

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

zawarta w Lipnie, w dniu r., pomiędzy:

Bankiem Spółdzielczym w Lipnie, ul. Włocławska 20b, 87-600 Lipno, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000111858 REGON 000494953 NIP 893-00-00-518, reprezentowanym przez:

1.,
2.,

zwanym

dalej „*Inwestorem*”,

a

....., zwany dalej „*Wykonawcą*”

zwanymi dalej łącznie „*Stronami*”.

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przez niniejszą umowę Inwestor zleca Wykonawcy, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania - na warunkach szczegółowo określonych w niniejszej Umowie i załącznikach do niniejszej Umowy - robót budowlanych polegających na oddaniu przewidzianej niniejszą umową Inwestycji w terminach przewidzianych niniejszą Umową.

2. Inwestor oświadcza, iż nieruchomość gruntowa (zwana dalej „*Terenem Budowy*”) przeznaczona pod Inwestycję, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr KW, stanowi jego własność i wolna jest od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich.

3. Inwestycją w rozumieniu niniejszej umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na budowie budynku usługowego Oddziału Banku Spółdzielczego w Lipnie wraz z infrastrukturą techniczną i rozbiórką budynku istniejącego, na terenie działek nr 45/10 i 45/16, obręb ewidencyjny Tłuchowo, gmina Tłuchowo zgodnie z:

- 1) projektem technicznym, budowy budynku usługowego Oddziału Banku Spółdzielczego w Lipnie na działkach nr 45/10 i 45/16, obręb ewidencyjny 0015 - Tłuchowo, gmina Tłuchowo, powiat lipnowski, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy,
- 2) projektem zagospodarowania terenu w zakresie przebudowy zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej na działce nr 45/10, obręb ewidencyjny 0015- Tłuchowo, gmina Tłuchowo, powiat lipnowski, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy,

3) projektem technicznym w zakresie przebudowy zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej na działce Nr 45/10 położonej w miejscowości Tłuchowo (obręb ew. 0015 Tłuchowo, gmina Tłuchowo, powiat Lipnowski, który stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy,

4) projektem technicznym, konstrukcyjnym budowy budynku usługowego Oddziału Banku Spółdzielczego w Lipnie na działkach nr 45/10 i 45/16, obręb ewidencyjny 0015- Tłuchowo, gmina Tłuchowo, powiat lipnowski, który stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy,

5) projektem technicznym budowy budynku usługowego Oddziału Banku Spółdzielczego w Lipnie na działkach nr 45/10 i 45/16, obręb ewidencyjny 0015- Tłuchowo, gmina Tłuchowo, powiat lipnowski – Instalacje Sanitarne, który stanowi załącznik nr 5 do niniejszej umowy,

6) projektem technicznym budowy budynku usługowego Oddziału Banku Spółdzielczego w Lipnie na działkach nr 45/10 i 45/16, obręb ewidencyjny 0015- Tłuchowo, gmina Tłuchowo, powiat lipnowski – branża elektryczna (instalacje wewnętrzne i zewnętrzne), który stanowi załącznik nr 6 do niniejszej umowy,

7) projektem rozbiórki istniejącego na działce 45/10 budynku banku, który stanowi załącznik nr 7 do niniejszej umowy,

8) projektem wnętrza, który stanowi załącznik nr 8 do niniejszej umowy

oraz zgodnie z kosztorysem z dnia r. stanowiącym załącznik nr 9 do niniejszej Umowy.

4. Inwestor oświadcza, iż otrzymał decyzje, których kopie stanowią odpowiednio załącznik nr 10 i 11 do niniejszej Umowy.

§ 2

Oświadczenia i zobowiązania Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania niniejszej Umowy zgodnie z dokumentami o których mowa w § 1 ust 3 i 4, prawem budowlanym, Polskimi Normami, przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowymi i ochrony środowiska oraz zasadami wiedzy technicznej. Zamawiający zobowiązany jest prowadzić dokumentację robót budowlanych wymaganą przez obowiązujące przepisy prawa.

2. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania najwyższej staranności przy realizacji zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy.

3. Wykonawca zobowiązuje się do naprawy wszelkich szkód wynikłych w toku prowadzenia robót oraz pokrycia kosztów zniszczonych ze swojej winy materiałów.

4. Wykonawca zobowiązuje się informować Inwestora na piśmie o występowaniu na budowie sytuacji hamujących postęp robót i innych zagrożeniach.

5. Wykonawca po zakończeniu Robót zobowiązuje się do uprzątnięcia terenu budowy.

6. Koszty dostarczenia mediów, w tym w szczególności energii elektrycznej i wody pokrywał będzie Inwestor. Inwestor zobowiązuje się do ich udostępnienia Wykonawcy.

7. Wykonawca przedstawił polisę nr ... z dnia wystawioną przez, która stanowi potwierdzenie zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie robót budowlanych w wysokości co najmniej 3.000.000 zł (słownie trzy miliony złotych). Wykonawca zobowiązuje się jednocześnie do przedłużania tego ubezpieczenia na cały okres realizacji Umowy. Wykonawca przedłoży, bez dodatkowego wezwania Inwestorowi oryginał lub uwierzytelnioną kopie aktualnej polisy ubezpieczeniowej.

8. Wykonawca zapewni materiały budowlane, maszyny, urządzenia i narzędzia niezbędne do realizacji inwestycji.

9. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania w tajemnic wszelkich danych, do których będzie miał dostęp w związku z wykonaniem niniejszej Umowy.

§ 3

Oświadczenia i zobowiązania Inwestora

1. Inwestor zobowiązuje się do przekazania Terenu Budowy w terminie do
2. Inwestor dokona odbioru końcowego stosownie do harmonogramu Robót określonego w § 5 niniejszej umowy (ewentualnie w załączniku do umowy).
3. Strony oświadczają, iż Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione przez Wykonawcę na Terenie Budowy.
4. Inwestor zobowiązuje się do współdziałania z Wykonawcą przez cały okres realizacji Inwestycji w zakresie niezbędnym do należytego i terminowego jej wykonania.
5. Inwestor będzie niezwłocznie przekazywał Wykonawcy wszelkie informacje będące w jego posiadaniu, a mogące mieć istotny wpływ na przedmiot niniejszej Umowy.

§ 4

Nadzór, wady i odbiór robót

1. O wykrytych wadach w wykonaniu Inwestor zawiadamia niezwłocznie Wykonawcę. Usunięcie wad wymaga potwierdzenia przez Inwestora.
2. W przypadku wystąpienia robót zanikających lub ulegających zakryciu albo w przypadku przewidywanej przerwy w wykonaniu robót Inwestor dokona odbioru w terminie nie późniejszym niż 3 dni roboczych od wezwania przed Wykonawcę.
3. Strony ustalają, że będą stosować następujące rodzaje odbiorów:
 - 1) odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu;
 - 2) odbiór końcowy,
 - 3) odbiory okresowe,
 - 4) odbiór ostateczny (po okresie gwarancji).

4. Odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu dokonuje Inspektor nadzoru na wniosek Wykonawcy – w postaci wpisu w dzienniku budowy. Odbiór tych robót następować będzie niezwłocznie po zgłoszeniu przez Wykonawcę, nie później niż jednak niż kolejnego dnia roboczego od dnia zgłoszenia. Nie dokonanie odbioru w powyższym terminie jest równoznaczne z ich odbiorem przez Inspektora nadzoru, o ile nie zostały ujawnione wady.

5. Odbiór końcowy obiektu będzie odbywał się w następujący sposób:

- a) Wykonawca dokona do dziennika budowy wpisu informacji o zakończeniu robót i zgłoszeniu do odbioru końcowego oraz poinformuje o tym Inwestora;
- b) Wykonawca obowiązany jest bez dodatkowego wezwania dostarczyć Inwestorowi wszystkie wymagane prawem atesty, certyfikaty i specyfikacje techniczne na zastosowane materiały, a także dokumenty potwierdzające udzielenie przez producenta gwarancji na urządzenia, pod rygorem odmowy przez Inwestora odbioru robót wykonanych przez Wykonawcę
- c) Inwestor dokona odbioru końcowego w terminie nie późniejszym niż 7 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru robót budowlanych. Odbiór końcowy odbędzie się w terminie wyznaczonym przez Inwestora, nie później niż 14 dni od daty rozpoczęcia czynności odbioru.
- d) data wykonania wskazana w bezusterkowym protokole odbioru końcowego jest datą przejścia przez inwestora Inwestycji i rozpoczęcia biegu okresu gwarancji jakości.
- e) gdy w czasie odbioru zostaną stwierdzone wady, Inwestor wyznacza Wykonawcy termin na ich usunięcie, zachowując jednocześnie prawo do naliczania kar umownych. Inwestor ma prawo wstrzymać się w takiej sytuacji z odbiorem.
- f) w sytuacji stwierdzenia wad nienadających się do usunięcia:
 - jeżeli umożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem Inwestor może odpowiednio obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy. Strony w takiej sytuacji będą dążyć do ugodowego załatwienia sprawy.
 - jeżeli uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem Inwestor może żądać wykonania Inwestycji po raz drugi bez dodatkowego wynagrodzenia Wykonawcy, zachowując prawo do naliczania kar umownych.
- g) jeżeli w trakcie odbioru stwierdzone zostaną wady nieistotne (usterki), możliwe do niezwłocznego usunięcia przez Wykonawcę, strony spiszą protokół usterek, Wykonawca je usunie, a Inwestor przeprowadzi odbiór końcowy we wcześniej ustalonym przez strony terminie.

6. Odbiory okresowe będą przeprowadzane na wniosek Inwestora w sposób uzgodniony między stronami w razie zaistnienia takiej potrzeby.

7. Odbiór ostateczny Inwestor wyznaczy Wykonawcy najpóźniej na 30 dni przed upływem terminu okresu gwarancji. Odbiór ten będzie obejmował wady objęte gwarancją jakości.

8. W przypadku gdy Wykonawca nie usunie wady istotnej, Inwestor ma prawo usunąć wadę istotną na koszt Wykonawcy.

9. Wadą istotną jest wada uniemożliwiająca wykorzystanie Inwestycji zgodnie z jej przeznaczeniem.

10. Inwestor ustanawia inspektorów nadzoru budowlanego w osobach:

- 1) w zakresie konstrukcyjno-budowlanym:
- 2) sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych:
- 3) instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych:

11. Przekazane przez Inspektora Nadzoru powiadomienie o wykrytych wadach zobowiązuje Wykonawcę do ich usunięcia w terminie wskazanym przez tegoż Inspektora.

§ 5

Terminy realizacji robót

1. Wykonawca rozpocznie Roboty niezwłocznie po terminie określonym w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Termin zakończenia robót Strony ustalają na dzień r.
3. Roboty nie objęte kosztorysem z dnia r., w tym roboty dodatkowe i zamienne, mogą być wykonane wyłącznie poprzez zmianę niniejszej umowy w drodze pisemnego aneksu. W takim przypadku Strony mogą na nowo ustalić planowany termin zakończenia robót.

§ 6

Kary umowne

1. Jeżeli Wykonawca nie wykona terminowo prac przewidzianych do odbioru końcowego, zapłaci na rzecz Inwestora karę umowną w wysokości 0,05% wynagrodzenia brutto za Inwestycję, określonego w § 7 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy dzień opóźnienia.
2. Za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia brutto za Inwestycję, określonego w § 7 ust. 1 niniejszej Umowy.
3. Inwestor zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
4. Kara umowna będzie płatna na rachunek bankowy Inwestora na podstawie noty obciążeniowej w terminie 14 dni od otrzymania przez Wykonawcę noty obciążeniowej.
5. Inwestor oświadcza, iż posiada rachunek bankowy w Banku Spółdzielczym w Lipnie Nr rachunku:

§ 7

Wynagrodzenie

1. Strony określają łączne wynagrodzenie ryczałtowe brutto za Inwestycję na zł (słownie: złotych).
2. Szczegółowy kosztorys, na podstawie którego wyliczono wysokość Wynagrodzenia, stanowi załącznik nr 12 do niniejszej Umowy. Wynagrodzenie jest wynagrodzeniem kosztorysowym w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego dotyczących umowy o dzieło. Wynagrodzenie wynika

z kosztorysów ofertowych Wykonawcy i zawiera wszystkie koszty wynikające z realizacji niniejszej umowy. Inwestor płaci wykonawcy wynagrodzenie w wysokości ostatecznej, ustalonej na podstawie cen jednostkowych, wyszczególnionych w kosztorysie oraz ilości faktycznie wykonanych i odebranych robót.

3. Strony ustalają, że wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 będzie płatne w następujących częściach:

- 1) pierwsza płatność po wykonaniu 40% zaawansowania prac budowlanych,
- 2) druga płatność po wykonaniu 80% zaawansowania prac budowlanych,
- 3) płatność końcowa- pozostałe 20 % zapłacone zostanie po zakończeniu i podpisaniu przez strony bezusterkowego protokołu odbioru końcowego robót.

4. Termin płatności wynosi 7 dni od spełnienia warunków określonych przez strony, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w ust. 5.

5. Wykonawca oświadcza, iż posiada rachunek bankowy w Banku nr rachunku:

6. Wykonawca nie będzie uprawniony do otrzymania jakiegokolwiek dodatkowego wynagrodzenia, poza Wynagrodzeniem, za jakiegokolwiek dodatkowe prace związane z wykonaniem Robót, jeżeli potrzeba wykonania takich prac wynika z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

§ 8

Gwarancja jakości

1. Wykonawca udziela Inwestorowi gwarancji jakości na przedmiot Inwestycji. Okres gwarancji jakości wynosi miesięcy od daty odbioru końcowego.
2. Gwarancja obejmuje wykonawstwo robót budowlanych, zastosowane materiały, urządzenia wraz z wyposażeniem oraz instalacje.
3. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do bezpłatnego:
 - 1) wykonywania okresowych przeglądów, regulacji i konserwacji zgodnie z zaleceniami określonymi przez producenta instalacji i urządzeń;
 - 2) usuwania wad budynku powstałych z powodu nienależytego wykonania robót budowlanych;
 - 3) usuwania wad urządzeń i instalacji powstałych z przyczyn tkwiących urządzeniu lub instalacji w chwili jego zamontowania lub wbudowania.
4. O wykryciu wady Inwestor obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę pisemnie, mailowo albo faksem, a w nagłych przypadkach telefonicznie.
5. Istnienie wady winno być potwierdzone przez strony na piśmie.
6. Wykonawca zobowiązuje się do usuwania wad w następujących terminach:
 - 1) nie później niż w ciągu 12 godzin, licząc od chwili zgłoszenia wady przez Inwestora,
 - 2) wad pozostałych instalacji oraz urządzeń – niezwłocznie, nie później niż 48 godzin licząc od chwili zgłoszenia wady przez Inwestora,

- 3) pozostałych wad niezwłocznie po ich zgłoszeniu przez Inwestora, nie później niż w ciągu 7 dni roboczych.
7. W sytuacji nie usunięcia wady przez Wykonawcę w terminach wskazanych w ust. 6, Inwestor będzie mógł zlecić jej usunięcie innemu podmiotowi kosztami obciążając Wykonawcę.
8. Koszty materiałów użytych do usunięcia wady ponosi Wykonawca, podobnie jak koszty materiałów eksploatacyjnych i innych materiałów (oleje, smary, filtry itp.) niezbędnych do prawidłowego wykonania przeglądów okresowych i konserwacji urządzeń i instalacji.
9. Strony dokonają przeglądu gwarancyjnego w ostatnim dniu terminu gwarancji, a stwierdzone wówczas usterki Wykonawca usunie niezwłocznie w ramach gwarancji.
10. Niezależnie od uprawnień z tytułu udzielonej gwarancji jakości, Inwestor może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady przedmiotu Inwestycji.

§ 9

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, zwane dalej zabezpieczeniem służy pokryciu roszczeń Inwestora z tytułu niewykonania lub nie należytego wykonania umowy oraz pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wynikających z rękojmi i udzielonej gwarancji jakości.
2. Wykonawca przed podpisaniem niniejszej umowy wniósł zabezpieczenie w wysokości 5% w formie gwarancji bankowej/kaucji wartości inwestycji.
3. Strony postanawiają, że 60% wniesionego zabezpieczenia, tj. kwotę ... zł Inwestor zwolni / zwróci wykonawcy, w ciągu 15 dni po upływie jednego roku od daty odbioru i podpisania przez strony bezusterkowego protokołu odbioru okresowego.
4. Pozostałe 40% zabezpieczenia tj. kwotę ... złotych Inwestor zwolni w ciągu 15 dni po podpisaniu przez strony bezusterkowego protokołu ostatecznego po wygaśnięciu gwarancji jakości, o której mowa w § 8.

§ 10

Podwykonawstwo

W przypadku zaangażowania w proces realizacji Inwestycji podwykonawców Wykonawca zobowiązuje się powiadomić Inwestora o zamiarze zawarcia umów podwykonawczych, co najmniej z 7 dniowym wyprzedzeniem. W przypadku, gdy Inwestor nie sprzeciwi się pisemnie zawarciu umowy z podwykonawcą w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, poczytuje się, że wyraża on zgodę na zawarcie umowy. Wykonawca zobowiąże swoich podwykonawców do zawiadomienia Inwestora o zamiarze zawarcia umów z dalszymi podwykonawcami, co najmniej z 7 dniowym wyprzedzeniem.

§ 11

Odstąpienie od umowy

1. Inwestor może odstąpić od niniejszej Umowy w przypadkach określonych w Kodeksie cywilnym.

2. Niezależnie od przypadków, o których mowa w ust. 1, Inwestor ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy, w przypadku gdy:

a) Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem prac poza terminy określone w harmonogramie realizacji inwestycji ponad miesiąc,

b) Wykonawca zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej, zgłosi wniosek o ogłoszenie upadłości bądź zaistnieją przyczyny określone przepisami prawa, które będą stanowić przeszkodę w wykonaniu przez Wykonawcę zobowiązań określonych niniejszą Umową,

c) w toku odbioru częściowego stwierdzono wady istotne, nie nadające się do usunięcia,

d) Wykonawca realizuje inwestycję w sposób sprzeczny z niniejszą umową, w szczególności z warunkami technicznymi sprecyzowanymi przez postanowienia niniejszej umowy,

e) Wykonawca nie zawrze i nie przedstawi, na żądanie, Inwestorowi terminowo umowy, o których mowa w § 2 ust. 7 niniejszej Umowy.

3. Oświadczenia o odstąpieniu od umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Inwestora, w ciągu 14 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu, Wykonawca sporządzi, przy udziale Inwestora, protokół inwentaryzacji robót będących w toku, według stanu na dzień odstąpienia od niniejszej umowy.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

2. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

3. W przypadku zaistnienia sporu wynikającego z niniejszej Umowy, Strony w pierwszej kolejności będą starały się rozwiązać go polubownie, w braku porozumienia spór rozstrzygnie sąd właściwy dla siedziby Inwestora.

4. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy oraz jej załączników wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku zaistnienia konieczności dokonania prac dodatkowych, Strony sporządzą aneks do niniejszej Umowy aktualizujący stosunki między Stronami.

5. Następujące załączniki:

.....

stanowią integralną część niniejszej Umowy.

.....