

Umowa o roboty remontowo-wykończeniowe

Wzór ma charakter poglądowy i edukacyjny — nie stanowi porady prawnej. Dostosuj go do konkretnej sytuacji, a w razie wątpliwości skonsultuj z prawnikiem.

zawarta w dniu w

pomiędzy:

Wykonawcą:, NIP, adres:,
zwanym dalej „Wykonawcą”,

a

Zamawiającym:, PESEL/NIP, adres:
....., zwanym dalej „Zamawiającym”,

łącznie zwanymi „Stronami”.

§1. Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Wykonawcę robót remontowo-wykończeniowych w lokalu położonym pod adresem: (dalej „Lokal”).
2. Szczegółowy zakres prac, ich rodzaj, technologia oraz ilości określa kosztorys/oferta stanowiąca Załącznik nr 1 do umowy, będący jej integralną częścią.
3. Wykonawca oświadcza, że posiada wiedzę, doświadczenie oraz środki niezbędne do wykonania przedmiotu umowy z należytą starannością.

§2. Termin wykonania

1. Rozpoczęcie robót: Zakończenie robót:
2. Strony mogą ustalić harmonogram etapów prac stanowiący Załącznik nr 2.
3. Termin zakończenia ulega przedłużeniu o czas trwania przeszkód niezależnych od Wykonawcy (m.in. brak dostępu do Lokalu, brak mediów, zmiana zakresu na żądanie Zamawiającego, siła wyższa), po uprzednim poinformowaniu Zamawiającego.

§3. Wynagrodzenie i płatności

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Strony ustalają wynagrodzenie w wysokości zł netto (..... zł brutto), zgodnie z kosztorysem (Załącznik nr 1).
2. Wynagrodzenie ma charakter: ryczałtowy / kosztorysowy (niepotrzebne skreślić).
3. Płatność następuje w transzach:
 - zaliczka % przed rozpoczęciem prac,
 - transze etapowe po odbiorze kolejnych etapów (zgodnie z harmonogramem),
 - płatność końcowa % po bezusterkowym odbiorze końcowym.

§3a. Sposób zapłaty

1. Zapłata następuje przelewem na rachunek Wykonawcy nr w terminie dni od doręczenia faktury/rachunku.
2. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku Wykonawcy.

§4. Materiały

1. Materiały budowlane i wykończeniowe dostarcza: Wykonawca / Zamawiający (niepotrzebne skreślić), zgodnie z kosztorysem.
2. Materiały powinny odpowiadać obowiązującym normom i posiadać wymagane atesty. Strona dostarczająca materiały odpowiada za ich jakość.
3. Zamawiający zapewnia miejsce do składowania materiałów oraz dostęp do energii elektrycznej i wody na czas robót.

§5. Obowiązki Stron

- Wykonawca wykonuje roboty zgodnie ze sztuką budowlaną, kosztorysem i obowiązującymi przepisami, w tym BHP, oraz utrzymuje porządek na terenie robót.
- Wykonawca informuje Zamawiającego o okolicznościach mogących wpłynąć na termin lub zakres prac, w tym o konieczności wykonania robót dodatkowych.
- Zamawiający zapewnia Wykonawcy dostęp do Lokalu w uzgodnionych godzinach oraz podejmuje na bieżąco decyzje niezbędne do kontynuowania prac.

§6. Roboty dodatkowe

1. Roboty nieobjęte kosztorysem (dodatkowe lub zamienne) wymagają uprzedniego uzgodnienia ich zakresu i wynagrodzenia, potwierdzonego co najmniej w formie dokumentowej (np. wiadomość e-mail, akceptacja w aplikacji).
2. Wykonawca nie jest zobowiązany do wykonania robót dodatkowych bez takiego uzgodnienia.

§7. Odbiór robót

1. Zakończenie robót Wykonawca zgłasza Zamawiającemu. Odbiór następuje protokołem odbioru podpisanym przez obie Strony.
2. Jeżeli w toku odbioru ujawnią się usterki, Strony wskazują je w protokole wraz z terminem ich usunięcia. Usunięcie usterek Wykonawca potwierdza, a Zamawiający dokonuje odbioru końcowego.
3. Drobne usterki nieuniemożliwiające korzystania z przedmiotu umowy nie wstrzymują odbioru ani płatności końcowej w części niespornej.

§8. Rękojmia i gwarancja

1. Wykonawca odpowiada za wady wykonanych robót z tytułu rękojmi za wady dzieła — do odpowiedzialności tej stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży (art. 638 § 1 w zw. z art. 556 i nast. Kodeksu cywilnego).
2. Uprawnienia z tytułu rękojmi wygasają po upływie 2 lat, a w przypadku wad nieruchomości — po upływie 5 lat od wydania (odbioru) przedmiotu umowy (art. 568 § 1 KC). Jeżeli Zamawiający jest konsumentem, bieg terminu do wykonania uprawnień nie może zakończyć się przed upływem terminów ustawowych.
3. Wykonawca udziela gwarancji jakości na wykonane roboty na okres miesięcy, licząc od dnia odbioru końcowego; do gwarancji stosuje się art. 577 i nast. KC (w zw. z art. 638 § 2 KC).
4. W okresie gwarancji Wykonawca usuwa wady ujawnione i zgłoszone przez Zamawiającego w rozsądnym terminie, nieodpłatnie.

§9. Kary umowne

Łączna wysokość kar umownych nie przekroczy % wynagrodzenia netto. Strony mogą dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych na zasadach ogólnych.

- za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy — w wysokości % wynagrodzenia netto za każdy dzień

zwłoki,

- za zwłokę w usunięciu usterek stwierdzonych przy odbiorze — w wysokości % wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki,
- za zwłokę Zamawiającego w zapłacie — odsetki ustawowe za opóźnienie.

§10. Odstąpienie i prawa konsumenta

1. Jeżeli Zamawiający jest konsumentem, a umowa została zawarta poza lokalem przedsiębiorstwa lub na odległość, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni bez podania przyczyny (art. 27 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta, Dz.U. 2024 poz. 1796 t.j.).
2. Jeżeli Zamawiający żąda rozpoczęcia świadczenia usług przed upływem terminu do odstąpienia, składa wyraźne oświadczenie zawierające takie żądanie; po wykonaniu usługi w pełni prawo odstąpienia wygasa (art. 21 ust. 2 oraz art. 38 ust. 1 pkt 1 UoPK).
3. Niezależnie od powyższego, każdej ze Stron przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach przewidzianych w Kodeksie cywilnym (m.in. art. 635, 636, 644 KC).

§11. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy dokumentowej lub pisemnej pod rygorem ich bezskuteczności między Stronami.
2. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory Strony będą rozstrzygać polubownie, a w razie braku porozumienia — sąd właściwy miejscowo.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron (albo w formie dokumentowej z potwierdzeniem dla obu Stron).

Załączniki:

Załącznik nr 1 — kosztorys / oferta (zakres i ceny).

Załącznik nr 2 — harmonogram etapów (opcjonalnie).

Wykonawca

Zamawiający