

Stan faktyczny:

W dniu 1 sierpnia 2024 roku Maria Nowak (A) zawarła z firmą Remont-Mix Sp. z o.o. (B) umowę o remont mieszkania o powierzchni 89,56 m², składającego się z salonu z aneksem kuchennym, łazienki oraz 2 pokoiów, której przedmiotem była wymiana instalacji elektrycznej, malowanie ścian, wymiana podłóg oraz zamontowanie nowych okien. Zgodnie z umową, remont miał zostać zakończony do 1 listopada 2024 roku, a całkowite wynagrodzenie wynosiło 45 000 zł, z czego A uiściła zaliczkę w wysokości 15 000 zł w dniu podpisania umowy.

Zgodnie z harmonogramem, pierwsza część remontu miała obejmować wymianę instalacji elektrycznej oraz malowanie ścian, a także rozpoczęcie demontażu podłóg, do dnia 15 września 2024 roku. Firma B miała dostarczyć raport z postępu prac oraz fakturę za wykonaną część prac.

Do dnia 15 września, firma B wykonała jedynie część wymiany instalacji elektrycznej, bez zrealizowania malowania ścian i wymiany podłóg. Zamawiająca zauważyła, że nowa instalacja była wadliwa (gniazdka nie działały prawidłowo, w kuchni doszło do zwarcia w wyniku czego uszkodzona została pralka marki Smile o wartości 2 499,99 zł. Dodatkowo, A dowiedziała się, że firma B nie zamówiła wymaganych materiałów do dalszych prac, twierdząc, że napotkała trudności w pozyskaniu materiałów od dostawców.

Po kolejnych nieudanych próbach kontaktu, w dniu 1 października 2024 roku, A otrzymała wiadomość, że firma B nie będzie w stanie zakończyć remontu w terminie, a dokładny termin wykonania wszystkich prac jest nieznany. B informuje, że z powodu trudności finansowych firma nie może kontynuować prac, a dodatkowo firma dostawcy materiałów ogłosiła opóźnienie w dostawach, co uniemożliwia dalszy postęp prac.

Zamawiająca postanowiła zweryfikować firmę wykonawcy. Dowiedziała się, że Remont-Mix sp. z o. o. ma zaległości w płatnościach wobec podwykonawców i dostawców. Ponadto, kontrahent Remont-Mix zajmujący się zaopatrzeniem przedsiębiorcy w farby do malowania ścian ogłosił upadłość, co rzekomo miało wpływ na problemy z realizacją zamówień.

Zamawiająca skorzystała także z portalu ogłoszeń na którym klienci umieszczają komentarze na temat firm remontowych. Na profilu Remont-Mix sp. z o. o. widniały następujące komentarze:

1. Anna Kowalska (15 września 2024 r.) – „Uwaga na firmę Remont-Mix! Zleciłam im remont mieszkania – mieli skończyć w czerwcu, a do tej pory nic nie jest gotowe. Szef ciągle mnie zwodzi, że „materiały są w drodze”, ale żadnych faktur na ich zakup nie widziałam. Czy ktoś miał podobne doświadczenia?”

2. Marek_89 (2 sierpnia 2023 r.) – „Mam wrażenie, że ta firma jest na skraju bankructwa. Kiedy dzwoniłam do podwykonawców, powiedzieli, że Remont-Mix im nie zapłacił i że „nie są pewni, czy w ogóle dostaną pieniądze”. Wygląda na to, że zbierają zaliczki i nie mają środków na realizację prac!”

3. Pogoniarz1948 (23 lipca 2023 r.) – „Jestem elektrykiem i miałem okazję poprawiać po nich robotę. Instalacja robiona na odwal, bez żadnych zabezpieczeń. Jeden klient miał spięcie i o mało co nie doszło do pożaru. Radzę wszystkim sprawdzać ich prace przed zapłatą!”

A postanawia wypowiedzieć umowę poprzez przesłanie wiadomości e-mail na adres poczty elektronicznej wykonawcy w dniu 5 października 2024 roku, żądając zwrotu zapłaconej zaliczki w wysokości 15 000 zł oraz odszkodowania za poniesione straty związane z opóźnieniem remontu, w tym konieczność wynajęcia innej firmy remontowej do dokończenia i naprawy prac dokonanych przez Remont-Mix. Zamawiająca żąda również zwrotu kosztów zakupu nowej pralki w wysokości 3 499 zł.

B broni się, wskazując, że opóźnienie jest wynikiem siły wyższej, w tym problemów z dostawami materiałów budowlanych oraz trudnościami finansowymi firmy, które były niezależne od jej działań. W odpowiedzi na zarzut o niepoprawnym wykonaniu instalacji elektrycznej Remont-Mix uważa, że zamawiająca „włączyła na raz zbyt wiele urządzeń i w wyniku tego doszło do zwarcia”. Odpiera zarzut, że jest odpowiedzialna za uszkodzenie instalacji elektrycznej, a w konsekwencji pralki.

Dodatkowe fakty udostępnione uczestnikom po zakwalifikowaniu się do Finału Konkursu

UMOWA O REMONT MIESZKANIA

zawarta w dniu 1 sierpnia 2024 r. w Warszawie, pomiędzy:

1. **Maria Nowak**, zamieszkała w Szczecinie 70-125, ul. Kwiatowa 10/2, PESEL: 97111026135, zwana dalej "Zamawiającym",
2. **Remont-Mix Sp. z o.o.**, z siedzibą w Szczecinie 71-237, ul. Budowlana 5, KRS: 0000385161, NIP: 85125603256, REGON: 790815931, reprezentowana przez Jana Kowalskiego, Prezesa Zarządu, zwana dalej "Wykonawcą".

§ 1 Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania remontu mieszkania Zamawiającego, obejmującego: a) wymianę instalacji elektrycznej, b) malowanie ścian, c) wymianę podłóg, d) montaż nowych okien.
2. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przedmiotu umowy w sposób zgodny z zasadami sztuki budowlanej i przy użyciu materiałów dostarczonych przez Wykonawcę.

§ 2 Termin realizacji

1. Strony ustalają, że remont zostanie zakończony w terminie do 1 listopada 2024 r. z możliwością jego przedłużenia w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Wykonawcy.
2. W razie opóźnienia prac wynikającego z braków materiałowych, problemów logistycznych lub innych trudnych do przewidzenia zdarzeń, termin może zostać wydłużony bez konsekwencji finansowych dla Wykonawcy.

§ 3 Wynagrodzenie

1. Strony ustalają łączne wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy na kwotę 45 000 zł brutto.
2. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty zaliczki w wysokości 15 000 zł w dniu podpisania umowy, a pozostała kwota zostanie uiszczona w terminie 14 dni od zakończenia prac.
3. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy zaliczka nie podlega zwrotowi, niezależnie od stopnia zaawansowania prac.

§ 4 Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania remontu zgodnie z przyjętym harmonogramem, przy czym może on ulec zmianie w przypadku okoliczności niezależnych od Wykonawcy.
2. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia wynikające z problemów w dostawach materiałów lub siły wyższej.
3. Wykonawca nie odpowiada za dodatkowe koszty poniesione przez Zamawiającego w związku z opóźnieniem lub koniecznością skorzystania z usług innego podmiotu.

§ 5 Odpowiedzialność i reklamacje

1. W przypadku wystąpienia wad w wykonanych pracach, Zamawiający zobowiązany jest zgłosić je w terminie 7 dni od zakończenia remontu. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
2. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za wady powstałe w wyniku użytkowania mieszkania lub niewłaściwego przechowywania materiałów budowlanych przez Zamawiającego.

§ 6 Rozwiązanie umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy wyłącznie w przypadku niewykonania umowy przez Wykonawcę w ciągu 90 dni od ustalonego terminu zakończenia prac.
2. W razie odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn innych niż określone w ust. 1, zobowiązany jest on do zapłaty kary umownej w wysokości 15 000 zł.

§ 7 Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wykonawcy.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załącznik do umowy

HARMONOGRAM PRAC

Etap pierwszy:

- wymiana instalacji elektrycznej;
- malowanie ścian;
- rozpoczęcie demontażu podłóg.

Etap drugi:

- wymiana podłóg;
- zamontowanie nowych okien.