Informacja prasowa

**Jak (po)prawnie przygotować się do remontu?**

**Nowy rok, nowe… wnętrze? Jeśli wśród Twoich postanowień noworocznych znalazł się remont, to oprócz wyboru nowego koloru ścian czy wyposażenia, warto pomyśleć także o prawnej stronie umowy z firmą, której go zlecimy. Aby uniknąć kosztownych problemów z ekipą remontową, wystarczy poznać kilka najważniejszych zasad, które zabezpieczą nas prawnie i finansowo na taki wypadek, radzi prawnik z DAS Towarzystwa Ubezpieczeń Ochrony Prawnej.**

Rok 2020 r. uziemił wielu Polaków w ich domach. Konieczność przebywania w czterech ścianach to jeden z wielu argumentów za zabraniem się za remont lub zmianę wyglądu naszego mieszkania. Decydując się na taki krok, warto jednak pamiętać o najważniejszych zasadach, które pomogą nam zabezpieczyć się na wypadek problemów z ekipą remontową.

**Nie warto wierzyć na słowo**

Odnowienie mieszkania to zwykle poważna inwestycja. Według badania platformy Homebook.pl najwięcej, bo blisko połowa Polaków na remont wydaje ponad 20 tys. zł. Mimo tak dużego wydatku wciąż część osób nie decyduje się na należyte prawne uregulowanie zlecenia takich usług. - *Często szukamy wymówek, aby nie formalizować stosunków prawnych z ekipą wykonującą dla nas remont. Tłumaczymy sobie, „że to ekipa z polecenia”, że „zlecałem już wiele remontów, a umowa nigdy mi się nie przydała”. To błąd! Wprawdzie zawarcie w formie pisemnej umowy o wykonanie prac remontowych lokalu z punktu widzenia ważności czynności prawnej nie jest elementem niezbędnym. Jednak, w razie powstania jakiegokolwiek problemu prawnego, np. niewykonania prac w terminie, wcześniej zawarta umowa w niektórych sytuacjach umożliwi, a na pewno w znaczny sposób ułatwi dochodzenie roszczeń* – zwraca uwagęPiotr Kuźmiński, prawnik DAS Towarzystwa Ubezpieczeń Ochrony Prawnej i dodaje, że podstawą dla zabezpieczenia własnych interesów prawnych powinna być w takiej sytuacji pisemna umowa.

**Jaką umowę wybrać i co w niej zawrzeć?**

Sama decyzja o podpisaniu pisemnej umowy to oczywiście dopiero początek. Warto wiedzieć, co powinna ona zawierać oraz jaką jej formę wybrać, tak aby chroniła nas jak najlepiej.

- *Do umowy o remont lokalu stosuje się przepisy o umowie zlecenia (art. 734- 751 kodeksu cywilnego). Zgodnie z art. 734 kodeksu cywilnego przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie (wykonujący remont) zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Umowa zlecenia polega na tym, że przyjmujący zlecenie podejmuje się wykonać dla dającego zlecenie określoną czynność prawną z reguły za wynagrodzeniem, a umowa nie wymaga zachowania formy szczególnej. Oznacza to, że może być zawarta w formie ustnej, jednak musimy pamiętać, że dochodzenie roszczeń jest wówczas mocno utrudnione, a nawet może stać się niemożliwe* - podkreśla prawnik.

Niezbędne elementy umowy o wykonanie prac remontowych to:

* dokładne określenie stron umowy;
* określenie przedmiotu umowy (zakres remontu);
* obowiązki stron umowy (kto, kiedy dostarcza niezbędne materiały do wykonania remontu);
* termin wykonania remontu (najlepiej wskazać dokładną datę dzienną);
* wynagrodzenie (określenie również formy płatności np. przelew/gotówka i terminu płatności).

Prawnik DAS zaleca, aby dodatkowo w umowie zostały również dokładnie określone warunki:

* ewentualnych robót dodatkowych wykonywanych przez podwykonawców (wyrażenie zgody przez dającego zlecenie);
* odbiór prac (określenie formy dokumentów, terminów);
* odpowiedzialność za wady;
* kara umowna;
* warunki odstąpienia od umowy oraz jej skutki.

**Precyzja ważna przy remoncie i w umowie**

W umowie z firmą remontową bardzo ważne jest dokładne określenie czynności prawnych, których ma dokonać przyjmujący zlecenie. Jest to np. uściślenie elementów przedmiotowo istotnych pojedynczej umowy, ale także wskazanie rodzaju dokonywanych czynności prawnych, jak np. *„wymiana terakoty kuchennej”, „odnowienie łazienki poprzez wymianę glazury oraz białej ceramiki, a także zabudowanie instalacji wodnej”* itp.

- *W przypadku szerokiego zakresu prac remontowych, jako załącznik do umowy warto dołączyć harmonogram rzeczowo-finansowy określający szczegółowo prace do wykonania wraz z ich wartością. Takim dokumentem często może być oferta wykonania remontu przedstawiona przez wykonawcę. Należy też pamiętać, że przepisy o umowie o roboty budowalne (art. 647 – 658 kodeksu cywilnego) stosuje się odpowiednio do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli* – dodaje Piotr Kuźmiński.

**Każdy remont ma swoją cenę**

Gdy ustalamy wynagrodzenie, jako strony zawierające umowę o wykonanie prac remontowych możemy umówić się na:

* wynagrodzenie ryczałtowe – wówczas co do zasady określona stawka jest niezmienna;
* wynagrodzenie kosztorysowe – wynagrodzenie określane jest na podstawie zestawienia planowanych prac i przewidywanych kosztów;
* wynagrodzenie poprzez wskazanie podstaw do jego ustalenia – w tym przypadku należy pamiętać, że podstawy te muszą mieć pewien obiektywny, stały, stabilny wręcz charakter, ponieważ muszą gwarantować pewną, trwałą podstawę do określenia w przyszłości wysokości wynagrodzenia.

Aby zabezpieczyć roszczenia wynikające z umowy o wykonanie prac remontowych, zdaniem Piotra Kuźmińskiego dobrym rozwiązaniem może być zastrzeżenie kary umownej. Aby nałożenie takiej kary było skuteczne, należy dokładnie określić czego ewentualna kara będzie dotyczyć, jej wysokości oraz terminu wymagalności, który warunkuje możliwość dochodzenia roszczenia. Zapłata kary umownej nie wyłącza dającemu zlecenie możliwości dochodzenia roszczeń na zasadach ogólnych, jeżeli powstała szkoda przekroczy wartość zastrzeżonej kary umownej.

- *Kary umowne najczęściej zastrzegane są w trzech sytuacjach. Pierwsza to opóźnienia przyjmującego zlecenie w rozpoczęciu, realizacji czy zakończeniu prac remontowych. Kolejną kwestią są opóźnienia w usuwaniu zgłoszonych wad w pracach remontowych. Trzeci aspekt to naruszenie postanowień umowy dotyczących zasad dotyczących wykonywania prac remontowych przez podwykonawców, czyli np. podzlecenie prac bez zgody dającego zlecenie* – wylicza ekspert DAS Towarzystwa Ubezpieczeń Ochrony Prawnej.

**Czy można „zareklamować” remont?**

Istotną kwestią dochodzenia roszczeń wynikających z umowy o remont lokalu są terminy ich przedawnienia. Przyjmujący zlecenie odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem dwóch lat, a w przypadku wad nieruchomości – przed upływem pięciu lat od dnia wydania przedmiotu umowy - zakończenia remontu. Roszczenie o usunięcie wady przedawnia się z upływem roku, licząc od dnia stwierdzenia wady (jeżeli dającym zlecenie jest konsument, bieg terminu przedawnienia nie może zakończyć się przed upływem powyższych terminów).

Zdarza się jednak, że mimo jasnych zapisów w umowie firma remontowa nie wywiązuje się z jej ustaleń lub zamiast mieszkanie odnowić, dokonuje szkód. W takich przypadkach oprócz pisemnej umowy przydaje się ubezpieczenie prawne. Dzięki takiemu rozwiązaniu mamy sfinansowany dostęp do pomocy prawnej i to już od etapu tworzenia umowy. Ubezpieczeni mogą skorzystać z nielimitowanych porad prawnych, dzięki którym wyjaśnią z prawnikiem wszelkie prawne wątpliwości dotyczące zapisów w umowie. Mogą otrzymać również pomoc w zakresie jej przygotowania. Co więcej, w razie problemów z ekipą remontową, ubezpieczyciel sfinansuje honorarium prawnika, który będzie dochodził interesów posiadacza polisy przed sądem oraz pokryje koszty ewentualnego procesu sądowego z nierzetelną firmą. To uniwersalne ubezpieczenie, które pomaga nie tylko w przypadku zlecenia prac budowlanych, ale i w innych sytuacjach, gdy musimy zabezpieczyć lub dochodzić swoich praw jako konsument. Ubezpieczenie prawne zabezpiecza przed koniecznością wydatków na wsparcie prawne także w wielu innych sferach, np. prawa drogowego, pracy czy działalności firmowej. Może się więc przydać zarówno w momencie podejmowania decyzji mających ważne skutki finansowe, jak i w razie niespodziewanych problemów prawnych.

---

**D.A.S. Towarzystwo Ubezpieczeń Ochrony Prawnej S.A.** to jedyne w Polsce towarzystwo ubezpieczeniowe oferujące wyłącznie ubezpieczenia ochrony prawnej. Wśród produktów Towarzystwa znajdują się: Ubezpieczenie Ochrony Prawnej Życia Prywatnego, Ubezpieczenie Ochrony Prawnej Firmy lub Wolnego Zawodu oraz Ubezpieczenie Ochrony Prawnej Pojazdu.

Marka **DAS** powstała w 1928 r. w Niemczech. Obecnie działają pod nią spółki, które ubezpieczają 9 mln klientów, w 16 krajach Europy oraz w Kanadzie. DAS Towarzystwo Ubezpieczeń Ochrony Prawnej S.A. jest także częścią europejskiej grupy ubezpieczeniowej ERGO Versicherung AG, należącej do największego światowego reasekuratora Münich Re.

**Kontakt dla mediów:**

**agnieszka smużewska**

**m:** +48 517 077 554

**e:** [agnieszka.smuzewska@zoom-bsc.pl](mailto:agnieszka.smuzewska@zoom-bsc.pl)