

## Jak wykończyć mieszkanie nie wykańczając siebie?



W Polsce trwa boom mieszkaniowy, w 2017 r. do użytkowania oddano aż 178,2 tys. lokali, o 9,1% więcej niż rok wcześniej, podaje GUS. Jednocześnie wiele osób decyduje się na zakup wymarzonego „M” na rynku wtórnym. W obu przypadkach inwestycja wiąże się z koniecznością przeprowadzenia prac wykończeniowych lub remontem. Z uwagi na problemy z wykonawcami często okazuje się to dużo

bardziej stresujące niż sam zakup nieruchomości. Warto więc wiedzieć jak zabezpieczyć się prawnie i postępować na wypadek kłopotów z nieuczciwymi i niesolidnymi „fachowcami”.

Przy zakupie mieszkania większość z nas pilnuje dokumentacji oraz uważnie czyta i analizuje zapisy umowy. To zrozumiałe, bo w grę wchodzi duże kwoty, nierzadko związane z zaciągnięciem kredytu na wiele lat. Często jednak nie wykazujemy podobnej staranności na kolejnych etapach przygotowania naszej nieruchomości do zamieszkania. Mowa tu o zlecaniu usług remontowych czy wykończeniowych. To błąd, ostrzegają eksperci D.A.S. Towarzystwa Ubezpieczeń Ochrony Prawnej S.A. i przypominają, że o ile nie zawsze możemy się uchronić przed czyjąś nieuczciwością i niesolidnością, to możemy sobie ułatwić drogę do naprawiania powstałych szkód oraz odzyskania straconych pieniędzy. Trzeba tylko pamiętać o kilku podstawowych sprawach.

### Po pierwsze: umowa na piśmie

Jedną z podstawowych czynności, którą powinniśmy dokonać zlecając prace w naszym lokum, jest zawarcie umowy na piśmie. Możemy sporządzić ją sami, nawet odręcznie. W dokumencie należy dokładnie określić zakres i termin wykonania prac oraz wynagrodzenie firmy czy osoby, której zlecamy wykończenie lub remont mieszkania. Dopilnujmy, aby w umowie znalazły się pełne dane kontaktowe stron oraz wszelkie informacje dotyczące finansowych rozliczeń. Warto również pisemnie lub elektronicznie potwierdzać bieżące ustalenia. – *Dokumenty, ale także wszelka korespondencja, np. SMS-owa czy mailowa, to dowód, który może być wykorzystany w celu wyjaśniania wszelkich niejasności pomiędzy stronami. Jeśli zdarzy się, że spór z wykonawcą trafi do sądu, takie dowody będą mieć kluczowe znaczenie. Owszem, umowa ustna też jest wiążąca, jednak udowodnienie jej ustaleń przed sądem jest już dużo trudniejsze* – podkreśla

**Piotr Kuźmiński prawnik w D.A.S.** Ekspert wskazuje, że dla celów dowodowych, forma pisemna powinna być zachowana przy wszelkich deklaracjach z obu stron. Jeśli w trakcie prac zdarzy się, że zechcemy zmienić pierwotne plany, to warto zawrzeć nowe postanowienia w ramach aneksu do umowy. Coś może pójść nie tak na każdym etapie projektu, należy być tego świadomym i nie bagatelizować ryzyka.

### **Po drugie: mówmy sprawdzam**

Zawarcie umowy to dopiero pierwszy krok. Ważne jest także jej konsekwentne egzekwowanie. Warto co jakiś czas sprawdzić postępy i jakość wykonywanych prac. Jeśli mamy wątpliwości co do tego, jak są one przeprowadzane lub widzimy, że „fachowiec” ewidentnie robi coś niezgodnie z ustalaniem, to niezwłocznie to sygnalizujemy.

W przypadku, gdy firma w oczywisty sposób łamie zapisy umowy oraz nie reaguje na nasze prośby, powinniśmy poczynić stosowne kroki. – *Wezwanie do przeprowadzenia poprawek wraz z wyznaczonym terminem należy skierować do wykonawcy pisemnie i wysłać listem poleconym z potwierdzeniem odbioru. Jeżeli sprawa trafi do sądu, nasza korespondencja będzie stanowiła dowód na podjęcie próby polubownego zakończenia sporu* – tłumaczy **Piotr Kuźmiński**. Pamiętajmy jednak, że nasze żądania muszą być zasadne oraz mieć swoją podstawę w zapisach umowy i przepisach prawa. Jeśli wykonawca nie uzna naszej reklamacji i odmówi wykonania naprawy, to możemy zatrudnić innego wykonawcę do poprawienia jego pracy i w sądzie dochodzić zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów.

Dobrym rozwiązaniem, zarówno w przypadku bieżących wątpliwości, jak i przed finalnym odbiorem, jest zasięgnięcie opinii niezależnego eksperta, który pomoże ocenić jakość wykonanych prac oraz w razie potrzeby sporządzić listę niezbędnych poprawek. Jest to oczywiście dodatkowy wydatek, ale warto go czasem ponieść, tym bardziej, że poważne niedoróbki mogą obniżyć wartość naszej nieruchomości.

### **Po trzecie: walcz o swoje**

Pamiętajmy również aby nie wyrzucać naszej umowy z wykonawcą do kosza, tuż po zakończeniu zlecenia, przechowajmy ją na wszelki wypadek. Usterki z winy „fachowca” mogą się bowiem ujawnić dopiero po pewnym czasie. – *Roszczenia o prawidłowe wykonanie robót lub inne dotyczące zlecenia wykonania prac budowlanych, na podstawie art. 646 Kodeksu Cywilnego można kierować wobec wykonawcy w ciągu 2 lat od dnia zakończenia robót, a jeżeli prace nie zostały zakończone – od dnia, w którym zgodnie z treścią umowy miały zostać zakończone* – wskazuje **Piotr Kuźmiński z D.A.S.**

Wiele osób rezygnuje jednak z dochodzenia swoich praw, obawiając się kosztów związanych z postępowaniem sądowym. Niepotrzebnie... Na taką ewentualność można zawczasu

zabezpieczyć się polisą ochrony prawnej. Ubezpieczenie tego typu daje dostęp do bezpłatnych porad prawnych oraz pozwala pokryć koszty wsparcia i reprezentacji prawnika w wielu typach spraw sądowych, i to niezależnie od finału postępowania. Dodatkowo polisa może pokryć także koszty opinii biegłych czy rzeczoznawców i tym samym pomóc w udowodnieniu winy „fachowca”. Jako przykład **prawnik D.A.S** przywołuje sprawę jednego z klientów, który zlecił wykonanie remontu łazienki. Prace zostały wykonane, ale po kilku tygodniach na ścianach łazienki zaczęła pojawiać się woda. Klient zgłosił usterki do wykonawcy oraz wyznaczył odpowiedni termin ich usunięcia. Wykonawca nie uwzględnił zastrzeżeń, twierdząc, że przyczyną pojawiających się zacieków wody jest stara instalacja wodno-kanalizacyjna i nie ma to związku z wykonanymi przez niego pracami. Opłacona w ramach ubezpieczenia ochrony prawnej opinia niezależnego rzeczoznawcy majątkowego potwierdziła, że za usterki winę ponosi wykonawca, który po wezwaniu przez D.A.S. do naprawy i po przestawieniu opinii rzeczoznawcy, dokonał jej we wskazanym terminie. Jeśli nie posiadamy polisy ochrony prawnej, to koszty związane z zleceniem oceny rzeczoznawcy i wniesieniem sprawy do sądu musimy pokryć sami i liczyć na ich zwrot w przypadku wygranej.

– *Pomoc i reprezentacja przez prawnika, w wielu przypadkach może również pomóc przyspieszyć rozstrzygnięcie sporu, bez wkraczania na drogę sądową. Tak właśnie rozwiązała się sprawa jednej z naszych ubezpieczonych, która zleciła remont kuchni. Wykonawca, nieprawidłowo zrealizował usługę - szafki nie domykały się, oświetlenie nie działało poprawnie. Pierwotnie nie chciał uznać reklamacji klientki, ale po wystąpieniu przedsądowego wezwania przez D.A.S., naprawy gwarancyjne zostały wykonane. Widmo sprawy w sądzie potrafi często skutecznie przemówić do niesolidnych wykonawców, szczególnie, gdy klient ma wsparcie prawne – wskazuje Piotr Kuźmiński prawnik w D.A.S.*

Aktywność klientów w walczaniu o jakość i wykonanie usług remontowych czy budowlanych może przyczynić się do zmiany nastawienia „fachowców”. Mamy środki i możliwości, aby przeciwdziałać szkodliwym praktykom nierzetelnych wykonawców. Warto o tym pamiętać i zawnocześnie zadbać o właściwą ochronę swoich praw i majątku.

---

**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. W 2016 r. Towarzystwo obsługiwało niespełna 83% wszystkich zdarzeń objętych ubezpieczeniem, jednocześnie wypłacając niemal 49% wszystkich odszkodowań i świadczeń z zakresu ubezpieczeń ochrony prawnej na polskim rynku.

Marka **D.A.S.** powstała w 1928 r. w Niemczech. Obecnie działają pod nią spółki, które ubezpieczają 9 mln klientów, w 16 krajach Europy oraz w Kanadzie. D.A.S. Towarzystwo Ubezpieczeń Ochrony Prawnej S.A. jest także częścią



europejskiej grupy ubezpieczeniowej ERGO Versicherung AG, należącej do największego światowego reasekuratora Munich Re.

**Kontakt dla mediów:**

**agnieszka smuzewska**

**m:** +48 517 077 554

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

**łukasz smolnik**

**m:** +48 696 074 461

**e:** [lukasz.smolnik@zoom-bsc.pl](mailto:lukasz.smolnik@zoom-bsc.pl)