

# PROSTA UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE - WZÓR 2026

Dokument ma charakter przykładowy i wymaga dostosowania do konkretnej inwestycji, zakresu robót, projektu, pozwolenia/zgłoszenia oraz uzgodnień stron. W sprawach istotnych finansowo warto skonsultować treść z prawnikiem lub inspektorem nadzoru.

## § 1. Strony umowy

Zawarta w dniu ..... w ..... pomiędzy:

1) Inwestorem: ....., adres: ....., PESEL/NIP: ....., zwanym dalej „Inwestorem”,

a

2) Wykonawcą: ....., adres/siedziba: ....., NIP/REGON: ....., reprezentowanym przez: ....., zwanym dalej „Wykonawcą”.

## § 2. Przedmiot umowy

1. Inwestor zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na: .....

2. Roboty zostaną wykonane pod adresem: .....

3. Zakres robót obejmuje w szczególności: .....

4. Roboty powinny zostać wykonane zgodnie z umową, dokumentacją projektową, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami oraz ustaleniami stron. Załącznikiem do umowy może być kosztorys, projekt, harmonogram, specyfikacja materiałów i protokół przekazania terenu budowy.

## § 3. Termin realizacji

1. Rozpoczęcie robót nastąpi do dnia .....

2. Zakończenie robót nastąpi do dnia .....

3. Zmiana terminu jest dopuszczalna w szczególności w razie: niekorzystnych warunków pogodowych uniemożliwiających wykonanie robót zgodnie z technologią, opóźnienia w przekazaniu dokumentacji lub terenu budowy, konieczności wykonania robót dodatkowych albo działania siły wyższej.

## § 4. Wynagrodzenie i płatności

1. Strony ustalają wynagrodzenie Wykonawcy w kwocie: ..... zł brutto, słownie: .....

2. Wynagrodzenie ma charakter: ryczałtowy / kosztorysowy (niepotrzebne skreślić).

3. Płatność nastąpi: jednorazowo po odbiorze końcowym / etapami zgodnie z harmonogramem płatności (niepotrzebne skreślić).

4. Podstawą płatności będzie prawidłowo wystawiona faktura/rachunek oraz podpisany protokół odbioru robót lub danego etapu.

5. Termin płatności: ..... dni od doręczenia faktury/rachunku Inwestorowi.

## § 5. Materiały i sprzęt

1. Materiały zapewnia: Inwestor / Wykonawca (niepotrzebne skreślić).

2. Wykonawca oświadcza, że użyte materiały będą zgodne z dokumentacją, normami, aprobatami technicznymi oraz przeznaczeniem robót.

3. Zmiana materiałów na inne niż wskazane w specyfikacji wymaga zgody Inwestora w formie dokumentowej, np. e-mailowo lub pisemnie.

## **§ 6. Obowiązki Inwestora**

Inwestor zobowiązuje się w szczególności do: przekazania terenu budowy, udostępnienia dokumentacji niezbędnej do wykonania robót, współdziałania przy odbiorach, terminowej zapłaty wynagrodzenia oraz zapewnienia wymaganych decyzji, zgłoszeń albo pozwoleń, o ile są konieczne dla danej inwestycji.

## **§ 7. Obowiązki Wykonawcy**

Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do: wykonania robót z należytą starannością, zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, utrzymania porządku na terenie robót, zabezpieczenia miejsca wykonywania prac, informowania Inwestora o przeszkodach oraz usuwania wad stwierdzonych przy odbiorze.

## **§ 8. Podwykonawcy**

1. Powierzenie części robót podwykonawcy wymaga wcześniejszego poinformowania Inwestora oraz przedstawienia zakresu powierzanych prac.
2. Wykonawca odpowiada wobec Inwestora za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne działania i zaniechania.
3. Jeżeli przepisy prawa wymagają szczególnej procedury zgłoszenia podwykonawcy, strony zobowiązują się jej dochować.

## **§ 9. Odbiór robót**

1. Po zakończeniu robót Wykonawca zgłosi Inwestorowi gotowość do odbioru.
2. Odbiór zostanie potwierdzony protokołem odbioru. W protokole strony wskażą ewentualne wady, termin ich usunięcia oraz rozliczenie końcowe.
3. Jeżeli stwierdzone wady są istotne i uniemożliwiają prawidłowe korzystanie z przedmiotu umowy, Inwestor może odmówić odbioru do czasu ich usunięcia.

## **§ 10. Rękojmia, gwarancja i wady**

1. Wykonawca odpowiada za wady wykonanych robót na zasadach wynikających z przepisów prawa oraz niniejszej umowy.
2. Strony ustalają dodatkowy okres gwarancji jakości na: ..... miesięcy od daty odbioru końcowego, o ile Wykonawca udziela gwarancji.
3. Zgłoszenie wady powinno nastąpić w formie dokumentowej lub pisemnej i zawierać opis wady, datę jej ujawnienia oraz dokumentację zdjęciową, jeżeli jest dostępna.

## **§ 11. Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną za opóźnienie w zakończeniu robót w wysokości .....% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż .....% wynagrodzenia brutto.
2. Inwestor zapłaci Wykonawcy odsetki ustawowe za opóźnienie w razie nieterminowej zapłaty wynagrodzenia.
3. Zastrzeżenie kar umownych nie wyłącza dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar, jeżeli strony tak postanowią: TAK / NIE (niepotrzebne skreślić).

## **§ 12. Odstąpienie od umowy**

1. Każda ze stron może odstąpić od umowy w przypadkach przewidzianych przepisami prawa oraz niniejszą umową.
2. Inwestor może odstąpić od umowy, jeżeli Wykonawca rażąco opóźnia rozpoczęcie lub prowadzenie robót, wykonuje roboty sprzecznie z umową albo nie usuwa istotnych naruszeń mimo pisemnego wezwania i

wyznaczenia dodatkowego terminu.

3. Wykonawca może odstąpić od umowy, jeżeli Inwestor nie współdziała przy realizacji robót lub zalega z płatnością mimo wezwania i wyznaczenia dodatkowego terminu.

### § 13. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej lub dokumentowej, chyba że strony postanowią inaczej.

2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności dotyczące umowy o roboty budowlane.

3. Spory strony będą starały się rozwiązać polubownie, a w razie braku porozumienia rozstrzygnie je sąd właściwy zgodnie z przepisami prawa.

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

### Załączniki:

1. Zakres robót / kosztorys. 2. Harmonogram. 3. Specyfikacja materiałów. 4. Dokumentacja projektowa. 5. Protokół przekazania terenu budowy. 6. Protokół odbioru.

.....  
Inwestor

.....  
Wykonawca