

UMOWA O WYKONANIE REMONTU

(umowa o dzieło, art. 627 i nast. Kodeksu cywilnego)

Zamawiający:

Imię i nazwisko / nazwa firmy

Adres zamieszkania / siedziby

PESEL / NIP Nr dowodu / KRS / CEIDG

Wykonawca:

Imię i nazwisko / nazwa firmy

Adres zamieszkania / siedziby

PESEL / NIP Nr dowodu / KRS / CEIDG

Telefon, e-mail Nr rachunku

§ 1. Przedmiot umowy

Adres remontowanego lokalu lub budynku

Rodzaj obiektu (mieszkanie, dom, lokal użytkowy) powierzchnia m²Wykonawca wykona następujące prace (pomieszczenia, rodzaj robót, ilości), szczegółowo opisane w kosztorysie lub przedmiarze stanowiącym załącznik nr 1:
.....
.....

Przy remoncie budynku (np. dachu, elewacji, konstrukcji) stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o roboty budowlane (art. 658 k.c.).

§ 2. Terminy

Przekazanie lokalu Wykonawcy Rozpoczęcie prac

Zakończenie prac i zgłoszenie do odbioru końcowego do dnia

Etap prac (jeśli są)	Termin	Kwota brutto (zł)

§ 3. Materiały (zaznacz jedno)

- ☐ Wykonawca kupuje wszystkie materiały, a ich koszt obejmuje wynagrodzenie z § 4,
- ☐ Zamawiający dostarcza materiały wykończeniowe (np. płytki, panele, armatura, farby), a Wykonawca materiały budowlane i pomocnicze; Wykonawca rozlicza się z materiałów Zamawiającego i zwraca nieużytą część (art. 633 k.c.).

Wykonawca zawiadamia Zamawiającego, gdy materiał nie nadaje się do prawidłowego wykonania prac (art. 634 k.c.). Gruz i odpady wywozi Wykonawca na swój koszt.

§ 4. Wynagrodzenie i VAT

Za wykonanie prac Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie (zaznacz jedno):

- ☐ ryczałtowe; Wykonawca nie może żądać jego podwyższenia, choćby rozmiar lub koszt prac okazał się większy (art. 632 k.c.),
- ☐ kosztorysowe według załącznika nr 1, rozliczane według faktycznie wykonanych ilości; prace dodatkowe wymagają uprzedniej zgody Zamawiającego na piśmie lub e-mailem (art. 629-631 k.c.).

Kwota netto zł, VAT (stawka) %, brutto zł

- ☐ Zamawiający oświadcza, że obiekt jest lokalem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 150 m² albo domem jednorodzinnym do 300 m² (stawka VAT 8%, art. 41 ust. 12-12c i art. 146ef ustawy o VAT).

Przy większej powierzchni 8% dotyczy części wynagrodzenia w proporcji do limitu. Materiały sprzedane osobno, poza usługą, mają zwykle stawkę 23%.

§ 5. Przedpłata i płatności

Przy podpisaniu umowy Zamawiający płaci (zaznacz jedno albo nic, gdy bez przedpłaty):

- ☐ zaliczkę, zaliczaną na poczet wynagrodzenia i zwracaną, gdy umowa nie zostanie wykonana,
- ☐ zadek: gdy umowa nie zostanie wykonana z winy Wykonawcy, Zamawiający może odstąpić od umowy i żądać zwrotu dwukrotności zadatku, a z winy Zamawiającego Wykonawca zachowuje zadek (art. 394 k.c.).

Kwota przedpłaty zł, słownie

Pozostałe wynagrodzenie jest płatne po odbiorach częściowych etapów i odbiorze końcowym bez zastrzeżeń, przelewem na rachunek Wykonawcy, w terminie:

liczba dni od podpisania protokołu odbioru

§ 6. Obowiązki Wykonawcy

Wykonawca pracuje zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zabezpiecza podłogi, meble i części wspólne, sprzęta po pracach i odpowiada za szkody wyrządzone Zamawiającemu i osobom trzecim (np. zalanie sąsiadów). Podwykonawców zatrudnia tylko za zgodą Zamawiającego (art. 474 k.c.).

Instalacje przed zakryciem fotografuje i przekazuje zdjęcia Zamawiającemu.

§ 7. Kary umowne

Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za zwłokę w zakończeniu prac albo w usunięciu wad w terminie z protokołu odbioru, w kwocie wpisanej niżej za każdy dzień zwłoki, łącznie nie więcej niż 10% wynagrodzenia brutto. Zamawiający może dochodzić odszkodowania przewyższającego karę (art. 484 § 1 k.c.).

Kara za każdy dzień zwłoki (zł)

§ 8. Odbiór prac

Zamawiający przystępuje do odbioru w ciągu 5 dni roboczych od zgłoszenia gotowości; strony spisują protokół odbioru. Wady nieistotne wpisuje się do protokołu z terminem usunięcia i nie wstrzymują odbioru. Wady istotne (uniemożliwiające korzystanie zgodnie z przeznaczeniem lub wyraźnie sprzeczne z umową) uprawniają do odmowy odbioru do czasu ich usunięcia.

§ 9. Rękojmia i gwarancja

Wykonawca odpowiada za wady prac z tytułu rękojmi (art. 638 w zw. z art. 556-576 k.c.); wobec konsumenta nie można jej wyłączyć ani ograniczyć (art. 558 § 1 k.c.).

- ☐ Dodatkowo Wykonawca udziela gwarancji na wykonane prace na okres wpisany niżej, liczony od odbioru końcowego, i usuwa zgłoszone wady w ciągu 14 dni od zgłoszenia.
- okres gwarancji (miesiące)

§ 10. Odstąpienie od umowy

Zamawiający może odstąpić od umowy przy opóźnieniu grożącym niedotrzymaniem terminu (art. 635 k.c.) i przy wadliwym wykonywaniu prac mimo wezwania (art. 636 k.c.), a do ukończenia prac także bez przyczyny, płacąc wynagrodzenie pomniejszone o oszczędności Wykonawcy (art. 644 k.c.).

Gdy Wykonawca jest przedsiębiorcą, Zamawiający konsumentem, a umowę zawarto poza lokalem Wykonawcy (np. w domu klienta), Zamawiający może odstąpić od umowy bez podania przyczyny w ciągu 14 dni od jej zawarcia, a przy nieumówionej wizycie Wykonawcy w ciągu 30 dni (art. 27 ustawy o prawach konsumenta). Wykonawca przekazał informację o tym prawie i wzór formularza odstąpienia.

- ☐ Zamawiający-konsument wyraźnie żąda rozpoczęcia prac przed upływem terminu do odstąpienia. Przyjmuje do wiadomości, że odstępując zapłaci za prace wykonane do chwili odstąpienia (art. 35 ustawy), a po pełnym wykonaniu prac utraci prawo odstąpienia (art. 38 ust. 1 pkt 1; nie dotyczy nieumówionej wizyty).

§ 11. Postanowienia końcowe

Zmiany umowy, w tym zakresu prac i wynagrodzenia, wymagają formy pisemnej albo dokumentowej (e-mail). W sprawach nieuregulowanych stosuje się Kodeks cywilny. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Zamawiający

.....
Wykonawca