

UMOWA O KIEROWANIE BUDOWĄ DOMU JEDNORODZINNEGO

zawarta w miejscowości _____ dnia _____

STRONY UMOWY: INWESTOR oraz KIEROWNIK BUDOWY (KB)

INWESTOR: _____

KIEROWNIK BUDOWY: _____

(uprawnienia bud. do kierowania robotami bud. _____ w specjalności _____, członek _____ OIIB nr _____)

PRZEDMIOT UMOWY: Kierowanie budową domu jednorodzinnego _____

(pozwolenie na budowę nr _____)

OGÓLNE WARUNKI UMOWY

- 1.1. Inwestor przed rozpoczęciem budowy zapewni sporządzenie: projektów wykonawczych (tj. szczegółowych) we wszystkich potrzebnych branżach, kosztorysu (ewentualnie przedmiaru robót), a także wykonanie badań geotechnicznych podłoża budynku (w razie ich braku). Projekty wykonawcze oraz badania geotechniczne mają być wykonane przez osoby uprawnione w danej branży budownictwa.
- 1.2. Rozpoczęcie budowy (tj. prac przygotowawczych budowy) może nastąpić – zgodnie z odpowiednimi przepisami – po uzyskaniu przez Inwestora klauzuli ostateczności decyzji o pozwoleniu na budowę, a następnie po minimum 7 dniach od daty zgłoszenia do właściwego urzędu zamiaru rozpoczęcia budowy.
- 1.3. Budowa będzie realizowana etapowo przez wyspecjalizowanych Wykonawców, wynajmowanych przez Inwestora do wykonania poszczególnych robót. Wynajęcie danego Wykonawcy i zawarcie z nim umowy przez Inwestora wymaga uprzedniej zgody KB. KB wstępnie ocenia fachowość i zdolność Wykonawcy do wykonania danych prac, a także sprawdza projekt tej umowy pod względem zgodności z prawem budowlanym, ze słusznym interesem Inwestora oraz z niniejszą umową pomiędzy Inwestorem a KB. W razie wystąpienia w projekcie umowy ustaleń naruszających powyższe, na żądanie KB treść umowy zostanie odpowiednio skorygowana. W umowie takiej muszą być zawarte klauzule: o zwierzchnictwie KB na budowie według punktu 1.4, o możliwości zerwania umowy przez Inwestora w przypadkach wymienionych w punkcie 1.4, a także o zatrzymaniu części wynagrodzenia według punktu 1.5.
- 1.4. KB na budowie – odnośnie do tej budowy – jest zwierzchnikiem wszystkich firm i osób na niej pracujących. W razie nieprawidłowego, nie-dbałego lub opieszałego wykonywania powierzonych prac, na żądanie KB Inwestor ma obowiązek zerwać umowę z nierzetelnym Wykonawcą.
- 1.5. Końcowe rozliczenie Inwestora z Wykonawcami następować będzie po końcowym odbiorze ich robót. Inwestor zatrzyma 10–15% całej sumy umownej jako gwarancję naprawienia ewentualnych usterek mogących pojawić się w okresie gwarancyjnym. Zatrzymana kwota zostanie wypłacona Wykonawcy przez Inwestora po upływie okresu gwarancyjnego, tj. minimum 3 lata od daty odbioru wykonanych przez niego robót – pod warunkiem niepojawienia się usterek w tych robotach (ewentualnie z usterek naprawionymi w tym okresie przez Wykonawcę).
- 1.6. Zakupy materiałów budowlanych i urządzeń do budowy muszą być uprzednio uzgodnione z KB. Inwestor lub upoważniona przez niego osoba ma obowiązek kupować tylko takie materiały i urządzenia, które zgodnie z przepisami są dopuszczone do stosowania w budownictwie – to jest posiadających tzw. deklarację zgodności względnie certyfikat zgodności (tj. zgodności z odpowiednimi wymaganiami) oraz znak CE lub B. Deklaracje te oraz faktury za zakupione materiały i urządzenia, których należy żądać od sprzedawcy, Inwestor będzie przechowywać u siebie. Nie wolno wbudowywać materiałów i urządzeń bez wiedzy i zgody KB. W razie stwierdzenia przez KB zakupu wyrobów niespełniających ww. wymagań Inwestor lub osoba dokonująca zakupu sprowadzi brakujące deklaracje lub dokona wymiany zakwestionowanych wyrobów na odpowiednie.
- 1.7. Inwestor nie może wymagać od KB postępowania, które byłoby sprzeczne z przepisami prawa lub z zasadami wiedzy technicznej.

OBOWIĄZKI KIEROWNIKA BUDOWY

- 2.1. Obowiązki wymienione w ustawie – Prawo budowlane (m.in. prowadzenie dokumentacji budowy, pilnowanie poprawności wykonywania robót).
- 2.2. Ocena kompletności i jakości dokumentacji projektowo-kosztorysowej.
- 2.3. Omówienie z Wykonawcami sposobu wykonania danego etapu robót przed ich rozpoczęciem (wraz z przekazaniem im odpowiedniej dokumentacji projektowej), następnie okresowa kontrola tych robót, a po ich zakończeniu dokonanie odbioru przy udziale Inwestora.
- 2.4. Uzgadnianie z Projektantami oraz z Inwestorem ewentualnych drobnych zmian w projekcie (tzw. zmiany nieistotne, niepowodujące konieczności uzyskania nowego pozwolenia na budowę).
- 2.5. Uzgadnianie z Inwestorem i ewentualnie z Wykonawcami rodzaju stosowanych materiałów i urządzeń.
- 2.6. Kontrola zakupionych materiałów i urządzeń co do zgodności z wymaganiami projektu i przepisów.
- 2.7. Przekazywanie Inwestorowi istotnych informacji dotyczących budowy i współdziałanie z nim dla dobra budowy.

OBOWIĄZKI INWESTORA

- 3.1. Wynajmowanie Wykonawców (wg ustaleń punktu 1.3) i finansowe rozliczanie się z nimi.
 - 3.2. Zakup potrzebnych materiałów i urządzeń, załatwienie ich transportu na budowę, rozładunku i ich właściwe przechowywanie (Inwestor może to podzlecić np. Wykonawcom).
 - 3.3. Zabezpieczenie budowy przed kradzieżami i dewastacją.
 - 3.4. Niezlecanie wykonania robót bez wiedzy i zgody KB.
 - 3.5. Przekazywanie KB istotnych informacji dotyczących budowy i współdziałanie z nim dla dobra budowy.
 - 3.6. Załatwianie urzędowych spraw związanych z budową.
 - 3.7. Przybywanie na budowę w terminach uzgodnionych z KB – w celu dokonywania wspólnych ustaleń, odbiorów itp.
 - 3.8. Terminowe wypłacanie Kierownikowi Budowy uzgodnionego wynagrodzenia za kierowanie budową.
4. Umowa może być zerwana przez każdą ze stron w przypadku naruszenia postanowień umowy przez drugą stronę.
5. Umowa została sporządzona i podpisana w 2 egzemplarzach – po 1 egz. dla każdej strony.

INWESTOR

KIEROWNIK BUDOWY