

Umowa o roboty budowlane: wzór i kluczowe postanowienia

Umowa o roboty budowlane powinna precyzyjnie określać strony, zakres robót, harmonogram, odbiory, wynagrodzenie, podwykonawców i zabezpieczenia. Sprawdź praktyczny wzór umowy o roboty budowlane oraz tabelę najważniejszych ryzyk.

Strona 1 z 4

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

zawarta w dniu [data] w [miejsce] pomiędzy:

- [pełna nazwa / imię i nazwisko inwestora], adres: [adres], NIP/PESEL: [numer], KRS/CEIDG: [numer albo nie dotyczy], reprezentowanym przez: [imię, nazwisko, funkcja], zwanym dalej „Inwestorem”,

a

- [pełna nazwa / imię i nazwisko wykonawcy], adres: [adres], NIP/PESEL: [numer], KRS/CEIDG: [numer albo nie dotyczy], reprezentowanym przez: [imię, nazwisko, funkcja], zwanym dalej „Wykonawcą”.

Strony zgodnie oświadczają, że zawierają niniejszą umowę o następującej treści:

§ 1. Przedmiot umowy

- Inwestor zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na: [dokładny opis robót, etapów i oczekiwanego rezultatu].
- Roboty będą wykonywane w ramach inwestycji pod nazwą: [nazwa inwestycji] położonej w [adres inwestycji / numer działki / obręb].
- Podstawę wykonania robót stanowią następujące dokumenty: [projekt budowlany lub wykonawczy], [specyfikacja techniczna], [przedmiar / kosztorys], [harmonogram], [inne załączniki].
- W razie rozbieżności pomiędzy dokumentami pierwszeństwo mają kolejno: [umowa], [aneks], [projekt], [specyfikacja], [przedmiar], [pozostałe załączniki].
- Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją przekazaną na dzień podpisania umowy i zgłasza następujące zastrzeżenia: [brak zastrzeżeń / wskazać zastrzeżenia].

§ 2. Termin realizacji i etapy

- Przekazanie terenu budowy nastąpi w dniu [data] na podstawie protokołu przekazania terenu budowy.
- Rozpoczęcie robót nastąpi w dniu [data] albo w terminie [liczba dni] dni od dnia przekazania terenu budowy.

3. Zakończenie całości robót nastąpi do dnia [data], z zastrzeżeniem zmian wynikających z procedury opisanej w § 6.
4. Strony ustalają następujące etapy realizacji: etap 1 [zakres i termin], etap 2 [zakres i termin], etap 3 [zakres i termin] / [nie dotyczy].
5. Za opóźnienie niezawinione przez Wykonawcę strony uznają wyłącznie następujące okoliczności: [brak dostępu do frontu robót], [wstrzymanie robót przez organ], [konieczność wykonania robót dodatkowych zaakceptowanych na piśmie], [inne wskazane przypadki].

Strona 2 z 4

§ 3. Obowiązki Inwestora

1. Inwestor przekaze Wykonawcy teren budowy, dokumentację, uzgodnienia i inne materiały wymienione w załączniku nr [numer].
2. Inwestor zapewni: [dostęp do terenu], [dostęp do mediów], [koordynację z innymi wykonawcami] / [nie dotyczy].
3. Inwestor dokona odbioru zgłoszonych robót w trybie określonym w § 7 oraz przekaze uwagi do protokołu albo w odrębnym piśmie.
4. Inwestor zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia na zasadach określonych w § 5.

§ 4. Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca wykona roboty zgodnie z umową, dokumentacją, przepisami prawa i zasadami wiedzy technicznej.
2. Wykonawca będzie prowadził teren budowy w sposób bezpieczny i uporządkowany oraz zabezpieczy miejsce wykonywania robót przed dostępem osób nieuprawnionych w zakresie odpowiednim do charakteru prac.
3. Wykonawca zawiadomi Inwestora o przeszkodach, wadach dokumentacji, kolizjach technicznych lub braku możliwości wykonania robót w terminie [liczba godzin / dni] od chwili ich ujawnienia, w formie [e-mail z potwierdzeniem / pismo / wpis do dziennika budowy].
4. Wykonawca dostarczy materiały i urządzenia: [pełny zakres po stronie Wykonawcy] / [zakres częściowy: wskazać materiały po stronie każdej ze stron].
5. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania osób, którymi posługuje się przy realizacji robót, jak za własne działania i zaniechania.

§ 5. Wynagrodzenie i rozliczenia

1. Za wykonanie robót objętych umową Inwestor zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w kwocie [kwota] [waluta], jako kwotę [netto/brutto].
2. Strony przyjmują model wynagrodzenia: [ryczałtowy] / [kosztorysowy] / [mieszany w zakresie: wskazać].
3. Jeżeli wynagrodzenie jest kosztorysowe, podstawą rozliczenia będą: [obmiar], [kosztorys powykonawczy], [zatwierdzone zestawienie robót], sporządzone według zasad opisanych w załączniku nr [numer].

4. Płatność nastąpi na podstawie [faktury / rachunku] doręczonej po [odbiorze częściowym / odbiorze końcowym / osiągnięciu etapu], w terminie [liczba dni] dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionego dokumentu.

5. Harmonogram płatności obejmuje: transza 1 [kwota lub procent] po [warunek], transza 2 [kwota lub procent] po [warunek], płatność końcowa [kwota lub procent] po [warunek].

6. Wstrzymanie płatności może nastąpić wyłącznie w zakresie robót dotkniętych wadą istotną, wskazaną w protokole odbioru lub odrębnym piśmie z dnia [data / do uzupełnienia].

Strona 3 z 4

§ 6. Roboty dodatkowe, zamienne i zmiany umowy

1. Roboty dodatkowe lub zamienne wymagają uprzedniego potwierdzenia w formie

[aneksu / karty zmiany / protokołu konieczności] podpisanego przez

[osoby uprawnione po stronie Inwestora i Wykonawcy].

2. Dokument zmiany powinien zawierać co najmniej: opis zmiany, przyczynę zmiany, wpływ na termin, wpływ na wynagrodzenie, datę rozpoczęcia robót zmienionych oraz podpisy stron.

3. Do czasu zatwierdzenia zmiany Wykonawca wykonuje wyłącznie roboty objęte dotychczasowym zakresem, chyba że strony na piśmie postanowią inaczej ze względu na bezpieczeństwo, technologie lub konieczność zabezpieczenia budowy.

4. Zmiana terminu wykonania wymaga wskazania nowej daty końcowej albo nowego terminu etapu oraz podstawy zmiany.

§ 7. Odbiory robót

1. Strony przewidują odbiory: [zanikające], [częściowe], [końcowy], [pogwarancyjny] / [wybrać właściwe].

2. Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru w formie [e-mail / pismo / wpis do dziennika budowy] z co najmniej [liczba dni] dniowym wyprzedzeniem.

3. Odbiór zostanie potwierdzony protokołem zawierającym co najmniej: datę, oznaczenie etapu lub zakresu, listę stwierdzonych wad, kwalifikację wad jako istotnych albo nieistotnych, termin ich usunięcia oraz podpisy stron.

4. W przypadku wad nieistotnych Inwestor odbiera roboty z jednoczesnym wyznaczeniem terminu ich usunięcia do dnia [data / liczba dni].

5. W przypadku wad istotnych Inwestor może odmówić odbioru zakresu dotkniętego wadą do czasu usunięcia tych wad, opisując przyczyny odmowy w protokole lub odrębnym piśmie.

6. Po usunięciu wad Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru uzupełniającego w terminie [liczba dni] dni od dnia zakończenia usuwania wad.

§ 8. Podwykonawcy

1. Powierzenie robót podwykonawcy wymaga

[uprzedniego zgłoszenia / uprzedniej zgody Inwestora / przedstawienia projektu umowy z podwykonawcą], zgodnie z wariantem wybranym przez strony.

2. Zgłoszenie podwykonawcy powinno zawierać: dane podwykonawcy, zakres powierzanych robót, termin realizacji, projekt umowy albo zlecenia oraz dane kontaktowe osoby odpowiedzialnej za

koordynację.

3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania, zaniechania, jakość robót i bezpieczeństwo prac podwykonawców jak za własne.

4. Wykonawca przedłoży na żądanie Inwestora dokumenty potwierdzające rozliczenie z podwykonawcą w zakresie dotyczącym robót objętych niniejszą umową: [oświadczenie], [potwierdzenie przelewu], [zestawienie rozrachunków].

Strona 4 z 4

§ 9. Zabezpieczenia, rękojmia, gwarancja i odpowiedzialność

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostaje ustanowione w formie

[kaucji / gwarancji bankowej / gwarancji ubezpieczeniowej / nie dotyczy], w wysokości [kwota lub procent wynagrodzenia], z terminem zwrotu [data lub warunek zwrotu].

2. Jeżeli strony przewidują gwarancję zapłaty za roboty budowlane, tryb jej żądania i przedstawienia określa załącznik nr [numer] / [nie dotyczy].

3. Strony ustalają rękojmię na zasadach wynikających z przepisów oraz dodatkowo gwarancję jakości na okres [liczba miesięcy / lat] od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego / [nie dotyczy].

4. Zgłoszenie wady nastąpi w formie [e-mail / pismo / formularz zgłoszenia] z opisem wady, datą ujawnienia i dokumentacją zdjęciową, jeżeli jest dostępna.

5. Odpowiedzialność za szkody na terenie budowy strony określają następująco:

[Wykonawca od dnia protokolarnego przejęcia terenu budowy do dnia odbioru końcowego] / [wariant mieszany: wskazać podział odpowiedzialności].

§ 10. Kary umowne i odstąpienie

1. Strony mogą przewidzieć kary umowne za: [opóźnienie w wykonaniu robót], [opóźnienie w usunięciu wad], [odstąpienie z przyczyn leżących po jednej ze stron], [naruszenie zasad dotyczących podwykonawców].

2. Wysokość każdej kary umownej strony określają jako: [kwota] [waluta] za każde zdarzenie albo [kwota / procent] za każdy dzień opóźnienia.

3. Odstąpienie od umowy może nastąpić w przypadkach: [rażące opóźnienie], [brak współdziałania], [nieusunięcie wad istotnych], [brak zapłaty mimo wezwania], [inne przypadki wskazane przez strony].

4. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy [pisemnej / dokumentowej] i powinno wskazywać podstawę faktyczną oraz prawną odstąpienia.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. Zmiana umowy wymaga formy [pisemnej / dokumentowej] pod rygorem [nieważności / bezskuteczności dowodowej], chyba że strony wyraźnie postanowią inaczej w aneksie.

2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące umowy o roboty budowlane oraz odpowiednie przepisy związane z realizacją inwestycji.

3. Adresami do doręczeń są: dla Inwestora [adres i e-mail], dla Wykonawcy [adres i e-mail], chyba że strona zawiadomi drugą stronę o zmianie danych.

4. Umowę sporządzono w [liczba] jednobrzmiących egzemplarzach, po [liczba] dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. [projekt / dokumentacja techniczna z datą i wersją]
2. [harmonogram rzeczowo-finansowy]
3. [kosztorys / przedmiar / zestawienie robót]
4. [wzór protokołu odbioru]
5. [wzór karty zmiany / protokołu konieczności]
6. [dokumenty dotyczące podwykonawców, jeśli dotyczy]

.....

Inwestor: [imię, nazwisko, podpis]

.....

Wykonawca: [imię, nazwisko, podpis]

Materiał ma charakter informacyjny i wymaga dopasowania do konkretnej sprawy. Przed użyciem sprawdź aktualne przepisy, dane stron, terminy, załączniki i wymaganą formę podpisu.