

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

zawarta w Łukowie, w dniu r., pomiędzy:

Bankiem Spółdzielczym w Łukowie z siedzibą w Łukowie, ul. Chopina 5, 21-400 Łuków, którego akta rejestrowe przechowywane są w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy – Krajowego Rejestru Sądowego, wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000061656, posiadającym numer identyfikacji podatkowej (NIP) 825-00-03-593 oraz numer REGON 000501417, zwanym dalej „**Inwestorem**”, reprezentowanym przez:

- 1)
- 2)

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 LU1A/00103787/2, stanowi jego własność i wolna jest od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich.
3. Inwestycją w rozumieniu niniejszej umowy jest wykonanie robót termomodernizacyjnych budynku Banku Spółdzielczego w Łukowie – Filia w Jeziorzanach zlokalizowanego w Jeziorzanach, przy ul. Rynek 29, działki nr 1941 i 1942 zgodnie z kosztorysem z dnia r. stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
4. Inwestor oświadcza, iż otrzymał decyzję Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22 marca 2023 r. udzielającą pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych oraz zaświadczenie Starosty Lubartowskiego z dnia 12 kwietnia 2023 r. o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia dotyczącego budowy lub wykonania innych robót budowlanych, których kopie stanowią odpowiednio załącznik nr 2 i 3 do niniejszej Umowy.

§ 2

Oświadczenia i zobowiązania Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania niniejszej Umowy zgodnie z kosztorysem z dnia („Roboty”), dokumentami o których mowa w § 1 ust 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 zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie robót budowlanych w całym okresie realizacji Umowy oraz w okresie obowiązywania gwarancji. Wykonawca przedłoży, na żądanie, 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. Jeżeli Wykonawca nie usunie wykrytych wad w terminie uzgodnionym z Inwestorem wówczas Inwestor może zlecić ich usunięcie osobie trzeciej na koszt Wykonawcy. Inwestor zawiadomi Wykonawcę o tym fakcie z siedmiodniowym wyprzedzeniem.
4. 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.
5. Inwestor dokona odbioru końcowego w terminie nie późniejszym niż 5 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru robót budowlanych.
6. 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.
7. Wady stwierdzone przy odbiorze zostaną usunięte przez Wykonawcę w ciągu 30 dni od daty odbioru końcowego.
8. Jeżeli Wykonawca nie usunie wady w terminie określonym w ust. 7, a wada nie jest istotna, Inwestor może żądać obniżenia wynagrodzenia, o którym mowa w § 7 ust. 1.
9. W przypadku gdy Wykonawca nie usunie wady istotnej, Inwestor ma prawo usunąć wadę istotną na koszt Wykonawcy.
10. Wadą istotną jest wada uniemożliwiająca wykorzystanie Inwestycji zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 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 zamiennie, 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 Łukowie
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 1 do niniejszej Umowy.
3. Strony ustalają, że wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 będzie płatne w dwóch transzach:
 - a) pierwsza transza w wysokości zł (słownie: złotych), płatna po dostarczeniu rozliczenia przez Wykonawcę oraz faktury VAT;
 - b) druga transza (płatność końcowa) w wysokości zł (słownie: złotych), płatna po dostarczeniu rozliczenia przez Wykonawcę, faktury VAT oraz podpisania przez Strony protokołu odbioru Robót.
4. Termin płatności wynosi 7 dni od spełnienia warunków o których mowa w ust. 3, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w ust. 5.
5. Wykonawca oświadcza, iż posiada rachunek bankowy w Banku Spółdzielczym w Łukowie 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

1. Wykonawca udziela Inwestorowi gwarancji jakości na przedmiot Inwestycji. Okres gwarancji jakości wynosi 36 miesięcy od daty odbioru końcowego.

2. Niezależnie od uprawnień z tytułu udzielonej gwarancji jakości, Inwestor może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady przedmiotu Inwestycji.
3. Warunkiem wykonania uprawnień z tytułu gwarancji jakości jest złożenie przez Inwestora pisemnej reklamacji.
4. Strony dokonają przeglądu gwarancyjnego w ostatnim dniu terminu gwarancji, a stwierdzone wówczas usterki Wykonawca usunie niezwłocznie w ramach gwarancji.

§ 9

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,
 - 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.

§ 10

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:
 - Załącznik Nr 1 – Kosztorys z dnia
 - Załącznik Nr 2 – decyzja Lubelskiego Konserwatora Zabytków z dnia 22 marca 2023 r.
 - Załącznik Nr 3 – zaświadczenie Starosty Lubartowskiego z dnia 12 kwietnia 2023 r.
 - Załącznik Nr 4 -stanowią integralną część niniejszej Umowy.

.....

Inwestor

.....

Wykonawca