

Ważna rękojmia

Przepisy tytułu XVI kodeksu cywilnego, które normują umowy tego rodzaju, stosuje się także wobec umów o wykonanie remontu budynku lub budowli. Oba wymienione typy kontraktów dotyczą usług, których realizacja w praktyce może narażać wiele problemów - pisze Gazeta Prawna.

Zamawiający roboty może chronić swoje interesy w sytuacji, gdy wykonawca wadliwie lub sprzecznie z umową wykonuje powierzone mu zadania. Chodzi tutaj np. o złe zamontowanie systemów dźwiękoszczelnych, alarmowych, przeciwpożarowych, ale także przeciekający kran lub niedomykające się okna czy drzwi. W takich sytuacjach zamawiający ma prawo zażądać albo zmiany sposobu wykonywania pracy, albo jej poprawienia w wyznaczonym terminie. Jeśli takie wezwanie nie przyniesie skutku, zgodnie z prawem można powierzyć to zadanie - na koszt poprzedniego wykonawcy - innej osobie, można też bez konsekwencji od umowy odstąpić. Jak zaznacza GP, w obu przypadkach zamawiający powinien złożyć przyjmującemu zamówienie stosowne oświadczenie: o odstąpieniu od umowy lub o powierzeniu wykonywania dzieła innej osobie.

Jeśli z kolei oddane dzieło - czyli budynek czy remontowane mieszkanie - ma wady, właścicielowi przysługuje rękojmia (art. 637 k.c.). Oznacza to, że zamawiający może żądać ich usunięcia, wyznaczając w tym celu wykonawcy odpowiedni termin z zagrożeniem, że po jego upływie nie przyjmie naprawy - pisze Gazeta Prawna.

Gdy wad nie można usunąć albo gdy z okoliczności wynika, że przyjmujący zamówienie nie zdoła ich usunąć w odpowiednim czasie, a usterki są istotne - zamawiający może od umowy odstąpić. Jeśli wady są drobne, zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku. To samo dotyczy wypadku, gdy przyjmujący zamówienie nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez zamawiającego - radzi dziennik.