

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 Biura: 83-300 Kartuzach ul. Gdańska 16B/3, telefon 58 685 46 00, e-mail alians@alians.eu - reprezentowanym przez: Mieczysława Aleksandra Sowińskiego zwanym dalej WYKONAWCĄ,

a
..... PESEL

adres:, dane kontaktowe:

tel., e-mail:,

..... PESEL

adres:, dane kontaktowe:

tel., e-mail:,

zwanymi dalej INWESTOREM,

została zawarta umowa o następującej treści:

MIEJSCE INWESTYCJI I ZAKRES PRAC

1

INWESTOR powierza, a WYKONAWCA zobowiązuje się do wykonania zadania inwestycyjnego:

1. zebranie dokumentacji związanej z uzyskaniem pozwolenia na budowę,
2. budowa,
3. oddanie inwestorowi obiektu budowlanego - dom mieszkalny położony w:

..... Gmina przy ul. nr działki:

2

Szczegółowy zakres prac, objętych umową zawiera projekt techniczny budynku, stanowiący integralną część załącznika nr 1 do umowy, ale tylko w zakresie stanu wykończenia deweloperskiego MINI / CLASIC / COMFORT* szczegółowo opisanego w załączniku nr 2.

3

INWESTOR oświadcza, że:

- a) posiada / nie posiada* prawo do dysponowania opisaną wyżej nieruchomością na cele budowlane oraz inwestowania na cele budowlane,
- b) dokumentacja techniczna, w oparciu o którą będą prowadzone roboty budowlane, została / zostanie* zatwierdzona przez organ nadzoru budowlanego,
- c) posiada / nie posiada* prawomocne pozwolenie na budowę obiektu budowlanego będącego przedmiotem mniejszej umowy,
- d) projekt nie wymaga / wymaga* zmian, został / nie został* dostosowany do wytycznych INWESTORA,
- e) z dniem nabycia ww. działki przekazuje / nie przekazuje* WYKONAWCY plac budowy.
- f) konsekwencje nie wykonania swoich obowiązków w szczególności rzutuujące na termin wykonania niniejszej umowy a także wprowadzenie zmian do dokumentacji lub wprowadzenia innych rozwiązań obciążają INWESTORA, który z tego tytułu nie będzie rościł sobie jakichkolwiek finansowych pretensji do WYKONAWCY.

4

WYKONAWCA ma obowiązek:

1. dokonać wszelkich formalności związanych z otrzymaniem dziennika budowy i rozpoczęciem robót budowlanych,
2. należyście zabezpieczyć plac budowy przed dostępem osób trzecich oraz jego organizację zgodnie z przepisami prawa,
3. przechowywać dokumentację budowlaną pod wyżej wymienionym adresem.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1

WYKONAWCA zobowiązuje się do oddania INWESTOROWI przedmiotu umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, prawem, normami budowlanym i zasadami sztuki budowlanej.

2

WYKONAWCA ponosi pełną odpowiedzialność za

1. prawidłowe wykonanie i bezpieczeństwo wszelkich czynności podczas wykonywanych robót,
2. swoje mienie zgromadzone w miejscu wykonywania robót,
3. bezpieczne warunki pracy wszystkich osób uprawnionych do przebywania na terenie robót budowlanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

3

WYKONAWCA oświadcza, że przedmiot umowy zostanie wykonany z materiałów posiadających wymagane polskim prawem atesty, aprobaty, certyfikaty będące do wglądu INWESTORA.

4

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.

5

Za datę zakończenia przedmiotu umowy uważa się datę sporządzenia i podpisania protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy.

6

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.

7

WYKONAWCA zobowiązany jest, po zakończeniu robót, do pozostawienia porządku w miejscu wykonywania robót.

8

Wykonując przedmiot umowy WYKONAWCA, w zakresie ochrony środowiska, zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa, przepisów miejscowych, zasad, regulacji, rozporządzeń, zarządzeń, dekreatów, 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

1

Strony umowy zgodnie ustalają termin rozpoczęcia robót budowlanych na dzień **do 7 dni od otrzymania prawomocnego pozwolenia na budowę lub 30 dni od braku uwag odpowiedniego urzędu od czasu zgłoszenia**, a termin ich zakończenia na dzień **do 60 dni od rozpoczęcia robót budowlanych**.

2

Nie opłacenie w terminie raty powoduje, że powyższy termin zakończenia prac nie obowiązuje.

3

O gotowości dokonania protokolarnego przekazania robót budowlanych, 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.

4

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

1

Celem oceny postępu prac INWESTOR może składać wizyty na placu budowy pod warunkiem uzgodnienia terminu wizyty z jednym z przedstawicieli WYKONAWCY:

1. Kierownikiem Produkcji,
2. Kierownikiem Budowy,
3. przedstawicielem Biura WYKONAWCY opiekującym się INWESTOREM.

2

Każdorazowe wejście na teren budowy może się odbywać tylko i wyłącznie w asyście przedstawiciela WYKONAWCY. Brak spełnienia tego warunku rodzi obowiązek złożenia w Biurze WYKONAWCY:

- a) stosownego ubezpieczenia od Następstw Nieszczęśliwych Wypadków i OC deliktowego INWESTORA (gdy brak ubezpieczenia WYKONAWCA na koszt INWESTORA może je wykupić),
- b) pisemnego oświadczenia INWESTORA o świadomości zagrożeń i wchodzeniu na teren budowy na własną odpowiedzialność.

3

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.

4

Ewentualne uwagi dotyczące prac budowlanych INWESTOR będzie składał Kierownikowi Produkcji, Kierownikowi Budowy lub przedstawicielowi Biura WYKONAWCY opiekującemu się INWESTOREM w formie pisemnej, liczy się również e-mail lub wiadomość SMS. Osobą będącą Kierownikiem Budowy WYKONAWCA wskaże odpowiednim protokołem.

5

WYKONAWCA jest zobowiązany do informowania INWESTORA o wizytach znanych mu osób niezwiązanych z realizacją przedmiotu umowy.

ZMIANY

Wszelkie uzgodnienia zmian dotyczących sposobu wykonania, wykończenia budynku lub aranżacji pomieszczeń, zlecenia wykonania prac dodatkowych lub odstąpienie od części prac objętych projektem technicznym budynku następować może w formie uzgodnionych przez strony pisemnych aneksów do niniejszej umowy pod rygorem ich nieważności. W razie ich braku WYKONAWCA realizuje przedmiot budowy zgodnym z projektem technicznym budynku, do stanu deweloperskiego szczegółowo opisanego w załączniku nr 2.

WSTRZYMANIE PRAC

1

INWESTOR zobowiązany jest odebrać wykonany przedmiot niniejszej umowy w terminie uzgodnionym oraz zapłacić umówione wynagrodzenie. INWESTOR oświadcza, że posiada środki finansowe wystarczające do zrealizowania przedmiotu umowy.

2

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, banków, 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.

3

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.

4

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.

5

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 30 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy.

6

Jeżeli z rozliczenia wyniknie nadwyżka wartości robót nad kwotami wpłaconymi dotychczas przez INWESTORA, to INWESTOR zwraca ją WYKONAWCY w terminie 30 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy.

PROTOKÓŁ ODBIORU BUDOWY

1

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.

2

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.

3

INWESTOR może odmówić przyjęcia budynku i podpisania protokołu odbioru tylko wówczas gdy nie został wykonany zakres prac określonych w niniejszej umowie oraz w razie stwierdzenia przez inspektora budowlanego lub kierownika budowy 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.

4

Ciężary i ryzyka związane z budynkiem przechodzą na INWESTORA z chwilą dokonania odbioru, a jeżeli INWESTOR nie dokonał odbioru w wyznaczonym terminie - z chwilą kiedy odbiór powinien być dokonany.

5

Przekazanie przedmiotu umowy może nastąpić po dokonaniu przez INWESTORA zapłaty całego wynagrodzenia obejmującego pełny zakres dokonanych przez WYKONAWCĘ prac.

PŁATNOŚCI I HARMONOGRAM PRAC

1

Wynagrodzenie WYKONAWCY Strony ustalają zgodnie na kwotę : 000 zł brutto za stan wykończenia deweloperski MINI / CLASIC / COMFORT* według projektu: ".....".

2

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.

3

Strony zgodnie ustalają, że powyższe wynagrodzenie będzie płacone w następujących ratach:

1. 10% wynagrodzenia, jednak nie mniej niż 10 tys. zł płatne w dniu podpisania niniejszej umowy,
2. 50% wynagrodzenia pomniejszone o wysokość pierwszej wpłaty płatne w dniu rozpoczęcia prac fundamentowych,
3. 48% wynagrodzenia płatne 14 dni kalendarzowych przed terminem rozpoczęcia prac montażowych ścian konstrukcyjnych oraz po odebraniu prac fundamentowych przez Kierownika Budowy,
4. 2% wynagrodzenia płatne w dniu przekazania placu budowy INWESTOROWI.

4

Raty będą płatne gotówką za pokwitowaniem lub na konto WYKONAWCY prowadzone w banku nr rachunku :

PL 44 1600 1114 1843 6490 5000 0001

5

Termin płatności uważa się za zachowany, jeżeli w terminie 3 dni kwota danej raty znajdować się będzie na koncie bankowym WYKONAWCY.

6

Wpłaty dokonywane przez INWESTORA związane z wykonywaniem niniejszej umowy będą księgowane przez WYKONAWCĘ w następującej kolejności: (1) kwoty przeterminowane; (2) raty bieżące.

ROZWIĄZANIE UMOWY

1

INWESTOR oświadcza, że zawarł przedwstępną umowę kupna nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja.

2

Niniejsza umowa ulega rozwiązaniu w przypadku, gdy w terminie określonym w umowie przedwstępnej jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej INWESTOR nie nabędzie własności tej nieruchomości.

3

Jeżeli niedojście do skutku umowy przyrzeczonej nastąpi z przyczyn leżących po stronie INWESTORA (np. brak zdolności kredytowej), WYKONAWCA zatrzymuje pierwszą ratę wynagrodzenia, a nadto jest uprawniony do dochodzenia od INWESTORA kary umownej w kwocie 1% wynagrodzenia.

4

Jeżeli niedojście do skutku umowy przyrzeczonej (końcowej umowy kupna-sprzedaży ww. działki) nastąpi z przyczyn niezależnych od INWESTORA, WYKONAWCA zatrzymuje pierwszą ratę wynagrodzenia.

GWARANCJE I RĘKOJMIA WYKONAWCA ponosi odpowiedzialność wobec INWESTORA z tytułu rękojmi za wady fizyczne wykonanych robót budowlano-montażowych w okresie 36 miesięcy. WYKONAWCA udziela INWESTOROWI gwarancji: 14 lat związanej z wykonaniem ścian nośnych budynku, a pozostałe elementy użyte do budowy domu (komin, okna, blacho dachówka itp.) zgodnie z gwarancją udzieloną przez producenta. Okres gwarancji liczony jest od dnia odbioru przedmiotu umowy lub daty widniejącej na dokumencie zakupu towaru. Brak całkowitego rozliczenia się INWESTORA z WYKONAWCĄ jest równoznaczne z nieobowiązaniem warunków wyżej wymienionej gwarancji oraz rękojmi. WYKONAWCA zobowiązuje się rozpatrywać zgłoszenie ujawnionych w tym okresie wad w ciągu 7 dni od daty otrzymania pisemnego lub drogą elektroniczną 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 gwarancji i 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 jest uregulowana odrębną umową, a w ogólnym zarysie rozkłada się następująco: firma @lians odpowiedzialna jest za organizację i prowadzenie Biura Obsługi Klienta natomiast firma Evaluateplus za dostarczenie na teren budowy sprzętu, materiałów oraz pracowników. 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 na własny koszt 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