

U M O W A

o budowę i sprzedaż domu jednorodzinnego

Zawarta w dniuw Tarnowskich Górach pomiędzy :

„THERMECO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

42-600 Tarnowskie Góry ul. Strzelnicza 10B

zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Gliwicach pod nr KRS 0000151644

będącą podatnikiem podatku 645-21-47-532

reprezentowaną przez : Dyrektora Zarządu - Bogdana Wrodarczyka

zwana w dalszej treści umowy „WYKONAWCĄ”

a

.....
zam.

legitymujący się dowodem osobistym

PESEL NIP

zwanym w treści umowy „ZAMAWIAJĄCYM”, o następującej treści :

§ 1.

1. WYKONAWCA oświadcza, że jest właścicielem działki gruntu przeznaczonej pod budowę domu jednorodzinnego, położonej w Tarnowskich Górach przy ul. Strzelniczej Nr ..., wpisanej w księdze wieczystej KW- prowadzonej w Wydziale Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach.
2. WYKONAWCA oświadcza, że posiada pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego na nieruchomości opisanej w ust.1, wydane w dniu r. przez Nr
1. WYKONAWCA oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą w formie spółki z o. o. i jest zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Gliwicach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS : 0000151644.

§ 2.

1. Przedmiotem umowy jest :
 - a) budowa domu jednorodzinnego typu o powierzchni użytkowejm² i kubaturze m³ w technologii oraz sprzedaż odebranego budynku,
 - b) uzbrojenie terenu wraz z wykonaniem infrastruktury określonej w dalszej części umowy.
2. Projekt budynku stanowi załącznik Nr 1 do umowy.
3. Przeniesienie własności budynku wraz z prawem do gruntu zostanie uregulowana w odrębnej umowie dokonanej przed notariuszem w formie aktu notarialnego.

§ 3.

1. Umowa obejmuje wykonanie budynku w stanie surowym otwartym. Szczegółowy zakres robót określono w załączniku Nr 2. ZAMAWIAJĄCY oświadcza, że zapoznał się z projektem, zakresem robót oraz dokumentacją techniczną budynku i oświadcza, że nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
2. Zakres robót dotyczący infrastruktury obejmuje wykonanie następujących przyłączy do budynku: wody i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, przyłącza kablowego prądu, przyłącza gazu. Ponadto WYKONAWCA wykona ogrodzenie terenu i nawierzchnię drogi wewnętrznej.
1. ZAMAWIAJĄCY oświadcza, że nie będzie wprowadzał żadnych zmian w trakcie realizacji budynku. Ewentualne zmiany wewnątrz budynku wykona po odbiorze, uzyskując uprzednio zgodę projektanta na wykonanie zmian. Wykonanie wszelkich zmian (budowlanych lub instalacyjnych) bez zgody projektanta skutkuje utratą gwarancji i rękojmi, jak również nadzór budowlany może nakazać zlikwidowanie przeróbek i doprowadzenie budynku do stanu pierwotnego.
1. ZAMAWIAJĄCY ma prawo do składania wizyt celem oceny postępu prac. O terminie wizyt ZAMAWIAJĄCY uprzedzi WYKONAWCĘ. W przypadku wizyt ZAMAWIAJĄCEGO na budowie wraz z dziećmi i osobami postronnymi WYKONAWCA nie ponosi odpowiedzialności za ich bezpieczeństwo.

§ 4

1. Do obowiązków WYKONAWCY należy:
 - a) wykonanie przedmiotu umowy, określonego w § 2 niniejszej umowy, zgodnie z projektem technicznym, obowiązującymi normami, zadaniami wiedzy i sztuki budowlanej, wytycznymi i uzgodnieniami poczynionymi w czasie budowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz w uzgodnionym terminie,
 - b) dostarczenie wszystkich niezbędnych zezwoleń, atestów, itp.,
 - c) prowadzenie dziennika budowy,
 - d) zabezpieczenie nadzoru autorskiego.
2. Do obowiązków ZAMAWIAJĄCEGO należy:
 - a) terminowe uiszczanie pierwszej i następnych rat,
 - b) dokonywanie odbioru wykonanego przedmiotu robót.

§ 5.

1. Realizacja inwestycji dla celów finansowych rozliczeń zostaje podzielona na następujące etapy:
 - a) I etap - budowa stanu zerowego budynku,
 - b) II etap - wykonanie ścian parteru,
 - c) III etap - wykonanie stropu nad parterem,
 - d) IV etap - wykonanie ścian poddasza,
 - e) V etap - wykonanie więźby dachowej,
 - f) VI etap - wykonanie pokrycia dachowego,
 - g) VII etap - wykonanie przyłączy do budynku,
 - h) VIII etap - wykonanie infrastruktury tj. ogrodzenie działek, wykonanie nawierzchni dróg wewnętrznych,
1. Strony ustalają cenę umowną za wykonanie robót określonych w ust.1 lit.a) do lit.f) na kwotę zł netto za m², co stanowi łączną kwotę zł netto (słownie:)

2. Wynagrodzenie za uzbrojenie terenu i infrastrukturę, o których mowa w ust.1 lit.g) i h) na kwotę zł netto (słownie:).
3. Strony ustalają cenę umowną 1 m² gruntu na kwotę zł netto (słownie :).
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.2, 3 i 4, nie zawiera podatku VAT, który naliczony będzie w wystawionych fakturach według stawki określonej w obowiązujących przepisach.
5. W przypadku gdy ZAMAWIAJĄCY zażąda wykonania dodatkowych robót lub zamiennych, względnie zastosowania materiałów (urządzeń) droższych, cena określona w ust.1, 2 i 3 zostanie podwyższona o wartość zleconych dodatkowo robót lub o różnicę w cenie pomiędzy ceną standardową materiału przyjętą do sporządzenia kalkulacji ceny do umowy, a ceną materiału lub urządzenia, których zamontowania żąda Kupujący. Na tę okoliczność strony zawrą stosowny aneks do umowy, względnie odrębną umowę.
6. Roboty wykończeniowe ZAMAWIAJĄCY wykona we własnym zakresie.
7. ZAMAWIAJĄCY może zlecić wykonanie robót wykończeniowych WYKONAWCY na podstawie odrębnej umowy lub aneksu do niniejszej umowy.

§ 6.

1. Każdy z wymienionych w § 5 ust.1 etapów będzie finansowany oddzielnie w systemie przedpłat. Brak uiszczenia przedpłaty w terminie powoduje wstrzymanie dalszych robót, a w konsekwencji przesunięcie terminu realizacji całego zadania.
2. Zwłoka w zapłacie którejkolwiek z rat dłuższa niż 14 dni stanowi podstawę do odstąpienia przez WYKONAWCĘ od umowy z winy ZAMAWIAJĄCEGO bez zachowania okresu wypowiedzenia oraz bez dodatkowego wezwania do zapłaty.
3. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust.2 WYKONAWCA zwraca ZAMAWIAJĄCEMU sumy nominalna uiszczonych dotychczas przez niego wpłat, po potrąceniu 10% wartości umowy.

§ 7.

1. Przy zawarciu umowy ZAMAWIAJĄCY uiszcza zadatek na poczet wykonania przedmiotu umowy określonego w § 2 ust.1 lit.a) (budowa domu) w wysokości 10% sumy określonej w § 5 ust.2, tj. kwotę zł netto (słownie:) plus należny podatek VAT, w terminie 14 dni od daty podpisania umowy.
2. Przy zawarciu umowy ZAMAWIAJĄCY uiszcza zaliczkę na poczet wykonania przedmiotu umowy określonego w § 2 ust.1 lit.b) (uzbrojenie działki i budowa infrastruktury) w wysokości 20% sumy określonej w § 5 ust.3, tj. kwotę ... zł netto (słownie:.....) plus należny podatek VAT, w terminie 14 dni od daty podpisania umowy.
3. Pozostałą należność ZAMAWIAJĄCY wpłaca po zakończeniu kolejnych etapów robót w następujących wysokościach i terminach:
 - a) po zakończeniu I etapu - 20% sumy określonej w § 5 ust.2, tj. kwotę zł netto plus należny podatek VAT, płatną w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez ZAMAWIAJĄCEGO faktury po wykonaniu przez WYKONAWCĘ stanu zerowego,
 - b) po zakończeniu II etapu - 20% sumy określonej w § 5 ust.2, tj. kwotę zł netto plus należny podatek VAT, płatną w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez ZAMAWIAJĄCEGO faktury po wykonaniu przez WYKONAWCĘ ścian parteru,
 - c) po zakończeniu III etapu - 15% sumy określonej w § 5 ust.2, tj. kwotę zł netto

plus należny podatek VAT, płatną w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez ZAMAWIAJĄCEGO faktury po wykonaniu przez WYKONAWCĘ stropu nad parterem,

- d) po zakończeniu IV etapu - 15% sumy określonej w § 5 ust.2, tj. kwotę zł netto plus należny podatek VAT, płatną w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez ZAMAWIAJĄCEGO faktury po wykonaniu przez WYKONAWCĘ ścian poddasza,
 - e) po zakończeniu V etapu - 15% sumy określonej w § 5 ust.2, tj. kwotę zł netto plus należny podatek VAT, płatną w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez ZAMAWIAJĄCEGO faktury po wykonaniu przez WYKONAWCĘ więźby dachowej,
 - f) po zakończeniu VI etapu - 5% sumy określonej w § 5 ust.2, tj. kwotę zł netto plus należny podatek VAT, płatną w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez ZAMAWIAJĄCEGO faktury po wykonaniu przez WYKONAWCĘ pokrycia dachowego,
 - g) po zakończeniu VII etapu - 45% sumy określonej w § 5 ust.3, tj. kwotę zł netto plus należny podatek VAT, płatną w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez ZAMAWIAJĄCEGO faktury po wykonaniu przez WYKONAWCĘ przyłączy do budynku,
 - h) po zakończeniu VIII etapu - 35% sumy określonej w § 5 ust.3, tj. kwotę zł netto plus należny podatek VAT, płatną w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez ZAMAWIAJĄCEGO faktury po wykonaniu przez WYKONAWCĘ infrastruktury.
4. Za dzień wykonania zakresu robót będącego podstawą do żądania od ZAMAWIAJĄCEGO zapłaty kolejnej raty uważać się będzie dzień dokonania wpisu o ich zakończeniu w dzienniku budowy.
 5. Zapłata należności za grunt nastąpi do dnia przeniesienia na ZAMAWIAJĄCEGO własności tego gruntu (do dnia podpisania aktu notarialnego).
 6. Płatności dokonywane będą na rachunek bankowy WYKONAWCY w banku nr konta
 7. Wpłacone w ratach środki z uwagi na ich zaangażowanie w realizację budynku nie podlegają oprocentowaniu w przypadku ich zwrotu w związku z odstąpieniem od umowy przez którąkolwiek ze stron.

§ 6.

1. Strony niniejszej umowy mogą ją wypowiedzieć od dnia jej zawarcia do dnia podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność budynku wraz z gruntem z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia wysłanego drugiej stronie listem poleconym.
2. W razie wypowiedzenia przez ZAMAWIAJĄCEGO niniejszej umowy, WYKONAWCA zwraca wpłacone mu kwoty w wysokości nominalnej pomniejszone o 10 % zadatek, o którym mowa w § 7 ust.1, w terminie 90 dni od daty upływu okresu wypowiedzenia, chyba że ZAMAWIAJĄCY wskaże inną osobę, która przejmie jego zobowiązania, na którą WYKONAWCA wyrazi zgodę.
3. W razie wypowiedzenia przez WYKONAWCĘ niniejszej umowy z przyczyn niezależnych od ZAMAWIAJĄCEGO, zwraca on ZAMAWIAJĄCEMU wpłacone przez niego kwoty powiększone o 10% w terminie 90 dni od daty upływu okresu wypowiedzenia.
4. Niniejsza umowa może być rozwiązana w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron.

§ 7.

1. WYKONAWCA zobowiązuje się wybudować i przekazać ZAMAWIAJĄCEMU dom jednorodzinny, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy, w terminie do dnia
2. Termin określony w ust.1 będzie obowiązywał WYKONAWCĘ o ile warunki atmosferyczne

pozwolą na wykonywanie robót budowlanych (spadek temperatury w ciągu doby do°C przez 6 godzin). Przerwę w prowadzeniu budowy wpisuje się do dziennika budowy; przerwa przedłuża termin wykonania umowy.

3. Termin, o którym mowa w ust.1, może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które WYKONAWCA nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak :
 - a)decyzje władz, sądów, organów administracyjnych zakazujących prowadzenia inwestycji lub nakazujących jej wstrzymanie,
 - a)katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania itp.,
 - a)zlecenie przez ZAMAWIAJĄCEGO nie objętych niniejszą umową robót dodatkowych lub wykończeniowcy, które uniemożliwiają realizację robót podstawowych,
 - a)zwłoka w zapłacie przez Kupującego poszczególnych rat, o których mowa w § 7,
 - a)wojna, strajki, niepokoje, zaburzenia publiczne i ataki terrorystyczne.
4. Jeżeli skutkiem okoliczności wymienionych w ust.3 istnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, umowa niniejsza ulega rozwiązaniu a wpłacone kwoty zostaną zwrócone w terminie do 90 dni bez obowiązku uiszczenia z tego tytułu kar umownych, za wyjątkiem zwłoki, o której mowa w ust.3 lit.d).

§ 8.

1. Przeniesienie przez WYKONAWCĘ na ZAMAWIAJĄCEGO własności budynku wraz z prawem do gruntu nastąpi w terminie 1 miesiąca od daty wydania budynku ZAMAWIAJĄCEMU.
2. Termin i miejsce zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności budynku wraz z gruntem ustalają strony.
3. Koszty zawarcia notarialnej umowy przenoszącej własność budynku wraz z gruntem ponosi ZAMAWIAJĄCY.

§ 9.

1. Strony ustalają, że będzie stosowany jedynie odbiór końcowy robót.
2. WYKONAWCA zgłasza ZAMAWIAJĄCEMU gotowość do odbioru końcowego robót oraz termin odbioru wpisem do dziennika budowy oraz pisemnie pod adresem wskazanym przez ZAMAWIAJĄCEGO.
3. Odbiór końcowy jest dokonywany przez ZAMAWIAJĄCEGO przy udziale WYKONAWCY. Nie stawienie się ZAMAWIAJĄCEGO lub jego przedstawiciela na termin odbioru upoważnia WYKONAWCĘ do spisania jednostronnego protokołu odbioru ze wszelkimi wynikającymi z tego faktu dla ZAMAWIAJĄCEGO konsekwencjami.

§ 10.

1. Z chwilą wydania budynku ZAMAWIAJĄCEMU przyjmuje się, że ZAMAWIAJĄCY dokonał jego odbioru, a WYKONAWCA wypełnił swoje zobowiązania będące przedmiotem niniejszej umowy.
2. Przeniesienie prawa własności budynku wraz z prawem do gruntu na ZAMAWIAJĄCEGO jest równoznaczne z odbiorem budynku przez ZAMAWIAJĄCEGO.
3. Z dniem notarialnego przeniesienia własności budynku na ZAMAWIAJĄCYM ciąży obowiązek:
 - a) ustanowienia kierownika budowy i zgłoszenia jego osoby w organie nadzoru budowlanego,
 - b) zgłoszenia wniosku o zmianę pozwolenia na budowę,

c) uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

§ 11.

1. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, ZAMAWIAJĄCY może odstąpić od odbioru, do czasu usunięcia wad, wyznaczając w tym celu dodatkowy termin. Po usunięciu wad WYKONAWCA i ZAMAWIAJĄCY podejmują czynności odbiorcze.
2. ZAMAWIAJĄCY może odmówić przyjęcia domu i podpisania protokołu odbioru tylko wówczas, gdy nie został wykonany zakres prac określony w załączniku Nr 2 do niniejszej umowy.
3. W razie stwierdzenia takich wad lub naruszeń w toku czynności odbioru lub w okresie rękojmi, które nie nadają się do usunięcia, ZAMAWIAJĄCY może żądać obniżenia wynagrodzenia WYKONAWCY odpowiednio do zmniejszonej wartości użytkowej, technicznej lub estetycznej robót.

§ 12.

1. Z dniem wydania ZAMAWIAJĄCEMU domu jednorodzinnego przechodzą na ZAMAWIAJĄCEGO wszelkie ciężary (koszty energii elektrycznej, wody i ścieków, gazu, wywozu śmieci i nieczystości itp.) oraz ryzyko przypadkowej utraty lub uszkodzenia.
2. Wydanie domu ZAMAWIAJĄCEMU może nastąpić nie wcześniej niż po dokonaniu przez niego zapłaty całej ceny, o której mowa w § 5 niniejszej umowy oraz wynagrodzenia za wykonane roboty dodatkowe i zamienne.

§ 13.

1. WYKONAWCA udziela ZAMAWIAJĄCEMU trzyletniej rękojmi na wykonane roboty zgodnie z Kodeksem Cywilnym, która rozpocznie bieg od daty wydania budynku ZAMAWIAJĄCEMU. Rękojmia nie obejmuje robót wykonanych przez ZAMAWIAJĄCEGO we własnym zakresie lub, których wykonanie zlecił osobom trzecim.
2. W przypadku nieprawidłowego wykonywania przez ZAMAWIAJĄCEGO lub osoby trzecie, za które WYKONAWCA nie ponosi odpowiedzialności, robót wykończeniowych, nieprawidłowej eksploatacji budynku powodującej zniszczenie, zawilgocenie lub uszkodzenie elementów domu, instalacji, okien, drzwi wejściowych lub dachu, względnie wykonania przez ZAMAWIAJĄCEGO przeróbek budynku lub jego elementów, WYKONAWCA jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

§ 14.

1. Przeniesienie przez ZAMAWIAJĄCEGO praw wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią wymaga uprzedniej pisemnej zgody WYKONAWCY pod rygorem odstąpienia od umowy z winy ZAMAWIAJĄCEGO.
1. W przypadku faktycznej lub prawnej niemożności samodzielnego działania ZAMAWIAJĄCY zobowiązany jest ustanowić pełnomocnika umocowanego do dokonywania w imieniu ZAMAWIAJĄCEGO wszystkich czynności związanych z wykonywaniem niniejszej umowy. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej z podpisem urzędowo poświadczonym lub złożonym w obecności WYKONAWCY, a pełnomocnictwo do zawarcia umowy przenoszącej własność wymaga **formy aktu notarialnego**.

§ 15.

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienie umowy, jej rozwiązanie, złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
1. W braku odmiennych zastrzeżeń pisma i rachunki kierowane są przez Strony na adres wskazany w niniejszej umowie, a doręczenie uznaje się za skuteczne zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
1. W sprawach nie uregulowanych umową stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.
1. Wszelkie spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu według właściwości dla WYKONAWCY.

§ 16

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach pod dwa dla każdej ze stron umowy.

ZAMAWIAJĄCY :

WYKONAWCA :