Umowa o pełnienie funkcji kierownika budowy domu jednorodzinnego

WZÓR POGLĄDOWY DO DOSTOSOWANIA, NIE JEST PORADĄ PRAWNĄ

Dla inwestora, który sam zatrudnia kierownika (system gospodarczy albo kilku wykonawców). Przy generalnym wykonawcy kierownika zwykle zapewnia wykonawca. Stan prawny na 11.11.2026 r.

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

.....	.....
Inwestor: imię i nazwisko, adres, PESEL albo NIP, telefon, e-mail	Kierownik budowy: imię i nazwisko lub firma, adres, NIP, telefon, e-mail

§ 1
Przedmiot umowy

1. Inwestor powierza, a Kierownik przyjmuje pełnienie funkcji kierownika budowy przy budowie domu jednorodzinnego na działce nr ....., obręb ....., gmina ....., adres .....
2. Podstawa robót: ☐ pozwolenie na budowę ☐ zgłoszenie nr ..... z dnia ....., projekt budowlany autorstwa .....
3. Zakres: ☐ cała budowa do zakończenia ☐ etapy: .....
4. Kierownik wykonuje obowiązki kierownika budowy określone w ustawie Prawo budowlane, w szczególności w art. 22, art. 43 ust. 1b, art. 45a i art. 47d, w tym przekazuje Inwestorowi oświadczenie, o którym mowa w art. 57 ust. 1 pkt 2.

§ 2
Oświadczenia Kierownika

1. Kierownik posiada uprawnienia budowlane nr ..... w specjalności konstrukcyjno-budowlanej ☐ bez ograniczeń ☐ w ograniczonym zakresie , odpowiednie do budowy objętej umową.
2. Jeżeli budowa wymaga uwzględnienia wpływu eksploatacji górniczej, Kierownik oświadcza, że ma uprawnienia bez ograniczeń (uprawnienia w ograniczonym zakresie tego nie obejmują, art. 15a ust. 5 pkt 5 Prawa budowlanego).
3. Kierownik jest wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego i przekaże Inwestorowi kopię aktualnego zaświadczenia (art. 12 ust. 7) oraz kopię decyzji o uprawnieniach, potrzebne do zawiadomienia o rozpoczęciu robót i do dziennika budowy, chyba że dane te wynikają z centralnego rejestru (art. 41 ust. 4aa).
4. Kierownik ma obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (polisa nr ....., ważna do .....) i utrzyma je przez cały czas trwania umowy.
5. Kierownik nie pełni na tej budowie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego (art. 24 ust. 1 Prawa budowlanego).

§ 3
Obowiązki Inwestora

1. Przekazanie Kierownikowi projektu budowlanego, a jeśli jest wymagany, także projektu technicznego (art. 42 ust. 1 pkt 4), oraz dokumentacji geotechnicznej, jeśli została sporządzona.
2. Uzyskanie dziennika budowy w postaci ☐ elektronicznej (EDB) ☐ papierowej i udostępnienie go Kierownikowi.
3. Zawiadomienie organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót (art. 41 ust. 4 i 4a).
4. Protokolarne przekazanie terenu budowy.
5. Informowanie Kierownika o planowanych robotach zanikających i zakrywanych z wyprzedzeniem co najmniej ..... dni roboczych.
6. Pokrycie kosztów usług geodety (wytyczenie, inwentaryzacja powykonawcza), badań i sprawdzeń instalacji, chyba że strony uzgodnią inaczej: .....

§ 4
Wizyty i odbiory

1. Kierownik bywa na budowie w czasie prowadzenia robót nie rzadziej niż ..... razy w tygodniu oraz zawsze przy odbiorach wymienionych w Załączniku nr 1 (lista wizyt i odbiorów).
2. Po każdej wizycie Kierownik dokonuje wpisu w dzienniku budowy, a na prośbę Inwestora przesyła krótką notatkę ze zdjęciami w ciągu ..... dni.
3. W sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa Kierownik stawia się na budowie w ciągu ..... godzin od zgłoszenia albo wskazuje telefonicznie, jak zabezpieczyć roboty do czasu przyjazdu.
4. Kierownik zgłasza Inwestorowi do odbioru roboty zanikające i zakrywane oraz zapewnia przeprowadzenie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu do odbioru (art. 22 pkt 7).
5. Kierownik wstrzymuje roboty w przypadkach określonych w art. 22 pkt 4 Prawa budowlanego i niezwłocznie informuje o tym Inwestora; o wpisie wstrzymującym roboty z powodu niezgodności z projektem zawiadamia Inwestora zgodnie z art. 22 pkt 5.

§ 5
Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie: ☐ ryczałt ..... zł brutto za całość ☐ ..... zł brutto miesięcznie ☐ ..... zł brutto za wizytę .
2. Płatność: ..... (np. w ratach po etapach: stan zero, stan surowy, zakończenie), na podstawie faktury albo rachunku, w terminie ..... dni od doręczenia.
3. Koszty dojazdu: ☐ wliczone ☐ osobno: ..... .

§ 6
Czas trwania i wypowiedzenie

1. Umowa obowiązuje od dnia ..... do zamknięcia dziennika budowy i przekazania Inwestorowi oświadczenia, o którym mowa w art. 57 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.
2. Do wypowiedzenia umowy stosuje się art. 746 Kodeksu cywilnego w związku z art. 750 Kodeksu cywilnego. Wypowiedzenie z ważnych powodów jest możliwe w każdym czasie (art. 746 § 3 Kodeksu cywilnego). Wypowiedzenie składa się na piśmie albo w formie dokumentowej, np. e-mailem. Strony mogą uzgodnić okres wypowiedzenia: .....
3. Przy zakończeniu współpracy przed końcem budowy strony sporządzają protokół z opisem stanu robót i dokumentów, a Kierownik dokonuje wpisu w dzienniku budowy.
4. Przy zmianie kierownika budowy Inwestor dołącza do dokumentacji budowy oświadczenie nowego kierownika o przejęciu obowiązków (art. 44 pkt 1 Prawa budowlanego).

§ 7
Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej albo dokumentowej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy Prawo budowlane.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
4. Załącznik nr 1: lista wizyt i odbiorów kierownika budowy.

....

(podpis Inwestora) (podpis Kierownika budowy)

Przed podpisaniem warto sprawdzić: wpis kierownika w izbie inżynierów budownictwa (zaświadczenie z aktualnym terminem), zakres uprawnień w decyzji (bez ograniczeń przy terenie górniczym), polisę OC (minimalna suma gwarancyjna to równowartość 50 000 euro na zdarzenie). Kierownik nie jest obowiązkowy przy wolno stojącym domu o powierzchni zabudowy do 70 m² budowanym na własne potrzeby w trybie art. 29 ust. 1 pkt 1a; przy pozostałych domach jednorodzinnych jest.

Wzór poglądowy CoreLTB Builders do dostosowania; przy wątpliwościach warto skonsultować go z prawnikiem. Źródła: Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2026 poz. 524); Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2026 poz. 795) art. 746, 750; rozporządzenie MF z 11.12.2003 (Dz.U. 2003 nr 220 poz. 2174) § 4. Odczyt 11.11.2026. Opis: coreltb.pl/baza-wiedzy/ile-kosztuje-kierownik-budowy