

UMOWA

Zawarta w dniu r. pomiędzy,

zamieszkałym w

zwanymi dalej Zamawiającym

a

MyHouse Artur Staniszewski z siedzibą w Warszawie 03-260 ul. Mikołaja z Długolasu 6 wpisanej do CEIDG, NIP:757-100-18-64, REGON: 140002619 reprezentowaną przez:

- Artura Staniszewskiego zam. 03-260 Warszawa ul. Mikołaja z Długolasu 6, legitymującego się dowodem osobistym nr AUD007655

zwanym dalej Wykonawcą,

zwanymi dalej także Stronami.

§ 1.

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace stanu deweloperskiego przy budowie budynku jednorodzinnego, mieszkalnego wg załącznika nr 2 i nr 6, bez przyłączy zewnętrznych na działce nr.....położonej w
pozwolenie na budowę nrz dniar., którego kopia stanowi załącznik nr 5 do niniejszej Umowy, zwanej dalej obiektem.
2. Szczegółowy zakres robót i materiałów określają załączniki nr 2 i nr 6 do Umowy, będących jednocześnie jej integralną częścią. Prace nie ujęte w załączniku nr 2 i nr 6 nie obejmuje umowa. Takie prace są pracami dodatkowymi wymagającymi odrębnego aneksu.
3. Jeśli powstanie potrzeba wykonania ewentualnych prac dodatkowych nie ujętych w niniejszej umowie i załącznikach do niej, strony w drodze aneksu do umowy określą sposób wykonania tych prac, termin realizacji oraz wysokość wynagrodzenia dodatkowego.
4. Zakres zmian w projekcie zawarto w Załączniku nr 4 do Umowy, będącym

jednocześnie jej integralną częścią. Ewentualne zmiany jakie nastąpią w trakcie budowy zostaną uzgodnione pomiędzy Stronami i tym samym zmieniają zakres niniejszej Umowy.

5. Strony ustalają, że Wykonawca może wykonywać zakres prac opisanych w § 1 ust. 1 i 2, osobiście lub za pomocą podwykonawców.

§ 2.

Zamawiający zobowiązuje się do:

1. Zapewnienia Wykonawcy nieodpłatnej możliwości korzystania z następujących mediów: energii elektrycznej (skrzynka typu RB z dwoma gniazdami 230V i jednym 400V) oraz poboru wody (zawór czerpalny).
2. Zapewnienia Wykonawcy możliwości nieprzerwanej realizacji prac będących przedmiotem niniejszej umowy.
3. Odbioru robót na zasadach określonych w § 6 Umowy.
4. Przekazania Wykonawcy jednego kompletnego, prawomocnego egzemplarza projektu architektonicznego oraz konstrukcyjnego lub ich kopii stanowiącego załącznik nr 1 do umowy. Projekt ten przechodzi na własność Wykonawcy.
5. Zapłaty wynagrodzenia zgodnie z Umową.
6. Pokrycia kosztów Wykonawcy za kabinę WC w kwocie 250 zł netto/miesiąc oraz kontenerów gruzowych w kwocie 650zł netto/kontener i kontenerów bytowych(1m3) 90zł netto/kontener 1m3
7. Zapewnienia wyznaczenia budynku przez uprawnionego geodetę lub pokrycia kosztów Wykonawcy za ww. usługę (wszystkie osie budynku).
8. Ogrodzenia placu budowy lub pokrycia kosztów Wykonawcy za ww. usługę w wysokości 25 zł/m

§ 3.

Wykonawca zobowiązuje się do:

1. Rozpoczęcia prac w dniur. oraz zakończenia prac w dniur. Dostarczenia wszelkich niezbędnych materiałów budowlanych posiadających certyfikaty, atesty lub świadectwa zgodności określone w Prawie Budowlanym oraz wykonanie prac budowlanych zgodnie z polskimi normami.
2. Zapewnienia barakowozu socjalnego oraz narzędzi do wykonania prac będących przedmiotem niniejszej umowy.

§ 4.

1. Strony ustalają wynagrodzenie za przedmiot Umowy na kwotę wg załącznika nr 2 i nr 6 .
 - a) Wynagrodzenie za stan surowy będzie płatne etapowo wg załącznika nr 2 w ciągu 7 dni od daty zakończenia danego etapu, na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę, w oparciu o protokół odbioru robót, o którym mowa w § 6 niniejszej Umowy. W przypadku przekroczenia terminu płatności, Zamawiający zapłaci Wykonawcy ustawowe odsetki za każdy dzień przekroczenia terminu liczone od wartości niezapłaconej faktury.
 - b) Wynagrodzenie za prace developerskie będzie płatne etapowo wg załącznika nr 6 (liczonego jako iloczyn niezmiennnej ceny jednostkowej i obmiaru z natury poszczególnych etapów) w ciągu 7 dni od daty zakończenia danego etapu, na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę, w oparciu o protokół odbioru robót, o którym mowa w § 6 niniejszej Umowy. W przypadku przekroczenia terminu płatności, Zamawiający zapłaci Wykonawcy ustawowe odsetki za każdy dzień przekroczenia terminu liczone od wartości niezapłaconej faktury.
2. Wynagrodzenie nie zawiera podatku VAT. Wynagrodzenie netto zostanie powiększone o należny podatek VAT w wysokości zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi w chwili powstania obowiązku podatkowego.
3. Do chwili zapłaty za dany etap przez Zamawiającego materiał stanowi własność

Wykonawcy.

4. Wynagrodzenie uiszczane będzie na rzecz Wykonawcy, na jego rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT.
5. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

§ 5.

1. Warunkiem terminowego rozpoczęcia i zakończenia prac jest zachowanie przez Zamawiającego terminu przekazania Wykonawcy placu budowy.
2. Termin wykonania obiektu może zostać przesunięty o odpowiednią ilość dni wynikającą z uwagi na nie wywiązanie się Zamawiającego ze zobowiązań określonych w niniejszej Umowie, w tym w szczególności z uwagi na opóźnienia Zamawiającego w:
 - a) przekazaniu Wykonawcy placu budowy,
 - b) płatności wynagrodzenia,
 - c) wykonywaniu czynności odbioru,a także
 - d) z uwagi na obiektywnie niekorzystne warunki atmosferyczne uniemożliwiające lub utrudniające kontynuowanie prac, do których należą w szczególności ulewne deszcze powyżej 3 h; temperatura powietrza poniżej 0°C mierzona o godz. 7.00 rano.

Termin zakończenia prac określony w § 3. ust. 1 będzie przedłużony o czas trwania tych opóźnień lub niekorzystnych warunków atmosferycznych, jak również o ilość dni, w których wykonywane były ewentualne prace dodatkowe oraz o ilość dni wynikających z przekroczenia terminu płatności.

3. W przypadku niedotrzymania terminu płatności za dany etap (załącznik nr 2 i nr 6) Zamawiający zapłaci Wykonawcy ustawowe odsetki za każdy dzień opóźnienia w zapłacie, liczone od wartości danego etapu, a w przypadku opóźnienia terminu płatności o 14 dni Wykonawca może jednostronnie rozwiązać umowę. W takim przypadku na stronach ciąży obowiązek rozliczenia wszystkich wykonanych do tej chwili prac, w tym w szczególności Zamawiający ma obowiązek zapłaty Wykonawcy wynagrodzenia za dotychczas wykonane roboty, a także zwrotu Wykonawcy materiałów stanowiących jego własność.

§ 6.

1. Zamawiający, dokona komisyjnego odbioru umówionych części robót po zakończeniu etapów, o których mowa w załącznikach nr 2 i 6 do niniejszej Umowy, tzw. odbiory częściowe lub odbioru obiektu w całości po zakończeniu prac tzw. odbiór końcowy w terminie 3 dni roboczych od dnia pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do ich odbioru.
2. Przekazanie robót Zamawiającemu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.
3. Jeżeli Zamawiający nie przystąpi do odbioru w wyznaczonym przez Wykonawcę terminie, oraz po dodatkowo wyznaczonej dacie odbioru, Wykonawca dokona odbioru samodzielnie. Protokół sporządzony przez Wykonawcę w takich okolicznościach będzie wiążący dla obu stron i jest traktowany na równi z protokołem odbioru podpisanym przez obie strony. W takim przypadku prace uznaje się za odebrane i Wykonawca ma prawo do wystawienia faktury za takie prace.
4. Protokół odbioru będzie zawierał wszystkie ustalenia dokonane w toku odbioru. Nieistotne wady występujące w przedmiocie umowy nie będą wstrzymywały czynności odbioru. W razie stwierdzenia wad istotnych, których nie można usunąć niezwłocznie, w protokole odbioru zostanie ustalony końcowy termin ich usunięcia (z uwzględnieniem możliwości technicznych). Po usunięciu wad Wykonawca wyznaczy Zamawiającemu nowy termin odbioru pusterkowego obiektu. W tym przypadku postanowienia ust. 3 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio. Pod pojęciem wad nieistotnych rozumie się drobne usterki estetyczne, nieuniemożliwiające korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, dające się usunąć niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 7 dni, w tym w szczególności wady wymagające: drobnych napraw lub malowania podłóg, drzwi i okien, jak również drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania, dopływu i odpływu wody. Pod pojęciem wad istotnych należy rozumieć wady, nie będące wadami nieistotnymi, w tym w szczególności

wady konstrukcyjne obiektu, uniemożliwiające korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

§ 7.

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wszystkie urządzenia zgodnie z gwarancją producentów oraz 5 letniej gwarancji na wykonane roboty, licząc od dnia dokonania przez Zamawiającego końcowego odbioru robót.
2. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia, zgłoszonych w okresie gwarancji wad w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia zgłoszenia wady. Zamawiający zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wykonawcy o ujawnionych usterkach lub wadach niezwłocznie po ich ujawnieniu.
3. Gwarancja nie obejmuje prac związanych z wadami powstałymi na skutek niewłaściwej eksploatacji oraz naturalnego osiadania i pracy budynku.

§ 8.

1. Materiały budowlane podlegające wyborom, a nie ustalone w umowie będą zgłaszane Wykonawcy przez Zamawiającego drogą elektroniczną na adres: Artur.staniszewski@my-house.com.pl. Szczegóły dotyczące tego typu zamówień określa załącznik nr 3.

§ 9.

1. W razie naruszenia przez Zamawiającego zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, skutkujących przestojem w wykonywaniu prac przez Wykonawcę, Zamawiający będzie zobowiązany do pokrycia wszelkich kosztów poniesionych przez Wykonawcę w związku z niewykonywaniem prac będących przedmiotem niniejszej umowy, w szczególności do pokrycia kosztów przestoju pracowników, sprzętu Wykonawcy.

§ 10.

1. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę, po zachowaniu 30 dniowego terminu wypowiedzenia umowy oraz z powodu okoliczności niezależnych od Zamawiającego –zapłaci on karę w wysokości 5000 zł (słownie: pięć tysięcy zł), przy czym Zamawiający zobowiązany jest do pokrycia udokumentowanych przez Wykonawcę kosztów wykonania Umowy do dnia powiadomienia go o odstąpieniu.
2. W przypadku niedotrzymania terminu zakończenia budowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu – karę w wysokości ustawowych odsetek od wartości niewykonanych etapów, za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż 5% wartości umowy, z zastrzeżeniem postanowień § 5 ust. 2,.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego, po zachowaniu 30 dniowego terminu wypowiedzenia umowy oraz z powodu okoliczności niezależnych od Wykonawcy –zapłaci on karę w wysokości 5000 zł (słownie: pięć tysięcy zł), przy czym Zamawiający zobowiązany jest do pokrycia udokumentowanych przez Wykonawcę kosztów wykonania Umowy do dnia powiadomienia go o odstąpieniu.

§ 11.

1. Każda ze stron będzie uprawniona do odstąpienia od Umowy w terminie do 120 dni od daty rozpoczęcia prac, o której mowa w § 3 ust. 1. Odstąpienie takie będzie dotyczyło tej części umowy, która nie została jeszcze wykonana. W takim przypadku na stronach ciąży obowiązek rozliczenia wszystkich prac wykonanych do dnia powiadomienia drugiej Strony o odstąpieniu, w tym w szczególności Zamawiający ma obowiązek zapłaty Wykonawcy wynagrodzenia za dotychczas wykonane roboty, a także zwrotu Wykonawcy materiałów stanowiących jego własność. Jeżeli roboty wykonane do dnia powiadomienia drugiej Strony o odstąpieniu nie zostały jeszcze odebrane protokołem odbioru, to § 6 ust. 2 - 4 stosuje się odpowiednio. Prawo do odstąpienia od umowy wygasa z chwilą wykonania całości umowy.

§ 12.

1. Wszystkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13.

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14.

1. Strony oświadczają, iż wszelkie postanowienia niniejszej Umowy zostały uzgodnione w toku negocjacji między nimi indywidualnie, każda ze stron miała wpływ na treść postanowień niniejszej umowy, zapoznała się z nimi, zaakceptowała je i otrzymała jeden egzemplarz umowy.
2. Niniejsza Umowa, wraz z Załącznikami stanowiącymi jej integralną część, zawiera wyczerpujące i kompletne ustalenia w kwestiach będących jej przedmiotem ustalonych w toku negocjacji i uchyla wszelkie uprzednio dokonane (zarówno w formie pisemnej, formie przekazu elektronicznego, telefaksowego, telegraficznego, innej formie przekazywania informacji na odległość, jak też w formie ustnej) oświadczenia lub uzgodnienia Stron, które są sprzeczne lub niezgodne z jej postanowieniami.

§ 15

Wszelkie spory mogące wyniknąć z Umowy rozstrzygać będzie Stały Sąd Polubowny przy Polskim Stowarzyszeniu Budowniczych Domów PSBD-ZEB 00-366 Warszawa ul. Foksal2.

§ 16

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

§ 17.

Wszelka korespondencja kierowana do drugiej strony listem poleconym na adres uwidoczniony w umowie w przypadku jej nie podjęcia z jakichkolwiek przyczyn będzie dla potrzeb niniejszej umowy uznana za doręczoną z upływem 15-go dnia od jej nadania.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....

Załączniki:

- 1) Projekt budowlany,
- 2) Podział na etapy prac stanu surowego,
- 3) Procedura zamówień materiałów podlegających wyborom.
- 4) Zmiany od projektu uwzględnione przy podpisaniu umowy.
- 5) Kopia pozwolenia na budowę.
- 6) Podział na etapy prac stanu deweloperskiego

Załącznik nr 3

- a) Cegła klinkierowa – do dnia wykonania stropu,
- b) Pokrycie dachowe – dokładny rodzaj (symbol), kolor – do dnia wykonania stropu,
- c) Pokrycie dachowe, rynny – kolor, ewentualnie firma – do dnia wykonania stropu,
- d) Pokrycie dachowe, obróbki blacharskie, kolor obróbek – do dnia wykonania stropu,

Załącznik nr 4

Bez dodatkowych zmian w projekcie.