



# TUNDRA HOUSE

## DOMY Z CHARAKTEREM

### UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

Zawarta w Olsztynie w dniu ..... r. pomiędzy :

**Tomaszem Lewandowskim** prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą **Tundra House** Tomasz Lewandowski, z siedzibą w Sząbruku przy ul. Jagodowej 48, 11-036 Gietrzwałd, wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym NIP 7391528400, REGON 280249640, zwanym dalej Wykonawcą.

a,

zam. W

posiadającym NIP: ....., PESEL: ..... zwanym dalej Inwestorem.

#### § 1

1. Inwestor zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlanej polegające na wykonaniu stanu surowego otwartego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce gruntu o nr ..... położonej w ....., przy ul. ....
2. Szczegółowy zakres robót określa kosztorys ofertowy sporządzony przez Wykonawcę i, stanowiący załącznik numer 1 do umowy.
3. Inwestor oświadcza, iż dysponuje wszelkimi dokumentami niezbędnymi do realizacji robót stanowiących przedmiot umowy oraz legitymuje się prawem do dysponowania gruntem na cele budowlane, na którym realizowane będą roboty.
4. W przypadku wystąpienia robót dodatkowych lub zamiennych, nieprzewidzianych w umowie, Wykonawca może przyjąć je do wykonania na podstawie protokołu konieczności, sporządzonego w formie pisemnej i podpisanego przez obie Strony. Inwestor zapewni dokonanie i zatwierdzenie odpowiednich zmian w dokumentacji projektowej, potrzebnych do wykonania robót dodatkowych lub zamiennych.

#### § 2

Inwestor przekaze wykonawcy dokumentację projektową, niezbędną do wykonania przedmiotu umowy, w terminie umożliwiającym Wykonawcy terminowe przystąpienie do wykonywania robót, nie później jednak niż do dnia ..... . Na dokumentację projektową składają się w szczególności: decyzja o pozwoleniu na budowę, projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie, projekt architektoniczno-budowlany, oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych.

#### § 3

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji robót:
  - a) termin rozpoczęcia robót - .....
  - b) termin zakończenia robót - .....
2. Inwestor przekaze Wykonawcy plac budowy najpóźniej w dniu ....., na placu znajdują się przyłącze prowizoryczne wody i energii elektrycznej.



# TUNDRA HOUSE

## DOMY Z CHARAKTEREM

3. W przypadku opóźnienia w przekazaniu placu budowy, terminy wykonania przez Wykonawcę przedmiotu Umowy, ulegają automatycznemu przesunięciu o czas opóźnienia w przekazaniu. Ponadto jeżeli w trakcie przekazania lub po rozpoczęciu przez Wykonawcę realizacji robót okaże się, że z przyczyn nieleżących po stronie Wykonawcy plac budowy nie nadaje się do prawidłowego i terminowego zakończenia robót okoliczność ta zostanie przez Wykonawcę zgłoszona Inwestorowi. Inwestor zobowiąże się do należytego przygotowania placu budowy w określonym przez strony terminie. W takim przypadku termin wykonania Umowy ulega przedłużeniu odpowiednio o okres opóźnienia spowodowany ww. okolicznościami.

4. Ponadto Strony ustalają, że w przypadku:

- a) wykonywania robót dodatkowych lub zamiennych,
- b) warunków pogodowych, w których wykonywanie robót nie jest według wymogów technicznych możliwe lub też nie jest zalecane,
- c) przerwy w dostawach energii elektrycznej lub innych mediów, niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy,
- d) przerwania lub wstrzymania robót przez Inwestora bądź inne uprawnione do tego podmioty,
- e) wystąpienia zdarzeń o charakterze siły wyższej,

odpowiednie terminy wykonania robót określone w Umowie ulegają automatycznemu przesunięciu o czas trwania tych okoliczności.

5. Siłą wyższą w rozumieniu niniejszej umowy jest zdarzenie zewnętrzne i niezależne od woli Stron, niemożliwe do przewidzenia i uniknięcia, powstałe po dniu zawarcia niniejszej umowy, w tym między innymi: stan wojny, stan wojenny, stan klęski żywiołowej, strajki, rewolty, itp., jeżeli uniemożliwiłoby Stronie częściowo lub całkowicie spełnienie jej obowiązków umownych. Gdyby zdarzenia takie miało miejsce Strona nim dotknięta zobowiązuje się do zawiadomienia drugiej Strony w jak najkrótszym terminie, a także zobowiązuje się do dołożenia wszelkich starań w celu ograniczenia skutków i następstw tego zdarzenia.

### § 4

1. Od chwili przekazania placu budowy do czasu odbioru robót Wykonawca ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody wynikłe na tym terenie związane bezpośrednio z realizacją przedmiotu Umowy. Wykonawca posiada aktualną polisę OC nr..... wystawioną przez HDI Asekuracja.

2. Wykonawca wstępnie zapoznał się z placem budowy w zakresie inwentaryzacji terenu przekazanej mu przez Inwestora, dokumentacją projektową budynku i w dniu podpisania umowy nie wnosi do nich żadnych uwag, uznając je za wystarczające do rozpoczęcia robót.

### § 5

1. Do obowiązków Inwestora należy:

- a) uzyskiwanie dokumentacji terenowo-prawnej i innych zezwoleń i pozwoleń określonych przepisami prawa budowlanego i innych ustaw oraz



# TUNDRA HOUSE

## DOMY Z CHARAKTEREM

dokumentacji uzbrojenia zewnętrznego terenu (aktualnej planszy koordynacyjnej uzbrojenia terenu) ze wskazaniem miejsc przyłączy,

b) zapewnienie na placu budowy dostaw wody i energii elektrycznej oraz innych mediów w ilości niezbędnej do wykonywania robót objętych Umową, na koszt Inwestora.

c) uczestnictwo w odbiorach wykonanych robót,

d) zapewnienie odbioru i wywozu odpadów powstałych przy wykonywaniu robót,

e) terminowa zapłata wynagrodzenia Wykonawcy,

f) zlecenie wykonania niezbędnych elementów budynku i infrastruktury, wpływających na postęp prac budowlanych Wykonawcy, zaś nie ujętych w Umowie i kosztorysie ofertowym.

### § 6

Wykonawca zobowiązuje się wykonać pracę terminowo i bez usterek, zgodnie ze sztuką budowlaną, z zachowaniem wszelkich zasad i obowiązujących norm. Ponadto do obowiązków Wykonawcy należy:

a) zapewnienie porządku na placu budowy i uprzątnięcie placu budowy po zakończeniu robót,

b) zapewnienie Inwestorowi możliwości stałej kontroli prowadzonych robót,

c) prowadzenie dokumentacji budowy, w tym dziennika budowy,

d) wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia bezpieczeństwa oraz bezzwłoczne zawiadomienie o powyższym właściwych organów oraz Inwestora.

### § 7

1. Za wykonanie robót stanowiących przedmiot niniejszej Umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości..... zł (słownie: ..... złotych).

Do wynagrodzenia Wykonawcy zostanie doliczony podatek VAT w stawce obowiązującej w dacie fakturowania.

3. Rozliczenie robót następować będzie częściowo, po wykonaniu przez Wykonawcę danego etapu robót, zgodnie z ustalonym przez Strony harmonogramem rzeczowo-finansowym.

4. Podstawę do wystawienia faktur częściowych oraz faktury końcowej stanowią odpowiednio protokoły odbiorów częściowych robót oraz protokół końcowego odbioru robót.

5. Wysokość wynagrodzenia Wykonawcy może ulec zmianie, jeżeli w trakcie wykonywania przedmiotu Umowy, Inwestor zdecyduje o użyciu materiałów lub technologii zamiennych, innych niż na podstawie dostarczonych mu dokumentów przewidywał Wykonawca. Zakres rzeczonych zmian zostanie przez Strony uzgodniony w formie aneksu do Umowy.



# TUNDRA HOUSE

## DOMY Z CHARAKTEREM

### § 8

1. Zapłata wynagrodzenia Wykonawcy winna nastąpić w terminie trzech dni od przekazania przez Wykonawcę faktury, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze..
2. Dniem dokonania zapłaty jest dzień zaksięgowania środków na rachunku Wykonawcy.
3. Od wpłat dokonanych po terminie należą się odsetki ustawowe..

### § 9

*(wariant I)*

Przedstawicielem Inwestora na placu budowy będzie zatrudniony przez niego kierownik budowy w osobie ....., nr. upr. bud. ....

*(wariant II)*

Wykonawca zobowiązuje się zapewnić kierownika budowy posiadającego wszystkie wymagane przepisami uprawnienia i stosowne kwalifikacje.

### § 10

*(wariant I)*

1. Inwestor zobowiązuje się dostarczać we własnym zakresie i na własny koszt materiały niezbędne do wykonania robót zgodnie z zamówieniem Wykonawcy zaakceptowanym przez kierownika budowy oraz zgodnie z założeniami projektu, w terminach wskazanych przez Wykonawcę. Wykonawca dołoży starań, aby wskazać Inwestorowi miejsca sprzedaży materiałów, w których zgodnie z jego wiedzą obowiązują korzystne warunki zakupu takich materiałów.

2. Niedochowanie terminu dostarczenia odpowiednich materiałów uprawnia Wykonawcę do naliczenia kary umownej w wysokości ... złotych za każdy dzień opóźnienia oraz powoduje przedłużenie terminu wykonania robót o czas trwania tej okoliczności.

*(wariant II)*

Wykonawca zobowiązuje się, na wyłączny koszt i ryzyko Inwestora, dokonywać zakupu i dostarczać materiały niezbędne do wykonania robót zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektu i bieżącym zaawansowaniem robót, po uzgodnieniu z Inwestorem i kierownikiem budowy oraz przedstawić Inwestorowi faktury/rachunki dokonanych zakupów. Na zakup materiałów Wykonawca będzie każdorazowo pobierał zaliczki w kwotach uzgodnionych z Inwestorem. Rozliczenie zaliczki oraz ewentualny zwrot kosztów zakupu Wykonawcy winno nastąpić w terminie ... dni od przedłożenia Inwestorowi faktur/rachunków za materiały.

### § 11

W przypadku gdyby dostarczona przez Inwestora dokumentacja bądź materiały nie nadawały się do prawidłowego wykonania robót, Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Inwestora i kierownika budowy. Inwestor zobowiąże się do odpowiedniego poprawienia dokumentacji lub zastąpienia wadliwych materiałów właściwymi w określonym przez strony terminie. W takim przypadku termin wykonania Umowy ulega przedłużeniu odpowiednio o okres opóźnienia spowodowany ww. okolicznościami. Wykonawca może również naliczyć karę umowną w kwocie.....za każdy dzień opóźnienia w dostarczeniu prawidłowego materiału bądź dokumentacji.



# TUNDRA HOUSE

## DOMY Z CHARAKTEREM

### § 12

Wykonawca zobowiązuje się dostarczyć na plac budowy odpowiednie maszyny i urządzenia oraz pomieszczenia stanowiące zaplecze budowy.

### § 13

1. Obiory częściowe i końcowy robót następować będą w obecności Wykonawcy, Inwestora i kierownika budowy. Z czynności odbioru częściowego i końcowego będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w trakcie odbioru, w tym listę wykrytych wad wraz z terminami ich usunięcia.

2. Inwestor dokonuje odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu w terminie ... godzin od dnia ich zgłoszenia przez Wykonawcę. W przypadku jeżeli Inwestor nie przystąpi w powyższym terminie do odbioru robót zanikających i robót zbrojarskich, uznaje się je za odebrane bez żadnych uwag.

3. Inwestor zobowiązuje się dokonać odbioru częściowego zgłoszonych robót w ciągu trzech dni roboczych, od momentu zgłoszenia, zaś odbioru końcowego robót w terminie 7 dni od daty zgłoszenia gotowości do ich odbioru. W przypadku zgłoszenia w trakcie odbioru wad nadających się do usunięcia, zostaną one usunięte w terminie uzgodnionym przez Strony, uwzględniającym czas technicznie niezbędny na ich usunięcie..

4. Jeżeli w toku odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady robót nienadające się do usunięcia, Inwestorowi przysługują następujące uprawnienia:

a) żądanie obniżenia wynagrodzenia w wysokości uzgodnionej przez Strony, jeżeli wady umożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem,

b) prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli uniemożliwiają one użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem.

5. W przypadku nieuzasadnionego nie przystąpienia przez Inwestora do czynności odbioru, przerwania odbioru bądź też nieuzasadnionej odmowy odbioru Wykonawca ma prawo do sporządzania jednostronnego protokołu odbioru i wystawienia faktury końcowej za wykonane roboty. W takim przypadku jednostronny protokół odbioru końcowego robót uznaje się za obowiązujący obie Strony Umowy.

### § 14

1. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał roboty w sposób sprzeczny z umową bądź wadliwie, Inwestor może wezwać Wykonawcę do zmiany sposobu ich wykonywania i wyznaczyć ku temu odpowiedni termin.

2. Po bezskutecznym upływie tego terminu Inwestor będzie miał prawo od umowy odstąpić w terminie ... dni albo powierzyć dalsze wykonanie umowy komuś innemu.

3. Wykonawca bez wyznaczania Inwestorowi terminu dodatkowego może odstąpić od umowy w następujących przypadkach:

a) opóźnienia w: przekazaniu placu budowy, przerwy w realizacji prac, zapłaty należnego wynagrodzenia, trwającego powyżej ... dni, w terminie ... miesięcy od zaistnienia podstawy uzasadniającej skorzystanie z tego prawa.



# TUNDRA HOUSE

## DOMY Z CHARAKTEREM

### § 14

1. Odstąpienie od umowy przez Inwestora, z winy Wykonawcy, powoduje obowiązek zapłaty kary umownej przez Wykonawcę na rzecz Inwestora, w wysokości 5 % wynagrodzenia umownego netto za prace nie wykonane. 2. Odstąpienie od umowy przez Wykonawcę, z winy Inwestora, powoduje obowiązek zapłaty kary umownej przez Inwestora na rzecz Wykonawcy, w wysokości 5 % wynagrodzenia umownego netto za prace nie wykonane.

3. Odstąpienie od umowy powoduje obowiązek rozliczenia wynagrodzenia za wykonane roboty na podstawie protokołu inwentaryzacji robót podpisanego przez obie strony. Postanowienie § 13 ust. 5 oraz § 8 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

4. Wszelkie oświadczenia o odstąpieniu od umowy winny być dokonane na piśmie, z podaniem przyczyny odstąpienia.

### § 16

1. W przypadku zwłoki w terminowym zakończeniu robót przekraczającej 21 dni Wykonawca zobowiązany będzie do zapłaty Inwestorowi kary umownej w wysokości ..... złotych za każdy dzień zwłoki ccc .

### § 17

1. Strony uzgadniają, iż odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady robót stanowiących przedmiot umowy, wyniesie ... miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego robót.
2. Rękojmia nie obejmuje wad zaistniałych w przypadku uszkodzeń powstałych z winy użytkownika, w tym na skutek braku konserwacji lub wadliwej eksploatacji, uszkodzeń powstałych na skutek błędów projektowych oraz uszkodzeń powstałych w wyniku działania siły wyższej lub czynników zewnętrznych (jak np. ulewne deszcze, gradobicia, akty wandalizmu, itp.).
3. W razie stwierdzenia w okresie trwania rękojmi wad w wykonanych robotach, Inwestor zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o nich Wykonawcy, nie później jednak niż w terminie ..... dni od ich wykrycia.
4. W przypadku uzasadnionej reklamacji Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego przystąpienia do usunięcia stwierdzonych wad, nie później jednak niż w terminie ... dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o wadzie. Usunięcie wady przez Wykonawcę powinno nastąpić w terminie technicznie uzasadnionym i uzgodnionym przez Strony.
5. Wybór sposobu usunięcia wady należy Wykonawcy.
6. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę zgłoszonej wady w ustalonym terminie, Inwestor może usunąć wadę w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Wykonawcy terminu dodatkowego , nie krótszego jednak niż ... dni od daty odebrania pisma.



# TUNDRA HOUSE

## DOMY Z CHARAKTEREM

7. Na użyte materiały i wbudowane urządzenia obowiązują gwarancje producentów lub sprzedawców, zgodnie z obowiązującym przepisami bądź też na podstawie dokumentów gwarancyjnych wystawionych przez te podmioty.

### § 18

1. Wszelkich uzgodnień dotyczących realizacji niniejszej umowy Inwestor zobligowany jest, pod rygorem braku związania nimi Wykonawcy, dokonywać bezpośrednio z osobą Wykonawcy, chyba że Wykonawca upoważni do tego na piśmie inną osobę.

2. Wszelkie zawiadomienia i uzgodnienia Stron związane z realizacją niniejsze Umowy mogą być, z wyjątkiem formy wyraźnie określonej przepisami prawa lub postanowieniami niniejszej umowy, na piśmie, ustnie, telefonicznie, faksem lub drogą mailową.

### § 19

W zakresie nienormowanym niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Prawa budowlanego.

### § 20

W przypadku sporu między Stronami wynikłego na tle niniejszej Umowy właściwym dla jego rozstrzygnięcia będzie sąd miejsca siedziby Wykonawcy.

### § 21

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

.....  
Wykonawca

.....  
Inwestor