

Umowa o roboty budowlane - to musisz wiedzieć przed jej podpisaniem

1.

Stronami umowy są: inwestor (zamawiający) i wykonawca.

2.

Celem umowy jest wzniesienie określonego w projekcie obiektu lub jego części (istotnym zatem składnikiem umowy o roboty budowlane jest dostarczenie przez inwestora projektu, który ma być zrealizowany).

3.

Prawidłowe wykonanie umowy o roboty budowlane będzie się łączyło przede wszystkim z **realizacją przedłożonego projektu** oraz wykonaniem go zgodnie z **zasadami wiedzy technicznej**.

4.

Inwestor natomiast ma **obowiązek odbioru** obiektu budowlanego wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej.

5.

W **protokole odbioru**, stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia i podstawę dokonania rozliczeń stron, istotne jest zawarcie ustaleń poczynionych w trakcie odbioru m.in. co do jakości wykonanych robót, w tym sporządzenie ewentualnego wykazu wszystkich ujawnionych wad wraz z ewentualnymi terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze.

6.

Inwestor ma obowiązek **wypłaty umówionego wynagrodzenia** - co istotne strony umowy o roboty budowlane nie mogą uzależnić wypłaty wynagrodzenia należnego wykonawcy od braku jakichkolwiek usterek.

7.

Sporządzenie i podpisanie protokołu odbioru robót budowlanych uzasadnia domniemanie, że zostały one wykonane zgodnie z umową (jest to jednak domniemanie, które można obalić przez wykazanie, że umowa została wykonana nienależycie).

8.

Od umowy o roboty budowlane należy odróżnić inną, poprzedzającą ją zwykle umowę o wykonanie projektu budynku (obiektu), którą inwestor zawiera z projektantem - umowę o dzieło.

9.

Roszczenia wynikające z umowy o roboty budowlane przedawniają się z upływem **3 lat lub 10 lat**.

Jeśli chodzi o przedsiębiorców (umowy zawierane między przedsiębiorcami - gdy jest nim inwestor, wykonawca, podwykonawca), to okres przedawnienia wynosi 3 lata.

Natomiast jeżeli stroną umowy o roboty budowlane jest konsument, to okres przedawnienia jego roszczeń wynosi 10 lat.

10.

Termin przedawnienia roszczeń odszkodowawczych powstałych w wyniku nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane obiektu odebranego przez inwestora **rozpoczyna bieg od dnia odbioru**, a nie stwierdzenia przez inwestora istnienia wady rodzącej obowiązek odszkodowawczy wykonawcy.

**Kancelaria Radców Prawnych
Dagmara Buniak i Damian Buniak s.c.**

ul. Krowoderska 5 lok 11, 31-141 Kraków
www.buniak.pl, www.prawobudowlane-blog-buniak.pl

tel. 697 762 468, tel. 607 841 258

kancelaria@buniak.pl,