**UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE**

zawarta w dniu ....................................... w ...................................................,

pomiędzy:

1. ..................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

zwanym dalej **Inwestorem**

a,

1. ......................................................................................................................................................... .......................................................................................................................................................... zwanym dalej **Wykonawcą**,w dalszej części łącznie nazywani **Stronami**

o następującej treści:

**§ 1**

1. Inwestor zleca Wykonawcy przyjęcie do realizacji następującego zakresu robót:
   1. wykonanie robót remontowych;
   2. wystroju wnętrza;
   3. ..........................;

budynku przy ulicy .................................... w .................................... .

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania zleconego zakresu robót zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej.
2. Szczegółowy zakres robót sprecyzowany w dokumentacji projektowo-technicznej opracowanej przez Inwestora stanowi załącznik nr …… do niniejszej umowy.

**§ 2**

1. Inwestor przekaże Wykonawcy kompletną dokumentację projektowo-techniczną   
   w terminie do dnia ................................... .
2. Inwestor przekaże protokolarnie Wykonawcy teren budowy w terminie do dnia ................................... .

**§ 3**

* + 1. Wykonawca przystąpi do rozpoczęcia robót, o których mowa w § 1 niniejszej umowy, niezwłocznie po otrzymaniu od Inwestora dokumentów pozwalających na ich wykonanie.
    2. Warunkiem rozpoczęcia robót jest otrzymanie przedpłaty w wysokości określonej w § 5 pkt 1 niniejszej umowy.
    3. Realizacja robót będzie przebiegać zgodnie z harmonogramem przygotowanym przez Wykonawcę, stanowiącym załącznik nr …… do niniejszej umowy.
    4. Zakończenie robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy nastąpi w terminie do dnia ..................................., co zostanie potwierdzone protokołem odbioru podpisanym przez strony umowy.
    5. W przypadku wystąpienia robót dodatkowych, termin zakończenia robót, o którym jest mowa w § 3 pkt 4 niniejszej umowy, może ulec zmianie, jednocześnie musi to zostać zaakceptowane przez strony w drodze zawarcia aneksu do niniejszej umowy.
    6. W przypadku konieczności wstrzymania robót ze względu na brak dokumentacji lub odpowiednich pozwoleń, termin zakończenia może ulec zmianie o czas przerwy w wykonywaniu prac.

**§ 4**

1. Za wykonanie zakresu robót, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w kwocie ..................... (słownie: ....................................... złotych), powiększone o podatek VAT naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami w dniu podpisywania umowy.
2. Kwota, o której mowa w §4 pkt 1 niniejszej umowy, może ulec powiększeniu lub pomniejszeniu w wyniku korekty zakresu robót.
3. Wartość robót dodatkowych musi zostać zaakceptowana przez strony w drodze zawarcia aneksu do niniejszej umowy przed przystąpieniem do tych robót.
4. W przypadku redukcji zakresu robót na żądanie Inwestora, pokryje on koszty materiałów dostarczonych do ich wykonania.

**§ 5**

Wypłata wynagrodzenia Wykonawcy nastąpi według następujących zasad:

1. w terminie …… dni od daty podpisania niniejszej umowy Inwestor przekaże na rachunek bankowy Wykonawcy kwotę w wysokości …… proc. wynagrodzenia ustalonego w § 4 pkt 1 niniejszej umowy;
2. Wykonawca z tytułu wykonania poszczególnych etapów robót określonych w załączniku nr …… do niniejszej umowy wystawiać będzie faktury częściowe, co dwa tygodnie od daty rozpoczęcia robót;
3. po wykonaniu i odebraniu przez Inwestora robót, o których mowa w niniejszej umowie, Wykonawca wystawi fakturę końcową, uwzględniającą dotychczasowe wpłaty Inwestora;
4. Inwestor zobowiązany jest zapłacić należności wskazane w fakturach Wykonawcy w terminie ............. dni od daty otrzymania każdej z faktur na konto Wykonawcy wskazane w fakturach.

**§ 6**

Wykonawca, realizując roboty, o których mowa w niniejszej umowie, zobowiązany jest do:

* + - 1. wykonania zaplecza budowy;
      2. stosowania materiałów i wyrobów spełniających warunki realizacji umowy i dokumentacji technicznej;
      3. powiadomienia Inwestora wpisem do dziennika budowy o wszystkich zauważonych wadach w dokumentacji technicznej;
      4. zapewnienia obsady stanowiska kierownika robót przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi;
      5. niezwłocznego informowania Inwestora o konieczności wykonania robót dodatkowych, nieobjętych dokumentacją techniczną, na które nie otrzymał pisemnego zlecenia wykonania;
      6. przestrzegania wszelkich obowiązków wynikających z przepisów prawa oraz decyzji właściwych władz lokalnych i państwowych;
      7. dokonania niezbędnych ubezpieczeń majątkowych i osobistych.

**§ 7**

Inwestor zobowiązany jest:

* + - 1. przekazać Wykonawcy kompletną dokumentację techniczną w terminie określonym w § 2 niniejszej umowy, wraz ze wszelkimi uzgodnieniami;
      2. przekazać Wykonawcy pozwolenie na budowę oraz wszelkie inne dokumenty wymienione w tym pozwoleniu wraz z zezwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;
      3. przekazać dziennik budowy;
      4. przekazać protokolarnie teren budowy;
      5. wypłacić Wykonawcy wynagrodzenie w terminie i na warunkach określonych niniejszą umową;
      6. wskazać i udostępnić miejsce poboru energii i wody oraz miejsce zrzutu wody i ścieków sanitarnych na terenie budowy;
      7. przekazać Wykonawcy elementy i materiały niezbędne do realizacji przedmiotu umowy, których wykaz wraz z terminami dostaw określa załącznik nr …… do niniejszej umowy;
      8. przekazać Wykonawcy certyfikaty na materiały dostarczane przez Inwestora.

**§ 8**

Na wykonane roboty Wykonawca udziela …… miesięcznej gwarancji, której bieg rozpoczyna się w dniu podpisania przez strony protokołu odbioru.

**§ 9**

Jako gwarancję dobrego wykonania Inwestor zatrzyma …… proc. wartości netto umowy wskazanej w każdej fakturze Wykonawcy. Inwestor uwolni 50 proc. sumy gwarancyjnej po pozytywnym odbiorze końcowym, a pozostałe 50 proc. zostanie zatrzymane na okres …… miesięcy od daty odbioru końcowego. Zwolnienie kwoty zatrzymanej nastąpi w ciągu …… dni od daty sporządzenia pozytywnego protokołu odbioru pogwarancyjnego.

**§ 10**

Strony ustalają odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy w następujący sposób:

* + - 1. Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości ..................... (słownie: ....................................... złotych) z tytułu nieterminowej realizacji przedmiotu umowy, liczoną za każdy dzień zwłoki;
      2. Inwestor zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości ..................... (słownie: ....................................... złotych) z tytułu nieterminowego przekazania placu budowy, dokumentacji projektowo-technicznej oraz z tytułu nieterminowej dostawy elementów   
         i materiałów, o których umowa w załączniku nr …… do niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki;
      3. w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn niezawinionych przez drugą stronę, strona odstępująca od umowy zobowiązana jest do zapłaty drugiej stronie …… proc. wynagrodzenia umownego.

**§ 11**

1. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w następujących przypadkach:
   1. nieprzekazania przez Inwestora w terminie …… dni od terminu ustalonego w § 2 niniejszej umowy:

* planu budowy;
* dokumentacji technicznej;
* pozwolenia na budowę;
  1. niewykonania dostawy elementów i materiałów określonych w załączniku nr …… do niniejszej umowy.

1. Odstąpienie przez Wykonawcę od umowy nie zwalnia Inwestora z obowiązku zapłaty kar umownych przewidzianych niniejszą umową, a także nie pozbawia Wykonawcy uprawnień do dochodzenia odszkodowania za poniesione straty na zasadach ogólnych.

**§ 12**

Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w następujących przypadkach:

1. opóźnienia z winy Wykonawcy terminu wykonania poszczególnych robót, określonych w załączniku nr …… do niniejszej umowy, przekraczającego okres …… dni w terminie do dnia …………;
2. wstrzymania wykonania robót przez władze nadzoru budowlanego z winy Wykonawcy trwające minimum …… dni, w terminie do dnia …………;
3. wykonania robót niezgodnie z dostarczoną przez Inwestora dokumentacją projektowo-techniczną i niezastosowanie się do wymogów dokumentacji w terminie …… dni od daty zgłoszenia takiego zadania przez Inwestora, w terminie do dnia ………… .

**§ 13**

1. Strony umowy zwolnione są od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy w przypadku zaistnienia okoliczności siły wyższej.
2. Przez siłę wyższą, na potrzeby niniejszej umowy, rozumie się następujące zdarzenia negatywnie oddziałujące na wywiązanie się przez Inwestora lub Wykonawcę z przyjętych zobowiązań:
3. konflikt zbrojny, akt terroryzmu;
4. wypadek, w wyniku którego nastąpiło skażenie radioaktywne bądź chemiczne;
5. eksplozję, pożar, powódź, trzęsienie ziemi bądź inne podobne zagrożenie;
6. zarazę bądź inną poważną epidemię.

**§ 14**

Integralną część umowy stanowią następujące załączniki:

– załącznik nr …… – dokumentacja projektowo-techniczna;

– załącznik nr …… – harmonogram realizacji robót;

– załącznik nr ……– wykaz dostarczanych przez Inwestora elementów i materiałów niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy oraz terminów dostaw.

**§ 15**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 16**

W zakresie nieuregulowanym w umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 17**

Spory pomiędzy stronami rozstrzyga Sąd ...................................., właściwy dla miejsca zamieszkania ................................................ .

**§ 18**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

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

/podpis Wykonawcy/ /podpis Inwestora/