

## UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

*Budowa domu jednorodzinnego*

*Niniejszy dokument stanowi szablon umowy przygotowany wyłącznie w celach informacyjnych i edukacyjnych. Przed podpisaniem umowy zaleca się weryfikację jej treści przez specjalistów Zaplanuj Dom, z uwzględnieniem indywidualnych okoliczności inwestycji.*

zawarta w \_\_\_\_\_ dnia \_\_\_\_\_ roku pomiędzy:

### **INWESTOREM:**

Imię i nazwisko: \_\_\_\_\_

Adres zamieszkania: \_\_\_\_\_

PESEL: \_\_\_\_\_

Seria i numer dowodu osobistego: \_\_\_\_\_

Telefon kontaktowy: \_\_\_\_\_

Adres e-mail: \_\_\_\_\_

Adres do doręczeń (jeśli inny niż zamieszkania): \_\_\_\_\_

[W przypadku gdy inwestorami są dwie osoby, np. małżonkowie, należy wpisać dane obojga.]

zwanym/zwaną dalej „Inwestorem”,

a

### **WYKONAWCĄ:**

Pełna nazwa firmy: \_\_\_\_\_

Forma prawna: \_\_\_\_\_

Adres siedziby: \_\_\_\_\_

NIP: \_\_\_\_\_ REGON: \_\_\_\_\_

Numer KRS / CEIDG: \_\_\_\_\_

Reprezentowana przez: \_\_\_\_\_

(imię, nazwisko, stanowisko/tytuł pełnomocnictwa)

Telefon kontaktowy: \_\_\_\_\_

Adres e-mail: \_\_\_\_\_

Adres do doręczeń (jeśli inny niż siedziba): \_\_\_\_\_

[Dołączyć odpis KRS lub wydruk CEIDG jako załącznik do umowy.]

zwaną/zwanym dalej „Wykonawcą”.

Inwestor i Wykonawca zwani są łącznie „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”.

## § 1. PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na budowie domu jednorodzinnego, zwanego dalej „Inwestycją” lub „Budynkiem”, na nieruchomości gruntowej położonej:

Numer działki ewidencyjnej: \_\_\_\_\_

Obręb ewidencyjny: \_\_\_\_\_

Gmina / Miejscowość: \_\_\_\_\_

Numer księgi wieczystej: \_\_\_\_\_

Adres inwestycji: \_\_\_\_\_

2. Roboty budowlane będą wykonywane na podstawie i zgodnie z:

a) projektem budowlanym zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ wydaną przez \_\_\_\_\_ albo (opcja alternatywna) na podstawie zgłoszenia robót budowlanych z dnia \_\_\_\_\_ złożonego w \_\_\_\_\_ w stosunku do którego organ nie wniósł sprzeciwu;

b) projektem technicznym, o ile sporządzono odrębny dokument;

c) obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, normami budowlanymi, zasadami wiedzy technicznej oraz sztuką budowlaną;

d) niniejszą umową i jej załącznikami.

3. Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:

Załącznik nr 1 - Projekt budowlany (lub jego wybrane części)

Załącznik nr 2 - Projekt techniczny (jeśli dotyczy)

Załącznik nr 3 - Decyzja o pozwoleniu na budowę albo potwierdzenie braku sprzeciwu wobec zgłoszenia

Załącznik nr 4 - Harmonogram rzeczowo-finansowy

Załącznik nr 5 - Kosztorys ofertowy

Załącznik nr 6 - Standard wykończenia i specyfikacja materiałów

Załącznik nr 7 - Wzór protokołu odbioru częściowego i końcowego

Załącznik nr 8 - Wykaz osób odpowiedzialnych na budowie po stronie Wykonawcy

Załącznik nr 9 - Szczegółowy wykaz robót objętych umową

4. W przypadku rozbieżności między treścią umowy a załącznikami, pierwszeństwo ma treść niniejszej umowy, chyba że Strony wyraźnie postanowią inaczej w formie pisemnego aneksu.

## § 2. ZAKRES ROBÓT

1. Strony ustalają, że Wykonawca zobowiązuje się wykonać Inwestycję w następującym zakresie (zaznaczyć właściwy wariant):

Wariant A - Stan surowy otwarty (obejmuje: roboty ziemne i fundamentowe, ściany konstrukcyjne, stropy, więźbę dachową i pokrycie dachu - bez okien, drzwi zewnętrznych, tynków, instalacji)

Wariant B - Stan surowy zamknięty (obejmuje stan surowy otwarty oraz: montaż okien i drzwi zewnętrznych)

Wariant C - Stan deweloperski (obejmuje stan surowy zamknięty oraz: tynki wewnętrzne, wylewki, instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, c.o., wentylację - bez wykończenia wnętrza)

Wariant D - Stan pod klucz (obejmuje stan deweloperski oraz pełne wykończenie wewnątrz zgodnie z Załącznikiem nr 6)

2. Szczegółowy wykaz robót objętych zakresem umowy zawarty jest w Załączniku nr 9 do niniejszej umowy, który stanowi jej integralną część.

3. Wszelkie prace, materiały i czynności, które nie zostały wyraźnie wymienione w niniejszej umowie lub w Załączniku nr 9, nie są objęte wynagrodzeniem umownym, chyba że Strony postanowią inaczej w formie pisemnego aneksu lub pisemnego zlecenia robót dodatkowych, podpisanego przez obie Strony.

4. Zakres robót obejmuje wyłącznie roboty budowlane dotyczące budynku opisanego w § 1 i nie obejmuje zagospodarowania terenu, przyłączy zewnętrznych, ogrodzenia ani innych obiektów na działce, o ile nie zostało to wyraźnie wskazane w Załączniku nr 9.

### **§ 3. OBOWIĄZKI INWESTORA**

1. Inwestor zobowiązuje się do:

a) przekazania terenu budowy Wykonawcy w terminie uzgodnionym w § 7 ust. 1 niniejszej umowy, w stanie umożliwiającym prowadzenie robót budowlanych;

b) przekazania kompletu dokumentacji niezbędnej do realizacji Inwestycji, w tym projektu budowlanego, decyzji o pozwoleniu na budowę lub potwierdzenia braku sprzeciwu wobec zgłoszenia oraz wszelkich innych dokumentów wymaganych przepisami prawa lub niezbędnych do realizacji robót;

c) zapewnienia finansowania Inwestycji zgodnie z harmonogramem płatności określonym w § 8 lub § 9 niniejszej umowy;

d) terminowego regulowania płatności w kwotach i terminach określonych w niniejszej umowie;

e) aktywnej współpracy przy odbiorach robót częściowych i końcowych, w tym stawiennictwa w terminach wskazanych przez Wykonawcę lub ustalonych przez Strony;

f) podejmowania niezbędnych decyzji i udzielania Wykonawcy odpowiedzi na zapytania w terminie nie dłuższym niż \_\_\_\_\_ dni roboczych od dnia otrzymania zapytania w formie pisemnej lub elektronicznej;

g) wskazania osoby do bieżącego kontaktu ze strony Inwestora:

Imię i nazwisko: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

h) nienaruszania ustalonej organizacji robót oraz nieingerowania bezpośrednio w polecenia wydawane pracownikom Wykonawcy lub podwykonawcom.

2. Opóźnienia w wykonaniu obowiązków Inwestora, o których mowa w ust. 1, mogą stanowić podstawę do przedłużenia terminów realizacji po stronie Wykonawcy, zgodnie z § 7 ust. 5 niniejszej umowy.

### **§ 4. OBOWIĄZKI WYKONAWCY**

1. Wykonawca zobowiązuje się do:

a) wykonania robót objętych umową zgodnie z projektem budowlanym, obowiązującymi przepisami prawa, normami budowlanymi, zasadami wiedzy technicznej i sztuką budowlaną, z należytą starannością wymaganą od profesjonalisty w branży budowlanej;

b) zapewnienia odpowiedniej organizacji robót, w tym zapewnienia wystarczającej liczby wykwalifikowanych pracowników oraz niezbędnego sprzętu i narzędzi;

- c) ustanowienia kierownika budowy posiadającego wymagane uprawnienia budowlane, który będzie sprawował funkcję zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, prowadził dziennik budowy i reprezentował Wykonawcę na budowie;
- d) zabezpieczenia terenu budowy zgodnie z przepisami BHP oraz ochrony terenu i sąsiednich nieruchomości przed szkodami mogącymi powstać w trakcie realizacji robót;
- e) utrzymania porządku na terenie budowy przez cały czas realizacji Inwestycji, w tym usuwania odpadów i gruzu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- f) przestrzegania przepisów BHP przez wszystkich pracowników i podwykonawców na terenie budowy oraz zapewnienia im stosownych środków ochrony indywidualnej;
- g) ochrony mienia znajdującego się na terenie budowy, zarówno Inwestora, jak i osób trzecich;
- h) ponoszenia pełnej odpowiedzialności za szkody wyrządzone Inwestorowi lub osobom trzecim w związku z realizacją robót, w tym w szczególności za zniszczenia, zalania, uszkodzenia sąsiednich nieruchomości;
- i) prowadzenia dokumentacji budowy wymaganej przepisami prawa, w tym dziennika budowy, oraz niezwłocznego udostępniania jej Inwestorowi na żądanie;
- j) niezwłocznego informowania Inwestora - w formie pisemnej lub elektronicznej - o:  
wszelkich okolicznościach mogących wpłynąć na termin lub koszt realizacji robót,  
wykrytych błędach, niezgodnościach lub brakach w dokumentacji projektowej,  
warunkach terenowych lub gruntowych odbiegających od przyjętych w projekcie,  
wszelkich przeszkodach uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót;
- k) opuszczenia terenu budowy po zakończeniu robót w stanie umożliwiającym odbiór Inwestycji, w tym po usunięciu wszelkich materiałów, odpadów i sprzętu Wykonawcy oraz podwykonawców.

## § 5. MATERIAŁY

Strony wybierają jeden z poniższych wariantów dotyczących dostarczania materiałów do budowy. Wybrany wariant należy zaznaczyć. Pozostałe warianty należy wykreślić lub pozostawić nieoznaczone.

**WARIANT A - Materiały zapewnia Wykonawca**

A.1. Wykonawca zobowiązuje się do dostarczenia wszelkich materiałów budowlanych niezbędnych do wykonania robót objętych niniejszą umową, zgodnych ze standardem określonym w Załączniku nr 6.

A.2. Koszt wszystkich materiałów jest wliczony w wynagrodzenie Wykonawcy określone w § 8 lub § 9 niniejszej umowy.

A.3. Wykonawca zobowiązuje się stosować materiały:

- a) spełniające wymagania określone w projekcie budowlanym i specyfikacji technicznej;
- b) posiadające aktualne atesty, certyfikaty lub deklaracje właściwości użytkowych zgodne z obowiązującymi przepisami;
- c) odpowiadające co najmniej standardowi opisanemu w Załączniku nr 6.

A.4. Wykonawca zobowiązuje się do przedstawienia Inwestorowi do akceptacji propozycji materiałów, co najmniej na \_\_\_\_\_ dni przed ich zamierzonym wbudowaniem. Inwestor ma prawo zażądać zmiany materiału, jeżeli propozycja Wykonawcy nie spełnia wymogów umownych.

A.5. Stosowanie materiałów zamiennych lub równoważnych jest dopuszczalne wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Inwestora. W braku takiej zgody Inwestor ma prawo zażądać usunięcia materiału i wbudowania prawidłowego na koszt Wykonawcy.

A.6. Wykonawca zobowiązany jest do archiwizowania dokumentów zakupu materiałów (faktur, atestów, deklaracji) i udostępnienia ich Inwestorowi na żądanie lub przy odbiorze końcowym.

**WARIANT B - Materiały zapewnia Inwestor**

B.1. Inwestor zobowiązuje się do dostarczenia wszystkich materiałów budowlanych niezbędnych do realizacji robót, zgodnie z harmonogramem uzgodnionym z Wykonawcą, uwzględniającym terminy realizacji poszczególnych etapów.

B.2. Koszt robocizny i organizacji robót jest wliczony w wynagrodzenie Wykonawcy; koszt materiałów ponosi wyłącznie Inwestor.

B.3. Inwestor zobowiązuje się dostarczyć materiały spełniające wymagania projektu budowlanego i obowiązujących norm. Wykonawca ma prawo odmówić wbudowania materiału niespełniającego tych wymagań, informując o tym Inwestora na piśmie bez zbędnej zwłoki.

B.4. Opóźnienie w dostarczeniu materiałów przez Inwestora zwalnia Wykonawcę z odpowiedzialności za opóźnienie w realizacji robót w zakresie, w jakim opóźnienie to jest skutkiem braku materiałów.

B.5. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za wady robót wynikające z wad materiałów dostarczonych przez Inwestora, pod warunkiem że Wykonawca zgłosił zastrzeżenia do tych materiałów Inwestorowi na piśmie przed ich wbudowaniem.

B.6. Wszelkie materiały dostarczone przez Inwestora są przyjmowane przez Wykonawcę protokolarnie. Protokół odbioru materiałów powinien zawierać ich rodzaj, ilość i stan.

**WARIANT C - Część materiałów zapewnia Wykonawca, część Inwestor**

C.1. Podział odpowiedzialności za dostarczenie materiałów jest następujący:

Zakres materiałów	Odpowiedzialny
_____	Wykonawca
_____	Inwestor
_____	Wykonawca
_____	Inwestor

[Powyższą tabelę należy uzupełnić zgodnie z ustaleniami Stron.]

C.2. Szczegółowy podział materiałów stanowi Załącznik nr 6 do niniejszej umowy.

C.3. Do materiałów dostarczanych przez Wykonawcę stosuje się odpowiednio postanowienia Wariantu A. Do materiałów dostarczanych przez Inwestora stosuje się odpowiednio postanowienia Wariantu B.

C.4. W przypadku zamiaru zmiany materiału przez którąkolwiek ze Stron wymagana jest uprzednia pisemna zgoda drugiej Strony. Ustne ustalenia w tym zakresie są bezskuteczne.

C.5. W przypadku gdy Inwestor wybierze materiał droższy niż materiał objęty wynagrodzeniem Wykonawcy, różnicę ceny ponosi Inwestor. W przypadku materiału tańszego - różnica pomniejsza wynagrodzenie Wykonawcy w sposób ustalony pisemnie przez Strony.

Niezależnie od wybranego wariantu:

5.1. Wykonawca zobowiązuje się nie stosować materiałów zamiennych ani równoważnych bez uprzedniej pisemnej zgody Inwestora. Naruszenie tego zakazu uprawnia Inwestora do żądania usunięcia takich materiałów i ich wymiany na koszt Wykonawcy.

5.2. Wszystkie materiały wbudowane w ramach Inwestycji powinny posiadać aktualne dokumenty potwierdzające ich zgodność z wymaganiami technicznymi. Komplet tych dokumentów Wykonawca przekazuje Inwestorowi przy odbiorze końcowym.

## § 6. PERSONEL I KIEROWNIK BUDOWY

1. Wykonawca zapewni, że funkcję kierownika budowy pełnić będzie:

Imię i nazwisko: \_\_\_\_\_

Numer uprawnień budowlanych: \_\_\_\_\_

Specjalność: \_\_\_\_\_

2. Zmiana osoby pełniącej funkcję kierownika budowy wymaga pisemnego powiadomienia Inwestora z co najmniej \_\_\_\_\_ dniowym wyprzedzeniem i wskazania nowego kandydata spełniającego wymagania określone w Prawie budowlanym.

3. Inwestor ma prawo wnioskować o zmianę kierownika budowy lub innych kluczowych osób po stronie Wykonawcy w przypadku rażącego zaniedbania obowiązków. Wykonawca zobowiązany jest rozpatrzyć taki wniosek i poinformować Inwestora o zajętych stanowiskach w terminie \_\_\_\_\_ dni.

## § 7. TERMINY

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji Inwestycji:

a) Przekazanie terenu budowy przez Inwestora: \_\_\_\_\_

b) Rozpoczęcie robót budowlanych: \_\_\_\_\_

c) Zakończenie robót i zgłoszenie do odbioru końcowego: \_\_\_\_\_

2. Strony ustalają następujące terminy realizacji poszczególnych etapów robót:

Etap	Zakres robót	Termin zakończenia
Etap 1	_____	_____
Etap 2	_____	_____
Etap 3	_____	_____
Etap 4	_____	_____

[Harmonogram szczegółowy stanowi Załącznik nr 4.]

3. Terminy, o których mowa w ust. 1 i 2, są wiążące dla Wykonawcy.

4. Termin zakończenia robót uważa się za dotrzymany, jeżeli Wykonawca zgłosi Inwestorowi gotowość do odbioru końcowego na piśmie w terminie określonym w ust. 1 lit. c.

5. Termin realizacji robót może zostać przedłużony wyłącznie w następujących przypadkach:

a) wystąpienie siły wyższej rozumianej jako zdarzenie zewnętrzne, niezależne od woli Stron, niemożliwe do przewidzenia i zapobieżenia, w szczególności: klęski żywiołowe, działania wojenne, epidemie - o czas trwania siły wyższej;

b) wystąpienie warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, potwierdzonych stosownymi zapisami w dzienniku budowy - o czas rzeczywistego przestoju, jednak nie dłuższy niż \_\_\_\_\_ dni w skali miesiąca;

- c) opóźnienie w przekazaniu terenu budowy lub dokumentacji przez Inwestora - o czas odpowiadający opóźnieniu;
- d) opóźnienie w płatności przez Inwestora przekraczające \_\_\_\_\_ dni - o czas opóźnienia;
- e) wydanie decyzji lub postanowień administracyjnych zawieszających roboty z przyczyn niezależnych od Wykonawcy;
- f) konieczność wykonania robót dodatkowych wynikających z okoliczności niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia umowy - o czas niezbędny do ich wykonania, uzgodniony przez Strony na piśmie.
6. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zgłoszenia okoliczności uzasadniającej przedłużenie terminu w ciągu \_\_\_\_\_ dni od dnia jej wystąpienia lub powzięcia o niej wiadomości. Brak terminowego zgłoszenia może skutkować utratą prawa do przedłużenia terminu.
7. Przedłużenie terminu wymaga zawarcia pisemnego aneksu do umowy. Jednostronne oświadczenia Wykonawcy nie wywołują skutku prawnego w tym zakresie.

## § 8. WYNAGRODZENIE RYCZAŁTOWE

(Należy zastosować § 8 albo § 9. Niewykorzystany paragraf należy wykreślić lub oznaczyć jako nieobowiązujący.)

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie Wykonawcy ma charakter ryczałtowy i wynosi:

Kwota netto: \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_)

Stawka VAT: \_\_\_\_\_ %

Kwota brutto: \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_)

2. Wynagrodzenie ryczałtowe obejmuje wszelkie koszty niezbędne do wykonania zakresu robót określonego w niniejszej umowie, w tym koszty robocizny, sprzętu, materiałów (jeśli dotyczy wybranego wariantu z § 5), transportu, organizacji zaplecza budowy, ubezpieczenia i wszelkich innych kosztów związanych z realizacją Inwestycji.

3. Wynagrodzenie ryczałtowe jest stałe i nie podlega zmianom z powodu wzrostu cen materiałów, robocizny, kosztów paliwa ani innych zmian rynkowych, z wyjątkiem przypadków wyraźnie wskazanych w niniejszej umowie lub w pisemnym aneksie podpisanym przez obie Strony.

4. Wynagrodzenie będzie płatne w następujących transzach, po dokonaniu odbioru każdego etapu robót:

Transza	Etap / Podstawa płatności	Kwota brutto	Termin płatności
Zaliczka	Podpisanie umowy / przekazanie placu budowy	_____ zł	_____ dni od podpisania umowy
Transza 1	Odbiór Etapu 1	_____ zł	_____ dni od odbioru
Transza 2	Odbiór Etapu 2	_____ zł	_____ dni od odbioru
Transza 3	Odbiór Etapu 3	_____ zł	_____ dni od odbioru
Transza końcowa	Odbiór końcowy	_____ zł	_____ dni od odbioru

[Wartości transz powinny zsumować się do pełnej kwoty wynagrodzenia brutto.]

5. Zaliczka, o ile jest przewidziana, wynosi maksymalnie \_\_\_\_\_ % wynagrodzenia brutto i zostanie zaliczona na poczet ostatniej transzy wynagrodzenia lub rozliczona w sposób wskazany przez Strony w harmonogramie płatności.

6. Podstawą do wystawienia faktury przez Wykonawcę jest podpisany przez obie Strony protokół odbioru danego etapu robót lub odbioru końcowego.

7. Faktury będą płacone przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy:

Nazwa banku: \_\_\_\_\_

Numer rachunku: \_\_\_\_\_

w terminie \_\_\_\_\_ dni od dnia doręczenia faktury Inwestorowi.

8. Za datę zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Inwestora.

9. Wykonawca nie jest uprawniony do żądania wynagrodzenia wyższego niż kwota ryczałtowa, chyba że Strony zawrą pisemny aneks regulujący zakres i wynagrodzenie za roboty dodatkowe lub zamiennie, zgodnie z § 10 niniejszej umowy.

## § 9. WYNAGRODZENIE KOSZTORYSOWE

(Stosować alternatywnie do § 8.)

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie Wykonawcy ma charakter kosztorysowy i będzie rozliczane na podstawie rzeczywiście wykonanych robót, według cen jednostkowych określonych w kosztorysie ofertowym stanowiącym Załącznik nr 5 do niniejszej umowy.

2. Szacunkowa wartość wynagrodzenia kosztorysowego wynosi:

Kwota netto (szacunkowa): \_\_\_\_\_ zł

Stawka VAT: \_\_\_\_\_ %

Kwota brutto (szacunkowa): \_\_\_\_\_ zł

3. Kwota szacunkowa, o której mowa w ust. 2, ma charakter orientacyjny. Ostateczne wynagrodzenie zostanie obliczone po zakończeniu robót na podstawie obmiaru robót rzeczywiście wykonanych, potwierdzonych protokolarnie.

4. Ceny jednostkowe zawarte w kosztorysie ofertowym są stałe i wiążące przez cały czas realizacji umowy, z wyjątkiem przypadków opisanych w pisemnym aneksie.

5. Rozliczenia będą dokonywane w cyklach miesięcznych (lub po zakończeniu każdego etapu robót) na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez Wykonawcę i zaakceptowanego przez Inwestora.

6. Inwestor ma prawo do weryfikacji kosztorysu powykonawczego w terminie ..... dni od jego otrzymania. Brak pisemnych zastrzeżeń w tym terminie uznaje się za akceptację kosztorysu.

7. Faktury będą płacone przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy:

Nazwa banku: \_\_\_\_\_

Numer rachunku: \_\_\_\_\_

w terminie \_\_\_\_\_ dni od dnia doręczenia faktury Inwestorowi wraz z zaakceptowanym kosztorysem powykonawczym.

8. Do zasad fakturowania i terminów płatności stosuje się odpowiednio § 8 ust. 6-8 niniejszej umowy.

## § 10. ROBOTY DODATKOWE I ZAMIENNE

1. Roboty dodatkowe to roboty nieobjęte pierwotnym zakresem umowy, których wykonanie jest niezbędne lub celowe z uwagi na okoliczności ujawnione w trakcie realizacji robót.

2. Roboty zamiennie to roboty przewidziane w umowie, które za zgodą obu Stron są wykonywane w inny sposób lub z innych materiałów niż pierwotnie zakładano.

3. Wykonawca nie jest uprawniony do wykonania robót dodatkowych ani zamiennych bez uprzedniej pisemnej zgody Inwestora. Wykonanie takich robót bez zgody nie uprawnia Wykonawcy do żądania dodatkowego wynagrodzenia.
4. W przypadku stwierdzenia konieczności wykonania robót dodatkowych, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Inwestora na piśmie, podając:
  - a) opis robót dodatkowych i uzasadnienie ich konieczności; b) szacunkowy koszt wykonania; c) przewidywany wpływ na termin realizacji umowy.
5. Wszelkie ustalenia dotyczące robót dodatkowych lub zamiennych wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności - w postaci aneksu do umowy lub osobnego pisemnego zlecenia podpisanego przez obie Strony. Ustalenia ustne są bezskuteczne.
6. Wycena robót dodatkowych dokonywana jest na podstawie:
  - a) cen jednostkowych z kosztorysu ofertowego (Załącznik nr 5), jeśli zawiera odpowiednie pozycje; b) cen uzgodnionych przez Strony na piśmie, jeśli kosztorys nie zawiera odpowiednich pozycji, z uwzględnieniem aktualnych cenników branżowych (np. SEKOCENBUD).
7. Wynagrodzenie za roboty dodatkowe lub zamienne jest każdorazowo ustalane w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy, przed przystąpieniem do ich realizacji.

## **§ 11. ODBIORY ROBÓT**

1. Strony przewidują następujące rodzaje odbiorów:
  - a) odbiory częściowe - po zakończeniu każdego etapu robót określonego w harmonogramie rzeczowo-finansowym (Załącznik nr 4);
  - b) odbiór końcowy - po zakończeniu wszystkich robót objętych umową i zgłoszeniu przez Wykonawcę gotowości do odbioru.
2. Wykonawca zgłasza gotowość do odbioru danego etapu lub do odbioru końcowego w formie pisemnej lub elektronicznej. Inwestor zobowiązany jest do przystąpienia do odbioru w terminie \_\_\_\_\_ dni roboczych od dnia otrzymania zgłoszenia.
3. Odbiory dokonywane są z udziałem przedstawicieli obu Stron i potwierdzane protokołem odbioru, sporządzonym według wzoru stanowiącego Załącznik nr 7. Protokół odbioru podpisują przedstawiciele obu Stron.
4. Inwestor może odmówić odbioru robót i podpisania protokołu wyłącznie w przypadku stwierdzenia wad istotnych, tj. takich, które uniemożliwiają korzystanie z Inwestycji lub danego etapu robót zgodnie z jego przeznaczeniem. W protokole odbioru odnotowuje się wady będące podstawą odmowy i wyznacza termin ich usunięcia.
5. W przypadku stwierdzenia wad nieistotnych, tj. takich, które nie uniemożliwiają korzystania z robót, Inwestor może dokonać odbioru warunkowego, odnotowując stwierdzone wady w protokole wraz z terminem ich usunięcia. Podpisanie protokołu odbioru warunkowego nie pozbawia Inwestora prawa do żądania usunięcia wad.
6. Termin usunięcia wad lub usterek stwierdzonych w protokole odbioru ustala się każdorazowo w protokole. Jeżeli Strony nie ustaliły terminu, Wykonawca zobowiązany jest usunąć wady w terminie \_\_\_\_\_ dni od dnia podpisania protokołu.
7. Po usunięciu wad Wykonawca zgłasza ten fakt pisemnie Inwestorowi. Inwestor dokonuje weryfikacji usunięcia wad i sporządza protokół potwierdzający ich usunięcie.

8. Przy odbiorze końcowym Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Inwestorowi kompletnej dokumentacji powykonawczej, obejmującej w szczególności:

a) dziennik budowy; b) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą (jeśli dotyczy); c) atesty, certyfikaty i deklaracje właściwości użytkowych wbudowanych materiałów; d) protokoły odbioru instalacji; e) karty gwarancyjne urządzeń i systemów; f) instrukcje obsługi zamontowanych urządzeń i systemów; g) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania z projektem; h) inne dokumenty wymagane przepisami prawa.

9. Podpisanie protokołu odbioru końcowego przez Inwestora bez zastrzeżeń nie pozbawia go prawa do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji za wady ukryte, które ujawnią się po odbiorze.

## § 12. KARY UMOWNE

1. Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w następujących przypadkach:

a) za opóźnienie w zakończeniu robót w stosunku do terminu określonego w § 7 ust. 1 lit. c - w wysokości \_\_\_\_\_ % wynagrodzenia brutto określonego w § 8 ust. 1 (lub § 9 ust. 2), za każdy dzień opóźnienia, jednak łącznie nie więcej niż \_\_\_\_\_ % wynagrodzenia brutto;

b) za opóźnienie w zakończeniu etapu robót w stosunku do terminów określonych w § 7 ust. 2 - w wysokości \_\_\_\_\_ % wynagrodzenia brutto za dany etap za każdy dzień opóźnienia;

c) za opóźnienie w usunięciu wad lub usterek stwierdzonych w protokole odbioru - w wysokości \_\_\_\_\_ % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu wskazanego w protokole;

d) za wykonywanie robót niezgodnie z projektem, normami lub postanowieniami umowy - jednorazowo w wysokości \_\_\_\_\_ zł, a po bezskutecznym wezwaniu do zaprzestania naruszeń - dodatkowo \_\_\_\_\_ zł za każdy dzień kontynuowania naruszeń;

e) za porzucenie budowy lub bezpodstawne zejście z terenu budowy - jednorazowo w wysokości \_\_\_\_\_ zł;

f) za wbudowanie materiałów niezgodzonych lub niespełniających wymagań umowy - jednorazowo w wysokości \_\_\_\_\_ zł za każdy stwierdzony przypadek;

g) za brak aktualnej polisy OC w trakcie realizacji robót - w wysokości \_\_\_\_\_ zł za każdy dzień braku ubezpieczenia.

2. Inwestor zapłaci Wykonawcy karę umowną za zawinione opóźnienie w zapłacie wymagalnej transzy wynagrodzenia - w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia, liczonych od wymagalnej kwoty.

3. Zapłata kary umownej nie wyłącza prawa Inwestora do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość kary umownej, na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego, jeżeli rzeczywista szkoda Inwestora przekroczy wartość kary umownej.

4. Kary umowne mogą być potrącane przez Inwestora z wymagalnych kwot wynagrodzenia należnego Wykonawcy, po pisemnym poinformowaniu Wykonawcy o dokonanych potrąceniu.

5. Łączna wysokość kar umownych należnych od Wykonawcy nie może przekroczyć \_\_\_\_\_ % wynagrodzenia brutto, chyba że Strony postanowią inaczej w formie pisemnej.

### § 13. RĘKOJMIA I GWARANCJA

1. Wykonawca ponosi wobec Inwestora odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady wykonanych robót budowlanych na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, z uwzględnieniem modyfikacji wynikających z niniejszego paragrafu.
2. Okres rękojmi za wady fizyczne wynosi \_\_\_\_\_ lat od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego (nie mniej niż 5 lat zgodnie z art. 568 § 1 k.c. w odniesieniu do umów z konsumentem).
3. Niezależnie od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, Wykonawca udziela Inwestorowi gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane na okres \_\_\_\_\_ lat od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.
4. Gwarancja obejmuje wady fizyczne robót budowlanych i materiałów wbudowanych przez Wykonawcę, które ujawnią się w okresie gwarancyjnym.
5. Zgłoszenia wad w ramach rękojmi lub gwarancji Inwestor dokonuje pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
6. Wykonawca zobowiązany jest do:
  - a) potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia w terminie \_\_\_\_\_ dni roboczych od jego otrzymania;
  - b) oględzin miejsca wady i sporządzenia protokołu w terminie \_\_\_\_\_ dni roboczych od dnia zgłoszenia;
  - c) usunięcia wady w terminie \_\_\_\_\_ dni od dnia sporządzenia protokołu oględzin, chyba że rodzaj wady wymaga dłuższego terminu - w takim przypadku Strony ustalają termin pisemnie.
7. W przypadku nieusunięcia wady przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie, Inwestor ma prawo do:
  - a) zlecenia usunięcia wady osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy, po uprzednim pisemnym wezwaniu Wykonawcy z wyznaczeniem ostatecznego terminu;
  - b) żądania obniżenia wynagrodzenia odpowiednio do zmniejszonej wartości robót;
  - c) odstąpienia od umowy w zakresie wadliwej części robót, jeżeli wada jest istotna.
8. Uprawnienia Inwestora z tytułu rękojmi i gwarancji są niezależne. Inwestor może wykonywać je według własnego wyboru.

### § 14. ZABEZPIECZENIE INWESTORA

1. Inwestor ma prawo do wstrzymania wypłaty ostatniej transzy wynagrodzenia w wysokości \_\_\_\_\_ % wynagrodzenia brutto do czasu:
  - a) podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego, lub b) potwierdzenia usunięcia wszystkich wad i usterek stwierdzonych w protokole odbioru końcowego.
2. Inwestor ma prawo do bieżącej kontroli postępu robót, jakości wykonania i zgodności z projektem. W tym celu może wejść na teren budowy w dowolnym czasie - po uprzednim zawiadomieniu Wykonawcy z co najmniej \_\_\_\_\_ godzinnym wyprzedzeniem (z wyjątkiem sytuacji awaryjnych).
3. Inwestor może zatrudnić na własny koszt inspektora nadzoru inwestorskiego lub innego niezależnego specjalistę, który będzie sprawował kontrolę nad realizacją robót. Wykonawca zobowiązany jest współpracować z taką osobą i zapewnić jej dostęp do terenu budowy oraz dokumentacji.
4. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania przez cały czas realizacji robót aktualnej polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC) z tytułu prowadzonej działalności i wykonywanych robót budowlanych, z sumą ubezpieczenia nie niższą niż \_\_\_\_\_ zł.

5. Wykonawca zobowiązany jest do okazania polisy OC na każde żądanie Inwestora oraz do niezwłocznego informowania o wszelkich zmianach zakresu ubezpieczenia lub zagrożeniu ciągłości ochrony ubezpieczeniowej.

6. Zakaz cesji: Wykonawca nie może przenieść praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią bez uprzedniej pisemnej zgody Inwestora pod rygorem nieważności takiego przeniesienia.

## § 15. PODWYKONAWCY

1. Wykonawca (zaznaczyć właściwy wariant):

- jest uprawniony do zlecenia wykonania części robót podwykonawcom, wyłącznie na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- nie jest uprawniony do zlecenia wykonania jakichkolwiek robót podwykonawcom bez uprzedniej pisemnej zgody Inwestora.

2. Jeżeli Strony dopuściły udział podwykonawców, Wykonawca zobowiązany jest:

- a) zgłosić Inwestorowi zamiar zlecenia robót podwykonawcy, podając jego pełne dane, zakres planowanych robót oraz - jeżeli Inwestor tego zażąda - projekt umowy z podwykonawcą, z co najmniej \_\_\_\_\_ dniowym wyprzedzeniem przed rozpoczęciem robót przez podwykonawcę;
- b) uzyskać pisemną zgodę Inwestora na zawarcie umowy z podwykonawcą, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z ust. 1;
- c) zawrzeć z każdym podwykonawcą umowę w formie pisemnej.

3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Inwestora za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne działania i zaniechania.

4. Udział podwykonawcy nie zwalnia Wykonawcy z żadnego z obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

5. Inwestor ma prawo żądać zmiany podwykonawcy, jeżeli jakość realizowanych przez niego robót jest niezgodna z umową lub jeżeli podwykonawca narusza przepisy BHP na terenie budowy.

## § 16. ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Inwestor ma prawo odstąpić od umowy w całości lub w części w następujących przypadkach:

- a) Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub zakończeniem robót o więcej niż ...\_\_\_\_\_ dni w stosunku do terminów umownych, pomimo pisemnego wezwania Inwestora do podjęcia lub przyspieszenia robót z wyznaczeniem dodatkowego terminu nie krótszego niż \_\_\_\_\_ dni;
- b) Wykonawca wykonuje roboty w sposób sprzeczny z projektem, obowiązującymi przepisami lub postanowieniami umowy i nie zaprzestaje naruszeń w terminie \_\_\_\_\_ dni od pisemnego wezwania;
- c) Wykonawca bezpodstawnie opuścił teren budowy i nie powrócił w terminie \_\_\_\_\_ dni od pisemnego wezwania;
- d) Wykonawca zlecił realizację robót podwykonawcom bez zgody Inwestora, w przypadku gdy zgoda taka była wymagana;
- e) Wykonawca utracił zdolność do prowadzenia działalności gospodarczej lub złożył wnioski o upadłość lub restrukturyzację.

2. Wykonawca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku:

- a) opóźnienia Inwestora w zapłacie wymagalnej transzy wynagrodzenia o więcej niż \_\_\_\_\_ dni, pomimo pisemnego wezwania z wyznaczeniem dodatkowego terminu płatności nie krótszego niż \_\_\_\_\_ dni;
- b) opóźnienia Inwestora w przekazaniu terenu budowy lub niezbędnej dokumentacji o więcej niż \_\_\_\_\_ dni.
3. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i jest skuteczne z chwilą doręczenia oświadczenia drugiej Stronie.
4. Przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu Strona uprawniona zobowiązana jest do pisemnego wezwania drugiej Strony do usunięcia naruszeń, z wyznaczeniem odpowiedniego terminu, chyba że charakter naruszenia wyklucza taką możliwość.
5. W przypadku odstąpienia od umowy:
- a) Wykonawca obowiązany jest do niezwłocznego wstrzymania robót, zabezpieczenia terenu budowy i przekazania Inwestorowi protokolarnie terenu budowy wraz z dokumentacją dotyczącą wykonanych robót;
- b) Strony przystąpią do sporządzenia protokołu inwentaryzacyjnego robót wykonanych do dnia odstąpienia;
- c) Inwestor zobowiązany jest do zapłaty za roboty faktycznie wykonane i odebrane przez Inwestora do dnia odstąpienia, po potrąceniu wszelkich należnych kar umownych;
- d) w przypadku odstąpienia z winy Wykonawcy - Inwestor ma prawo do dochodzenia odszkodowania za poniesione straty, w tym kosztów dokończenia robót przez inny podmiot, ponad kwotę kar umownych.

## **§ 17. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu podpisanego przez obie Strony, pod rygorem nieważności. Zmiany dokonywane w formie ustnej, elektronicznej (e-mail, SMS, messenger) lub w jakiegokolwiek innej formie niż pisemny aneks są bezskuteczne, chyba że niniejsza umowa wyraźnie dopuszcza taką formę.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności przepisy dotyczące umowy o dzieło i umowy o roboty budowlane, oraz przepisy Prawa budowlanego i aktów wykonawczych.
3. Strony będą dążyć do polubownego rozwiązania wszelkich sporów wynikających z niniejszej umowy. W przypadku braku porozumienia, spory rozstrzygał będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Inwestora (lub: miejsca realizacji Inwestycji - według wyboru Inwestora).
4. Niniejsza umowa została sporządzona w \_\_\_\_\_ jednobrzmiących egzemplarzach, po \_\_\_\_\_ dla każdej ze Stron.

5. Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:

Nr	Opis załącznika
Załącznik nr 1	Projekt budowlany lub jego wybrane części
Załącznik nr 2	Projekt techniczny (jeśli dotyczy)
Załącznik nr 3	Decyzja o pozwoleniu na budowę / potwierdzenie braku sprzeciwu
Załącznik nr 4	Harmonogram rzeczowo-finansowy
Załącznik nr 5	Kosztorys ofertowy
Załącznik nr 6	Standard wykończenia i specyfikacja materiałów
Załącznik nr 7	Wzór protokołu odbioru częściowego i końcowego
Załącznik nr 8	Wykaz osób odpowiedzialnych na budowie po stronie Wykonawcy
Załącznik nr 9	Szczegółowy wykaz robót objętych umową
Załącznik nr 10	Odpis KRS / wydruk CEIDG Wykonawcy
Załącznik nr 11	Polisa OC Wykonawcy

6. Strony oświadczają, że przeczytały i rozumieją treść niniejszej umowy oraz że jest ona wyrazem ich zgodnej, swobodnej i świadomej woli.

Podpisy Stron:

INWESTOR	WYKONAWCA
_____	_____
miejsowość, data	miejsowość, data
_____	_____
czytelny podpis Inwestora	czytelny podpis i pieczęć Wykonawcy

## LISTA MIEJSC DO UZUPEŁNIENIA PRZED PODPISANIEM

Poniżej zestawienie wszystkich pól, które bezwzględnie wymagają uzupełnienia konkretnymi danymi:

### Dane stron

- Pełne dane osobowe Inwestora (imię, nazwisko, adres, PESEL, dokument tożsamości, telefon, e-mail)
- Pełne dane Wykonawcy (nazwa, forma prawna, adres, NIP, REGON, KRS/CEIDG, dane reprezentanta, telefon, e-mail)
- Numer rachunku bankowego Wykonawcy do przelewów
- Dane osoby do kontaktu po stronie Inwestora

### Dane inwestycji

- Numer działki ewidencyjnej, obręb, gmina, miejscowość, numer KW
- Numer i data decyzji o pozwoleniu na budowę lub data zgłoszenia
- Organ wydający decyzję

### Zakres i terminy

- Zaznaczony wariant zakresu robót (A/B/C/D w § 2)
- Data przekazania terenu budowy
- Data rozpoczęcia robót
- Termin zakończenia robót i zgłoszenia do odbioru końcowego
- Terminy zakończenia poszczególnych etapów (tabela w § 7 ust. 2)
- Terminy reakcji Inwestora na zapytania Wykonawcy (§ 3 ust. 1 lit. f)
- Dopuszczalny limit przestoju z powodu warunków pogodowych (§ 7 ust. 5 lit. b)
- Termin zgłoszenia przyczyny opóźnienia przez Wykonawcę (§ 7 ust. 6)

### Materiały

- Zaznaczony wariant dotyczący materiałów (A/B/C w § 5)
- Wypełniona tabela podziału materiałów (Wariant C)

### Personel

- Dane kierownika budowy (imię, nazwisko, numer uprawnień, specjalność)

### Wynagrodzenie

- Wybór wynagrodzenia ryczałtowego (§ 8) lub kosztorysowego (§ 9)
- Kwota wynagrodzenia netto i brutto
- Stawka VAT
- Harmonogram transz: kwoty i terminy płatności
- Termin płatności faktur (liczba dni)
- Wysokość zaliczki (jeśli dotyczy)

### Kary umowne

- Procentowe stawki kar za opóźnienie w realizacji (§ 12 ust. 1 lit. a-b)
- Stawki kar za opóźnienie w usuwaniu wad (§ 12 ust. 1 lit. c)
- Kwoty kar ryczałtowych (§ 12 ust. 1 lit. d-g)
- Łączny limit kar umownych (§ 12 ust. 5)

### Rękojmia i gwarancja

- Okres rękojmi (§ 13 ust. 2)
- Okres gwarancji (§ 13 ust. 3)
- Terminy reakcji na zgłoszenia wad (§ 13 ust. 6)
- Termin usunięcia wad (§ 13 ust. 6 lit. c)

### Zabezpieczenia

- Procent wynagrodzenia wstrzymanego do odbioru końcowego (§ 14 ust. 1)
- Minimalna suma ubezpieczenia OC (§ 14 ust. 4)
- Czas wyprzedzenia przy wejściu na budowę (§ 14 ust. 2)

### Podwykonawcy i odstąpienie

- Zaznaczony wariant dotyczący podwykonawców (§ 15 ust. 1)
- Terminy uprawniające do odstąpienia od umowy (§ 16 ust. 1 i 2)
- Terminy wezwań przed odstąpieniem

### Postanowienia końcowe

- Miejscowość i data zawarcia umowy
- Liczba egzemplarzy umowy
- Komplet załączników - przygotowany i dołączony

## 10 ZAPISÓW, NA KTÓRE INWESTOR POWINIEN ZWRÓCIĆ SZCZEGÓLNA UWAGĘ

### 1. Wynagrodzenie ryczałtowe kontra kosztorysowe (§ 8 / § 9)

Dla Inwestora bezpieczniejsze jest wynagrodzenie ryczałtowe - daje pewność co do maksymalnego kosztu. Wynagrodzenie kosztorysowe pozwala zaoszczędzić, gdy zakres robót będzie mniejszy, ale może też zaskoczyć wyższą końcową kwotą. Upewnij się, że wybrany typ wynagrodzenia odzwierciedla Twoje ustalenia z Wykonawcą.

### 2. Zakaz robót dodatkowych bez pisemnej zgody (§ 10)

To jeden z najczęstszych źródeł sporów. Zadbaj, aby każda zmiana - nawet drobna - była dokumentowana pisemnie jeszcze przed jej wykonaniem. Nigdy nie zgadzaj się ustnie na „małe zmiany” - każda z nich może skutkować roszczeniem o dodatkowe wynagrodzenie.

### **3. Szczegółowy zakres robót jako załącznik (Załącznik nr 9)**

Umowa jest tak dobra, jak jej załącznik z zakresem robót. Ogólny opis typu „budowa domu w stanie deweloperskim” to za mało. Żądaj listy wszystkich pozycji, z opisem standardu wykonania, zastosowanych materiałów i wymaganych parametrów.

### **4. Terminy etapów i kary za opóźnienie (§ 7 i § 12)**

Kary umowne są Twoim głównym narzędziem motywującym Wykonawcę do dotrzymania terminów. Upewnij się, że stawki kar są realne (zbyt niskie będą nieskuteczne) i że termin zakończenia robót jest jednoznacznie określony - nie jako „orientacyjny”.

### **5. Wstrzymanie części wynagrodzenia do odbioru końcowego (§ 14 ust. 1)**

Zachowanie tzw. kaucji gwarancyjnej (zazwyczaj 5-10% wynagrodzenia) jest jednym z najskuteczniejszych narzędzi nacisku na Wykonawcę, aby rzetelnie przeszedł przez odbiór i usunął wszelkie usterki. Upewnij się, że ten zapis jest w umowie i że kwota jest wystarczająca.

### **6. Polisa OC Wykonawcy (§ 14 ust. 4)**

Żądaj polisy OC z odpowiednią sumą ubezpieczenia jeszcze przed przekazaniem terenu budowy i weryfikuj jej ważność przez cały czas trwania robót. Brak ubezpieczenia przy szkodzie wyrządzonej podczas budowy może oznaczać dla Ciebie długotrwały i kosztowny spór sądowy.

### **7. Odpowiedzialność za podwykonawców (§ 15)**

Sprawdź, kto faktycznie będzie budował Twój dom. Upewnij się, że umowa przewiduje Twój wpływ na wybór podwykonawców i że Wykonawca odpowiada za ich pracę tak samo jak za własną.

### **8. Dokumentacja powykonawcza przy odbiorze końcowym (§ 11 ust. 8)**

Bez atestów, certyfikatów, protokołów instalacji i oświadczenia kierownika budowy możesz mieć problem z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie lub ze sprzedażą nieruchomości w przyszłości. Uzależnij podpisanie końcowego protokołu odbioru od otrzymania kompletnej dokumentacji.

### **9. Przypadki uprawniające do odstąpienia od umowy (§ 16)**

Sprawdź, czy zapisy o odstąpieniu są dla Ciebie faktycznie użyteczne - czy wyznaczone terminy są rozsądne i czy procedura jest czytelna. Zbyt długie terminy wezwań mogą oznaczać, że na skorzystanie z prawa do odstąpienia będziesz czekał miesiącami, podczas gdy budowa stoi.

### **10. Forma pisemna pod rygorem nieważności (§ 17 ust. 1)**

Zapamiętaj jedną zasadę: jeśli czegoś nie ma na piśmie - nie istnieje. Jakikolwiek obietnice, zapewnienia i ustalenia Wykonawcy, które nie zostały ujęte w umowie lub pisemnym aneksie, nie będą miały żadnego znaczenia prawnego. Dbaj o dokumentowanie każdej istotnej decyzji w trakcie budowy.

*Niniejszy szablon umowy przygotowany jest wyłącznie w celach informacyjnych. Przed podpisaniem zaleca się jego weryfikację przez specjalistów Zaplanuj Dom z uwzględnieniem specyfiki konkretnej inwestycji, aktualnego stanu prawnego oraz indywidualnych ustaleń Stron.*