UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE nr ……

zawarta w dniu …… w …… pomiędzy:

……
(imię i nazwisko albo firma, adres zamieszkania lub siedziby, PESEL / NIP, seria i nr dokumentu tożsamości)

zwaną/zwanym dalej „Inwestorem”,

a

……
(firma, adres siedziby, NIP, KRS lub CEIDG, osoba reprezentująca)

zwanym dalej „Wykonawcą”.

§ 1. Przedmiot umowy

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać i oddać Inwestorowi obiekt / roboty:
……
…… w ……
(dalej: „Obiekt”), zgodnie z dokumentacją, zasadami wiedzy technicznej i przepisami (art. 647 Kodeksu cywilnego).

2. Zakres robót określają: ☐ projekt budowlany lub techniczny (załącznik nr 1) ☐ przedmiar lub kosztorys ofertowy (załącznik nr 2) ☐ harmonogram robót (załącznik nr 3) ☐ …… Dokumentacja jest częścią składową umowy (art. 648 § 2 Kodeksu cywilnego).

3. ☐ Umowa dotyczy remontu budynku lub budowli — stosuje się do niej przepisy o umowie o roboty budowlane (art. 658 Kodeksu cywilnego).

§ 2. Terminy

1. Inwestor przekaże Wykonawcy teren budowy protokolarnie do dnia …… Od tej chwili do oddania Obiektu Wykonawca odpowiada za szkody wynikłe na terenie budowy (art. 652 Kodeksu cywilnego).

2. Rozpoczęcie robót: …… Zakończenie robót i zgłoszenie gotowości do odbioru końcowego: ……

3. Terminy etapów określa harmonogram. Zmiana terminów wymaga aneksu, z wyjątkiem przesunięcia o czas przeszkody wynikłej z przyczyn dotyczących Inwestora.

§ 3. Obowiązki Inwestora

Inwestor: a) przekaże teren budowy i dokumentację; b) uzyska pozwolenie na budowę lub dokona zgłoszenia, jeżeli są wymagane ☐ obowiązek ten przejmuje Wykonawca*; c) ☐ ustanowi inspektora nadzoru inwestorskiego: ……; d) ☐ dostarczy materiały: ……; e) odbierze Obiekt i zapłaci wynagrodzenie (art. 647 Kodeksu cywilnego).

§ 4. Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca wykona roboty z materiałów ☐ własnych ☐ Inwestora*, dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, z należytą starannością i z przestrzeganiem przepisów BHP i przeciwpożarowych.

2. ☐ Wykonawca zapewni kierownika budowy: ……, nr uprawnień ……*.

3. Wykonawca niezwłocznie zawiadomi Inwestora na piśmie, jeżeli dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót albo zajdą inne okoliczności, które mogą temu przeszkodzić (art. 651 Kodeksu cywilnego).

4. ☐ Wykonawca posiada ubezpieczenie OC w zakresie prowadzonej działalności na sumę co najmniej …… zł*.

§ 5. Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Strony ustalają wynagrodzenie:

☐ ryczałtowe w kwocie …… zł netto, powiększone o VAT według obowiązującej stawki. Wykonawca nie może żądać jego podwyższenia, chociażby w chwili zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac (art. 632 § 1 Kodeksu cywilnego);

☐ kosztorysowe, ustalone na podstawie kosztorysu powykonawczego według stawek z załącznika nr 2, szacunkowo …… zł netto (art. 629–630 Kodeksu cywilnego)*.

2. Roboty dodatkowe, nieobjęte umową, Wykonawca wykona wyłącznie po pisemnym zleceniu Inwestora, określającym ich zakres i cenę.

§ 6. Płatności

1. Wynagrodzenie płatne jest: ☐ jednorazowo po odbiorze końcowym ☐ częściami, po odbiorach częściowych etapów z harmonogramu (art. 654 Kodeksu cywilnego)* ☐ zaliczka …… % płatna do dnia ……

2. Podstawą wystawienia faktury jest protokół odbioru podpisany przez Strony. Termin zapłaty: …… dni od doręczenia faktury, przelewem na rachunek Wykonawcy nr ……

§ 7. Podwykonawcy

1. Wykonawca ☐ nie może powierzyć ☐ może powierzyć* wykonania części robót podwykonawcom w zakresie: ……

2. Przed przystąpieniem podwykonawcy do robót Wykonawca zgłosi Inwestorowi szczegółowy przedmiot tych robót. Inwestor może złożyć sprzeciw w terminie …… dni (nie dłuższym niż 30 dni) od doręczenia zgłoszenia. Zgłoszenie i sprzeciw wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (art. 647^1 § 1, § 1^1 i § 4 Kodeksu cywilnego).

§ 8. Odbiory

1. Wykonawca zgłasza gotowość do odbioru na piśmie lub e-mailem na adres …… Inwestor przystępuje do odbioru w terminie …… dni od zgłoszenia.

2. Z odbioru Strony sporządzają protokół, w którym opisują stwierdzone wady i termin ich usunięcia. Inwestor może odmówić odbioru, jeżeli wady są istotne i uniemożliwiają użytkowanie Obiektu zgodnie z przeznaczeniem.

§ 9. Rękojmia i gwarancja

1. Wykonawca odpowiada z tytułu rękojmi za wady Obiektu według przepisów o umowie o dzieło i o rękojmi przy sprzedaży (art. 656 § 1 i art. 638 § 1 Kodeksu cywilnego). Strony ☐ nie zmieniają ☐ rozszerzają do …… lat* odpowiedzialność z tytułu rękojmi.

2. ☐ Wykonawca udziela gwarancji jakości na okres …… miesięcy od dnia odbioru końcowego, na warunkach określonych w karcie gwarancyjnej*.

§ 10. Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną: a) za zwłokę w zakończeniu robót — …… % wynagrodzenia netto za każdy dzień; b) za zwłokę w usunięciu wad — …… % wynagrodzenia netto za

każdy dzień po terminie z protokołu; c) za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy — ……. % wynagrodzenia netto.

2. Łączna wysokość kar umownych nie przekroczy ……. % wynagrodzenia netto. ☐ Strony mogą dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość kar umownych na zasadach ogólnych (art. 484 § 1 Kodeksu cywilnego)*.

§ 11. Gwarancja zapłaty i odstąpienie

1. Wykonawca może w każdym czasie żądać od Inwestora gwarancji zapłaty na zasadach art. 649^1–649^5 Kodeksu cywilnego. Tego prawa nie można wyłączyć ani ograniczyć umową (art. 649^2 § 1 Kodeksu cywilnego).

2. Inwestor może odstąpić od umowy, jeżeli Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub zakończeniem robót tak dalece, że nie jest prawdopodobne ukończenie ich w terminie, albo wykonuje je wadliwie mimo wezwania do zmiany sposobu wykonania (art. 656 § 1 w zw. z art. 635 i 636 Kodeksu cywilnego).

3. Odstąpienie wymaga formy pisemnej z podaniem przyczyny. Strony sporządzą wtedy protokół inwentaryzacji robót wykonanych do dnia odstąpienia.

§ 12. Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności art. 647–658.

3. Spory rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby ☐ Inwestora ☐ Wykonawcy*.

4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki: 1) dokumentacja projektowa; 2) kosztorys / przedmiar; 3) harmonogram robót; 4) ……

……. …….

podpis Inwestora podpis Wykonawcy

* niepotrzebne skreślić