



# Umowa o roboty budowlane

Zawarta dnia ..... w ..... pomiędzy:

Imię, nazwisko .....

Adres .....

Kod pocztowy .....

PESEL .....

zwany dalej **Inwestorem**, a

Imię, nazwisko .....

Adres .....

Kod pocztowy .....

NIP .....

zwaną dalej **Wykonawcą**.

## § 1. Przedmiot umowy i zasięg robót

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest wybudowanie domu mieszkalnego jednorodzinnego na działce numer ..... położonej w ..... przy ulicy ....., co do której Inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
2. Budynek ma być wykonany zgodnie z dostarczonym przez Inwestora projektem budowlanym domu o nazwie ..... oraz zgodnie z szczegółowymi ustaleniami i zakresem opisanymi w Załączniku nr 1. W/w projekt stanowi integralną część niniejszej Umowy.
3. Roboty budowlane nie przewidziane w w/w projekcie budowlanym i w Załączniku nr 1 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.

## § 2. Obowiązki Inwestora

1. Przed rozpoczęciem prac budowlanych Inwestor zobowiązany jest do:
  - a. przekazania Wykonawcy jednego egzemplarza projektu budowlanego wymienionego w art. 1 pkt. 2,



- b. przedstawienia Wykonawcy pozwolenia na budowę (zaświadczeniu o braku sprzeciwu) dla przedmiotowej inwestycji przed rozpoczęciem robót,
  - c. protokolarnego przekazania placu budowy Kierownikowi budowy,
  - d. protokolarnego przekazania placu budowy Wykonawcy,
  - e. zapewnienia uprawnionego kierownika budowy przez cały czas trwania robót budowlanych.
2. Podczas trwania robót budowlanych Inwestor zobowiązany jest do współdziałania przy wykonywaniu budynku, w szczególności do podejmowania decyzji w sprawach od niego zależnych, a nie objętych projektem budowlanym i ustaleniami opisanymi w Załączniku nr 1.
3. Po zakończeniu poszczególnych etapów prac budowlanych Inwestor zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wykonawcy wynagrodzenia w wysokości i terminach ustalonych w art. 5.

### § 3. Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania dla Inwestora budynku mieszkalnego opisanego w art. 1 niniejszej Umowy. Jednocześnie Wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, wykonania budynku zgodnie z projektem budowlanym, normami i warunkami technicznymi, sztuką budowlaną i należyłą starannością.
2. Przed przystąpieniem do wykonania robót budowlanych Wykonawca zobowiązany jest do:
  - a. Zabezpieczenia terenu budowy
  - b. Zapoznania się z dostarczoną mu dokumentacją oraz dokonania oględzin działki. W razie stwierdzenia okoliczności, które mogą przeszkodzić w prawidłowej realizacji inwestycji Wykonawca musi zgłosić je Inwestorowi.
3. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia wszystkich robót samodzielnie, a zatrudnienie podwykonawców może nastąpić wyłącznie w porozumieniu z Inwestorem.
4. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne środki, maszyny, urządzenia oraz doświadczenie konieczne do wykonania przedmiotu niniejszej Umowy.

### § 4. Terminy

1. Przedmiotowa inwestycja realizowana będzie w następujących terminach:
  - a. Termin przekazania terenu budowy Wykonawcy nastąpi dnia ..... na podstawie pisemnego protokołu
  - b. Termin rozpoczęcia robót przez Wykonawcę nastąpi w dniu .....
  - c. Termin zakończenia 1 etapu robót przez Wykonawcę nastąpi do dnia ..... Szczegółowy zakres robót będących zakresem tego etapu został określony w Załączniku 1.



- d. Termin zakończenia 2 etapu robót przez Wykonawcę nastąpi do dnia .....  
Szczegółowy zakres robót będących zakresem tego etapu został określony w Załączniku 1.
  - e. Termin zakończenia 3 etapu robót przez Wykonawcę nastąpi do dnia .....  
Szczegółowy zakres robót będących zakresem tego etapu został określony w Załączniku 1.
  - f. Termin odbioru poszczególnych etapów robót, oraz termin odbioru końcowego nastąpią nie później niż w ciągu 5 dni roboczych od zgłoszenia Inwestorowi zakończenia etapu lub całości robót.
- 2. Ustalone w art. 4. pkt. 1 terminy mogą ulec zmianie w przypadku zaistnienia zdarzeń za które Strony Umowy nie ponoszą odpowiedzialności, takich jak: wyjątkowo niesprzyjające warunki pogodowe, przeszkody archeologiczne, geologiczne, siła wyższa. 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.
  - 3. Zmiany w projekcie budowlanym i ustaleniach opisanych w Załączniku 1 lub też wykonanie prac dodatkowych wynikające z decyzji Inwestora, które skutkują wydłużeniem terminu zakończenia robót i zmianą zakresu prac możliwe są jedynie na podstawie pisemnego aneksu do niniejszej Umowy.
  - 4. W przypadku gdy podczas odbioru etapu robót lub podczas odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, Wykonawca jest zobowiązany do ich usunięcia w ciągu 10 dni roboczych i ponownego zgłoszenia robót do odbioru.
  - 5. Dzień podpisania przez Strony Umowy protokołu odbioru robót częściowego lub końcowego bez uwag jest traktowany jako dzień zakończenia robót budowlanych w rozumieniu terminu określonego w art. 4 pkt. 1.
  - 6. Strony Umowy ustalają, że na termin wykonania prac nie wpływają warunki pogodowe typowe dla miejsca i okresu prowadzenia robót.

## § 5. Wynagrodzenie

- 1. Wynagrodzenie za realizację inwestycji określonej w punkcie art. 1 wynosi ....., słownie ..... netto/brutto. Wynagrodzenie to będzie płatne zgodnie z poniższym:
  - a. Po zakończeniu 1 etapu w wysokości .....
  - b. Po zakończeniu 2 etapu w wysokości .....
  - c. Po zakończeniu 3 etapu w wysokości .....
- 2. Podstawą do dokonania płatności po zakończeniu każdego z etapów jest podpisany protokół odbioru częściowego lub końcowego robót oraz prawidłowo wystawiona faktura. Płatność nastąpi w terminie do 14 dni od daty doręczenia Inwestorowi faktury.
- 3. Inwestor dokona płatności na podane na fakturze konto bankowe Wykonawcy.



4. Wszelkie prace dodatkowe wykonane na życzenie Inwestora zostaną rozliczone na podstawie aneksu do niniejszej Umowy.

## § 6. Kary umowne

1. W przypadku nie dotrzymania przez Wykonawcę terminów robót określonych w punkcie art. 4 pkt. 1 zapłaci on Inwestorowi karę umowną w wysokości 0,5% całkowitej wartości inwestycji określonej w art. 5 za każdy dzień zwłoki, ale nie więcej niż 10% całkowitej wartości inwestycji.
2. W przypadku nie dotrzymania przez Wykonawcę terminów usunięcia wad opisanych w protokole odbioru, zapłaci on Inwestorowi karę umowną w wysokości 0,5% całkowitej wartości inwestycji określonej w art. 5 za każdy dzień zwłoki, ale nie więcej niż 10% całkowitej wartości inwestycji.
3. W razie odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn nieleżących po stronie Inwestora, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 10% całkowitej wartości inwestycji.
4. W przypadku niedotrzymania przez Inwestora terminu przekazania terenu budowy określonego w art. 4 pkt. 1-a zapłaci on Wykonawcy karę umowną w wysokości 0,5% całkowitej wartości inwestycji określonej w art. 5 za każdy dzień zwłoki, ale nie więcej niż 10% całkowitej wartości inwestycji.
5. W przypadku niedotrzymania przez Inwestora terminu dokonania odbioru robót określonego w art. 4 pkt. 1-f zapłaci on Wykonawcy karę umowną w wysokości 0,5% całkowitej wartości inwestycji określonej w art. 5 za każdy dzień zwłoki, ale nie więcej niż 10% całkowitej wartości inwestycji.
6. W przypadku niedotrzymania przez Inwestora terminów płatności określonych w punkcie art. 5 pkt. 2 zapłaci on Wykonawcy karę umowną w wysokości 0,5% całkowitej wartości inwestycji określonej w art. 5 pkt. 2 za każdy dzień zwłoki, ale nie więcej niż 10% całkowitej wartości faktury.
7. Kary umowne zostaną zapłacone w ciągu 14 dni od daty dostarczenia pisemnego wezwania.
8. Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od Umowy jeśli Wykonawca będzie wykonywał roboty niezgodnie z przyjętym harmonogramem, projektem lub w sposób niedbały, a po wezwaniu przez Inwestora nie zmieni sposobu ich wykonywania lub nie naprawi wadliwie wykonanych prac w terminie wskazanym przez Inwestora.
9. Inwestorowi przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku nierozpoczęcia przez Wykonawcę prac w terminie ..... tygodni od planowanego terminu rozpoczęcia robót określonego w art. 4 pkt. 1-b.

## § 7. Prowadzenie prac budowlanych

1. Inwestycja zostanie zrealizowana z materiałów dostarczonych przez .....



2. Wszystkie materiały użyte do budowy muszą być zgodne z projektem budowlanym, a w przypadku braku szczegółowej specyfikacji w projekcie budowlanym, muszą być zgodne z ustaleniami opisanymi w Załączniku 1.
3. W trakcie wykonywania prac Inwestor ma prawo odrzucić każdą pracę lub materiały niezgodne z wymogami opisanymi w art. 7 pkt. 2 bez ponoszenia z tego tytułu dodatkowych kosztów.
4. Wykonawca zapewni zaplecze socjalne dla wszystkich osób pracujących na budowie.
5. Wszelkie narzędzia i maszyny, w tym elementy podlegające zużyciu, konieczne do realizacji przedmiotowej inwestycji zostaną dostarczone przez Wykonawcę.
6. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania budynku opisanego w art. 1 zgodnie z projektem budowlanym oraz ustaleniami opisanymi w Załączniku 1. W przypadku braku szczegółowych ustaleń Wykonawca zobowiązany jest do skonsultowania zastosowanego rozwiązania z Inwestorem i kierownikiem budowy.
7. Wszelkie prace ulegające zakryciu muszą być odebrane przez kierownika budowy i potwierdzone wpisem do dziennika budowy przed ich zakryciem.
8. Od chwili przekazania placu budowy do chwili oddania Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe na jego terenie.
9. Wykonawca jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo, ład i porządek w miejscu wykonywania robót. W związku z tym zobowiązany jest do: systematycznego sprzątania rejonu wykonywania prac, zabezpieczenia materiałów budowlanych przed czynnikami atmosferycznymi i kradzieżą, utrzymania ogrodzenia placu budowy w należyłym stanie.
10. Po zakończeniu prac Wykonawca jest zobowiązany do uprzątnięcia placu budowy oraz naprawienia ewentualnych szkód powstałych w trakcie prowadzenia robót budowlanych.
11. Wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania obowiązujących krajowych przepisów BHP i ppoż. a także przepisów środowiskowych. Zgodnie z art. 3 ust 1 pkt 32 ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r. Wykonawca, jako wytwórca odpadów jest zobowiązany do ich zagospodarowania w sposób zgodny z prawem.
12. Wykonawca oświadcza, że wszystkie osoby wykonujące prace w ramach Umowy posiadają: aktualne szkolenia BHP wymagane polskim prawem, kwalifikacje do wykonywania przedmiotu Umowy wymagane polskim prawem, badania lekarskie, środki ochrony indywidualnej niezbędne do wykonywania przedmiotu Umowy.
13. Po zakończeniu robót Wykonawca dostarczy Inwestorowi atesty jakościowe wszystkich materiałów (i urządzeń) wbudowanych w przedmiotowy budynek.

## § 8. Gwarancja

1. Wykonawca udziela 3 letniej gwarancji na wykonany budynek. Bieg terminu gwarancji rozpoczyna się od daty podpisania bez uwag końcowego protokołu odbioru robót.



2. W okresie trwania gwarancji Wykonawca zobowiązany jest na wezwanie Inwestora niezwłocznie i na swój koszt usuwać wszelkie wady i usterki wynikające z nieprawidłowo przeprowadzonych prac budowlanych.

## § 9. Postanowienia końcowe

1. Inwestor nie zapewnia ochrony mienia Wykonawcy pozostawionego na placu budowy.
2. Inwestor, na czas trwania prac, zapewni Wykonawcy nieodpłatny dostęp do energii elektrycznej i wody.
3. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie spory powstałe na tle Umowy będą starały się rozwiązać w drodze wzajemnych negocjacji i konsultacji.
4. 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 Inwestora.
5. W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostanie uznane za nieważne, pozostałe postanowienia zgodnie z art. 58 § 3 Kodeksu Cywilnego pozostają wiążące.
6. Zmiany i uzupełnienia tej Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
7. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
8. Strony ustalają osoby kontaktowe dla prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy:
  - a. Inwestor:  
Imię nazwisko .....  
Telefon, email .....
  - b. Kierownik budowy:  
Imię nazwisko .....  
Telefon, email .....
  - c. Inspektor nadzoru inwestorskiego:  
Imię nazwisko .....  
Telefon, email .....
  - d. Wykonawca:  
Imię nazwisko .....  
Telefon, email .....

.....

Inwestor

.....

Wykonawca