

# Wzór umowy z generalnym wykonawcą + 12 klauzul zabezpieczających

Gotowy wzór umowy budowlanej (art. 647 KC) z pełną treścią i komentarzem. Weryfikowany merytorycznie — czerwiec 2026.

---

**Autor:** Paweł Wojtówic — inwestor zastępczy, 12 lat doświadczenia

**LinkedIn:** [linkedin.com/in/pawel-wojtowicz-koordynator-budowy](https://www.linkedin.com/in/pawel-wojtowicz-koordynator-budowy)

**Strona:** [koordynatorbudowy.pl](https://koordynatorbudowy.pl)

**Data:** 06.2026 — v1.0

WAZNE: Niniejszy wzór ma charakter edukacyjny i informacyjny — nie jest poradą prawną. Przed podpisaniem umowy z wykonawcą zalecamy konsultacje z radcą prawnym specjalizującym się w prawie budowlanym. Wzór oparty na KC art. 647-658.

---

## Spis treści

<b>Strona 1</b>	Okladka
<b>Strona 2</b>	Spis treści + jak korzystać z dokumentu
<b>Strony 3-4</b>	Wprowadzenie — dlaczego standardowa umowa nie wystarczy + 8 ryzyk
<b>Strony 5-11</b>	WZOR UMOWY Z WYKONAWCA (§ 1-10 + załączniki)
	§ 1 Strony umowy
	§ 2 Przedmiot umowy
	§ 3 Wynagrodzenie i harmonogram płatności
	§ 4 Termin wykonania i kary umowne
	§ 5 Gwarancja jakości i rekojmia
	§ 6 Materiały
	§ 7 Podwykonawcy
	§ 8 BHP i ubezpieczenia
	§ 9 Odstąpienie od umowy
	§ 10 Postanowienia końcowe
	Załączniki: Harmonogram, protokół odbioru, RODO
<b>Strony 12-13</b>	12 klauzul zabezpieczających — opis + wzory
<b>Strona 14</b>	O autorze + CTA — audyt konkretnej umowy

---

## Jak korzystać z dokumentu

- 1. Przeczytaj wprowadzenie (str. 3-4)** — zrozumiesz, które ryzyka ten wzór adresuje.
- 2. Uzupełnij pola [w nawiasach]** — wszystkie oznaczenia [KWOTA], [DATA], [OPIS] wymagają uzupełnienia przed podpisaniem.
- 3. Sprawdź klauzule 1-12 (str. 12-13)** — każda klauzula ma krótkie uzasadnienie dlaczego warto ją zatrzymać w negocjacjach.
- 4. Dołącz załączniki** — wzór bez Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego i Specyfikacji Materialowej jest niepełny.
- 5. Dla kontraktów powyżej 300 000 zł** — konsultacja z radcą prawnym to inwestycja 500-2 000 zł chroniąca przed stratami wielokrotnie wyższymi.

---

## Dlaczego standardowa umowa z wykonawcą nie wystarczy

Większość umów, jakie inwestorzy prywatni podpisują z wykonawcami budowlanymi, to kartka A4 z trzema punktami: zakres prac, cena, termin. Bez żadnych mechanizmów zabezpieczających. To nie jest umowa — to zaproszenie do konfliktu.

### 8 ryzyk inwestora bez dobrej umowy

#### 1. Wykonawca znika po zaliczce

Bez harmonogramu płatności i kaucji nie masz mechanizmu zmuszającego do powrotu lub dającego środki na zastępstwo. Przy zaliczce 40% strata jest praktycznie nieodwracalna.

#### 2. Prace opóźnione o 3-6 miesięcy

Bez kar umownych opóźnienie kosztuje tylko Twój czas. Z karami 0,2%/dzień — kosztuje wykonawcę realne pieniądze i mobilizuje do dotrzymania terminu.

#### 3. Złe materiały bez Twojej wiedzy

Bez specyfikacji materiałowej wykonawca może zamienić markowy styropian na tanszy zamiennik. Po zakryciu ścian nie sprawdzisz — a różnica w ciepłocie to tysiace na ogrzewaniu.

#### 4. Nieznani podwykonawcy = Twoja odpowiedzialność

Odpowiadasz solidarnie za wynagrodzenie podwykonawców (art. 6471 KC) nawet jeśli ich nie zaakceptowałeś. Klauzula 7 jest dlatego krytyczna.

#### 5. Usterki bez pokrycia gwarancyjnego

Bez zapisanej gwarancji 5 lat i kaucji wykonawca nie pamięta budowy rok po odbiorze. Reklamuje, ale wymaga dowodów z dnia odbioru — co bywa trudne bez protokołów.

#### 6. Brak dokumentacji powykonawczej

Certyfikaty materiałów, schematy instalacji, karta gwarancyjna pieca — bez klauzuli o dokumentacji te dokumenty często giną. Bez nich nie uzyskasz pozwolenia na użytkowanie.

#### 7. Wypadek na budowie — Twoja odpowiedzialność

Jeśli wykonawca nie ma OC i ubezpieczenia NNW — jako właściciel terenu możesz ponosić odpowiedzialność cywilną za wypadki pracowników na budowie.

#### 8. Brak klauzuli sądowej

Bez zapisu o właściwości sądu i mediacji każdy spor wymaga ustalenia sądu właściwego — co może trwać miesiącami. Klauzula 12 precyzuje te kwestie.

**Wzór umowy na kolejnych stronach adresuje wszystkie 8 ryzyk — każdy paragraf odpowiada na konkretny scenariusz awarii relacji z wykonawcą.**

# Wzór umowy z generalnym wykonawcą

Ponizszy wzór oparty jest na art. 647-658 Kodeksu cywilnego (umowa o roboty budowlane). Pola oznaczone [NAWIASEM] wymagają uzupełnienia. Wzór jest punktem wyjścia do negocjacji.

## UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE zawarta dnia [DATA] roku w [MIEJSCOWOSC] pomiędzy stronami określonymi poniżej

### § 1. Strony umowy

1.1. **Zamawiający:** [IMIE NAZWISKO], zamieszkały/a [ADRES ZAMIESZKANIA], PESEL [PESEL], legitymujący/a się dowodem osobistym nr [NR DOWODU], zwany/a dalej 'Zamawiającym'.

1.2. **Wykonawca:** [NAZWA FIRMY], z siedzibą w [ADRES SIEDZIBY], wpisana do [KRS/CEIDG] pod numerem [NR REJESTRACJI], NIP [NIP], REGON [REGON], reprezentowana przez [IMIE NAZWISKO, STANOWISKO], zwana dalej 'Wykonawcą'.

1.3. Zamawiający i Wykonawca zwani są łącznie 'Stronami'.

### § 2. Przedmiot umowy

2.1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na: [SZCZEGÓLOWY OPIS ZAKRESU ROBOT, np. budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni użytkowej [X] m<sup>2</sup>, zgodnie z Projektem Budowlanym nr [NR PROJEKTU] z dnia [DATA]].

2.2. Szczegółowy zakres robot określa:

- Projekt Budowlany — Załącznik nr 1;
- Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robot (STWiOR) — Załącznik nr 4;
- Specyfikacja Materiałowa — Załącznik nr 3.

2.3. Roboty dodatkowe wykraczające poza zakres z ust. 2.2 wymagają pisemnego zlecenia Zamawiającego i odrębnej wyceny zaakceptowanej przez obie Strony przed ich wykonaniem.

2.4. Inwestycja realizowana jest na nieruchomości położonej w [ADRES INWESTYCJI], na działce nr [NR DZIAŁKI], KW nr [NR KW].

### § 3. Wynagrodzenie i harmonogram płatności

3.1. Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie [KWOTA NETTO] zł netto + VAT = [KWOTA BRUTTO] zł brutto (słownie: [KWOTA SŁOWNIE]), zwane dalej 'Wynagrodzeniem'.

3.2. Wynagrodzenie jest płatne w transzach zgodnie z Harmonogramem Rzeczowo-Finansowym (HRF) — Załącznik nr 2 — wyłącznie po odbiorze każdego etapu protokołem częściowym.

3.3. Harmonogram transz — orientacyjny (szczegóły w Załączniku nr 2):

Etap	Opis kamienia milowego	% wynagrodzenia
T1 Mobilizacja	Podpisanie umowy, polisa OC, start prac	10%

T2 Fundamenty	Lawy i sciany fundamentowe z izolacja — odbior	20%
T3 Stan surowy otwarty	Mury, stropy, konstrukcja dachu	20%
T4 Stan surowy zamknięty	Pokrycie dachu, stolarka zewnętrzna	20%
T5 Instalacje + tynki	Instalacje surowe + tynki + posadzki	20%
T6 Odbior końcowy	Bezusterkowy protokół odbioru końcowego	5%
Kaucja (po 2-3 latach)	Protokół przeglądu gwarancyjny	5%

3.4. Z każdej transzy Zamawiający potrąca **kaucję gwarancyjną w wysokości 7%** wartości transzy brutto. Łącznie kaucja = 7% Wynagrodzenia brutto. Kaucja zwracana Wykonawcy w ciągu 30 dni od podpisania protokołu przeglądowego po upływie 2 lat od odbioru końcowego, o ile brak nieusuniętych wad.

3.5. Zamawiający może wstrzymać płatność kolejnej transzy jeśli: a) Wykonawca opóźnił się z etapem o więcej niż 7 dni; b) wady etapu nie zostały usunięte; c) Wykonawca nie dostarczył wymaganych certyfikatów materiałów.

## § 4. Termin wykonania i kary umowne

4.1. Wykonawca zobowiązuje się rozpocząć roboty dnia [DATA ROZPOCZĘCIA] i zakończyć do dnia [DATA ZAKOŃCZENIA].

4.2. Terminy etapów pośrednich określa HRF (Załącznik nr 2).

4.3. **Kary umowne:** Za każdy dzień opóźnienia w realizacji etapu względem HRF, Wykonawca zapłaci **0,2% wynagrodzenia ryczałtowego za dany etap**, nie więcej niż 15% wartości etapu. Kary potrącać z wynagrodzenia bez odrębnej zgody.

4.4. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przenoszącego karę umowną na zasadach ogólnych KC.

4.5. Zmiana terminu realizacji wymaga pisemnego aneksu z 14-dniowym wyprzedzeniem.

## § 5. Gwarancja jakości i rekojmia

5.1. Wykonawca udziela gwarancji jakości na wszystkie wykonane roboty budowlane na okres **5 (pieciu) lat** od daty podpisania bezusterkowego Protokołu Odbioru Końcowego.

5.2. Wykonawca usuwa usterki w terminie nie dłuższym niż **21 dni** od pisemnego zgłoszenia, na swój koszt i ryzyko. Nieusunięcie wady = prawo Zamawiającego do zlecenia naprawy osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.

5.3. Zamawiającemu przysługuje także rekojmia za wady fizyczne i prawne na zasadach art. 556-576 KC — 5 lat od daty odbioru końcowego. Uprawnienia z rekojmiami i gwarancji mogą być wykonywane niezależnie i kumulatywnie.

## § 6. Materiały

6.1. Wykonawca stosuje materiały zgodne ze Specyfikacją Materiałową (Załącznik nr 3). Zmiana wymaga **pisemnej zgody Zamawiającego** z min. 7-dniowym wyprzedzeniem.

6.2. Wykonawca dostarcza atesty, certyfikaty i świadectwa jakości materiałów najpóźniej w dniu wbudowania.

6.3. Zastosowanie nieautoryzowanych zamienników = prawo Zamawiającego do zadania rozkucia i powtórzenia na koszt Wykonawcy.

## § 7. Podwykonawcy

7.1. Wykonawca może zlecać roboty podwykonawcom wyłącznie po uzyskaniu **pisemnej zgody Zamawiającego** z min. 7-dniowym wyprzedzeniem i dołączonym projektem umowy z podwykonawca.

7.2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania, zaniechania, jakość i zobowiązania finansowe podwykonawców jak za własne.

7.3. Zamawiający może bezpośrednio zapłacić podwykonawcy i potrącić te kwoty z wynagrodzenia Wykonawcy, jeśli Wykonawca zalega z płatności (art. 6471 KC).

## § 8. BHP i ubezpieczenia

8.1. Wykonawca przejmuje obowiązki koordynatora BHP z dniem przekazania placu budowy. Zobowiązuje się: opracować Plan BIOZ, zapewnić odzież ochronną, oznakować i zabezpieczyć teren, ubezpieczyć pracowników od NNW.

8.2. Wykonawca posiada ważne **ubezpieczenie OC z sumą gwarancyjną nie niższą niż wartość wynagrodzenia brutto**. Polisa przed podpisaniem umowy. Brak polisy = Zamawiający zawiera ubezpieczenie na koszt Wykonawcy.

8.3. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za wypadki z winy Wykonawcy lub jego podwykonawców.

## § 9. Odstąpienie od umowy

9.1. Zamawiający może odstąpić od umowy natychmiastowo jeśli Wykonawca:

- a) opóźnił się z etapem o więcej niż 30 dni i nie nadrobił w ciągu 7 dni od wezwania;
- b) wykonuje roboty razco niezgodnie z projektem i nie poprawił w 14 dni;
- c) przerwał roboty bez uzasadnienia na dłużej niż 14 dni;
- d) ogłosił upadłość lub wszczął postępowanie restrukturyzacyjne.

9.2. Przy odstąpieniu z winy Wykonawcy: Zamawiający zatrzymuje kaucję, nalicza karę 15% wynagrodzenia brutto i żąda zwrotu nADPłat za niewykonane prace.

9.3. Wykonawca może odstąpić jeśli Zamawiający zalega z zapłatą transzy o więcej niż 30 dni po pisemnym wezwaniu.

## § 10. Postanowienia końcowe

10.1. **Force majeure:** Za silniejszą uznaje się klęski żywiołowe, epidemie ogłoszone przez WHO lub organy państwowe, działania wojenne lub terrorystyczne. NIE stanowi siły wyższej: wzrost cen materiałów, brak dostępności materiałów, problemy finansowe Wykonawcy. Powiadomienie w 48 h. Zawieszenie max 30 dni — po przekroczeniu prawo odstąpienia bez kar.

10.2. **Zmiany umowy** wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

10.3. **Spory:** Dążenie do rozwiązania polubownego w 30 dni. Mediacja przy Sądzie Polubownym przy Izbie Architektów RP (60 dni). W razie braku ugody — sąd powszechny właściwy dla miejsca inwestycji.

10.4. Umowa podlega prawu polskiemu — KC art. 647-658.

10.5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony.

**ZAMAWIAJACY**

**WYKONAWCA**

\_\_\_\_\_ Imię i  
nazwisko, data

\_\_\_\_\_ Imię i  
nazwisko / firma, data

**Wykaz załączników:**

- Załącznik nr 1 — Projekt Budowlany
- Załącznik nr 2 — Harmonogram Rzeczowo-Finansowy (HRF) z kamieniami milowymi
- Załącznik nr 3 — Specyfikacja Materialowa
- Załącznik nr 4 — STWiOR (Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robot)
- Załącznik nr 5 — Wzór Protokolu Odbioru Czesciowego
- Załącznik nr 6 — Klauzula RODO

---

## 12 klauzul zabezpieczających inwestora

Każda klauzula adresuje konkretne ryzyko. Są uwzględnione w treści wzoru umowy (par. 1-10) — tutaj opisane skróto z gotowym cytatem do negocjacji.

### **Klauzula 1 — Kary umowne za opóźnienie**

Ryzyko: brak motywacji wykonawcy do terminowości.

*Wzór: Za każdy dzień opóźnienia w realizacji etapu Wykonawca zapłaci karę 0,2% wynagrodzenia za etap, max 15% jego wartości. Kary potrącają bez zgody Wykonawcy.*

### **Klauzula 2 — Gwarancja jakości 5 lat**

Ryzyko: usterki po odbiorze bez pokrycia.

*Wzór: Gwarancja 5 lat od odbioru końcowego. Usunięcie wad w 21 dni. Nieusunięcie = naprawy osoby trzeciej na koszt Wykonawcy.*

### **Klauzula 3 — Rekojmia — potwierdzenie 5 lat**

Ryzyko: Wykonawca próbuje skrócić rekojmie.

*Wzór: Rekojmia 5 lat od odbioru. Uprawnienia z gwarancji i rekojmiami kumulatywne.*

### **Klauzula 4 — Harmonogram z terminami pośrednimi**

Ryzyko: brak kontroli postępu prac.

*Wzór: HRF jako Załącznik nr 2 — integralny element umowy. Zmiany harmonogramu wyłącznie pisemnym aneksem z 14-dniowym wyprzedzeniem.*

### **Klauzula 5 — Płatności powiązane z kamieniami milowymi**

Ryzyko: zapłata za niewykonane prace.

*Wzór: Faktura wyłącznie po odbiorze etapu. Mobilizacja max 10% — po polisie OC i liście pracowników.*

### **Klauzula 6 — BHP i zgodność z przepisami**

Ryzyko: wypadek na budowie, odpowiedzialność inwestora.

*Wzór: Wykonawca koordynator BHP, Plan BIOZ, ubezpieczenie NNW. Koszty BHP wliczone w wynagrodzenie.*

### **Klauzula 7 — Podwykonawcy — zgoda pisemna**

Ryzyko: solidarna odp. inwestora za wynagrodzenie podwykonawców (art. 6471 KC).

*Wzór: Podwykonawcy wyłącznie po pisemnej zgodzie z 7-dniowym wyprzedzeniem. Pełna odpowiedzialność Wykonawcy za podwykonawców.*

**Klauzula 8 — Specyfikacja materialowa**

Ryzyko: zamiana materialow na tansze zamienniki bez wiedzy inwestora.

*Wzor: Materiały wylacznie ze Specyfikacji (Zal. 3). Zmiana = pisemna zgoda z 7 dni. Nieautoryzowany zamiennik = rozkucie i powtorzenie na koszt Wykonawcy.*

**Klauzula 9 — Ubezpieczenie OC wykonawcy**

Ryzyko: brak pokrycia szkod — pozar, zalanie, wypadek.

*Wzor: OC min. = wartosc kontraktu brutto. Polisa przed umowa. Brak polisy = Zamawiajacy zawiera OC na koszt Wykonawcy.*

**Klauzula 10 — Odstapienie od umowy**

Ryzyko: brak szybkiej sciezki wyjscia przy razacym naruszeniu.

*Wzor: Odstapienie natychmiastowe przy opoznieniu powyzel 30 dni. Kara 15% + zatrzymanie kaucji + zwrot nadplat.*

**Klauzula 11 — Force majeure**

Ryzyko: Wykonawca powoluje sie na sile wieksza dla kazdego opoznienia.

*Wzor: Sila wieksza = klesk, epidemie, dzialania wojenne. NIE = wzrost cen. Zawieszenie max 30 dni, potem prawo odstapienia.*

**Klauzula 12 — Klazula sadowa i mediacja**

Ryzyko: latami w sadzie bez ustalonej sciezki.

*Wzor: Mediacja przy IARP przed sadowym. Sad wlasciwy: miejsce inwestycji. Prawo polskie, KC art. 647-658.*

---

## O autorze

**Paweł Wojtowicz** — inwestor zastępczy z 12-letnim doświadczeniem na inwestycjach w aglomeracji warszawskiej (Konstancin, Piaseczno, Lesznowola, Józefosław, Warszawa). Specjalizuje się w nadzorze nad budową domów jednorodzinnych 150-300 m<sup>2</sup> dla inwestorów prywatnych i przedsiębiorców.

Na co dzień:

- Negocjuje i weryfikuje umowy z wykonawcami
- Prowadzi odbiory etapowe i końcowe
- Reprezentuje inwestorów w sporach z wykonawcami
- Koordynuje 3-5 inwestycji jednocześnie

### Kontakt:

- LinkedIn: [linkedin.com/in/pawel-wojtowicz-koordynator-budowy](https://www.linkedin.com/in/pawel-wojtowicz-koordynator-budowy)
- Strona: [koordynatorbudowy.pl](http://koordynatorbudowy.pl)

---

**Masz konkretną umowę z wykonawcą do audytu?**

**Wysyłam Ci recenzję umowy pod kątem brakujących klauzul ochronnych i zagrożeń ukrytych w standardowych zapisach. Koszt audytu umowy: 300-800 zł (30-60 min).**

**To inwestycja warta ułamka kwoty kontraktu — i jedyna ochrona zanim podpiszesz.**

Napisz przez: [koordynatorbudowy.pl/kontakt/](http://koordynatorbudowy.pl/kontakt/)

---

Wzór umowy ma charakter edukacyjny — nie stanowi porady prawnej. Opracowany na podstawie Kodeksu cywilnego art. 647-658 KC. Podstawa prawna rekojmi: art. 556-576 KC. Tekst KC: [isap.sejm.gov.pl](http://isap.sejm.gov.pl)