**UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE**

zawarta w……………………………….. w dniu……….……………….. pomiędzy stronami:

imię i nazwisko / nazwa spółki .............................................................................................................

...............................................................................................................................................................

adres: ..................................................................................................................................................... (dalej: siedziba Zamawiającego),

legitymujący się dowodem osobistym o numerze: ................................................................................

NIP: .......................................................................................

KRS: .....................................................................................

adres e-mail: ..........................................................................

Tel.: .......................................................................................,

zwanym w dalszej treści umowy Zamawiającym,

a

Nazwa firmy: …………………………………………………………………………………………

Adres rejestrowy: …………………………………………………………………………………….

NIP: ………………………………………………………………………………………..…………

KRS: ………………………………………………………………………………………………….

REGON: ………………………………………………………………………………………………

Reprezentowana przez: ………………………………………………………………………………

adres e-mail: ………………………………………………………………………………………….

Tel.: ……………………………………………………………………………………………………

zwanego w dalszej treści umowy WYKONAWCĄ,

zwane razem w dalszej treści umowy STRONAMI.

**Strony uzgadniają, co następuje:**

I. Umowa składa się z poniżej wymienionych dokumentów. W wypadku wystąpienia sprzeczności są one obowiązujące w następującej kolejności:

1. Umowa o roboty budowlane,

2. Załącznik nr 1 (zakres robót + transze płatności + terminy robót)

II. Wykonawca oświadcza, że zakresem jego obowiązku objęte jest zupełne i terminowe wykonanie inwestycji opisanej niniejszą umową. W szczególności Wykonawca dostarczy zgodnie z warunkami i wymaganiami umowy: robociznę, materiały i sprzęt oraz nadzór potrzebny do wykonania robót określonych w niniejszej umowie zgodnie z wytycznymi technicznymi zawartymi w otrzymanej dokumentacji, zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami – w tym po stronie Wykonawcy leży obowiązek obsadzenia funkcji kierownika budowy.

**§ 1
Postanowienia ogólne oraz ubezpieczenie OC**

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do realizacji zadanie inwestycyjne, wykonanie niezbędnych prac i robót począwszy od etapu przygotowania miejsca inwestycji, a skończywszy na wykonaniu: **domu/lokalu pod adresem ...................................................................................................** - w stanie surowym otwartym z pokryciem dachowym w zakresie określonym w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

2. Przedmiot umowy zostanie wykonany w oparciu o przekazaną Wykonawcy dokumentację techniczną oraz zapisy niniejszej umowy, stanowiące załącznik do niniejszej umowy.

3. Strony ustalają, iż Wykonawca może powierzyć podwykonawcom wyłącznie następujący zakres robót:

- wykonanie konstrukcji dachu,

- wykonanie pokrycia dachowego,

- obsługa geodezyjna (tyczenie obiektów)

Wszelkie inne roboty Wykonawca zobligowany jest do osobistego wykonania.

4. Jeżeli Wykonawca powierzy całość lub jakąkolwiek część robót budowlanych, innych niż opisane w poprzednim przepisie podwykonawcom bez pisemnej uprzedniej zgody Zamawiającego, to Zamawiający nie będzie zobligowany do zapłaty za taki etap prac (materiały i robocizna).

5. Wykonawca zobowiązany jest do zamieszczenia w umowach zawieranych z podwykonawcami zakazu powierzania umów dalszym podwykonawcom, pod rygorem braku obowiązku zapłaty za dany etap prac.

Płatności wynikające z niniejszej umowy będą dokonywane za dany etap prac, niezależnie od innych postanowień umownych, pod warunkiem, że Wykonawca przekaże Zamawiającemu oryginały pisemnych oświadczeń podwykonawców o spełnieniu na ich rzecz przez Wykonawcę wynagrodzenia za część prac przypadających na poprzedni etap.

6. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia na czas obowiązywania umowy, nie później niż 1 dzień przed ustalonym dniem przekazania terenu budowy, umowy ubezpieczenia od wszelkiego ryzyka i odpowiedzialności związanej z realizacją umowy oraz do terminowego opłacania należnych składek ubezpieczeniowych w zakresie od odpowiedzialności cywilnej (OC) Wykonawcy z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

7. Umowa ubezpieczenia powinna obejmować swoim zakresem co najmniej: szkody poniesione przez osoby trzecie w wyniku śmierci, uszkodzenia ciała, rozstroju zdrowia lub w wyniku utraty, zniszczenia lub uszkodzenia mienia własnego lub osób trzecich, a także szkody spowodowane błędami, powstałe w związku z wykonywaniem usług, robót budowlanych i innych prac objętych przedmiotem umowy (osobiście lub przez pracowników) – z sumą ubezpieczenia nie mniejszą niż wynagrodzenie Wykonawcy.

8. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu dokumenty potwierdzające zawarcie umowy ubezpieczenia, nie później niż do dnia przekazania terenu budowy. W przypadku uchybienia temu obowiązkowi, Zamawiający ma prawo wstrzymać się z przekazaniem terenu budowy do czasu ich przedłożenia, co nie powoduje wstrzymania biegu terminów umownych w zakresie realizacji umowy.

9. W razie wydłużenia czasu realizacji umowy Wykonawca zobowiązuje się do przedłużenia ubezpieczenia, przedstawiając Zamawiającemu dokumenty potwierdzające zawarcie umowy ubezpieczenia. W przypadku niedokonania przedłużenia ubezpieczenia, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 800 zł za każdy dzień opóźnienia oraz ma prawo w imieniu i na rzecz Wykonawcy oraz na jego koszt, dokonać stosownego ubezpieczenia, a poniesiony koszt potrąci z należności wynikających z najbliższej faktury wystawionej przez Wykonawcę.

**§ 2
Terminy**

1. Strony uzgadniają termin wykonania całości robót objętych przedmiotem umowy zgodnie z harmonogramem robót stanowiącym Załącznik nr 1 do umowy na dzień ………………………. r.

W przypadku opóźnienia w wykonaniu całości lub części robót objętych danym etapem, Wykonawca zobowiązany będzie do zapłaty Zamawiającemu kary umownej w wysokości 0.2% wysokości wynagrodzenia Wykonawcy określonego w §3 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia.

Przy czym w przypadku, w którym opóźnienie w realizacji danego etapu wyniesie więcej niż 2 miesiące, Zamawiający ma prawo odstąpić od niniejszej umowy (w terminie 2 miesięcy), zachowując prawo do nałożenia na Wykonawcę kary umownej w wysokości 20% wartości umowy (całości wynagrodzenia netto Wykonawcy). W wypadku poniesienia szkody przewyższającej karę umowną, strona jest uprawniona do dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości.

2. Wykonywanie prac odbywa się ściśle według harmonogramu stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej umowy. W przypadku konieczności zmiany harmonogramu Zamawiający uzgodni z Wykonawcą nowy harmonogram wiążący dla Wykonawcy.

 **§ 3
Wynagrodzenie**

1. Łączna ryczałtowa wysokość wynagrodzenia Wykonawcy za wykonanie całości robót będących przedmiotem umowy wynosi: ……………………………………………………………………….

(słownie………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………… zł.)

Kwota obejmuje podatek VAT. Wynagrodzenie to jest ryczałtowe, stałe i ostateczne, z zastrzeżeniem zmian dopuszczalnych w niniejszej umowie.

Wykonawca oświadcza, że w kwocie wynagrodzenia zawarte są również wszystkie roboty i elementy robót, które nie zostały ujęte w dokumentacji projektowej, ale powinny być dokonane jako konieczne i niezbędne dla poprawności i trwałości rozwiązań technicznych i bezpieczeństwa w czasie realizacji zadania oraz eksploatacji budynku i przynależnej infrastruktury technicznej.

2. Rozliczenie następować będzie w kilku etapach po każdym dokonaniu odbioru częściowego robót, według procentowego zaawansowania za wykonane i odebrane roboty, fakturami częściowymi wystawianymi nie częściej niż raz w miesiącu.

3. Faktury Wykonawcy będą przez Zamawiającego opłacane przelewem na konto w terminie 14 dni od czasu złożenia przez Wykonawcę w siedzibie Zamawiającego faktury wraz z protokołem odbioru podpisanym przez obie strony.

Płatność pełnej wartości faktury uzależniona jest od realizacji przez Wykonawcę zaleceń (niezmieniających zakresu umowy) i usunięcia wad (uzupełnienia braków) zawartych w protokołach odbioru technicznego danych etapów prac.

Jeżeli wystawiona faktura związana jest z odbiorem końcowym, płatność pełnej wartości faktury uzależniona jest także od usunięcia wad (uzupełnienia braków) zgłoszonych przez Zamawiającego Wykonawcy. Realizacja zaleceń i usunięcie wad (uzupełnienia braków) powinno być stwierdzone w protokole przez przedstawiciela Zamawiającego lub osobę przez Zamawiającego wskazaną.

W przypadku nieusunięcia wad (nieuzupełnienia braków) bądź braku realizacji zaleceń zgodnie z powyższą procedurą Zamawiający dokona płatności 50% wartości faktury, a wstrzymane 50% po przedstawieniu protokołu potwierdzającego wykonanie usterek i zaleceń.

4. Wykonawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT o numerze NIP………………………

5. Zamawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT o numerze NIP……………………..

6. Wynagrodzenie opisane w ust. 1 obejmuje wszelkie należności Wykonawcy w tym zwłaszcza za robociznę, materiały budowlane i inne, sprzęt oraz stosowny nadzór.

**§4
Roboty dodatkowe**

1. Jeżeli w trakcie wykonania robót określonych niniejszą umową zaistnieje konieczność wykonania robót dodatkowych wykraczających poza zakres zadania inwestycyjnego opisanego w szczególności w §1 ust.1, Wykonawca zobligowany jest w terminie 7 dni dokonać wyceny tych prac.

2. W przypadku prac dodatkowych, których ceny zostały przewidziane w załączniku do niniejszej umowy Wykonawca zobligowany jest wykonać te prace we wskazanych tam cenach w ramach danego etapu prac, do których zadania te przynależą.

3. W przypadku wykonania prac bez zlecenia Zamawiającego, Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie. Do czasu złożenia wyceny i 7 dni po jej złożeniu Wykonawca nie ma prawa prowadzenia robót, które by mogły podnieść koszt wykonania robót dodatkowych, których dotyczy wycena. W pozostałym zakresie do robót dodatkowych stosuje się postanowienie umowy dotyczące robót podstawowych w tym zwłaszcza rękojmi, gwarancji i tryby usuwania wad i braków.

4. Zlecenie robót dodatkowych lub zlecenie zaniechania robót nie wpływają na harmonogram robót.

**§5
Materiały**

Jeżeli w umowie nie zapisano inaczej, materiały dostarcza Wykonawca na własny koszt oraz ryzyko wzrostu ich cen w czasie realizacji przedmiotu umowy. Za transport i nadzór na terenie budowy odpowiada Wykonawca. Wykonawca zobowiązany jest do kontroli jakości materiałów własnych lub przekazanych przez Zamawiającego. Obróbka materiałów powinna być wykonywana z należytą starannością.

**§6
Obowiązki Zamawiającego**

Do obowiązków Zamawiającego należy:

* przekazanie Wykonawcy kompletnej dokumentacji projektowej przed terminem rozpoczęcia robót;
* sprawowanie nadzoru inwestorskiego;
* jednorazowe protokolarne przekazanie placu budowy Wykonawcy przed datą rozpoczęcia robót według harmonogramu;
* regulowanie zobowiązań finansowych wobec Wykonawcy w kwotach i terminach zgodnie z niniejszą umową;
* terminowe przystępowanie do odbiorów częściowych i odbioru końcowego;
* zapewnienie odpowiednich przyłączy wody/prądu na odcinku do granicy działki.

**§7
Obowiązki Wykonawcy**

Do obowiązków Wykonawcy należy:

a) wykonanie robót zgodnie z umową, dokumentacją techniczną, Polskimi Normami, zasadami sztuki budowlanej i przepisami techniczno-budowlanymi w zakresie BHP i ppoż i ew. zaleceniami nadzorczymi lub inwestorskimi;

b) dopilnowanie przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy przez wszystkich, którym Wykonawca powierzy realizację przedmiotu umowy; wszelkie uwagi Zamawiającego w tym zakresie winny być załatwione niezwłocznie – jeżeli Wykonawca w terminie 3 dni od pisemnego wezwania, nie usunie stwierdzonych nieprawidłowości Zamawiający może:

* do czasu ich usunięcia wstrzymać pracę na budowie;
* ich usunięcie zlecić osobom trzecim a kosztami obciążyć Wykonawcę.

W takim wypadku oraz w wypadku wstrzymania prac z analogicznych powodów przez uprawnione do tego instytucje Wykonawcy nie przysługuje prawo do zmiany harmonogramu;

c) utrzymanie porządku na miejscu wykonywania prac, zapleczu i drogach w trakcie wykonywania prac; Wykonawca zobowiązany jest do bieżącego usuwania wszelkich śmieci i zużytych przez Wykonawcę materiałach w razie niewykonania prac porządkowych w terminie 3 dni od pisemnego wezwania Zamawiający może te prace zlecić osobom trzecim, a kosztami obciążyć Wykonawcę.

Wykonawca oświadcza, że jego numer BDO to…………………………………………………..

d) wykonanie wszelkich czynności pomiarowych (w tym geodezyjnych, geotechnicznych, itp.) niezbędnych do wykonania robót;

e) współpraca z inspektorem nadzoru ustanowionym przez Zamawiającego i stosowanie się do jego uwag i zaleceń o ile nie przekraczają one zakresu umowy, są zgodne z prawem i są potwierdzone na piśmie;

f) zgłaszanie do odbioru inspektorowi robót zanikowych;

g) zgłaszanie Zamawiającemu usunięcie wad (uzupełnienie braków) zawartych w protokole odbioru technicznego danego etapu prac lub w pisemnym zgłoszeniu w trakcie trwania gwarancji i rękojmi;

h) dostarczenie własnym staraniem i na własny koszt urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy;

i) wbudowywanie tylko materiałów dopuszczonych do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie;

j) wypełnienie ustawowych, urzędowych oraz zawodowych zobowiązań wobec pracowników Wykonawcy, a w szczególności zapewnienie im warunków pracy zgodnych z wymogami przepisów BHP oraz Kodeksu Pracy;

k) ubezpieczenie budowy od zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej za szkody wynikłe w toku prowadzenia robót budowlanych na całkowity czas jej trwania;

l) wykonanie w zakresie swojej części projektu na odcinku granicy działki do budynku (budynków) tymczasowych przyłączy wodnego i elektrycznego (o ile istnieje taka konieczność) na potrzeby budowy oraz regulowanie opłat za wszystkie zużyte media (wodę, energię elektryczną, gaz);

m) na żądanie Zamawiającego branie udziału w naradach koordynacyjnych prowadzonych przez Zamawiającego;

n) finalne uprzątnięcie terenu budowy po odbiorze końcowym.

**§8
Odpowiedzialność**

Od dnia przekazania terenu budowy Wykonawcy ponosi on na zasadzie ryzyka pełną odpowiedzialnością za szkody wyrządzone na terenie Zamawiającemu (w tym majątku Zamawiającego) lub osobom trzecim, w tym szczególności za szkody na zdrowiu i życiu. Koszty ochrony placu budowy ponosi Wykonawca.

**§9
Obowiązki Wykonawcy**

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją techniczną budowy oraz warunkami wykonania robót na placu budowy i nie wnosi do nich żadnych uwag.

2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu ewentualnego uszkodzenia istniejących instalacji podziemnych i nadziemnych w trakcie prowadzonych przez siebie robót.

3. W zakres robót wchodzi wykonanie i postawienie tablicy informacyjnej.

4. Wykonawca musi chronić wykonane przez siebie usługi i przekazane mu przedmioty służące do wykonania tych prac przed uszkodzeniem i kradzieżą, aż do momentu zakończenia prac. Musi chronić je również przed szkodliwym wpływem wiatru lub wód gruntowych, odśnieżać, usuwać lód, itp.

5. Wszystkie wymagane przez urzędy oraz gestorów sieci, odbiory elementów wykonanych przez Wykonawcę wraz ze wszelkimi związanymi z tym opłatami względnie honorowymi należą do zakresu świadczeń Wykonawcy (w podstawowym zakresie umowy). Rezultaty należy niezwłocznie przedstawić Zamawiającemu, najpóźniej jak przy odbiorze końcowym.

**§10
Odbiory prac**

1. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później niż w 15. dniu i ostatnim danego miesiąca zawiadamiać pisemnie (pod rygorem nieważności) na adres siedziby Zamawiającego lub pocztą elektroniczną (pod rygorem nieważności) o gotowości do odbioru określonego procentowo stanu zaawansowania robót i żądać przeprowadzenia odbioru. Powiadomienia dokonane poprzez wpis do dziennika budowy nie będą honorowane. Zamawiający ustala termin odbioru, który przypada nie później niż 4 dni robocze od daty upływu zawiadomienia o zakończeniu prac do siedziby Zamawiającego.

Dla każdego odbioru musi być sporządzony protokół podpisany przez Zamawiającego i Wykonawcę. Bezusterkowy protokół (nie wskazujący w szczególności braków, wad czy usterek) dotyczący procentowego wykonania etapów prac stanowiących podstawę do rozliczeń finansowych winien być podpisany ze strony Zamawiającego przez Inspektora nadzoru lub Zamawiającego pod rygorem nieważności.

2. Za datę zakończenia prac uważa się datę wpływu zawiadomienia o zakończeniu prac do siedziby Zamawiającego lub na adres e-mailowy pod warunkiem, że odbiór odbędzie się w pierwszym wyznaczonym przez Zamawiającego terminie i zakończy się podpisaniem protokołu odbioru prac. W innym przypadku za datę zakończenia prac uważa się podpisanie przez Zamawiającego protokołu stwierdzającego brak lub usunięcie usterek, braków i wad.

Jeżeli odbiór nie dochodzi do skutku, odbiór prac nie zostanie dokonany a w protokole należy wskazać wady lub braki podlegające usunięciu zgłoszenie wykonania prac uważa się za nieuprawnione w takim wypadku Wykonawca ma obowiązek ponownego wypełnienia procedury zapisanej w ust.1 ale nie wcześniej niż po usunięciu wad (uzupełnieniu braków). Zapis ten odnosi się do odbiorów częściowych i odbioru końcowego.

3. Odbiór końcowy odbywa się po zakończeniu wszystkich prac objętych umową.

4. W odbiorze uczestniczyć mogą przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy w tym przedstawiciele Zamawiającego, kierownicy robót, inspektorzy nadzoru inwestorskiego, inspektorzy nadzoru autorskiego.

5. Przed każdym odbiorem częściowym Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć rysunki powykonawcze (projekt budowlany z naniesionymi zmianami przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia), świadectwa dopuszczenia materiałów do obrotu.

6. W razie stwierdzenia wad (braków) w zgłoszonych do odbioru pracach albo etapach tych prac, jak również w razie braków lub niekompletności dokumentów, Zamawiający może odmówić dokonania odbioru.

7. Jeżeli mimo istnienia wad lub braków Zamawiający dokonuje odbioru. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznej, lecz nie później niż w ciągu 7 dni, realizacji zaleceń (nie rozszerzających zakresu umowy) wyszczególnionych w protokole odbioru, chyba ze względów technologicznych Strony uzgodnią inny termin. To samo dotyczy wypadku, gdy wady (braki) ujawniły się już po dokonaniu odbioru, przy czym bieg wyżej określonego terminu rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady (braku).

8. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad, nie pozbawia Zamawiającego prawa do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. Zamawiający uprawniony będzie w takim przypadku również do usunięcia wad i uzupełnienia braków bez wyznaczenia dodatkowego terminu na koszt i ryzyko Wykonawcy.

9. Za termin usunięcia wad (uzupełnienia braków) z protokołu odbioru uznaje się datę wpływu pisemnego zawiadomienia o usunięciu wad (uzupełnieniu braków) do siedziby Zamawiającego pod warunkiem uzyskania pisemnego potwierdzenia inspektora nadzoru o usunięciu wad (uzupełnieniu braków).

10. Wykonawca ma obowiązek uczestniczenia w odbiorach poszczególnych domów, lokali usługowych, kotłowni, piwnic, garaży itp. wykonanych w ramach umowy a organizowanych przez Zamawiającego w porozumieniu z przyszłymi właścicielami lokali. Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o w/w odbiorach z 7 dniowym wyprzedzeniem. Nieobecność przedstawiciela Wykonawcy na w/w odbiorach nie zwalnia go z obowiązku terminowego usunięcia wad (nie uzupełnienia braków) spisanych w protokole odbioru. W przypadku nieusunięcia wad (nie uzupełnienia braków) w terminie 7 dni lub innym podanym w protokole odbioru zastosowanie mają przepisy opisane w §11.

11. Odbiór przeprowadzony jest w oparciu o umowę, dokumentację techniczną, Polskie Normy i inne przepisy techniczno-budowlane oraz ogólne zasady sztuki budowlanej.

**§11
Kary umowne**

1. Wykonawca będzie obciążony karami umownymi związanymi z nienależytym wykonaniem umowy wg poniższych zasad:

a) za opóźnienie w przejęciu placu budowy - 700 zł za każdy dzień opóźnienia;

b) za opóźnienie w zakończeniu całości prac w stosunku do terminu ustalonego w §2 ust.1 umowy oraz za nieusunięcie wad (nieuzupełnienie braków) spisanych w protokole odbioru końcowego w terminie 7 dni roboczych lub wyznaczonym powyżej 7 dni – 0,2% umówionego wynagrodzenia Wykonawcy za każdy dzień opóźnienia;

c) za opóźnienie w zakończeniu częściowego etapu prac wyszczególnionego w harmonogramie w Załączniku nr 1 oraz za nieusunięcie wad (nieuzupełnienie braków) spisanych w protokole odbioru danego etapu prac w terminie 7 dni roboczych lub wyznaczonym powyżej 7 dni - 0,2% od umówionego wynagrodzenia Wykonawcy przysługującego za dany etap prac - za każdy dzień opóźnienia;

d) za opóźnienie w usunięciu wad (nieuzupełnieniu braków) w okresie rękojmi i gwarancji – 1% wartości wady za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad;

e) za naruszenie zobowiązania do ubezpieczenia Wykonawcy i zapłacenia składek, a także do okazania Zamawiającemu dokumentów potwierdzających zawarcie umowy ubezpieczenia i na określonych warunkach: w wysokości 5% umówionego wynagrodzenia Wykonawcy;

f) w przypadku nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom w wysokości 0,1% wynagrodzenia ryczałtowego brutto wynikającego z umowy o podwykonawstwo za każdy dzień opóźnienia – w stosunku do każdego podwykonawcy,

g) w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od niniejszej umowy z winy Wykonawcy - w wysokości 15% umówionego wynagrodzenia Wykonawcy.

h) Kary umowne podlegają sumowaniu i będą potrącane z wynagrodzenia Wykonawcy.

i) Wykonawca nie będzie odpowiedzialny z tytułu kar umownych za opóźnienie tylko wtedy, gdy opóźnienie jest spowodowane z winy Zamawiającego lub innych wykonawców zaangażowanych przez Zamawiającego lub gdy wykonywanie prac zostało wstrzymane z powodu siły wyższej (np. huragan, trąba powietrzna, powódź, działania wojenne, pandemia itp.).

2. Zamawiający ma prawo do odstąpienia od umowy (w terminie 2 miesięcy), bez prawa żądania przez Wykonawcę odszkodowania, gdy opóźnienie w realizacji danego etapu pracy (wyszczególnionych w Załączniku nr 1) przekracza 2 miesiące; Wykonawca zapłaci wówczas karę w wysokości 20% wysokości wynagrodzenia Wykonawcy.

3. Wykonawca ma prawo do odstąpienia umowy (w terminie 1 miesiąca) bez prawa żądania przez Zamawiającego odszkodowania, gdy opóźnienie w płatności jakiejkolwiek faktury, pomimo bezskutecznego pisemnego wezwania, przekracza 1 miesiąc po terminie płatności. W takim wypadku Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za prace wykonane do dnia odstąpienia od umowy naliczone na podstawie kwot określonych w Załączniku nr 1.

4. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron, w przypadku rozwiązania umowy lub porzucenia placu budowy przez Wykonawcę, w celu rozliczenia prac zostanie sporządzony inwentarz - wg cen określonych w niniejszej umowie i ofercie Wykonawcy.

5. Zapłata jakiejkolwiek kary umownej określonej w niniejszej umowie, nie wyłącza możliwości żądania pełnego odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary.

**§12
Gwarancje i rękojmie**

1. W związku z wykonaniem przedmiotu umowy Wykonawca udziela gwarancji na wykonane prace na okres 60. miesięcy od daty usunięcia wad i uzupełnienia braków wymienionych w protokole odbioru końcowego albo od daty bezusterkowego odbioru końcowego. Wykonawca w okresie gwarancji i rękojmi ponosi odpowiedzialność za zgodną z umową jakość wszystkich materiałów, bez względu na źródło dostawy. Wady i braki ujawnione w okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca powinien usunąć w terminie 14 dni od pisemnego zgłoszenia; na dłuższy termin usunięcia wad i braków Zamawiający ma obowiązek wyrazić zgodę tylko jeżeli wymagają tego zasady sztuki budowlanej lub, gdy terminy dostaw niezbędnych materiałów przekraczają 7 dni od dnia zgłoszenia wad (braków).

2. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za usunięcie wad fizycznych przedmiotu umowy istniejących w czasie dokonywania czynności odbioru oraz wady powstałe po odbiorze lecz z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy w chwili odbioru przez okres 60 miesięcy.

3. Usunięcie wad (uzupełnienie braków) powinno być stwierdzone protokolarnie przez przedstawiciela Zamawiającego.

4. Za termin usunięcia wad (uzupełnienia braków) zgłoszonych przez Zamawiającego w trakcie trwania gwarancji i rękojmi uznaje się datę wpływu pisemnego zawiadomienia o usunięciu wad (uzupełnieniu braków) do siedziby Zamawiającego pod warunkiem załączenia protokołu, o którym mowa w ust. 4 podpisanego przez wymienione tamże odpowiednie osoby (w tym Zamawiającego).

5. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad na swój koszt bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.

6. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad (nie uzupełni braków) w terminie, Zamawiający ma prawo do:

1. zlecenia prac z tym związanych osobom trzecim a ich kosztami obciążyć Wykonawcę;
2. naliczenia kary za wady nieusunięte.

Bieg terminu, po upływie którego wygasają uprawnienia z tytułu rękojmi, rozpoczyna się (w stosunku do Wykonawcy) w dniu zakończenia przez Zamawiającego czynności odbioru przedmiotu umowy.

7. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi za wady także po upływie terminów rękojmi, jeżeli zawiadomił o wadzie przed upływem tych terminów.

**§13
Inne**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do usunięcia z obszaru budowy pracowników Wykonawcy oraz jego podwykonawców, którzy zachowują się niestosownie wobec przedstawicieli i klientów Zamawiającego oraz osób niestosujących się do poleceń Zamawiającego dotyczących porządku i bezpieczeństwa pracy.

2. Zamawiający zastrzega sobie prawo wstrzymania robót z zakresu umowy na czas nieokreślony bez podania przyczyny Wykonawcy ma czternaście dni kalendarzowych na zakończenie rozpoczętych prac i zabezpieczenie placu budowy, licząc od dnia doręczenia pisemnego zawiadomienia o wstrzymaniu robót. Po otrzymaniu zawiadomienia Wykonawca nie ma prawa do rozpoczynania jakichkolwiek prac bez konsultacji i pisemnej zgody Zamawiającego. Z tytułu wstrzymania robót do 60 dni kalendarzowych Wykonawcy nie przysługuje odszkodowanie.

3. Wznowienie prac nastąpi w ciągu 60 dni kalendarzowych od dnia doręczenia przez Zamawiającego pisemnego zawiadomienia o wznowieniu prac.

4. W wypadku wstrzymania prac Wykonawca bierze odpowiedzialność za utrzymanie porządku i bezpieczeństwa na placu budowy przez okres trzydziestu dni kalendarzowych od dnia faktycznego przerwania prac – na koszt Zamawiającego, przy czym wymagane jest wykazanie tych kosztów, które będą akceptowane.

5. Jeżeli przerwa w wykonywaniu robót będzie trwała dłużej niż 60 dni kalendarzowych Wykonawcy przysługuje prawo do wystawienia faktury za roboty wykonane do dnia zabezpieczenia placu budowy o wartości proporcjonalnej do kwot określonych w Załączniku nr 1.

6. Wykonawca nie ma prawa do przekazania bez zgody Zamawiającego osobom trzecim jakichkolwiek informacji, które uzyskał w związku z realizacją niniejszej umowy.

**§14
Zakazy**

1. Wykonawca nie jest upoważniony do przyjmowania i realizowania poleceń i życzeń osób trzecich odnośnie usług lub dostaw wynikających z niniejszej umowy. Zarządzenia na miejscu budowy tylko wtedy są ważne, gdy pochodzą bezpośrednio od Zamawiającego lub jego przedstawiciela (w tym inspektora nadzoru) i są potwierdzone na piśmie. Koszty wykonanych wbrew niniejszemu postanowieniu robót nie zostaną zaakceptowane przez Zamawiającego.

2. Wykonawcy nie wolno bez pisemnej zgody Zamawiającego przyjmować zleceń od osób trzecich na jakiekolwiek roboty w obiekcie, którego dotyczy niniejsza umowa, a których wykonanie nawet częściowe miałoby się odbyć przed terminem przekazania lokali przyszłym właścicielom i zarządcy budynku.

3. Zamawiający ustanawia na budowie inspektora nadzoru w osobie ………….…….…………………

……………………………………………………………………………………………………………

4. Wykonawca ustanawia na budowie kierownika budowy w osobie ……………….………………….

……………………………………………………………………………………………………………

**§15
Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.

2. Zamawiający może wypowiedzieć umowę z dwutygodniowym wypowiedzeniem z zapłatą wynagrodzenia Wykonawcy stosownego do zakresu wykonywanych prac. W tym przypadku (przy udokumentowanym zamówieniu przez Wykonawcę materiałów) Zamawiający poniesie stosowne koszty. Wykonawca nie będzie w takim wypadku dochodził jakichkolwiek odszkodowań.

3. Umowa sporządzona i podpisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

4. Jako adresy doręczeń i korespondencji (łącznie z powiadomieniem o żądaniu odbioru) strony ustalają adresy, pod którymi są zarejestrowane.

**§16
Spory**

Dla rozstrzygania ewentualnych sporów właściwy jest sąd wg siedziby Zamawiającego.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**