

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

(art. 647-658 Kodeksu cywilnego)

Inwestor:

Imię i nazwisko / nazwa firmy

Adres zamieszkania / siedziby

PESEL / NIP Nr dowodu / KRS / CEIDG

Reprezentowany przez

Wykonawca:

Imię i nazwisko / nazwa firmy

Adres zamieszkania / siedziby

PESEL / NIP Nr dowodu / KRS / CEIDG

Reprezentowany przez

Telefon, e-mail Nr rachunku

§ 1. Przedmiot umowy

Wykonawca zobowiązuje się oddać Inwestorowi obiekt (roboty) opisany niżej, wykonany zgodnie z projektem, umową, przepisami Prawa budowlanego i zasadami wiedzy technicznej, a Inwestor zobowiązuje się przekazać teren budowy, dostarczyć projekt, odebrać obiekt i zapłacić wynagrodzenie (art. 647 k.c.).

Obiekt / rodzaj robót (np. budowa domu w stanie surowym zamkniętym)

Adres, nr działki ewidencyjnej

Pozwolenie na budowę / zgłoszenie: nr i data

Szczegółowy zakres robót określają (zaznacz):

- ☐ projekt budowlany i techniczny,
- ☐ przedmiar robót lub kosztorys ofertowy Wykonawcy,
- ☐ opis standardu wykończenia i materiałów,

stanowiące załączniki do umowy. Przy sprzeczności pierwszeństwo ma umowa, potem projekt.

§ 2. Obowiązki Inwestora

Inwestor przekazuje Wykonawcy teren budowy protokolarnie, wraz z dziennikiem budowy, w dniu wpisanym niżej; zapewnia projekt, pozwolenie lub zgłoszenie, a gdy są wymagane, kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego (art. 18 Prawa budowlanego). Kierownika budowy zapewnia (zaznacz jedno):

- ☐ Wykonawca, w ramach wynagrodzenia z § 5,
- ☐ Inwestor, na własny koszt.

Przekazanie terenu budowy kierownik budowy (imię, nr uprawnień)

Inspektor nadzoru (jeśli jest)

§ 3. Obowiązki Wykonawcy

Wykonawca od przejęcia terenu budowy do oddania obiektu odpowiada na zasadach ogólnych za szkody na tym terenie (art. 652 k.c.), zabezpiecza i oznacza budowę, przestrzega przepisów BHP i ppoż., prowadzi wpisy w dzienniku budowy, zgłasza roboty zanikające i ulegające zakryciu do sprawdzenia przed ich zakryciem, porządkuje teren i wywozi odpady na swój koszt. Niezwłocznie zawiadamia Inwestora na piśmie, gdy projekt, teren budowy albo materiały i urządzenia dostarczone przez Inwestora nie nadają się do prawidłowego wykonania robót (art. 651 k.c.). Materiały Wykonawcy muszą być dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie; na żądanie Wykonawca przekazuje ich deklaracje właściwości użytkowych.

- ☐ Wykonawca ubezpiecza się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności na sumę gwarancyjną wpisaną niżej, na cały czas robót, i okazuje polisę przed wejściem na budowę. suma gwarancyjna OC (zł)

§ 4. Terminy

Rozpoczęcie robót Zakończenie i zgłoszenie do odbioru końcowego

Etap robót (harmonogram)	Termin zakończenia	Wynagrodzenie za etap brutto (zł)

Terminy wydłużają się o czas przestojów z przyczyn leżących po stronie Inwestora oraz o czas, w którym warunki atmosferyczne uniemożliwiały roboty zgodnie z technologią, potwierdzony wpisem w dzienniku budowy.

§ 5. Wynagrodzenie

Za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie (zaznacz jedno):

- ☐ ryczałtowe; Wykonawca nie może żądać jego podwyższenia, choćby w chwili zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac (art. 632 § 1 k.c.),
- ☐ kosztorysowe, według cen jednostkowych z kosztorysu ofertowego i ilości faktycznie wykonanych, potwierdzonych w protokołach odbioru (art. 629-631 k.c.).

Kwota netto (zł) VAT (%) brutto (zł)

słownie brutto

Roboty dodatkowe lub zamienne, nieobjęte zakresem z § 1, Wykonawca wykonuje tylko na podstawie pisemnego (albo e-mailowego) zlecenia Inwestora z uzgodnioną ceną; bez takiego zlecenia nie może żądać za nie zapłaty (art. 630 § 2 k.c.).

§ 6. Płatności i gwarancja zapłaty

Wynagrodzenie jest płatne (zaznacz jedno):

- ☐ częściami, po odbiorach częściowych etapów z harmonogramu w § 4 (art. 654 k.c.),
- ☐ jednorazowo po odbiorze końcowym bez wad istotnych.

Termin zapłaty od doręczenia faktury lub rachunku (dni)

- ☐ Inwestor wypłaca zaliczkę na materiały w kwocie wpisanej niżej, rozliczaną w kolejnych płatnościach proporcjonalnie.

kwota zaliczki (zł) płatna do dnia

Przed zapłatą za etap, w którym pracował podwykonawca, Wykonawca przedstawia dowód zapłaty jego wynagrodzenia albo jego oświadczenie o otrzymaniu zapłaty. Wykonawca może w każdym czasie żądać od Inwestora gwarancji zapłaty (gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, akredytywa, poręczenie banku) na zasadach art. 649¹-649⁴ k.c.; tego prawa nie można wyłączyć ani ograniczyć.

§ 7. Podwykonawcy

Wykonawca wykonuje osobiście roboty wpisane niżej, a pozostałe może powierzyć podwykonawcom. Przed przystąpieniem podwykonawcy do robót Wykonawca zgłasza Inwestorowi na piśmie jego dane i szczegółowy przedmiot robót. Inwestor odpowiada solidarnie z Wykonawcą za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy za zgłoszone roboty, chyba że w ciągu 30 dni od doręczenia zgłoszenia złoży Wykonawcy i podwykonawcy pisemny sprzeciw (art. 647¹ k.c.). Wykonawca odpowiada za działania podwykonawców jak za własne.

Roboty wykonywane osobiście przez Wykonawcę

Podwykonawcy i zakres uzgodnione już w umowie (jeśli są)

§ 8. Odbiory

Wykonawca zgłasza gotowość do odbioru wpisem w dzienniku budowy i e-mailem. Inwestor przystępuje do odbioru częściowego w ciągu 5 dni roboczych, a do końcowego w ciągu 10 dni roboczych od zgłoszenia; strony spisują protokół odbioru. Wady nieistotne wpisuje się do protokołu z terminem usunięcia i nie wstrzymują odbioru. Przy wadach istotnych Inwestor może odmówić odbioru do czasu ich usunięcia. Przy odbiorze końcowym Wykonawca przekazuje dokumentację powykonawczą, protokoły badań i sprawdzeń, deklaracje materiałów oraz oświadczenie kierownika budowy, jeżeli jest potrzebne do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub pozwolenia na użytkowanie.

§ 9. Kary umowne

Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną za zwłokę w zakończeniu robót oraz w usunięciu wad w terminie z protokołu, w kwocie wpisanej niżej za każdy dzień zwłoki, łącznie nie więcej niż limit wpisany niżej, a przy odstąpieniu od umowy przez Inwestora z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy: 10% wynagrodzenia brutto. Inwestor może dochodzić odszkodowania przewyższającego karę (art. 484 § 1 k.c.). Za zwłokę w zapłacie należą się odsetki, a nie kara umowna (art. 483 § 1 k.c.). Kara za dzień zwłoki (zł lub % wynagrodzenia) limit kar (% wynagrodzenia)

§ 10. Rękojmia i gwarancja

Wykonawca odpowiada za wady obiektu z tytułu rękojmi; do rękojmi i do skutków opóźnienia stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło (art. 656 § 1 k.c.). Rękojmia za wady budynku trwa 5 lat od odbioru (art. 568 § 1 w zw. z art. 638 k.c.). Wobec Inwestora będącego konsumentem nie można jej wyłączyć ani ograniczyć.

Wykonawca udziela gwarancji jakości od dnia odbioru końcowego na okres (miesiące)

- ☐ Inwestor zatrzymuje kaucję gwarancyjną w wysokości wpisanej niżej z każdej płatności; połowę zwraca w ciągu 30 dni od odbioru końcowego bez wad, resztę po upływie okresu rękojmi, po potrąceniu kosztów usunięcia wad, których Wykonawca nie usunął w terminie.

kaucja gwarancyjna (% wynagrodzenia)

§ 11. Odstąpienie od umowy

Inwestor może odstąpić od umowy, gdy Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub wykonywaniem robót tak, że nie jest prawdopodobne ich ukończenie w terminie (art. 635 k.c.), a gdy wykonuje roboty wadliwie lub sprzecznie z umową i nie zmienia sposobu wykonania w wyznaczonym terminie, może powierzyć ich poprawienie innej osobie na koszt Wykonawcy (art. 636 § 1 k.c.). Do czasu ukończenia obiektu Inwestor może odstąpić od umowy, płacąc umówione wynagrodzenie pomniejszone o to, co Wykonawca oszczędził (art. 644 k.c.). Wykonawca może odstąpić w razie nieuzyskania żądanej gwarancji zapłaty (art. 649⁴ k.c.). Przy odstąpieniu strony spisują protokół inwentaryzacji wykonanych robót.

Gdy Inwestor jest konsumentem, a umowę zawarto poza lokalem przedsiębiorstwa Wykonawcy, Inwestor może od niej odstąpić bez podania przyczyny w ciągu 14 dni (30 dni po nieumówionej wizycie), art. 27 ustawy o prawach konsumenta.

§ 12. Postanowienia końcowe

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Spory rozstrzyga sąd właściwy według przepisów ogólnych. W sprawach nieuregulowanych stosuje się Kodeks cywilny i Prawo budowlane. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Inne ustalenia

.....
Inwestor

.....
Wykonawca