

Zawarta w dniu pomiędzy KONSORCJUM ALIANS w skład którego wchodzi spółki Sowinski Construction LTD nr 13766464, EVALUATEPLUS LTD NIP CY10229346U oraz osoby fizyczne - liderem Konsorcjum jest @lians Sp. z o.o. NIP 589-195-87-00) adres korespondencyjny: 80-297 Banino, ul. Księżycowa 71, telefon 58 685 46 00, e-mail alians@alians.eu - reprezentowanym przez niżej podpisana osobę zwaną dalej WYKONAWCĄ,

a

..... PESEL

..... PESEL

kontakt:,

zwanymi dalej INWESTOREM,

została zawarta umowa o następującej treści:

I. MIEJSCE INWESTYCJI I ZAKRES PRAC

1

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

1. złożenie standardowego pozwolenia na budowę i typowa adaptacja projektu zleconych prac,
2. budowa,
3. dokonanie odbiorów zleconych prac instalacji użytkowych (np. kominy, wentylacja, elektryka, wod-kan, gaz).

Miejsce inwestycji znajduje się 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 / MINI+ / CLASIC / CLASIC+ * szczegółowo opisanego w załączniku nr 2.

3

Roboty budowlane nie przewidziane w w/w projekcie i w Załączniku nr 2 stanowią roboty dodatkowe. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszelkich robót dodatkowych, które nie zostały przewidziane w powyższym punkcie, a są konieczne do prawidłowej realizacji inwestycji. Za roboty dodatkowe należy się Wykonawcy dodatkowe wynagrodzenie. Zakres robót dodatkowych i ich cena uzgodnione zostaną w formie aneksu do Umowy.

4

INWESTOR oświadcza, że:

- a) posiada / nie posiada* prawo do dysponowania opisaną wyżej nieruchomością na cele budowlane oraz inwestowania na cele budowlane,
- b) zmiany nanoszone na dokumentację techniczną będą zgodne z prawem budowlanym,
- c) dokumentacja techniczna, w oparciu o którą będą prowadzone roboty budowlane, została / zostanie* zatwierdzona przez organ nadzoru budowlanego,
- d) posiada / nie posiada* prawomocne pozwolenie na budowę obiektu budowlanego będącego przedmiotem mniejszej umowy,
- e) projekt nie wymaga / wymaga* zmian, został / nie został* dostosowany do wytycznych INWESTORA,
- f) z dniem podpisania niniejszej umowy / nabycia ww. działki* INWESTOR przekazuje / nie przekazuje* WYKONAWCY plac budowy,
- g) konsekwencje nie wykonania swoich obowiązków w szczególności rzutujące 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.

5

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.

II. 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 wg. Załącznika nr 2. W trakcie wykonywania spornych prac Inwestor ma prawo je odrzucić gdy użyte w nich materiały są niezgodne z wymogami opisanymi w Załączniku nr 2 lub osobnymi, pisemnymi - liczy się również forma elektroniczna - uzgodnieniami, bez ponoszenia z tego tytułu dodatkowych kosztów.

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

Po zakończeniu robót WYKONAWCA dostarczy INWESTOROWI atesty jakościowe wszystkich materiałów (i urządzeń) wbudowanych w przedmiotowy budynek, koniecznych do uzyskania zezwolenia na użytkowanie budynku.

7

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.

8

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

9

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

III. TERMINY

1

Czas realizacji zadań inwestycyjnych niniejszej umowy wynosi:

1. złożenie standardowego pozwolenia na budowę i typowa adaptacja projektu zleconych prac: - do 60 dni roboczych od dostarczenia WYKONAWCY mapy wysokościowej do celów projektowych,
2. budowa: 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 120 dni roboczych od rozpoczęcia robót budowlanych,
3. dokonanie odbiorów zleconych prac instalacji użytkowych (np. kominy, wentylacja, elektryka, wod-kan, gaz): - do 90 dni roboczych.

Czas realizacji zależy od zakresu zleconych prac (Załącznik nr2) oraz od terminowości dokonywanych wpłat.

2

Nie opłacenie w terminie niżej wymienionej choćby jednej raty powoduje, że powyższe terminy zakończenia prac nie obowiązują. W takim przypadku oraz gdy łączne opóźnienia w płatnościach wyniosą ponad 60 dni, ustalona cena za całość zlecenia może ulec zmianie w stosunku do prac jeszcze nie wykonanych o wartość zmian cen robocizny, materiałów oraz transportu.

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 uniemożliwiających 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.

IV. 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. Osobę będącą Kierownikiem Budowy WYKONAWCA wskaże odpowiednim protokołem.

5

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

6

W przypadku, gdy podczas odbioru przez INWESTORA etapu robót lub podczas odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, WYKONAWCA jest zobowiązany do ich usunięcia w ustalonym z INWESTOREM terminie i ponownym zgłoszeniu robót do odbioru.

V. 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.

VI. 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 (a,b,c lub d) istnieje niemożliwość prowadzenia budowy przez okres dłuższy niż 2 miesiące, umowa niniejsza może być przez każdą ze Stron rozwiązana. WYKONAWCA jest zobowiązany niezwłocznie poinformować INWESTORA o wystąpieniu okoliczności, które mogą spowodować opóźnienia, a jeżeli będzie to konieczne Strony umowy zobowiązują się do ustalenia nowych terminów zakończenia robót.

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.

VII. 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. INWESTOR ma obowiązek odebrać budynek w przeciągu 14 dni od zakończenia budowy, w terminie dogodnym dla obu Stron. Po upływie wyznaczonego czasu, WYKONAWCA ma prawo do jedno stronnego odbioru budynku.

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.

VIII. PŁATNOŚCI

1

Wynagrodzenie WYKONAWCY Strony ustalają zgodnie na kwotę : 000 zł brutto za stan wykończenia deweloperski MINI / MINI+ / CLASIC / CLASIC+ * 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 płatne w dniu podpisania niniejszej umowy, jednak nie mniej niż 20 tys. zł
2. 50% wynagrodzenia pomniejszone o wysokość pierwszej raty 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 rozpoczęcia prac nad elewacją zewnętrzną.

W związku z oświadczeniem INWESTORA o posiadaniu środków na realizację przedmiotu umowy wynagrodzenie dla WYKONAWCY będzie wypłacane ratalnie w sposób zapewniający płynność i ciągłość robót, sukcesywnie na realizację poszczególnych etapów budowy (stan: zerowy, surowy zamknięty, wykończeniowy z instalacjami) tak, aby ustrzec się konsekwencji opóźnień opisanych w części III pkt 2 umowy.

4

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

PL 29 1160 2202 0000 0001 2179 9690

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.

7

Brak opłat raty powoduje ponowne przeliczenie przez WYKONAWCĘ wartości całości zlecenia i ustalenie nowej jego wysokości zgodnie z cennikiem WYKONAWCY.

8

Za obopólną zgodą Stron umowy Wykonawca ma prawo do zmiany ceny zlecenia zależnie od zmian inflacji - CPI (consumer price index) oraz HICP (harmonised index of consumer prices).

IX. 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.

X. GWARANCJE I REKOJMIA WYKONAWCA ponosi odpowiedzialność wobec INWESTORA z tytułu rękojmi za wady fizyczne wykonanych robót budowlano-montażowych w okresie - zgodnie z Kodeksem Cywilnym. WYKONAWCA udziela INWESTOROWI gwarancji: 14 lat związanej z wykonaniem ścian nośnych budynku, a pozostałe elementy użyte do budowy domu (komin, okna, 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 równoznaczny 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.

XI. POSTANOWIENIE KOŃCOWE

1

Strony umowy oświadczają, że każda z nich posiada niczym nieograniczone kompetencje uprawniające do zawarcia niniejszej umowy. Odpowiedzialność podmiotów wchodzących w skład Konsorcjum jest uregulowana następująco: lider: firma @lians odpowiedzialna jest za reprezentowanie konsorcjum na zewnątrz czyli organizację i prowadzenie Biura Obsługi Klienta/Inwestora natomiast konsorcjanci: firma Evaluateplus i inne osoby za całą resztę, czyli m.in. za dostarczenie sprzętu, materiałów oraz pracowników i podwykonawców, a płatności rat są dokonywane na konto firmy Evaluateplus.

2

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.

3

Na czas budowy INWESTOR na własny koszt zapewni WYKONAWCY dostęp do energii elektrycznej i wody.

4

Zamawiający wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych zgodnie z treścią dokumentu załączonego do niniejszej umowy (POLITYKA PRYWATNOŚCI dostępny pod adresem: www.alians.eu/Polityka-prywatności-a349.), z którym się zapoznał i nie wnosi zastrzeżeń. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

5

Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie spory powstałe na tle Umowy będą starały się rozwiązać w drodze wzajemnych negocjacji i konsultacji, w razie potrzeby w obecności Kierownika Budowy/Inspektora Budowlanego. Dla spraw nieuregulowanych treścią niniejszej Umowy znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego a spory mogące wynikać z Umowy Strony poddają pod orzecznictwo Sądu właściwego dla siedziby Wykonawcy. Zmiany i uzupełnienia tej Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

.....
INWESTOR
czytelny podpis

.....
WYKONAWCA
czytelny podpis

* - niepotrzebne skreślić