

Wzór umowy o roboty budowlane

Umowa zawarta w dniu w
..... pomiędzy
zamieszkałym w, legitymującym się
dowodem osobistym o numerze, zwanym w dalszej treści
umowy, **Inwestorem**

a z siedzibą (miejscem
zamieszkania, jeśli jest to osoba fizyczna prowadząca
indywidualnie działalność gospodarczą) w
..., ul., wpisaną do Krajowego
Rejestru Sądowego nr ... (lub do ewidencji działalności
gospodarczej nr ...), zwanym dalej **Wykonawcą**.

§ 1

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania budowy (remontu,
przebudowy) w terminie..... zgodnie z przedstawionym przez
Inwestora projektem i zasadami wiedzy technicznej, a także
przepisami Prawa budowlanego. Termin rozpoczęcia prac
strony określają na dzień.....

§ 2

Inwestor zobowiązuje się do przygotowania terenu (budynku,
mieszkania), np. ogrodzenia terenu, zabezpieczenia mebli
(jeżeli Wykonawca decyduje się samodzielnie wykonać
czynności przygotowawcze to takie postanowienia należy
zapisać w umowie).

§ 3

Prace wykonywane będą z materiałów dostarczonych przez
Inwestora i wydanych do dnia.... Ze zużytych materiałów
Wykonawca ma obowiązek się rozliczyć oraz zwrócić te,
których nie wykorzystał (niektórzy inwestorzy nie chcą sami
kupować materiałów i przerzucają ten obowiązek na
wykonawcę, należy wówczas zawrzeć to w umowie i
dodatkowo obciążyć wykonawcę obowiązkiem przedkładania
faktur za zakupy, trzeba też koniecznie określić w umowie
rodzaj materiałów, łącznie z podaniem ich klasy lub gatunku
oraz, w przypadku farb, dokładnie oznaczyć kolor).

§ 4

Wykonawca wykonuje wszystkie prace osobiście (można
również umówić się inaczej, określając, które z prac
wykonawca będzie wykonywał osobiście, a które przy pomocy
podwykonawców, przy czym na takie działanie wykonawcy
wymagana jest zgoda inwestora).

§ 5

Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości
..... zł, słownie złotych
(wynagrodzenie można określić zarówno ryczałtowo, jak i na
podstawie kosztorysu, można również wypłacić wykonawcy
na poczet przyszłych prac zadatek i zapisać to w umowie;
wynagrodzenia może być płatne jednorazowo, po
zakończeniu prac lub po wykonaniu każdego kolejnego etapu
- wtedy w umowie warto dokładnie zaznaczyć, co obejmuje
każdy etap i jaka suma wynagrodzenia jest za niego
uiszczana).

§ 6

Wykonawca odpowiada za ewentualne szkody wynikłe w
trakcie wykonywania prac (takie jak: uszkodzenia ścian,
zarysowania i niezmywalne zabrudzenia, przecięcia
przewodów, przebicia rur) i zobowiązuje się do przywrócenia
na własny koszt stanu sprzed szkody.

§ 7

1. Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy w
następujących przypadkach:

- gdy Wykonawca zwleka z rozpoczęciem remontu tak długo, że
nie jest możliwe zakończenie go w umówionym czasie;
- gdy remont przeprowadzany jest w sposób wadliwy albo
sprzeczny z umową, a Wykonawca - mimo że wezwany w
formie pisemnej, by zmieni sposób przeprowadzania remontu -
nie zrobił tego w wyznaczonym terminie; (w takiej sytuacji
inwestor może powierzyć dalsze roboty remontowe innej ekipie
na koszt tej pierwszej);
- gdy po odebraniu lokalu ujawnią się wady istotne i niedające
się usunąć (jeżeli zaś będą to wady drobne, inwestor może
żądać ich usunięcia w wyznaczonym terminie lub/i też obniżyć
wynagrodzenie wykonawcy).

2. Wykonawca ma prawo do odstąpienia od umowy w
następujących przypadkach:

- braku materiałów koniecznych do wykonania prac;
- braku terminowej wypłaty wynagrodzenia (przy wynagrodzeniu
płaconym wraz z postępek prac).

§ 8

Odbiór prac nastąpi na podstawie protokołu przekazania,
spisanego w obecności Inwestora i Wykonawcy (jeżeli nie ma w
umowie takiego zapisu, trzeba przyjmować od wykonawcy
poszczególne części zakończonych robót i uiszczać za nie
odpowiednią, proporcjonalną do wykonanej pracy część
wynagrodzenia).

§ 9

Inwestorowi przysługuje kara umowna w wypadku przekroczenia
terminu zakończenia prac (przekroczenie terminu to jeden z
przykładów, kara umowna może też obejmować inne przypadki,
na które strony się zgodzą) - w wysokości 1% wynagrodzenia
umownego za każdy dzień przekroczenia terminu (można
również wysokość kary określić konkretną kwotą). Ponadto
strony uzgadniają, iż w przypadku, gdyby kara umowna nie
pokryła całości wyrządzonych przez Wykonawcę szkód,
wówczas Inwestorowi przysługuje prawo do odszkodowania
uzupełniającego, dochodzonego na drodze sądowej.

§ 10

Na wykonane prace przysługuje, zgodnie z zapisami Kodeksu
cywilnego, roczna rękojmia, liczona od daty odbioru robót (w
przypadku budowy domu okres rękojmi wynosi 3 lata).
Dodatkowo (na ten zapis musi zgodzić się już sam wykonawca i
dotyczy on z reguły najbardziej solidnych firm) Wykonawca
udziela na swoje prace 5-letniej gwarancji (z zasady wykonawcy
określają, jak będzie wyglądała w praktyce pomoc gwarancyjna i
co obejmuje; gdy takiego doprecyzowania w umowie nie ma,
automatycznie w tej sprawie stosowane będą zasady Kodeksu
cywilnego).

§ 11

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej,
pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych umową, mają zastosowanie
przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

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

Inwestor

Wykonawca

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr
16 poz. 93 z 1964 r. ze zmianami).