

Umowa o roboty budowlane

Zawarta w dniu w pomiędzy

.....
.....
zwany dalej „Zamawiającym”

a firmą Isomax Polska

.....
.....
zwany dalej „Wykonawcą” o następującej treści.

§ 1

1. Zamawiający zamawia, a Wykonawca przyjmuje do wykonania budynek mieszkalny w technologii ISOMAX w przy ul..... na działce nr zgodnie z załączonym projektem, do pozwolenia na budowę nr z dnia.....
2. Przedmiotowy projekt wraz z pozwoleniem na budowę stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Szczegółowy wykaz robót stanowiący przedmiot umowy określa załącznik nr 2 do umowy – oferta cenowa.
4. Przedstawicielem Wykonawcy będzie
5. Przedstawicielem Zamawiającego będzie kierownik budowy (inspektor nadzoru) w osobie.....
6. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy we własnym zakresie i w ustalonym w umowie terminie.
7. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi, standardami i zasadami wiedzy technicznej, dokumentacją projektowo-techniczną oraz postanowieniami umowy.
8. Wykonawca może bez zgody Zamawiającego wprowadzić podwykonawców, za których ponosi pełną odpowiedzialność w sensie organizacyjnym i finansowym.
9. We wszystkich sprawach związanych z wykonaniem robót, Wykonawca będzie kontaktować się bezpośrednio z, a w sprawach technicznych z inspektorem nadzoru i projektantem.
10. Zamawiający oświadcza, że zabezpieczy obsługę geodezyjną według potrzeb budowy oraz pokryje związane z tym koszty.
11. Celem umożliwienia wykonania usługi, o której mowa w pkt. 1 Zamawiający zapewni nieodpłatnie Wykonawcy przyłącza wody oraz energii elektrycznej z możliwością swobodnego poboru.

§ 2

- 1) Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania następujące roboty:
 - a) ułożenie rekuperatora pod płytą fundamentową i poza domem (pomoc ze strony inwestora to ułożenie rekuperatora - ilość osób ok.10 oraz samodzielne zakopanie go przez inwestora).
 - b) zakup przez Zamawiającego wszystkich materiałów instalacyjnych systemu grzewczo-klimatyzacyjnego Isomax u Wykonawcy wg oddzielnej listy materiałowej oraz ścian prefabrykowanych.

- 2) Każdy przyjazd w sprawie dozoru i porad zł/netto.
Zamawiający musi wykonać swój dom jednorodzinny zgodnie ze wskazówkami firmy Isomax Polska, (odrębny załącznik) - odejście od nich jest niemożliwe, ponieważ może spowodować złe działanie systemu za co firma ISOMAX Polska nie ponosi odpowiedzialności.

- 3) Wszystkie poszczególne etapy pracy muszą być udokumentowane na zdjęciach i przesłane do firmy Isomax Polska, aby uzyskać gwarancję na 10 lat od daty zamieszkania na **sterowany elektronicznie, zintegrowany system wentylacji, ogrzewania i klimatyzacji**.

- 4) Inwestor zobowiązany jest dostarczyć dokumentację w postaci zdjęć przedstawiających wykonanie poszczególnych robót budowlanych w systemie Isomax.
Zakres dokumentacji obejmuje:
 - a) Ułożenie rury w rurze pod płytą fundamentową (lub między fundamentami tradycyjnymi) i poza domem - tzw. obieg zimny.
 - b) Ułożenie rurek PP:
 - w płycie fundamentowej,
 - w ziemi jako obieg klimatyzacyjny (określenie głębokości),
 - w ścianach zewnętrznych,
 - w dachu tworzących dachową barierę termiczną,
 - w dachu tworzących solar dachowy.
 - c) Przedstawienie instalacji w całości np. sposób połączenia rozdzielaczy z rurkami PP i pompami, klapy powietrza z rurami i inne.
 - d) Ocieplenie zbiornika energetycznego wokół płyty fundamentowej, głębokość ocieplenia wynosi: strefa przemarzania plus dodatkowo 30cm.
 - e) Wykonanie ościeży wszystkich otworów okiennych i drzwiowych (również w dachu) oraz rolet okiennych (typ, sposób zamontowania).

- f) Osadzenie i opiankowanie parapetów zewnętrznych i wewnętrznych.
- okna i drzwi muszą być osadzone na „szczelnej piance”.
 - przy ościeżach okiennych i drzwiowych muszą być zastosowane listwy z PVC tzw. APU- listwy, które mają atest na szczelność.
- g) Wykonanie barier termicznych i ocieplenia na balkonach, tarasach, wypustach budowlanych itp.
- h) Wykonanie barier termicznych na dachu, wykonanie ocieplenie i opiankowania dachu.
- i) Wykonanie zbiornika energetycznego na ciepłą wodę, ułożenie styroduru, rurek PP i PE oraz solaru współpracującego.

Zaznaczamy, że wszystkie zdjęcia muszą być wykonane i przesłane do kontroli na adres e-mail isomax@isomax.com.pl przed zakryciem wszystkich widocznych elementów budowlanych związanych z systemem Isomax w celu możliwości usunięcia przez Inwestora, Partnera lub firmę budowlaną ewentualnie powstałych nieprawidłowości związanych z technologią Isomax.

W przypadku nie spełnienia przez Inwestora, Partnera lub firmę budowlaną któregoś z wyżej wymienionych warunków nie udzielamy gwarancji na wybudowany obiekt.

- 5) Szczegółowy zakres robót objętych niniejszą umowa oraz wykaz cen materiałów, określony jest dokumentacją techniczną oraz kosztorysem ofertowym z poszczególnymi etapami robót.
- 6) Ograniczenie lub rozszerzenie zakresu robót z § 2 pkt 1, a tym samym zmiana wartości umowy może nastąpić w oparciu o obustronnie podpisany aneksu do umowy.
- 7) Ogólny koszt wszystkich wymienionych w §2 pkt 1 robót na podstawie oferty cenowej wynosić będzie netto:
słownie netto:
- 8) Ogólny koszt wszystkich wymienionych w §2 pkt 1 materiałów do budowy na podstawie oferty cenowej wynosić będzie netto:
słownie netto:.....
- 9) Łączna wartość usługi i materiałów określono na kwotę netto:
słownie netto:.....
- 10) Wykonawca w rozliczeniu etapowym może uwzględnić wzrost cen materiałów budowlanych niezbędnych do realizacji niniejszej umowy.
- 11) Płatności będą realizowane przelewem na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy lub gotówką.
- 12) Rozliczenia będą następowały sukcesywnie nie hamując postępu prac budowlanych, w terminie 5 dni od chwili rozpoczęcia kolejnego etapu robót.

- 13) Rozliczenia kolejnych etapów robót budowlanych następują po wystawieniu przez Wykonawcę Zamawiającemu faktury VAT.
- 14) Należności z tytułu niezapłaconych faktur przez Zamawiającego w umownym terminie mogą podlegać oprocentowaniu według stawek odsetek ustawowych.
- 15) Rozliczenia robót będą następować etapami:
- I. Etap –% wartości umowy w chwili podpisania niniejszej umowy na roboty budowlane.
 - II. Etap –% wartości umowy w terminie 30 dni przed rozpoczęciem robót
 - III. Etap –% wartości umowy po wykonaniu płyty fundamentowej
 - IV. Etap –% wartości umowy po wykonaniu ścian konstrukcyjnych wraz ze stropem
 - V. Etap –% wartości umowy po wykonaniu więźby dachowej wraz z przykryciem
 - VI. Etap –% wartości umowy po wykonaniu instalacji wewnętrznych, tynków wewnętrznych i elewacji, posadzek oraz suchej zabudowy.
 - VII. Etap –% wartości umowy po dokonaniu odbioru końcowego.
- 16) Zamawiający oświadcza, że gwarantuje środki finansowe na opłacenie zleconych prac określonych w §1 pkt 1 oraz wycenionych w §2 pkt 7.

§ 3

1. Termin rozpoczęcia przez Wykonawcę robót strony ustalają na
2. Wykonawca zobowiązuje się zakończyć roboty objęte niniejszą umową do dnia
3. Termin wykonania robót może być wydłużony ze względu na niekorzystne warunki atmosferyczne o tyle dni ile będą one trwały.
4. Przerwy w pracy spowodowane czynnikami „siły wyższej” będą podstawą do odpowiedniego przesunięcia terminu zakończenia robót bez obciążenia winą żadnej ze stron. Pod pojęciem „siła wyższa” rozumie się zdarzenie zewnętrzne niezależne od woli stron uniemożliwiające wykonanie umowy, którego strony nie mogły przewidzieć ani mu zapobiec przy dołożeniu maksymalnej staranności.
5. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za skutki spowodowane działaniem „siły wyższej”, a w tym za roboty odebrane protokołem odbioru.
6. Jeżeli dostarczona przez Zamawiającego dokumentacja, teren budowy, nie nadają się do prawidłowego rozpoczęcia lub wykonania robót albo jeżeli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu rozpoczęciu lub wykonaniu robót, Wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Zamawiającego. Okres niezbędny do usunięcia przeszkód uniemożliwiających prawidłowe rozpoczęcie lub wykonanie robót powoduje odpowiednie przesunięcie terminów określonych w § 3 niniejszej umowy.

7. Od dnia przekazania terenu, Wykonawca odpowiada za organizację swojego zaplecza oraz za utrzymanie ładu i porządku.
8. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za utrzymanie ładu i porządku osób trzecich, które nie pracują w firmie Wykonawcy

§ 4

1. Odstąpienie przez Zamawiającego od umowy spowoduje przepadek zaliczki określonej w §2 pkt 15 - I Etap oraz zwrot kosztów poniesionych przez Wykonawcę i naliczenie kar umownych za okres do chwili rozliczenia.
2. Odstąpienie przez Wykonawcę od umowy spowoduje naliczenie kary umownej w wysokości 5% wartości netto umowy zawartej w §2 pkt 7

§ 5

1. Strony ustaliły, że przedmiot umowy będzie wykonany przy użyciu narzędzi i urządzeń Wykonawcy z wyłączeniem sprzętu ciężkiego, np. dźwig, koparka.
2. Koszty pracy sprzętu ciężkiego, np. dźwigu, koparki, pokrywa Zamawiający.
3. Strony ustaliły również, że przedmiot umowy będzie wykonywany z materiałów dostarczonych i złożonych na budowie przez Wykonawcę.
4. Koszty transportu i rozładunku materiałów obciążają Wykonawcę.
5. Dopuszcza się zakup materiałów pomocniczych przez Wykonawcę, wówczas Wykonawca wystawi Zamawiającemu fakturę VAT za dostarczone materiały.
6. Dopuszcza się również realizację umowy z materiałów dostarczonych i złożonych na budowie przez Zamawiającego w miejscu i terminie wskazanym przez Wykonawcę. Wówczas koszty transportu i rozładunku obciążają Zamawiającego.
7. Wszystkie materiały użyte do realizacji zadania § 1 ust. 1 muszą być nowe.
8. Wszystkie materiały muszą odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie (aprobata techniczna lub certyfikat).
9. Materiały dostarczone na budowę podlegają dozorowi Wykonawcy w godzinach pracy.
10. Materiały nie spełniające w/w wymogów nie będą przedmiotem odbioru ze strony Wykonawcy oraz nie podlegają dozorowi Wykonawcy.
11. Zamawiający wykona na koszt własny ogrodzenie placu budowy.

§ 6

1. Strony zgodnie postanawiają, że będą stosowane następujące rodzaje odbiorów robót:

- odbiory częściowe stanowiące podstawę do wystawiania faktur częściowych za wykonanie poszczególnych robót według etapów zawartych w niniejszej umowie
- odbiory robót zanikających,
- odbiór końcowy.

2. Wykonawca zobowiązuje się do usuwania wszelkich usterek stwierdzonych podczas przeprowadzonych odbiorów, w terminach technicznie i organizacyjnie uzasadnionych.

§ 7

1. Zamawiający zobowiązany jest do dokonania odbioru robót w ciągu 3 dni roboczych licząc od dnia ich zgłoszenia przez Wykonawcę do odbioru.
2. Brak odbioru robót oraz brak pisemnego zgłoszenia usterek przez Zamawiającego skutkuje odbiorem samoczynnym po upływie 5 dni od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę.

§ 8

1. Wykonawca udziela gwarancji na wykonane roboty budowlane na 3 lata.
2. Wykonawca gwarantuje, że okres odpowiedzialności za wady robót wykonanych przez podwykonawców nie będzie krótszy od okresu odpowiedzialności Wykonawcy.
3. Gwarancja obowiązuje pod warunkiem całkowitego spłacenia kosztu robót podstawowych i dodatkowych.
4. Gwarancja, o której mowa w § 8 pkt 1 udzielana jest Zamawiającemu, a także wszystkim dalszym (w okresie jej trwania) właścicielom lub użytkownikom nieruchomości.
5. Bieg gwarancji liczony będzie od dnia odbioru końcowego.

§ 9

1. Wysokość kar umownych dla obu stron za każdy dzień zwłoki uzgadnia się w wysokości 0,1% wartości nie wykonanej części umowy.
2. Za nieterminowe usunięcie usterek Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,5% wartości usunięcia usterki za każdy dzień zwłoki.

§ 10

1. Wykonawca i Zamawiający przyjmują do wiadomości, że wszystkie sprawy objęte niniejszą umową stanowią tajemnice handlową stron i nie mogą być w jakikolwiek sposób udostępniane nieuprawnionym osobom trzecim.

§ 11

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy ust. Prawo Budowlane (Dz.U. nr 89 poz. 414 z późn. zm.)
3. Spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy będą rozpatrywane przed Sądem właściwym dla Wykonawcy, tzn. w miejscu rejestracji firmy Wykonawcy.

§ 12

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Zamawiający

Wykonawca

Mińsk Mazowiecki, dnia