

# UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE NA BUDOWĘ LOKALU MIESZKALNEGO NR .... i GARAŻU NR ..... W APARTAMENTOWCU NR .....

zawarta w Będzinie , dnia ..... r. pomiędzy:

Panem Marek Pasek, wspólnikiem Przedsiębiorstwa Wielobranżowego M. Pasek Spółka Jawna z siedzibą w Będzinie przy ul. Małobądzkiej 101, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000103881, NIP 629-000-75-96, Regon 271087620, zwanym w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”,

a

Panią .... zam.: ..... legitymującej się dow. osob. serii .... nr ..... wydanym przez ....., PESEL .....,

oraz

Panem ..... zam.: ....., legitymujący się dow. osob. serii ... nr .....wydanym przez ....., PESEL .....,

zwanym w dalszej części umowy „**Inwestorem**”.

## §1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wybudowanie przez Wykonawcę na rzecz Inwestora:

Lokalu mieszkalnego nr ... o powierzchni .... m<sup>2</sup> i garażu nr .... o powierzchni .... m<sup>2</sup>, położonego w apartamentowcu nr ....., z którego zostanie wyodrębniona współwłasność do działki nr 52/8 ,dla której założona jest księga wieczysta nr 37347 - zwanego dalej lokalem.

2. Wykonawca zobowiązuje się do przeniesienia na rzecz Inwestora prawa własności lokalu i garażu wraz ze współwłasnością do działki budowlanej opisanej wyżej na warunkach i terminach określonych w niniejszej umowie oraz prawa własności 1/73 części działki stanowiącej drogi wewnętrzne oraz ciągi piesze.

3. Szczegółowy zakres prac, do których wykonania jest zobowiązany Wykonawca, opisane są w specyfikacji budowy stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

4. Inwestor może zlecić Wykonawcy wykonanie prac dodatkowych co wymaga aneksu do niniejszej umowy.

5. Wykonawca zapewnia infrastrukturę osiedla, tj. drogi dojazdowe, chodniki z ich oświetleniem, ogrodzenie osiedla, wykonanie portierni, szlabanu, zagospodarowanie terenów zielonych i uzbrojenie w ramach ceny określonej w §7 niniejszej umowy.

## §2

1. Wykonawca oświadcza, że jest właścicielem gruntu nabytego na podstawie umowy z dnia 22 sierpnia 2007 r. Rep. A nr 3652/2007 Kancelarii Notarialnej w Będzinie Notariusza Renaty Ciastoń, dla którego Sąd Rejonowy w Będzinie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr 37347 i na którym to gruncie lokal zostanie wybudowany.

2. Wykonawca oświadcza, iż posiada Pozwolenie na Budowę Osiedla Mieszkaniowego Nowe Warpie nr W AiŚ.I.7351-1043/08 wydane Decyzją Starosty Będzińskiego dnia 30 września 2008 roku. Wykonawca oświadcza, że budowa będzie realizowana w ramach jego działalności statutowej.

3. Inwestor oświadcza, iż posiada środki potrzebne do sfinansowania inwestycji.

## §3

1. Umowa o przeniesienie własności lokalu nr .... i garażu nr .... oraz współwłasności działki budowlanej, na której jest posadowiony apartamentowiec nr ....., a opisanej w §1 niniejszej umowy, zostanie zawarta w formie aktu notarialnego przed Notariuszem w Będzinie w terminie 14 dni od dnia komisyjnego odbioru domu. Koszty umowy notarialnej pokrywa Inwestor.

2. Warunkiem przeniesienia własności lokalu i współwłasności działki budowlanej jest uprzednie wywiązanie się przez Inwestora ze wszelkich zobowiązań przyjętych w niniejszej umowie, a w szczególności uiszczenia wszystkich wpłat wraz z odsetkami za opóźnienie, jeżeli opóźnienie miało miejsce.

## §4

1. Inwestor zobowiązuje się do:

- a) terminowego regulowania wszelkich należności określonych w niniejszej umowie,
- b) odebrania lokalu w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Wykonawcy, o gotowości do odbioru,
- c) niezwłocznego informowania Wykonawcy o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania,
- d) wykonania na swój koszt instalacji podlegających odbiorowi Nadzoru Budowlanego w terminie do 3-ch miesięcy od momentu przekazaniu lokalu przez Wykonawcę. Jeżeli Inwestor nie wypełni tego obowiązku, Wykonawca wykona instalację podlegającą odbiorowi Nadzoru Budowlanego na koszt Inwestora.

2. Wykonawca zobowiązuje się do:

- a) wykonania robót zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy,

- b) oddania lokalu w terminie do ..... roku. Przez oddanie lokalu rozumie się zawiadomienie Inwestora o komisyjnym odbiorze lokalu,
- c) umożliwienia Inwestorowi zasięgnięcia informacji o postępach budowy,
- d) niezwłocznego informowania Inwestora o każdorazowej zmianie adresu swojej siedziby,
- e) przekazania Inwestorowi niezbędnej dokumentacji techniczno – budowlanej w chwili odbioru domu.

3. Termin określony w ust. 2 pkt. 2) może ulec zmianie:

- a) z powodu prac dodatkowych przeprowadzonych na pisemne żądanie Inwestora,
- b) na skutek działań osób trzecich uniemożliwiających wykonanie prac, które to działania nie są konsekwencją winy którejkolwiek ze stron.

#### §5

W przypadku niestawienia się Inwestora lub jego pełnomocnika do odbioru lokalu w terminie określonym w §4, strony wyznaczą ostateczny termin dodatkowy.

#### §6

Inwestor ma prawo zasięgnięcia informacji o postępach budowy w biurze Wykonawcy oraz prawo wstępu na teren budowy po ustaleniu terminu z Wykonawcą i w obecności wyznaczonej przez Wykonawcę osoby.

#### §7

1. Całkowita cena lokalu i garażu wraz z prawem współwłasności do działki budowlanej, na której zostanie posadowiony apartamentowiec nr A1 i 1/73 części działki opisaney w ust. 1 pkt. 2 wynosi w dniu podpisania niniejszej umowy ..... zł brutto (słownie: ..... złotych).

2. Inwestor zobowiązuje się do wręczenia Wykonawcy zadatku w kwocie 20.000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) w terminie 21 dni od podpisania niniejszej umowy w na jego konto w banku:

BPH S.A. oddział Będzin

nr rachunku 94 1060 0076 0000 3200 0127 7376

Brak wpłaty zadatku przez Kupującego w/w podanym terminie zwalnia Sprzedających z postanowień niniejszej umowy.

3. Inwestor oświadcza, że pozostałą kwotę określoną w punkcie 1 po odliczeniu zadatku wpłaci Wykonawcy w terminie 14 dni od podpisania protokołu odbioru robót.

Brak wpłaty pozostałej kwoty w tym terminie daje Wykonawcy prawo do odstąpienia od niniejszej umowy i zachowania zadatku.

4. Wpłaty Wykonawca potwierdza wystawieniem faktury VAT.

#### §8

Strony są zobowiązane informować się wzajemnie o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania (siedziby), pod rygorem uznania za prawidłowo doręczaną wszelkiej korespondencji wysyłanej na dotychczasowy adres.

#### §9

1. Strony mogą w każdym czasie rozwiązać niniejszą umowę za porozumieniem stron sporządzonym w formie pisemnej.

2. Wykonawca jest uprawniony do rozwiązania niniejszej umowy w przypadku naruszenia istotnych postanowień umowy przez Inwestora, a w szczególności terminów wpłat zadatku i reszty ceny po odbiorze technicznym, przy zachowaniu 14-dniowego okresu wypowiedzenia.

3. Inwestor jest uprawniony do rozwiązania niniejszej umowy przy zachowaniu 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, pod warunkiem znalezienia na swoje miejsce osoby trzeciej, który przejmie jego obowiązki. Wykonawca może zwolnić Inwestora z tego obowiązku, jeżeli sam ma możliwość znalezienia osoby trzeciej, która przejmie obowiązki Inwestora. Zadatek zostanie wówczas zwrócony w wysokości wpłaty dokonanej przez Inwestora.

4. Inwestor jest uprawniony do odstąpienia od umowy, jeżeli Wykonawca pozostaje w zwłoce z oddaniem lokalu ponad 90 dni.

5. Wpłaty Inwestora podlegają zawsze zwrotowi w terminie 1 miesiąca według wartości nominalnej.

#### §10

Jeżeli Wykonawca ze swojej winy nie stosuje się w trakcie przeprowadzania robót do ustalonych w umowie terminów lub przedłużonych w drodze porozumienia terminów dodatkowych, Inwestor ma prawo domagać się od niego zapłacenia kary umownej w wysokości odsetek ustawowych od ceny określonej w § 7 ust. 1.

#### §11

Wykonawca odpowiada za jakość wykonanych robót i udziela 3 letniej gwarancji od daty odbioru lokalu. W tym okresie zobowiązany jest na wezwanie Inwestora, bezzwłocznie w terminie ustalonym obopólnie, usuwać na swój koszt wszelkie usterki w lokalu.

Na zakupione materiały i urządzenia okresy gwarancyjne ustalane są przez producentów i rozpoczynają się z dniem zakupu materiału.

## § 12

Wykonawca podczas budowy na całym jej terenie zobowiązany jest stosować się do wszystkich przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

## §13

Wszelkie koszty i opłaty zarówno związane z zawarciem niniejszej umowy, jej zmianami, jak i zawarciem umowy o przeniesienie własności domu ponosi Inwestor.

## §14

Wszelkie powiadomienia powinny być dokonywane listami poleconymi lub na piśmie za potwierdzeniem odbioru.

## §15

Wszelkich czynności związanych z realizacją niniejszej umowy Inwestor może dokonywać przez pełnomocnika legitymującego się pełnomocnictwem z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy prawa nie wymagają formy aktu notarialnego.

## §16

1. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewypełnienie zobowiązań umownych z powodu wystąpienia siły wyższej. Za przypadki siły wyższej, które uwalniają Strony od wypełnienia zobowiązań umownych na czas trwania siły wyższej, uznaje się nieprzewidziane wydarzenia, które wystąpią niezależnie od woli stron i po zawarciu niniejszej umowy, a którym strona nie będzie mogła zapobiec, przy zastosowaniu należytej staranności, udaremniając całkowicie lub częściowo wypełnienie zobowiązań umownych, jak: pożar, powódź, trzęsienie ziemi, wojna, mobilizacja, działania wojenne wroga, rekwizycja, embargo lub zarządzenia władz.

2. Siłą wyższą nie jest brak siły roboczej, materiałów i surowców, środków transportu, chyba, że jest to spowodowane siłą wyższą.

3. O zaistnieniu okoliczności uznanych za siłę wyższą, Strony są zobowiązane niezwłocznie się powiadomić.

## §17

Do czasu zakończenia budowy całego osiedla, na którym zlokalizowany jest przedmiot umowy opisany w § 1 punkt 1 Inwestor ponosić będzie na rzecz Wykonawcy opłaty eksploatacyjne tj. m.in. ochrona, oświetlenie ulic, sprzątnięcie ulic, wywóz nieczystości w wysokości 250 zł brutto miesięcznie (słownie: dwieście pięćdziesiąt złotych), poczynając od miesiąca następnego po miesiącu, w którym dokonano odbioru końcowego.

§18

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie spory, które powstaną przy realizacji niniejszej umowy będzie rozstrzygał miejscowo właściwy sąd dla Wykonawcy.
4. Niniejszą umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Szczegółowy zakres prac.
2. Projekt budowlany.
3. Odpis z KW.

Za Wykonawcę:

Za Inwestora: