

## UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

Zawarta w dniu ..... pomiędzy:..... zamieszkałym w .....  
przy ul. ...., zwanym dalej **Inwestorem**,  
a

..... z siedzibą w ..... przy ul. .... wpisaną do  
Krajowego Rejestru Sądowego pod nr. KRS ....., NIP....., REGON ....., reprezentowaną  
przez ....., zwaną dalej **Wykonawcą**, a łącznie zwanymi dalej Stronami.

### PRZEDMIOT UMOWY

#### §1

1. Inwestor zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane zgodnie z projektem wykonawczym firmy ..... polegające na wybudowaniu w stanie ..... budynku mieszkalnego na działce gruntu o nr ..... położonej w ....., przy ul. .... w ..... zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę z dnia ..... nr ..... wydanym przez .....
2. Szczegółowy zakres robót i harmonogram ich realizacji oraz specyfikacje materiałów określa Załącznik nr 2 do umowy, który stanowi integralną część niniejszej umowy.

### KIEROWNIK BUDOWY I INSPEKTOR NADZORU INWESTYCYJNEGO

#### §2

1. Funkcję kierownika budowy będzie pełnił zatrudniony przez Wykonawcę ....., nr uprawnień budowlanych: ....., tel. ....
2. Funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego będzie pełnił zatrudniony przez Inwestora ....., nr uprawnień budowlanych: ....., tel. ....

### OBOWIĄZKI INWESTORA

#### §3

1. Inwestor zobowiązuje się do przekazania Wykonawcy dokumentacji projektowej, która określa Załącznik nr 1 do umowy i stanowi podstawę zleconych robót, w terminie do dnia .....
2. Inwestor zobowiązuje się przekazać Wykonawcy terenu budowy w terminie do dnia .....  
Na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

#### §4

Koszt składowania gruzu i innych odpadów oraz wywóz ich z placu budowy pokrywa .....

## OBOWIĄZKI WYKONAWCY

### §5

1. Wykonawca jest zobowiązany do zapoznania się z dokumentacją projektową, którą określa Załącznik nr 1 do umowy i w razie potrzeby zgłoszenie ewentualnych zastrzeżeń najpóźniej w ciągu .....dni od dnia jej odbioru.

## WYNAGRODZENIE

### §6

1. Strony ustalają wynagrodzenie za wykonanie robót budowlanych objętych umową wraz z materiałami na łączną kwotę ..... zł (słownie:.....złotych) brutto. Podstawą wyliczenia wynagrodzenia jest kosztorys sporządzony przez Wykonawcę i przyjęty przez Strony, stanowiący Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

2. Inwestor oświadcza, iż na poczet należności z tytułu ceny końcowej przekaże w dniu podpisania umowy Wykonawcy gotówką lub przelewem kwotę w wysokości .....% ceny całkowitej tj. .... zł (słownie:.....) tytułem zaliczki. Kwota ta będzie odjęta od ceny końcowej.

3. Wypłata wynagrodzenia nastąpi po wykonaniu danego etapu robót i jego bezusterkowym odbiorze przez Strony lub ich przedstawicieli w terminie ..... dni od doręczenia przez Wykonawcę faktury za wykonane roboty.

4. Płatności dokonane zostaną przelewem, na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, lub w formie gotówkowej (za pisemnym potwierdzeniem jej otrzymania).

5. Każde dodatkowe roboty na zlecenie Inwestora, a nieujęte w kosztorysie stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej umowy wymagają sporządzenia dodatkowej wyceny przez Wykonawcę oraz potwierdzenia pisemnym aneksem do umowy.

6. Powyższe postanowienie nie dotyczy robót nieujętych w kosztorysie stanowiącym Załącznik nr 2, a niezbędnych do wykonania budynku zgodnie z zatwierdzonym projektem, za które Wykonawca nie może żądać dodatkowego wynagrodzenia.

## TERMINY WYKONANIA ROBÓT

### §7

1. Wykonawca zobowiązuje się do rozpoczęcia robót w terminie ..... dni od dnia przekazania terenu budowy w stanie umożliwiającym rozpoczęcie realizacji umowy.

2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy w terminie ..... (słownie: .....) tygodni od dnia przekazania mu przez Inwestora terenu budowy.

## ODBIÓR ROBÓT

### §8

1. Odbiór poszczególnych etapów robót następować będzie w obecności Wykonawcy, Inwestora, kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego w terminie ..... dni roboczych od momentu zgłoszenia przez Wykonawcę zakończenia danego etapu robót. Wykonawca zawiadomi Inwestora na piśmie lub drogą elektroniczną.

2. W przypadku stwierdzenia w czasie odbioru wad wykonanych robót Strony zamieszczą w protokole zdawczo-odbiorczym informacje o stwierdzonych nieprawidłowościach oraz wskażą termin ich usunięcia przez Wykonawcę, nie dłuższy niż ..... dni.

**KARY UMOWNE****§9**

1. W przypadku opóźnienia w rozpoczęciu wykonywania robót w terminie wskazanym w **§7 ust.1** Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości ..... % łącznego wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki.
2. W przypadku rozpoczęcia prac, ale niezakończenia ich w terminie wskazanym w **§7 ust.2**, z zastrzeżeniem **§6 ust.3-5 OWU**, Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości .....% łącznego wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki.
3. Niezależnie od wskazanych wyżej kar umownych Inwestor może odstąpić od umowy, w przypadku gdy Wykonawca opóźnia się z realizacją danego etapu robót o ..... dni.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie wymaganej części wynagrodzenia, Inwestor zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości .....% łącznego wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki.
5. Wykonawca jest uprawniony do odstąpienia od umowy z winy Inwestora w przypadku opóźnienia w zapłacie wymaganej części wynagrodzenia o okres dłuższy niż ..... dni
6. W przypadku nieuzasadnionego odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron będzie ona zobowiązana do zapłaty kary umownej za odstąpienie w wysokości ..... % pozostałego do zapłaty wynagrodzenia, zaś jeśli odstępującym będzie Inwestor, zobowiązany on będzie dodatkowo do zapłaty na rzecz Wykonawcy wynagrodzenia za już zakupione materiały.
7. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty kary w wysokości ..... % łącznego wynagrodzenia niniejszej umowy w przypadku powstania przerwy w realizacji robót z przyczyn zależnych od Wykonawcy za każdy dzień przerwy.
8. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty kary w wysokości ..... zł za zwłokę w przedstawieniu dokumentów ubezpieczeniowych określonych w **§4 pkt.16 OWU**.
9. Wprowadzenie podwykonawców na teren robót niezgodnie z postanowieniami w **§2 ust. 2 OWU** grozi karą w wysokości ..... zł, z wyjątkiem sytuacji kiedy wprowadzenie podwykonawcy spowodowane było koniecznością natychmiastowego działania w celu zapobieżenia katastrofie lub w celu uniknięcia strat.
10. Znajdowanie się na terenie robót pracowników pod wpływem alkoholu lub innych substancji odurzających grozi karą w wysokości ..... zł.
11. Wykonawca zobowiązany jest bezzwłocznie poinformować Inwestora o konieczności użycia zamiennika materiałowego, w sytuacji braku materiałów zatwierdzonych, pod rygorem kary w wysokości ..... zł za każde jednorazowe odstępstwo.
12. Na placu budowy nie mają prawa znajdować się materiały nie wymienione w umowie pod rygorem kary ..... zł za każde naruszenie zapisu.

**GWARANCJA I NAPRAWY****§ 10**

1. Wykonawca udziela ..... miesięcznej gwarancji jakości na wykonane prace i zobowiązuje się w okresie gwarancyjnym usunąć nieodpłatnie wszelkie wady wykonanych robót.
2. Bieg gwarancji, o której mowa w ust. 1, liczony będzie od daty odbioru końcowego.
3. Strony uzgadniają, iż wszelkie roszczenia wynikające z gwarancji Inwestor może zgłosić za pośrednictwem poczty elektronicznej i taka forma jest wystarczająca. Inwestor może również zgłosić swe roszczenia pisemnie na adres Wykonawcy.
4. Wykonawca jest zobowiązany do rozpatrzenia roszczeń Inwestora niezwłocznie po ich zgłoszeniu, najpóźniej w ciągu ..... dni oraz do podjęcia czynności zmierzających do usunięcia wad, najpóźniej w ciągu następnym ..... dni od rozpatrzenia roszczeń Inwestora.

5. Przed podjęciem czynności zmierzających do usunięcia wad, Strony ustalą termin końcowy napraw. Termin zakończenia napraw nie powinien być dłuższy niż to konieczne do wykonania prac.
6. Jeżeli Wykonawca nie rozpocznie napraw w wyżej określonym terminie lub w przypadku przestoju prac dłuższego niż .... dni, Inwestor ma prawo do zlecenia zakończenia napraw innej osobie na koszt Wykonawcy.
7. Wykonawca jest zobowiązany do natychmiastowego działania w sytuacji kiedy jest to konieczne dla uniknięcia strat lub umożliwienia normalnego funkcjonowania. Jeżeli Wykonawca nie dopełni obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Inwestor ma prawo do bezzwłocznego zlecenia napraw innej osobie na koszt Wykonawcy.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 11

Strony wskazują następujące adresy do doręczeń i dane kontaktowe:

- Inwestor: ..... tel. ....  
e-mail .....

- Wykonawca: ..... tel. ....  
e-mail.....

### §12

Umowa wchodzi w życie pod warunkiem:

1. Uzyskania przez Inwestora prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. Braku sprzeciwu Lasów Państwowych co do budowy obiektu.

### §13

Nieodłączonymi składnikami umowy są:

- Załącznik nr 1 – dokumentacja projektowa
- Załącznik nr 2 – zakres i harmonogram prac
- Załącznik nr 3 – polisa ubezpieczeniowa Wykonawcy
- Warunki ogólne Umowy o roboty budowlane

.....  
**INWESTOR**

.....  
**WYKONAWCA**