

## Umowa o wykonanie robót budowlanych

Zawarta w dniu ....., w .....

pomiędzy:

(1) .....

.....,

(firma; miejsce zamieszkania/siedziba, adres; nr we właściwym rejestrze oraz nazwa rejestru/CEIDG, REGON, kapitał zakładowy)

zwanym dalej **Inwestorem**,

a

(2) .....

.....,

(firma; miejsce zamieszkania/siedziba, adres; nr we właściwym rejestrze oraz nazwa rejestru/CEIDG, REGON, NIP, kapitał zakładowy)

zwanym dalej **Wykonawcą**,

została zawarta umowa następującej treści:

### § 1

#### Zlecenie prac

1. Inwestor zleca Wykonawcy wykonanie robót budowlanych ..... przy ulicy ....., a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania zleconego zakresu robót budowlanych zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej.

2. Szczegółowy zakres robót jest sprecyzowany w dokumentacji projektowo-technicznej opracowanej przez Inwestora i stanowi załącznik do umowy.

### § 2

#### Dokumentacja

1. Inwestor przekaze Wykonawcy kompletną dokumentację projektowo-techniczną w terminie do dnia ..... Wykonawca potwierdzi jej odbiór stosownym dokumentem.

2. Inwestor przekaze protokolarnie Wykonawcy teren budowy w terminie do dnia .....  
Wykonawca potwierdzi odbior stosownym dokumentem.

### § 3

#### **Rozpoczęcie robót**

1. Wykonawca przystąpi do rozpoczęcia robót budowlanych na podstawie niniejszej umowy, niezwłocznie po otrzymaniu od Inwestora dokumentów pozwalających na ich rozpoczęcie.
2. Warunkiem rozpoczęcia robót jest otrzymanie pierwszej transzy zapłaty.
3. Realizacja robót będzie przebiegać zgodnie z harmonogramem przygotowanym przez Wykonawcę, stanowiącym załącznik do umowy.
4. Zakończenie robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy nastąpi w terminie do dnia ....., co zostanie potwierdzone protokołem odbioru podpisanym przez strony umowy.
5. W przypadku wystąpienia robót dodatkowych termin zakończenia robót może ulec zmianie, co musi być uzgodnione przez strony umowy i zaakceptowane w drodze zawarcia aneksu do niniejszej umowy.
6. W przypadku konieczności wstrzymania robót ze względu na brak dokumentacji lub odpowiednich pozwoleń termin zakończenia robót budowlanych i remontowych może się wydłużyć o czas przerwy w wykonywaniu prac.

### § 4

#### **Wykonanie robót**

1. Za wykonanie zakresu robót Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości .....  
(słownie: .....) złotych, powiększone o VAT naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Kwota może ulec powiększeniu lub pomniejszeniu w wyniku korekty zakresu robót.
3. Wartość robót dodatkowych musi być zaakceptowana przez strony w drodze zawarcia aneksu do niniejszej umowy przed przystąpieniem do ich wykonania

### § 5

#### **Wynagrodzenie**

Wypłata wynagrodzenia na rzecz Wykonawcy nastąpi według następujących zasad:

- 1) w terminie ..... dni od daty podpisania niniejszej umowy Inwestor przekaże na konto Wykonawcy kwotę w wysokości .....% ustalonego wynagrodzenia;
- 2) Wykonawca z tytułu wykonania poszczególnych etapów robót określonych w załączniku do umowy wystawiać będzie faktury częściowe, co dwa tygodnie od daty rozpoczęcia robót;
- 3) po wykonaniu i odebraniu przez Inwestora robót, o których mowa w niniejszej umowie, Wykonawca wystawi fakturę końcową, uwzględniającą dotychczasowe wpłaty Inwestora;
- 4) Inwestor zobowiązany jest zapłacić należności wskazane w fakturach Wykonawcy w terminie ..... dni od daty otrzymania każdej z faktur na konto Wykonawcy wskazane w fakturach.

## **§ 6**

### **Prace przygotowawcze i obowiązki inwestorów**

1. Wykonawca zapewnia, że przy wykonywaniu wszelkich prac remontowych i budowlanych będzie stosować przepisy rozdziału 5 ustawy Prawo budowlane (DzU z 2023 r. poz. 682 ze zm.)
2. Rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy.
3. Pracami przygotowawczymi są:
  - 1) wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie;
  - 2) wykonanie niwelacji terenu;
  - 3) zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;
  - 4) wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy.
4. Prace przygotowawcze mogą być wykonywane tylko na terenie objętym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem.
5. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4 ustawy Prawo budowlane, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d ustawy Prawo budowlane.

6. Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:

1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:

a) kierownika budowy – w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,

b) inspektora nadzoru inwestorskiego – jeżeli został on ustanowiony

- oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;

2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

7. Zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w:

1) postaci papierowej albo

2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem portalu e-Budownictwo.

## § 7

### **Kierownictwo i nadzór**

Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:

1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b ustawy Prawo budowlane, w przypadku:

a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,

b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4 ustawy Prawo budowlane,

c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a ustawy Prawo budowlane,

d) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d ustawy Prawo budowlane;

2) ustanowić kierownika budowy w przypadku:

a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,

b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 2-4, 9, 27 i 30 ustawy Prawo budowlane, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d i e ustawy Prawo budowlane,

c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a ustawy Prawo budowlane,

- ca) rozbiórki objętej decyzją o pozwoleniu na rozbiórkę,
  - d) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy, o której mowa w art. 49 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, w której nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
  - e) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4 ustawy Prawo budowlane;
- 3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w przypadku:
- a) gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę,
  - b) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy, o której mowa w art. 49 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, w której nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
  - c) robót budowlanych objętych decyzją, o której mowa w art. 51 ust. 4 ustawy Prawo budowlane,
  - d) obiektów budowlanych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 2 ustawy Prawo budowlane;
- 4) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,

## **§ 8**

### **Gwarancja**

1. Na wykonane roboty Wykonawca udziela ..... miesięcznej gwarancji, której bieg rozpoczyna się w dniu podpisania przez strony protokołu odbioru.
2. Jako gwarancję dobrego wykonania Inwestor zatrzyma .....% wartości netto umowy wskazanej w każdej fakturze Wykonawcy. Inwestor uwolni 50% sumy gwarancyjnej po pozytywnym odbiorze końcowym, a pozostałe 50% zostanie zatrzymane na okres .... miesięcy od daty odbioru końcowego – kwota ta zostanie przeliczona na dolary amerykańskie według średniego kursu NBP z dnia odbioru końcowego.

## **§ 9**

### **Odpowiedzialność wykonawcy**

Strony ustalają odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy w sposób następujący:

- 1) Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości ..... złotych z tytułu nieterminowej realizacji przedmiotu umowy, liczoną za każdy dzień zwłoki;
- 2) Inwestor zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości ..... złotych z tytułu nieterminowego przekazania placu budowy, dokumentacji projektowo-technicznej oraz z tytułu

nieterminowej dostawy elementów i materiałów, o których umowa w załączniku do umowy, za każdy dzień zwłoki;

3) w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn niezawinionych przez drugą stronę, strona odstępująca od umowy zobowiązana jest do zapłaty drugiej stronie ..... % wynagrodzenia umownego.

## **§ 10**

### **Odstąpienie od umowy**

1. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w następujących przypadkach:

a) nieprzekazania przez Inwestora w terminie ..... dni od terminu ustalonego w umowie:

- planu budowy,
- dokumentacji technicznej,
- pozwolenia na budowę,

b) niewykonania dostawy elementów i materiałów określonych w załączniku do umowy.

2. Odstąpienie przez Wykonawcę od umowy nie zwalnia Inwestora z obowiązku zapłaty kar umownych przewidzianych niniejszą umową, a także nie pozbawia Wykonawcy uprawnień do dochodzenia odszkodowania za poniesione straty na zasadach ogólnych.

3. Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w następujących przypadkach:

a) opóźnienia z winy Wykonawcy terminu wykonania poszczególnych robót, określonych w załączniku do umowy, przekraczającego okres ..... dni w terminie do dnia .....,

b) wstrzymania wykonania robót przez władze nadzoru budowlanego z winy Wykonawcy trwające minimum ..... dni, w terminie do dnia .....,

c) wykonania robót niezgodnie z dostarczoną przez Inwestora dokumentacją projektowo-techniczną i niezastosowania się do wymogów dokumentacji w terminie ..... dni od daty zgłoszenia takiego zadania przez Inwestora, w terminie do dnia .....

## **§ 11**

### **Siła wyższa**

1. Strony umowy zwolnione są od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy w przypadku zaistnienia okoliczności siły wyższej.

2. Przez siłę wyższą, na potrzeby niniejszej umowy, rozumie się następujące zdarzenia negatywnie oddziałujące na wywiązanie się przez Inwestora lub Wykonawcę z przyjętych zobowiązań:

- a) wojnę (wypowiedzianą lub nie), rewolucję, rozruchy, powstanie, zamieszki, inwazję, konflikt zbrojny, akt terroryzmu bądź sabotażu,
- b) wypadek, w wyniku którego nastąpiło skażenie radioaktywne bądź chemiczne,
- c) eksplozję, pożar, powódź, uderzenie pioruna, trzęsienie ziemi bądź jakiegokolwiek podobne zagrożenie,
- d) zarazę bądź inną poważną epidemię.

## § 12

### Postanowienia końcowe

- 1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy dla swej ważności powinny zostać sporządzone w formie pisemnej.
- 2. Umowa zawiera załączniki, które stanowią integralną część umowy.
- 3. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy prawo budowlane (DzU z 2023 r . poz 682 ze zm.) , oraz przepisy ustawy Kodeks cywilny (DzU z 2022 r. poz. 1360 ze zm.).
- 4. Wszelkie ewentualne spory pomiędzy stronami rozstrzygane będą polubownie, a w przypadku niedojścia do porozumienia, poddane zostaną rozstrzygnięciu sądowemu.
- 5. Umowę sporządzono w ..... jednobrzmiących egzemplarzach, po ..... dla każdej ze stron.

(1) .....

(2) .....

**WYKONAWCA**

**INWESTOR**

### **Pouczenie :**

Zgodnie z art. 17 ustawy Prawo budowlane (DzU z 2023 r. poz. 682 ze zm.)

Uczestnikami procesu budowlanego, w rozumieniu ustawy, są:

- 1) inwestor;
- 2) inspektor nadzoru inwestorskiego;

- 3) projektant;
- 4) kierownik budowy lub kierownik robót

Zgodnie z art. 17 ustawy Prawo budowlane (DzU z 2023 r. poz. 682 ze zm.), do obowiązków inwestora należy zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie:

- 1) opracowania projektu budowlanego i, stosownie do potrzeb, innych projektów,
- 2) objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy,
- 3) opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 4) wykonania i odbioru robót budowlanych,
- 5) w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych – przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

Inwestor może ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie.

Inwestor może zobowiązać projektanta do sprawowania nadzoru autorskiego.