Umowa o roboty budowlane
Wzór

Wojciech Kryczek

WOJCIECH KRYCZEK
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

wojciech.kryczek@kryczek-kancelaria.eu
www.kryczek-kancelaria.eu

wojciech.kryczek@kryczek-kancelaria.eu
www.kryczek-kancelaria.eu

Na początku chciałbym Ci podziękować, że dotarłeś do mojego bloga oraz zdecydowałeś się na pobranie tego eBooka.

Niniejsze opracowanie przygotowałem z myślą o tych wszystkich, którzy nie posiadają wiedzy a chcieliby mieć wzór dobrej **umowy o roboty budowlane**. Czy to dla siebie, bo rozpoczynają remont lub budowę domu czy też dla innych.

W sieci Internet dostępnych jest wiele wzorów umów o roboty budowlane. Wiele z nich zapewne stanowi bardzo dobry materiał do wykorzystania. Chodzi tutaj o zrobienie z takiego wzoru użytku bez wprowadzania poprawek. Wzór może bowiem idealnie pasować do Twoich potrzeb. Często będzie on jednak wymagał wprowadzenia poprawek lub zmian.

Zdecydowałem się na umieszczenie na blogu **wzoru umowy o roboty budowlane** z kilku powodów.

Po pierwsze. Stanowi on naturalne uzupełnienie tematyki związanej z blogiem. Wzór ten będzie stanowił dla Ciebie wartość dodaną związaną z kontaktem ze mną poprzez mój blog. Nawet, jeśli odwiedzisz go jednorazowo i nie pozostawisz jakiegokolwiek wpisu. Ułatwi Ci przygotowanie się do inwestycji, którą zamierzasz realizować.

Po drugie. Jak wspominałem wcześniej, w Internecie dostępnych jest wiele różnych wzorów. W większości przypadków możesz je tylko pobrać. Nie

wojciech.kryczek@kryczek-kancelaria.eu
www.kryczek-kancelaria.eu

wiesz, kto jest autorem a masz jakąś wątpliwość lub krótkie pytanie. Związane oczywiście z samym wzorem. Umieszczając wzór **umowy o roboty budowlane**. Wychodzę, zatem naprzeciw Twoim oczekiwaniom. ☺

Po trzecie. Będziesz mógł dzielić się swoimi opiniami w przedmiocie samej **umowy o roboty budowlane**, poszczególnych zapisów lub też swoimi doświadczeniami, bo byłeś już wcześniej stroną takiej umowy. Poznasz opinie innych. A może sam jesteś ekspertem w jakiejś dziedzinie, np. jeśli chodzi o **prawo budowlane** lub tworzenie umów i podzielisz się swoimi opiniami.

Po czwarte. Myślę, że większość z nas przed podjęciem decyzji odczuwa potrzebę poznania opinii innej osoby. Chcemy uchronić się przed popełnieniem błędu. Zawsze jest to gdzieś w środku. W związku z tym aby ustrzec się przy zawieraniu umowy o roboty budowlane od błędów umieściłem ten wzór umowy. Z DOŚWIADCZENIA WIEM, ŻE CZĘSTYM BŁĘDEM JEST ZAWIERANIE UMOWY W FORMIE USTNEJ BEZ ZACHOWANIA FORMY PISEMNEJ. Trudno w to uwierzyć ale tak jest !!!

Wzór opracowałem w oparciu o swoje doświadczenia i przemyślenia związane z tworzeniem umów (nie tylko o roboty budowlane). Miałem możliwość brać udział w odbiorze prac budowlanych. Pracowałem także na kontrakcie budowlanym jako prawnik. Miałem tam bezpośrednią styczność z „budową”.

Cechą charakterystyczną **umowy o roboty budowlane** jest wymóg, aby jej częścią była dokumentacja techniczna wykonywanego obiektu (np.

wojciech.kryczek@kryczek-kancelaria.eu
www.kryczek-kancelaria.eu

projekt budowlany). W samej umowie powinny znaleźć zapisy dotyczące: praw i obowiązków stron umowy, terminów przekazania dokumentacji, terminów wykonania prac, procedury odbioru robót, rodzaju wynagrodzenia oraz sposobu zapłaty, terminów zapłaty, zasad usuwania wad i usterek.

Zapisy dotyczące odbioru robót są często pomijane lub opracowane w umowie bardzo szczątkowo. Podanie większej ilości informacji związanych z odbiorami, przekracza potrzeby tego eBooka. Więcej na temat odbiorów budowlanych znajdziesz tutaj.

Elementem umowy o roboty budowlane, który sprawia wiele problemów jest wynagrodzenie. Chodzi oczywiście o to, jaki sposób wynagradzania wykonawcy przyjąć. Czy ma to być **wynagrodzenie ryczałtowe czy kosztorysowe**. Każde z nich ma swoje zalety i wady.

W umowie o roboty budowlane możesz ująć także zapisy dotyczące należytego wykonania umowy. Ze względu na ograniczoną ilość miejsca, dodatkowe informacje na temat zabezpieczania należytego wykonania umowy o roboty budowlane znajdziesz tutaj. Jeśli umowę o roboty budowlane realizujesz w ramach zamówienia publicznego, o zabezpieczeniach koniecznie przeczytaj to.

To tak pokrótce. ☺

Poniższy wzór zawiera najważniejsze zapisy, które powinna zawierać umowa o roboty budowlane. Może się jednak okazać, że wiele z tych uregulowań nie będzie Ci przydatnych. Twoje potrzeby i oczekiwania mogą

być bowiem inne. PO PROSTU, UMOWĘ BĘDZIE NALEŻAŁO DOSTOSOWAĆ DO TWOICH POTRZEB.

W przypadku gdybyś potrzebował skorzystać z pomocy prawnej np. w zakresie sporządzenia innej umowy, np.: **o dzieło**, **umowy zlecenia**, zaopiniowania umowy, **możesz liczyć na rabat na moje usługi**.

W razie gdybyś miał jakieś pytania lub wątpliwości napisz do mnie bezpośrednio na e-mail: wojciech.kryczek@kryczek-kancelaria.eu lub pisz korzystając z bloga: umowarorobotybudowlane.pl.

wojciech.kryczek@kryczek-kancelaria.eu
www.kryczek-kancelaria.eu

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

zawarta w dniu ..... w …….. pomiędzy:

1) ..... z siedzibą w..... przy ulicy..... w …… (kod pocztowy ….. - ……), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: ……., REGON: ……., NIP: ……., reprezentowaną przez:
   …… - Członka Zarządu,
   …… - Członka Zarządu,
   zwanym dalej „**Wykonawcą”**,
   a
2) ..... z siedzibą w..... przy ulicy..... w …… (kod pocztowy ….. - ……), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: ……., REGON: ……., NIP: ……., reprezentowaną przez:
   …… - Członka Zarządu,
   …… - Członka Zarządu,
   zwanym dalej „**Inwestorem”**,
   a razem łącznie „**Stronami**” zaś każdą z osobna „**Stroną**”
   o następującej treści:

I. PRZEDMIOT UMOWY, OŚWIADCZENIA STRON

§ 1

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać budynek mieszkalny według projektu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy na działce nr ..... w …….., stanowiącej nieruchomość należącą do ..... dla której w Sądzie Rejonowym ..... prowadzona jest Księga Wieczysta o numerze KW nr .....
2. Szczegółowy zakres robót budowlanych określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Roboty wykonane będą z materiałów dostarczonych przez Wykonawcę.
4. Zakup materiałów będzie każdorazowo uzgadniany z Wykonawcą, w szczególności, co do jakości materiałów i ceny.

§ 2

1. Wykonawca oświadcza, iż posiada umiejętności, wiedzę, środki techniczne, personel, sprzęt i doświadczenie niezbędne do wykonania prac będących przedmiotem umowy.
2. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z zakresem robót na podstawie przekazanej mu dokumentacji projektowo - technicznej.
3. Inwestor oświadcza, iż posiada pozwolenie na budowę z dnia …….. Pozwolenie na budowę stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

II. ZOBOWIĄZANIA STRON

§ 3

1. Wykonawca zobowiązuje się:
   1) wykonać przedmiot umowy z należytą starannością, zgodnie z projektem, zasadami wiedzy technicznej, zgodnie ze swoja najlepszą wiedzą, obowiązującymi przepisami oraz normami,
   2) wykonać przedmiot umowy przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie przepisów bhp i przeciwpożarowych oraz wyposażonych w odpowiedni sprzęt, narzędzia i odzież,
   3) do utrzymania ogólnego porządku na budowie poprzez: nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy, ochronę mienia, odpowiednie oznakowanie terenu budowy, nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy, zapewnienie zabezpieczenia przeciwpożarowego, usuwanie awarii związanych z prowadzeniem budowy, wykonanie zabezpieczeń w rejonie prowadzonych robót.
2. Wykonawca zobowiązuje się rozpocząć prace w terminie … dni od przekazania mu przez Inwestora terenu budowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić kierownika budowy oraz kierowników robót (w niezbędnym zakresie), posiadających stosowne uprawnienia wymagane przepisami prawa.
4. Wykonawca pokryje wszystkie koszty i opłaty, niezbędne do wykonania przedmiotu umowy a w szczególności za energię elektryczną, wodę, gaz, itp.
5. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzenia i przekazania Inwestorowi dokumentacji budowy, dokumentacji powykonawczej oraz innych dokumentów i decyzji dotyczących obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcji obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem, w terminie … dni od dnia …
6. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec osób trzecich za wszelkie szkody spowodowane na terenie budowy w związku z prowadzonymi robotami.

§ 4

1. Inwestor zobowiązuje się do:
   1) protokolarnego przekazania Wykonawcy terenu budowy w terminie do dnia ……..,
   2) udostępnienia Wykonawcy poboru wody i energii elektrycznej,
   3) przekazania Wykonawcy dziennika budowy,
   4) zapewnienia nadzoru inwestorskiego.
2. Inwestor zobowiązuje się do wykonania obowiązków określonych w ust. 1 pkt 3-4 niniejszego paragrafu, najpóźniej do dnia przekazania Wykonawcy terenu budowy.

§ 5

1. W razie stwierdzenia przez Wykonawcę po rozpoczęciu robót braków w dokumentacji projektowo-technicznej, które uniemożliwiają ich kontynuowanie, nie jest on zobowiązany do zakończenia całości robót w umówionym terminie. W takim przypadku, termin zakończenia robót zostaje przedłużony o czas, jaki upłynął do dnia uzupełnienia przez Inwestora brakującej dokumentacji.
2. Inwestor zobowiązuje się do starannego i terminowego udzielenia odpowiedzi na pytania Wykonawcy oraz starannego i terminowego dostarczenia mu wszelkich niezbędnych informacji i dokumentów do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

III. ROBOTY DODATKOWE

§ 6

1. Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie prace nieobjęte szczegółowym zakresem robót zawartym w załączniku nr 2 do umowy, będą stanowiły roboty dodatkowe.
2. Za roboty dodatkowe, o których mowa w ust. 1, należy się Wykonawcy dodatkowe wynagrodzenie.
3. Roboty dodatkowe uważa się za powierzone Wykonawcy, pod warunkiem, że Strony zawarły na piśmie, pod rygorem nieważności, dodatkowe porozumienie w formie aneksu do niniejszej umowy, w którym określiły zakres robót dodatkowych, termin realizacji oraz wynagrodzenie.

IV. TERMIN REALIZACJI UMOWY

§ 7

1. Budynek mieszkalny Wykonawca zrealizuje w nieprzekraczalnym terminie do dnia …….. r.
2. W terminie do dnia …….., Wykonawca przedstawi Inwestorowi harmonogram realizacji poszczególnych etapów realizacji zadania

inwestycyjnego, objętego niniejszą umową, wraz ze wskazaniem etapów po wykonaniu których będą wykonywane odbiory robót oraz dokonywane płatności.

3. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia wynikające z okoliczności leżących po stronie Inwestora oraz za okoliczności wynikające z siły wyższej.

V. ODBIÓR ROBÓT

§ 8

1. Strony postanawiają, że odbiór poszczególnych etapów (odbiór częściowy) robót oraz odbiór końcowy budynku mieszkalnego nastąpi na podstawie protokołu odbioru podpisanego przez obie Strony.
2. Odbiór poszczególnych etapów robót ustalonych w harmonogramie określonym w §7 ust. 2, odbiór końcowy oraz odbiór robót dodatkowych powierzonych Wykonawcy w trybie § 6, dokonuje się w dniu wyznaczonym przez Wykonawcę, o którym Wykonawca powiadamia Inwestora, z co najmniej …. dniowym wyprzedzeniem, drogą telefoniczną, mailową, faksem, potwierdzając gotowość do odbioru, wpisem do dziennika budowy.
3. Protokoły z odbioru będą zawierały wszystkie ustalenia dokonane w trakcie odbioru.

§ 9

1. Niestawienie się Inwestora na którykolwiek z odbiorów częściowych nie stanowi przeszkody do kontynuowaniu prac zgodnie z harmonogramem. Inwestor traci uprawnienie do żądania dokonania odbioru, na który się nie stawił, może jednak dokonać oględzin prac i zgłosić uwagi w terminie …. dni od dnia tych oględzin.
2. Niestawienie się przez Inwestora na odbiór końcowy zobowiązuje Wykonawcę do wyznaczenia dodatkowego terminu i powiadomienia o nim Inwestora, z co najmniej …….. dniowym wyprzedzeniem, drogą telefoniczną, potwierdzając to wpisem do dziennika budowy.
3. Niestawienie się Inwestora na wyznaczone odbiory poszczególnych etapów robót, odbiór końcowy odbiory robót dodatkowych, upoważnia Wykonawcę do jednostronnego sporządzenia protokołu odbioru, ze skutkami odbioru. W przypadku bezzasadnej odmowy sporządzenia i podpisania protokołu odbioru przez Inwestora, Wykonawca może jednostronnie sporządzić i podpisać protokół odbioru.

§ 10

1. Jeżeli w czasie odbiorów zostaną stwierdzone wady, to Inwestor może odstąpić od odbioru, do czasu usunięcia wad, wyznaczając Wykonawcy termin do ich usunięcia.
2. W razie stwierdzenia takich wad lub naruszeń w toku czynności odbioru lub w okresie rękojmi, które nie nadają się do usunięcia, Inwestor jest uprawniony do:
   1) obniżenia wynagrodzenia należnego Wykonawcy odpowiednio do zmniejszonej wartości użytkowej, technicznej lub estetycznej robót,
   2) zażądania wykonania robót po raz drugi na koszt Wykonawcy, zachowując przy tym prawo domagania sie od Wykonawcy odszkodowania za szkody lub naprawienia szkody wynikłej z opóźnienia.

VI. WYNAGRODZENIE

§ 11

1. Strony określają wstępną wartość robót w oparciu o kosztorys wstępny na kwotę netto …….. zł (słownie: …….. złotych), powiększoną o podatek od towarów i usług w kwocie …….. zł (wg stawki …%). Wartość brutto to …….. zł (słownie: …….. złotych). Kosztorys wstępny stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
2. Ostateczna wysokość wynagrodzenia zostanie ustalona w ciągu ….. dni od daty odbioru końcowego w oparciu o kosztorys powykonawczy.
3. W przypadku wzrostu kosztów budowy w czasie realizacji inwestycji ponad ….% wymagane jest sporządzenie pod rygorem nieważności, pisemnego aneksu do umowy.

§ 12

1. W terminie …. dni od daty rozpoczęcia robót, Wykonawcy zostanie wypłacona zaliczka w kwocie netto ……. zł (słownie: …….. złotych), powiększona o podatek od towarów i usług w kwocie …….. zł (wg stawki …%). Wartość brutto to …….. zł (słownie: …….. złotych).
2. Dalsza część wynagrodzenia będzie wypłacana Wykonawcy w miarę postępu robót za poszczególne etapy budowy, określone w harmonogramie realizacji, sporządzonym na podstawie §7 ust. 2 umowy.
3. Warunkiem wystawienia faktur jest odpowiedni wpis w dzienniku budowy, potwierdzający zakończenie określonego zakresu robót oraz protokół bezusterkowego odbioru.
4. Wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu wykonania przedmiotu umowy płatne będzie przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy:

nr ……prowadzony przez……, w terminie ….. dni od podpisania protokołu odbioru częściowego lub końcowego.

5. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Inwestora.
6. Przesunięcie terminów realizacji robót względem terminów określonych w harmonogramie oznacza jednoczesne przesunięcie terminów płatności, stosownie do przesunięcia terminów realizacji prac.
7. W przypadku przedstawienia przez Wykonawcę nieprawidłowej faktury VAT, Inwestor ma prawo odmówić jej przyjęcia.

VII. REKOJMIA, GWARANCJA

§ 13

1. Odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne dotyczy wad przedmiotu umowy istniejących w czasie dokonywania czynności odbioru oraz wad powstałych po odbiorze końcowym, lecz z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy w chwili odbioru i wygasa po upływie trzech lat od daty dokonania końcowego odbioru przedmiotu umowy.
2. O wykryciu wady Inwestor zobowiązany jest powiadomić na piśmie Wykonawcę w terminie 7 dni od daty jej ujawnienia.
3. Wykonawca jest zobowiązany usunąć na własny koszt w uzgodnionym terminie wszystkie wady odnoszące się do przedmiotu niniejszej umowy, jeżeli Inwestor zażądał tego na piśmie przed upływem okresu rękojmi.

§ 14

1. Wykonawca udziela Inwestorowi gwarancji na wykonany budynek mieszkalny. Termin gwarancji wynosi 1 rok i liczy się od dnia dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji za:
   1) wady fizyczne zmniejszające wartość użytkową, techniczną i estetyczną wykonanych robót,
   2) usunięcie tych wad i usterek, stwierdzonych w toku czynności odbioru i ujawnionych w okresie gwarancyjnym.
3. W przypadku ujawnienia w okresie gwarancji wad lub usterek, Inwestor poinformuje o tym Wykonawcę na piśmie, wyznaczając mu termin do ich usunięcia.
4. W przypadku nieusunięcia wad lub usterek w wyznaczonym przez Inwestora terminie, może on naliczyć Wykonawcy karę umowną zgodnie z § 15 ust. 2 niniejszej umowy.

VIII. ODSETKI, KARY UMOWNE, ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§ 15

1. Opóźnienie w zapłacie, rodzi po stronie Inwestora obowiązek zapłaty odsetek ustawowych.
2. W razie nieterminowego rozpoczęcia prac, wykończenia poszczególnych etapów robót lub całości robót, Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości …….. zł za każdy dzień opóźnienia.
3. W przypadkach określonych w ust. 2 albo w sytuacji gdy przedmiot umowy jest wykonywany w sposób wadliwy, sprzeczny z umową lub z harmonogramem, Inwestor może od umowy odstąpić, powierzając poprawienie lub dalsze wykonanie przedmiotu umowy innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.
4. Wykonawca może odstąpić od umowy w przypadku nieterminowego płacenia należnego mu wynagrodzenia, w terminie …. dni po upływie terminu płatności.
5. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn wymienionych w ust. 5 Inwestor zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty pisemnego powiadomienia go o odstąpieniu od umowy przez Wykonawcę do zapłaty kary umownej w wysokości …….. zł.
6. Odstąpienie od umowy następuje poprzez pisemne oświadczenie.
7. Kary umowne określone w niniejszej umowie są niezależne od faktu poniesienia szkody. Strony mogą dodatkowo dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy prawa, a w szczególności Kodeksu Cywilnego.
2. Strony postanawiają rozstrzygać wszelkie kwestie sporne polubownie na drodze negocjacji.
3. Strony postanawiają, że w sprawach, które nie zostaną rozstrzygnięte na drodze polubownej, wszelkie kwestie sporne rozstrzygane będą przed Sądem powszechnym właściwym dla siedziby ……..
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Jeżeli jedno lub więcej postanowień niniejszej Umowy będzie lub stanie się nieważne lub bezskuteczne, nie wpływa to na ważność lub skuteczność jej pozostałych postanowień. W miejsce postanowienia nieważnego lub bezskutecznego będzie miało zastosowanie postanowienie, które najbardziej zbliżone jest do osiągnięcia celu założonego przez Strony.

wojciech.kryczek@kryczek-kancelaria.eu
www.kryczek-kancelaria.eu

6. Umowę sporządzono w …….. jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
7. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.

INWESTOR:	**WYKONAWCA:**
1. ……..	1. ……
2. ……..	2. ……