***Wykonawco!***

*Przedstawiamy Ci wzory umów do zastosowania przy wykonywaniu usług remontowych lub wykończeniowych w wersji z wynagrodzeniem określonym kosztorysowo i ryczałtowo (usuń akapit, który nie dotyczy Twojego sposobu rozliczenia).*

*Wbrew powszechnemu przekonaniu, dobra umowa nie musi być długa i nie powinna powtarzać przepisów określonych już w kodeksie.*

***Do zawarcia umowy potrzeba:***

* *określenia stron,*
* *podstawowych postanowień umownych,*
* *wyrażenia woli jej zawarcia przez obydwie strony.*

*W wolnym czasie zajrzyj do przepisów i sprawdź, jakie rozwiązania spornych sytuacji przewidział ustawodawca. Naprawdę warto, to krótka lektura.*

*Wracając do wzoru – tych kilka proponowanych przez nas i uzupełnionych przez Ciebie postanowień oraz zawarcie niniejszej krótkiej umowy - najlepiej w formie pisemnej (****z  oryginalnymi własnoręcznymi podpisami****) - zabezpieczy Twoje interesy o wiele lepiej niż mogłaby umowa ustna.*

**UMOWA O ŚWIADCZENIE USŁUG REMONTOWYCH/WYKOŃCZENIOWYCH**

zawarta dnia ………………… w ……………. pomiędzy:

**Janem Fachowcem**, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „Jan Fachowiec SOLIDREMONT” ul. Fachowa 1, 01-234 Atlasowo, NIP: 1234567890, REGON: 1234567, zwany dalej „**Wykonawcą**”

a

*przykład:*

*a)* ***Zbigniewem Inwestorskim****, zam. ul. Robocza 1, 01-234 Atlasowo, PESEL 01234567890*

*którego tożsamość ustalono na podstawie okazanego dowodu osobistego seria …………… nr  …………; zwanym dalej „****Zamawiającym****”*

*b)* ***Przykładowa sp. z o.o****. z siedzibą w Warszawie (01-111), ul. Przykładna 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0123456789, o kapitale zakładowym w wysokości 100 000 zł, NIP 0123456789, REGON 7654321, reprezentowaną przez Stanisława Dewelopskiego – Prezesa Zarządu; zwana dalej* ***„Zamawiającym”***

*c)* ***Przykładowa spółka jawna*** *z siedzibą w Warszawie (01-111), ul. Przykładna 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0123456789, NIP 0123456789, REGON 7654321, reprezentowaną przez Stanisława Dewelopskiego – wspólnika; zwana dalej* ***„Zamawiającym”***

***Komentarz radcy prawnego:*** *Koniecznie ustal z kim podpisujesz umowę – czy jest to:*

* *jednoosobowy przedsiębiorca (na stronie Centralnej Ewidencji i Informacji o  Działalności Gospodarczej -* [*prod.ceidg.gov.pl*](https://prod.ceidg.gov.pl/) *– sprawdzisz, czy prowadzi działalność na dzień podpisania umowy);*
* *spółka (w Krajowym Rejestrze Sądowym -* [*ekrs.ms.gov.pl*](https://ekrs.ms.gov.pl/) *– sprawdzisz, kto jest uprawniony do reprezentowania spółki);*
* *osoba fizyczna działająca jako konsument (ma to duże znaczenie dla zaostrzenia Twojej odpowiedzialności z tytułu rękojmi za ewentualnie ujawnione później wady).*

*Warto również sprawdzić dowód osobisty strony stawającej do umowy, żeby mieć pewność, że jest tym za kogo się podaje. Ze względu na ochronę danych osobowych dyskutuje się obecnie czy można na potrzeby umowy uzyskiwać numer dowodu osobistego, możesz ograniczyć się do wpisania sformułowania: „tożsamość ustalono, na podstawie okazanego dowodu osobistego”.*

*Tylko poproś o okazanie dowodu! W odniesieniu do jednoosobowych przedsiębiorców oprócz numer NIP warto wprowadzić do umowy nr PESEL, w razie wykreślenia przedsiębiorcy z  ewidencji łatwiej go odnajdziesz.*

**§ 1**

Przedmiotem umowy jest przeprowadzenie przez Wykonawcę robót w ………….. *(adres nieruchomości/posesji/część budynku/lokal*) polegających na

………………………………………….

………………………………………….

………………………………………….

…………………………………………..

(*na czym polegają roboty opisowo, można wyszczególnić również odpowiednie pozycje oraz podać za nie wynagrodzenie oraz ich sumę, wypisać czy uwzględniają ceny materiałów i wskazać czy ich cena przyjęta jest na stałe czy obowiązują koszty z dnia zakupu materiałów)*.

**w zamian za wynagrodzenie płatne na zasadach określonych w umowie.**

***Komentarz radcy prawnego:*** *Dobra umowa, to umowa zindywidualizowana dla potrzeb stron – teraz masz szansę to zrobić. Określ dokładnie przedmiot umowy czyli:* ***jakie prace mają zostać przeprowadzone****. Szczegółowy zakres robót możesz określić w załączniku do umowy np. na podstawie złożonej wcześniej oferty lub kosztorysu - „szczegółowy zakres robót określony w załączniku nr X do umowy”.*

*Ważne, żeby to, co wpiszesz do umowy odpowiadało faktycznemu zakresowi prac. Pamiętaj, określenie przedmiotu umowy tj. jakie świadczenia mają spełnić strony, jest w umowie najważniejsze!*

*Możesz określić też wartość prac dla poszczególnych pozycji np. „położenie desek kompozytowych na tarasie 10 m2 – ….. zł, a także czy poszczególne pozycje zawierają już ceny materiałów”.*

**§ 2 (wynagrodzenie kosztorysowe)**

Wynagrodzenie obliczone metodą kosztorysową na podstawie zestawienia planowanych prac i przewidywanych kosztów i określone wstępnie przez Strony wynosi

…………………………………………………………………… zł netto + VAT.

Końcowe wynagrodzenie strony określą na podstawie kosztorysu powykonawczego. Wynagrodzenie końcowe może ulec zmianie w szczególności w razie podwyższenia cen materiałów i elementów wyposażenia (płytki, farby, deski, kleje, zaprawy, meble itp.) używanych przy wykonaniu umowy i zakupionych już w trakcie wykonywania umowy oraz w  razie zlecenia przez Zamawiającego przeprowadzenia prac dodatkowych. Zamawiający przyjmuje do wiadomości, że Wykonawca uprawniony jest zgłosić w trakcie realizacji umowy konieczność przeprowadzenia prac dodatkowych za dodatkowym wynagrodzeniem w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, w szczególności w sytuacji gdy w trakcie robót ujawni się zły stan obiektu.

***Komentarz radcy prawnego:*** *Co do zasady, zgodnie z przepisami, jeśli Wykonawca sporządza kosztorys może żądać wynagrodzenia za roboty dodatkowe, jeśli przy dołożeniu należytej staranności nie mógł przewidzieć konieczności ich przeprowadzenia.*

*Ważne, żeby przygotować kosztorys/skonkretyzowaną ofertę w taki sposób, żeby zabezpieczał satysfakcjonujące Cię wynagrodzenie w razie zwiększenia kosztów materiałów. Kosztorys/zestawienie prac (nawet jeśli przeniesiony do załącznika) jest decydujący, bo określa przedmiot umowy.*

*Jeśli klient w trakcie wykonywania umowy zleca Ci ustnie kolejne prace nieobjęte umową lub trzeba je przeprowadzić ze względu na stan obiektu – zadbaj o pisemne lub dokumentowe (e- mail, skan, kopie, notatki) potwierdzenie jakie dodatkowe prace wykonasz i jakie przysługuje Ci za to wynagrodzenie. Podpisanie umowy nie kończy Twoich obowiązków, jeśli chcesz być prawidłowo zabezpieczony przez cały okres wykonywania umowy.*

**§ 2-bis (wynagrodzenie ryczałtowe)**

Wynagrodzenie z tytułu wykonania prac określonych w § 1 umowy Strony ustalają w  wysokości

…………………………………………………………………… zł netto + VAT.

Wynagrodzenie *zawiera/nie zawiera* w sobie kosztów obejmujących:

*(wyliczenie przykładowe)*

*- materiały budowlane i wykończeniowe zakupione na rachunek klienta,*

*- elementy wyposażenia, meble itp. zakupione na rachunek klienta,*

*- transport i dojazdy do miejsca wykonywania robót,*

*- montaż,*

*- koszty energii elektrycznej,*

*- materiały eksploatacyjne do maszyn,*

*- sprzątanie po wykonaniu prac,*

*- inne: …………………………………*

Wynagrodzenie obejmuje jedynie prace określone w umowie i załącznikach. Wszelkie dodatkowe prace zlecone w trakcie wykonywania umowy są płatne za oddzielnym wynagrodzeniem zgodnie z ustaleniami Stron.

***Komentarz radcy prawnego:*** *Wynagrodzenie ryczałtowe jest często wygodne dla stron. Wykonawca ponosi jednak ryzyko wzrostu cen wykonania umowy, wzrostu cen materiałów, siły roboczej, transportu itp. Ważne w takim przypadku jest dokładne określenie zakresu usług i za co klient dodatkowo zapłaci.*

*Żądanie podwyższenia wynagrodzenia ryczałtowego jest znacznie utrudnione, jeśli strony nie przewidzą samodzielnie określonych okoliczności, kiedy wynagrodzenie może wzrosnąć (jeśli przewidzą takie okoliczności, wtedy mówimy o tzw. wynagrodzeniu mieszanym).*

*Dla długoterminowych umów, umów podpisanych na długo przed rozpoczęciem robót albo takich, gdzie wzrastające z dnia na dzień koszty realizacji są po stronie Wykonawcy* ***- można wprowadzić do postanowień klauzulę waloryzacyjną i oprzeć wyliczenie o wskaźnik inflacji lub inną walutę*** *np. „zapłata wynagrodzenia nastąpi w wysokości odpowiadającej kwocie 2000 EUR na dzień zapłaty obliczonej wg kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski na dzień poprzedzający dzień zapłaty”.*

**§ 3**

Wynagrodzenie za wykonane prace płatne będzie częściami:

* 1. ………… zł w terminie ………… dni od dnia podpisania umowy (przedpłata);
  2. ………… zł w terminie ………… dni od dnia skończenia etapu polegającego na …………
  3. ………… zł w terminie ………… dni od dnia odbioru prac.

na rachunek bankowy Wykonawcy nr …………………………

Strony mogą również zdecydować w trakcie wykonywania umowy o wcześniejszej wypłacie wynagrodzenia, w szczególności celem zwrotu kosztów poniesionych tymczasowo przez Wykonawcę.

Strony mogą również zdecydować w trakcie wykonywania umowy o wcześniejszej wypłacie wynagrodzenia, w szczególności celem zwrotu kosztów poniesionych tymczasowo przez Wykonawcę.

***Komentarz radcy prawnego:*** *We wzorze przewidziano przedpłatę (np. na zakup materiałów dla klienta) od dnia podpisania umowy – możesz ustalić inny moment. Można też uzależniać wypłatę wynagrodzenia od zakończenia określonych etapów (których odbiór może być stwierdzony protokołem) lub przewidzieć termin kolejnej raty „na sztywno” ustalając datę dzienną jej zapłaty.*

*Zawsze uzyskaj protokół odbioru robót. Wypłatę przyjmuj na rachunek bankowy, jeśli przyjmujesz płatność gotówką pamiętaj, że druga strona ma prawo domagać się pokwitowania (****uwaga - przedsiębiorcy mają ograniczone możliwości przyjmowania płatności gotówką w transakcjach z innymi przedsiębiorcami lub ze względu na limit do 15 tys. zł****).*

*Jeśli chodzi o odsetki – nawet jeśli nie zastrzeżesz odpowiednich postanowień w umowie – odsetki ustawowe za opóźnienie przysługują Ci za sam fakt opóźnienia kontrahenta w  płatności. Jeśli zapłaty ma dokonać drugi przedsiębiorca – przysługują Ci z mocy ustawy wyższe odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.*

**§ 4**

Strony ustalają przewidywany:

1. termin rozpoczęcia robót od dnia ……………………………
2. termin zakończenia robót do dnia …………………………..

Wykonawca nie odpowiada za opóźnienie terminu rozpoczęcia lub zakończenia robót wynikające z okoliczności, za które nie ponosi winy - w szczególności w przypadku zmiany ustalonego zakresu robót, niedoborów na rynku materiałów budowlanych, zwłoki Zamawiającego w wykonywaniu umowy, wypadków losowych lub działania siły wyższej.

***Komentarz radcy prawnego:*** *Zastrzeganie terminu rozpoczęcia i zakończenia robót nie jest co do zasady korzystne dla Wykonawców. Przepisy nie przewidują konieczności zawarcia terminu zakończenia robót i można go nie zastrzegać.* ***Brak zastrzeżenia terminu nie oznacza jednak, że Wykonawca może opóźniać się z wykonaniem robót w nieskończoność.*** *Zamawiającemu przysługuje wtedy prawo do odstąpienia od umowy. Najczęściej jednak wpisanie terminu zakończenia prac będzie wymogiem Zamawiającego.*

**§ 5**

Ustalenia Stron dotyczące wykonywania umowy mogą (poza formą pisemną) odbywać się w formie korespondencji e-mail na adresy:

Zamawiającego: ……………………………………………..

Wykonawcy: …………………………………………………..

Wiadomości wysłane na podane adresy e-mail uznaje się za doręczone drugiej Stronie, chyba że wykaże ona, że nie miała możliwości odebrania wiadomości oraz, że zawiadomiła o braku takiej możliwości drugą stronę natychmiast po stwierdzeniu braku dostępu do poczty elektronicznej.

***Komentarz radcy prawnego:*** *Wyżej zaproponowane postanowienie może ułatwić późniejsze ustalenia stron co do np. wykonywania przedmiotu umowy, zamówień dodatkowych materiałów na rachunek klienta za późniejszym zwrotem, zleceń przeprowadzenia dodatkowych prac, czy przesunięcia terminu wykonania prac. Sytuacja, gdy tylko część zakresu robót stwierdzona jest stwierdzona dokumentem, nie jest korzystna dla Wykonawcy. Pamiętaj, (na czarną godzinę) - zawsze przechowuj i uzyskuj pisemne (w formie pisemnej) lub dokumentowe (np. SMS-y, e-maile, listy zakupów lub notatki od klienta) potwierdzenia ustaleń z klientem!].*

**§ 6**

Wykonawca udziela gwarancji na wykonane prace na okres …………….., licząc od daty odbioru technicznego. Gwarancja udzielona na prace nie obejmuje skutków wystąpienia wad w materiałach użytych do wykonania prac. Warunki gwarancyjne materiałów określone są przez ich producentów, a roszczenia z tytułu wad materiałowych Zamawiający kierować będzie do producentów, a roszczenie te nie przysługują względem Wykonawcy pod warunkiem prawidłowego wykonania przez niego prac.

***Komentarz radcy prawnego:*** *Możesz udzielić gwarancji na określony okres i w określonym przez Ciebie zakresie. Ważne, żeby klient wiedział, że gwarancja udzielona jest na roboty (prace), a odpowiedzialność za wady dotyczące użytych materiałów co do zasady obciąża ich producentów (sytuacja może się zmienić, jeśli jako profesjonalista doradzasz i źle dobierałeś materiały do wykonania określonych prac – np. płytki niemrozoodporne na taras).*

*Musisz wiedzieć, że udzielona gwarancja co do zasady nie chroni Cię przed roszczeniami z  tytułu rękojmi za wady robót!*

*Pomijając niuanse, odpowiedzialność gwarancyjna i z rękojmi są od siebie niezależne.* ***Rękojmia na wykonane nieruchomości wynosi 5 lat, a w razie robót remontowych i  wykończeniowych 2 lata.***

*Przepisy o rękojmi wywodzące się z umów sprzedaży stosowane odpowiednio do robót przewidują szeroki bardzo zakres uprawnień zamawiającego. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi można jednak wyłączyć/ograniczyć w umowie, ale tylko przeciwko nie-konsumentom – np. przez postanowienie „Wykonawca odpowiada z tytułu rękojmi za wykonane roboty przez okres jednego roku od dnia odbioru robót oraz do kwoty 10 000 zł”.*

**§ 7**

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji n umowy rozstrzygał będzie sąd właściwy dla siedziby Zleceniodawcy.

***Komentarz radcy prawnego:*** *Co do zasady skuteczne wobec nie-konsumentów.*

**§ 8**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach wraz załącznikami, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

……..

……..

*Zamawiający Wykonawca*

*(oryginalny podpis własnoręczny) (oryginalny podpis własnoręczny)*

*………………………………………………… ……………………………………………………*

*Komentarz:* ***Podpis własnoręczny to nie kopia czyli skan, przedruk, faksymile, zdjęcie.***

*To już! Umow podpisana. Pamiętaj o konieczności wprowadzania do niej zmian/aneksów/ustalaniu mailowym dalszych warunków – jeśli po podpisaniu umowy z  kontrahentem dochodzą nowe ustalenia. Często okazuje się przecież w czasie, że zakres prac powinien być dużo szerszy. Pamiętaj, że umowy w obrocie pochodzą z praktyki i służą praktykom. Do tego szablonu możesz dodawać swoje postanowienia, które będą odpowiadały Twoim i klienta potrzebom, bo dobra umowa - jak dobry garnitur - powinna być skrojona na miarę.*