

Zawarta w dniu pomiędzy:

KONSORCJUM ALIANS (w skład którego wchodzi spółki @lians Sp. z o.o. NIP 589-195-87-00, KRS 0000326453 oraz EVALUATEPLUS LTD NIP CY10229346U nr rejestracji HE229346) adres korespondencyjny: 83-300 Kartuzach ul. Gdańska 16B/3 reprezentowanym przez: Mieczysława Aleksandra Sowińskiego zwanym dalej **WYKONAWCĄ**,

a

..... PESEL

adres:, dane kontaktowe:

tel., e-mail:, zwanymi dalej **INWESTOREM**,

została zawarta umowa o następującej treści:

MIEJSCE INWESTYCJI i dokumentacja techniczna INWESTOR powierza, a WYKONAWCA zobowiązuje się do wykonania zadania inwestycyjnego, prac wykończeniowych - domu mieszkalnego położonego w **gmina** **przy ul.** **nr działki:** Szczegółowy zakres prac objętych umową zawiera:

ZAŁĄCZNIK NR 1

Projekt architektoniczno-budowlany budynku, stanowi integralną część ZAŁĄCZNIKA nr 1. INWESTOR oświadcza, że posiada / nie posiada* prawo do dysponowania opisaną wyżej nieruchomością na cele budowlane oraz inwestowania na cele budowlane. INWESTOR oświadcza, że dokumentacja techniczna, w oparciu o którą będą prowadzone roboty budowlane, została / zostanie* zatwierdzona przez organ nadzoru budowlanego. INWESTOR oświadcza, że posiada / nie posiada* prawomocne pozwolenie na budowę obiektu budowlanego wobec którego będą prowadzone prace wykończeniowe będące przedmiotem niniejszej umowy. Projekt nie wymaga / wymaga* zmian, został / nie został* dostosowany do wytycznych INWESTORA. Wszelkie koszty związane z uzyskiwaniem dokumentacji niezbędnej do realizacji niniejszej umowy obciążają / nie obciążają* INWESTORA. Z dniem **podpisania niniejszej umowy** INWESTOR przekazuje / nie przekazuje* WYKONAWCY plac budowy. WYKONAWCA ma obowiązek dokonać wszelkich formalności związanych z otrzymaniem dziennika budowy i rozpoczęciem robót budowlanych. Konsekwencje nie wykonania obowiązków INWESTORA w szczególności rzutujące na termin wykonania niniejszej umowy a także wprowadzenie zmian do dokumentacji lub wprowadzenia innych rozwiązań nie obciążają WYKONAWCY, tylko INWESTORA, który z tego tytułu nie będzie rościł sobie jakichkolwiek finansowych pretensji do WYKONAWCY. W przypadku konieczności wprowadzenia zmian do dokumentacji, zastosowania rozwiązań zamiennych, wykonania robót dodatkowych z przyczyn za które odpowiedzialność ponosi WYKONAWCA, WYKONAWCA ponosi odpowiedzialność za niedotrzymanie uzgodnionych terminów. WYKONAWCA jest zobowiązany do należytego zabezpieczenia placu budowy przed dostępem osób trzecich oraz jego organizacji zgodnie z przepisami prawa. Dokumentacja budowlana będzie przechowywana pod ww. adresem WYKONAWCY, a INWESTOR lub jego pełnomocnik ma do niej wgląd na każde żądanie.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYKONAWCA zobowiązuje się do oddania INWESTOROWI przedmiotu umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, prawem, normami budowlanym i zasadami sztuki budowlanej. WYKONAWCA ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłowe wykonanie i bezpieczeństwo wszelkich czynności podczas wykonywanych robót. WYKONAWCA ponosi odpowiedzialność za swoje mienie zgromadzone w miejscu wykonywania robót oraz za bezpieczne warunki pracy wszystkich osób uprawnionych do przebywania na terenie robót budowlanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Wykonawca oświadcza, że przedmiot umowy zostanie wykonany z materiałów posiadających wymagane polskim prawem atesty, aprobaty, certyfikaty. WYKONAWCA na żądanie INWESTORA zobowiązany jest przedstawiać atesty, certyfikaty, świadectwa zgodności na użyte materiały. WYKONAWCA zobowiązany jest do przygotowania i transportu oraz załadunku i rozładunku materiałów, narzędzi i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy na własny koszt i ryzyko. Za datę zakończenia przedmiotu umowy uważa się datę sporządzenia i podpisania protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy. WYKONAWCA zobowiązany jest do zgłaszania INWESTOROWI wszelkich awarii związanych z przedmiotem

umowy oraz do przyjęcia i wykonania ewentualnych robót dodatkowych, zamiennych, jeżeli konieczność ich wykonania wynika z awarii. Przystąpienie do wykonania robót, o których mowa może nastąpić wyłącznie po spisaniu i zatwierdzeniu przez strony umowy protokołu konieczności oraz otrzymania odpowiedniego polecenia od INWESTORA. WYKONAWCA zobowiązany jest, po zakończeniu robót, do pozostawienia ogólnego porządku w miejscu wykonywania robót. Wykonując przedmiot umowy WYKONAWCA, w zakresie ochrony środowiska, zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa, przepisów miejscowych, zasad, regulacji, rozporządzeń, zarządzeń, dekrétów, zezwoleń, wymagań zawartych w zezwoleniach, licencji oraz innych wymogów prawa dotyczących zanieczyszczenia i ochrony środowiska, a w szczególności w odniesieniu do gospodarki zasobami wodnymi, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, ochrony przyrody, ochrony przed hałasami i wibracjami.

TERMINY Strony umowy zgodnie ustalają termin rozpoczęcia robót budowlanych na dzień **do 7 dni od (zależy co nastąpi jako pierwsze) odbioru budynku lub dokonania wszelkich formalności związanych z dopuszczeniem budynku do użytkowania, a termin ich zakończenia na dzień do 40 dni od rozpoczęcia robót budowlanych**. Nie opłacenie w terminie raty powoduje, że powyższy termin nie obowiązuje. O gotowości dokonania protokolarnego przekazania w terminie powyższym, WYKONAWCA zobowiązany jest zawiadomić INWESTORA w formie pisemnej 3 dni przed tym terminem. W sytuacji gdy INWESTOR nie odbierze inwestycji od WYKONAWCY w powyższym terminie, po prawidłowym poinformowaniu przez WYKONAWCĘ koszty związane z tym opóźnieniem, w szczególności koszty dozoru ponoszone przez WYKONAWCĘ obciążają INWESTORA. Termin zakończenia robót budowlanych określonych niniejszą umową może być zmieniony (przesunięty) za pisemną zgodą stron umowy w przypadku: (1) nie przekazania w ustalonych terminach kompletu dokumentacji technicznej lub wprowadzenia w niej zmian w terminie uniemożliwiającym dotrzymanie terminu zakończenia robót; (2) przerw w realizacji robót, powstałych z przyczyn zależnych od INWESTORA; (3) zlecenia robót dodatkowych lub zamiennych jeżeli terminy ich zlecenia, rodzaj lub zakres uniemożliwiają dotrzymanie wyżej wymienionego terminu.

KONTROLA Celem oceny postępu prac INWESTOR może składać wizyty na placu budowy pod warunkiem uzgodnienia terminu wizyty z przedstawicielem WYKONAWCY - Kierownikiem Produkcji, Kierownikiem Budowy lub przedstawicielem Biura WYKONAWCY opiekującym się INWESTOREM. Każdorazowe wejście na teren budowy może się odbywać tylko i wyłącznie w asyście którejś z wyżej wymienionych osób. Brak spełnienia tego warunku rodzi obowiązek złożenia w biurze WYKONAWCY (a) stosownego ubezpieczenia od Następstw Nieszczęśliwych Wypadków i OC deliktowego oraz (b) dodatkowo dostarczenia do biura WYKONAWCY pisemnego oświadczenia o świadomości zagrożeń i wchodzeniu na teren budowy na własną odpowiedzialność. Ewentualne uwagi dotyczące prac budowlanych INWESTOR może składać jedynie Kierownikowi Produkcji, Kierownikowi Budowy lub przedstawicielowi Biura WYKONAWCY opiekującemu się INWESTOREM w formie pisemnej, liczy się również e-mail lub wiadomość SMS. Osobę będącą Kierownikiem Budowy WYKONAWCA wskaże odpowiednim protokołem. Na wniosek INWESTORA WYKONAWCA ma obowiązek zorganizowania cotygodniowych spotkań, np. w każdą sobotę na terenie budowy lub w biurze WYKONAWCY celem omówienia postępu prac budowlanych i przedyskutowania bieżących spraw dotyczących budowy.

ZMIANY Wszelkie uzgodnienia zmian dotyczących sposobu wykończenia budynku lub aranżacji pomieszczeń, zlecenia wykonania prac dodatkowych lub odstąpienie od części prac następować może w formie uzgodnionych przez strony pisemnych aneksów do niniejszej umowy pod rygorem ich nieważności. W razie ich braku WYKONAWCA realizuje przedmiot prac wykończeniowych zgodnie z wytycznymi opisanymi w ZAŁĄCZNIKU nr 1.

WSTRZYMANIE PRAC INWESTOR zobowiązany jest odebrać wykonany przedmiot mniejszej umowy w terminie uzgodnionym oraz zapłacić umówione wynagrodzenie. INWESTOR oświadcza, że posiada środki finansowe wystarczające do zrealizowania przedmiotu umowy. Uzgodniony termin odbioru przedmiotu umowy jest przedłużany w przypadku zaistnienia poniższych okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację robót budowlanych, za które WYKONAWCA nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich

jak: (a) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych zakazujące prowadzenia prac lub nakazujące jej wstrzymanie; (b) siła wyższa - np. katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania itp.; (c) niekorzystne warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie budowy; (d) braku dokonania przez INWESTORA płatności wynikających z niniejszej umowy. Jeżeli skutkiem wyżej wymienionych okoliczności istnieje trwała niemożliwość prowadzenia budowy przez okres dłuższy niż 2 miesiące, umowa niniejsza może być przez każdą ze stron rozwiązana. W przypadku rozwiązania umowy ze względu na okoliczności (a), (b) lub (c) INWESTOR razem z WYKONAWCĄ dokonają inwentaryzacji stanu zaawansowania robót na dzień ich wstrzymania. WYKONAWCA sporządza kosztorys powykonawczy w oparciu o powyższy protokół inwentaryzacyjny. WYKONAWCA sporządza rozliczenie finansowe budowy uwzględniające wpłacone dotychczas przez INWESTORA kwoty zgodnie z niniejszą umową i wartość wykonanych robót do dnia ich wstrzymania wyliczoną w oparciu o kosztorys powykonawczy. Jeżeli z rozliczenia wyniknie nadwyżka kwot wpłaconych nad wartością wykonanych robót to jedynie w przypadku okoliczności (a), (b) lub (c) WYKONAWCA zwraca ją INWESTOROWI w terminie opisanym w protokole inwentaryzacyjnym. Jeżeli z rozliczenia wyniknie nadwyżka wartości robót nad kwotami wpłaconymi dotychczas przez INWESTORA to INWESTOR zwraca ją WYKONAWCY w terminie 7 dni od podpisania protokołu inwentaryzacyjnego.

PROTOKÓŁ ODBIORU BUDOWY Za dzień wykonania niniejszej umowy uważa się dzień podpisania protokołu odbioru przez strony umowy. Fakt ten oznacza, że WYKONAWCA wypełnił swoje zobowiązania określone niniejszą umową. W odbiorze bierze udział INWESTOR i WYKONAWCA lub jego przedstawiciel. Nie może on trwać dłużej niż jeden dzień. W przypadku nieobecności którejkolwiek ze stron, strona obecna przy odbiorze ma prawo dokonać odbioru jednostronnego, sporządzając na tę okoliczność protokół i sama go podpisując, a następnie przesyła go w terminie 3 dni listem poleconym stronie nieobecnej. INWESTOR może odmówić przyjęcia prac wykończeniowych i podpisania protokołu odbioru tylko wówczas gdy nie został wykonany zakres prac określonych w niniejszej umowie oraz w razie stwierdzenia przez obie strony w trakcie odbioru, wystąpienia usterek uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem. W takim przypadku odbiór zostanie przerwany a w protokole odbioru zapisuje się termin usunięcia usterek. Po ich usunięciu WYKONAWCA ponownie zgłasza do odbioru przedmiot umowy przy zachowaniu procedur określonych niniejszą umową. Ciężary i ryzyka związane z pracami budowlano-wykończeniowymi przechodzą na INWESTORA z chwilą dokonania odbioru, a jeżeli INWESTOR nie dokonał odbioru w wyznaczonym terminie - z chwilą kiedy odbiór powinien być dokonany. Przekazanie przedmiotu umowy może nastąpić po dokonaniu przez INWESTORA zapłaty całego wynagrodzenia obejmującego pełny zakres dokonanych przez WYKONAWCĘ prac.

PŁATNOŚCI I HARMONOGRAM PRAC Wynagrodzenie WYKONAWCY strony ustalają zgodnie na kwotę : **000 zł brutto**. Wynagrodzenie Wykonawcy obejmuje również wartość materiałów użytych przez WYKONAWCĘ do wykonania umowy oraz koszt przygotowania i transportu, załadunku i rozładunku materiałów, narzędzi i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy.

Strony zgodnie ustalają wysokości oraz terminy płatności rat na:

1. **5 tys. zł** w dniu podpisania niniejszej umowy,
2. **35% wynagrodzenia minus pierwsza rata** płatne w dniu pisemnego -liczy się również forma listu elektronicznego - zgłoszenia gotowości WYKONAWCY do wykonania niniejszego zlecenia,
2. **60%** wynagrodzenia płatne 21 dni kalendarzowych po dokonaniu płatności pierwszej raty oraz rozpoczęciu prac,
3. **5%** wynagrodzenia płatne do 7 dni od odbioru prac.

Raty będą płatne gotówką za pokwitowaniem lub na konto bankowe WYKONAWCY, nr rachunku :

.....

Termin płatności uważa się za zachowany, jeżeli w tym dniu kwota danej raty znajdować się będzie na rachunku bankowym WYKONAWCY. Wpłaty dokonywane przez INWESTORA związane z wykonywaniem niniejszej umowy będą księgowane przez WYKONAWCĘ w następującej kolejności: (1) kwoty przeterminowane; (2) raty bieżące. Na powyższe rozliczenie INWESTOR wyraża zgodę. Okres łaski w stosunku do wyżej wymienionych terminów wynosi 5 dni.

RĘKOJMIA WYKONAWCA ponosi odpowiedzialność wobec INWESTORA z tytułu rękojmi za wady fizyczne wykonanych robót budowlano-montażowych w okresie 36 miesięcy. Okres rękojmi liczony jest od dnia odbioru przedmiotu umowy lub daty widniejącej na dokumencie zakupu towaru. WYKONAWCA zobowiązuje się rozpatrywać zgłoszenie ujawnionych w tym okresie wad w ciągu 7 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia od INWESTORA a w przypadku uznania reklamacji za zasadną niezwłocznie przystąpić do usunięcia wad. W przypadku nieprawidłowej eksploatacji powodującej zniszczenie, uszkodzenie elementów i urządzeń budynku, pomieszczeń i dachu WYKONAWCA zwolniony jest od odpowiedzialności z tytułu rękojmi. W przypadku nie przystąpienia do usunięcia uznanej przez strony umowy wady w wyznaczonym terminie, INWESTOR ma prawo usunąć wadę we własnym zakresie, a kosztami z tego tytułu obciążyć WYKONAWCĘ.

POSTANOWIENIE KOŃCOWE Strony umowy oświadczają, że każda z nich posiada niczym nieograniczone kompetencje uprawniające do zawarcia niniejszej umowy. Odpowiedzialność podmiotów wchodzących w skład Konsorcjum Alians jest uregulowana odrębną umową. Strony zobowiązują się do traktowania wszelkich dokumentów i informacji uzyskanych w trakcie lub w związku z realizacją umowy jako poufnych i nieujawniania ich osobom trzecim bez pisemnej zgody drugiej strony. Na czas budowy INWESTOR zapewni WYKONAWCY dostęp do energii elektrycznej i wody. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

INWESTOR
czytelny podpis

WYKONAWCA
czytelny podpis