40

pytań do wykonawcy

przed podpisaniem umowy

Kompletna lista weryfikacyjna z systemem Red Flag

by Paweł Wójtowicz

Koordynator budowy z 12-letnim doświadczeniem

06.2026

Ten PDF zawiera 40 pytań podzielonych na 5 kategorii,
system punktowy red flag oraz szablon notatki z rozmowy.
Wydrukuj i weź ze sobą na każde spotkanie z wykonawcą.

Dlaczego te 40 pytań ratuje 500 000 zł+

Wybór wykonawcy to jedna z najważniejszych decyzji całej inwestycji. Zły wykonawca kosztuje nie tylko pieniądze — kosztuje miesiące nerwów, opóźnienia i usterki zakryte w ścianach. Poniżej 4 anonimowe przypadki z naszej praktyki.

• Inwestor z Piaseczna, dom 190 m², 2023
Wykonawca zaoferował cenę o 18% poniżej rynku. Nie zadano pytań o polisę OC ani referencje. Po 3 miesiącach firma zniknęła z placu z 120 000 PLN zaliczki. Odzyskano 40 000 PLN po 14-miesięcznym postępowaniu sądowym.

• Para budująca dom 160 m², Konstancin, 2024
Wykonawca wskazał błędny termin zakończenia — kontrakt bez kar umownych. Budowa opóźniła się o 7 miesięcy. Koszty wynajmu mieszkania w trakcie: 42 000 PLN. Pytanie o harmonogram etapowy (kategoria C) eliminuje taką sytuację.

• Inwestor z Ursynowa, dom 210 m², 2022
Nikt nie zapytał o podwykonawców. Ekipa płytkarska — bez umowy z głównym wykonawcą — zatrzymała prace żądając bezpośredniej zapłaty. Spór prawny kosztował 28 000 PLN i 4-miesięczne opóźnienie. Pytanie B4 zapobiega tej sytuacji.

• Rodzina z Pruszkowa, dom 180 m², 2025
Wykonawca miał wybitne referencje, ale na realizację wyznaczył podwykonawcę bez odpowiednich kwalifikacji do stanu surowego. Inspektor nadzoru wykrył błędy fundamentowe wartości 55 000 PLN jeszcze przed zakryciem. Pytanie D6 i D7 zmuszają do ujawnienia takiej struktury przed podpisaniem umowy.

Te 40 pytań to wynik 12 lat pracy na placach budowy aglomeracji warszawskiej. Każde pytanie eliminuje konkretne ryzyko. System Red Flag Scorer (strona 9) pomaga podjąć ostateczną decyzję: kontynuuj, przemyśl lub odpadnij.

KATEGORIA A: FIRMA I HISTORIA

A1 Proszę podać pełną nazwę firmy, NIP, REGON i numer KRS (jeśli dotyczy).

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Pełne dane umożliwiające weryfikację w CEIDG/KRS w ciągu 5 minut.

RED FLAG:

Odmowa podania NIP, firma założona <3 miesiące temu lub nieaktywna w CEIDG.

A2 Ile domów jednorodzinnych zbudowała firma w ciągu ostatnich 3 lat? Proszę o 3 referencje z kontaktem do klientów.

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Minimum 5–10 domów rocznie + kontakt do 2–3 klientów z ostatnich 2 lat.

RED FLAG:

Brak referencji, referencje starsze niż 3 lata lub klientów nieosiągalnych.

A3 Czy firma ma ubezpieczenie OC działalności? Jaka jest suma gwarancyjna?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Polisa OC minimum 500 000 PLN dla budowy domu jednorodzinnego.

RED FLAG:

Brak polisy OC lub suma gwarancyjna <200 000 PLN.

A4 Ile lat firma istnieje i kto jest właścicielem lub wspólnikami?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Firma z co najmniej 3–5 latami działalności w budownictwie.

RED FLAG:

Firma istnieje <1 rok, właściciel nieznany, rejestracja tuż przed Twoim zleceniem.

A5 Czy firma miała kiedyś postępowanie upadłościowe lub zadłużenie w ZUS/US?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Czysta historia — brak zaległości podatkowych i składkowych.

RED FLAG:

Przeszłość upadłościowa, zaległości w ZUS/US lub wymijająca odpowiedź.

A6 Kto personalnie będzie kierownikiem ekipy na Twojej budowie? Jakie ma doświadczenie?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Konkretna osoba z nazwiskiem, imionami, co najmniej 5-letnim doświadczeniem.

RED FLAG:

Odpowiedź 'wyznaczymy kogoś' bez konkretnej osoby.

A7 Czy firma realizuje w tej chwili inne budowy? Ile równolegle?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Nie więcej niż 3–4 aktywne budowy na jeden zespół ekipy.

RED FLAG:

Ponad 6–8 aktywnych budów przy małej firmie (ryzyko rozproszenia uwagi).

A8 Proszę pokazać 3 zdjęcia zakończonych realizacji podobnych do mojego projektu.

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Zdjęcia wysokiej jakości z widocznymi detalami wykończenia, dach, elewacja.

RED FLAG:

Zdjęcia stockowe, brak zdjęć lub zdjęcia niespójne ze skalą deklarowanych realizacji.

KATEGORIA B: MATERIAŁY I PODWYKONAWCY

B1 Jakie marki i klasy materiałów są ujęte w kosztorysie? Proszę o specyfikację techniczną.

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Konkretne nazwy: np. beton C25/30 XC2, bloczki Ytong PP2/0.4, wełna mineralna 20 cm 0.036.

RED FLAG:

Kosztorys bez specyfikacji materiałów ('materiały standardowe').

B2 Czy firma kupuje materiały bezpośrednio czy przez pośredników? Kto to finansuje?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Zakup bezpośrednio od dostawcy lub wyznaczony subiekt z fakturami przesyłanymi inwestorowi.

RED FLAG:

Wykonawca kupuje na swój koszt bez wglądu inwestora — ryzyko wymiany na tańszy odpowiednik.

B3 Którzy podwykonawcy będą zaangażowani w budowę (elektryk, hydraulik, dekar)?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Wymienione firmy lub osoby z kontaktem — możliwość weryfikacji.

RED FLAG:

Odpowiedź 'będziemy szukać' lub brak jakichkolwiek informacji o podwykonawcach.

B4 Czy podwykonawcy mają umowy z firmą głównego wykonawcy? Czy inwestor może to zobaczyć?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Tak — umowy z podwykonawcami dostępne do wglądu inwestora.

RED FLAG:

Odmowa pokazania umów z podwykonawcami.

B5 Kto jest odpowiedzialny za dostawę materiałów — firma czy inwestor?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Jasne określenie w umowie — najlepiej materiały w zakresie wykonawcy z fakturami.

RED FLAG:

Niejednoznaczna odpowiedź — może oznaczać ukryte roszczenia za 'dostawy'.

B6 Jak firma postępuje z odpadami budowlanymi — kto organizuje wywóz i kto płaci?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Wywóz w gestii wykonawcy, koszty wliczone w kontrakt.

RED FLAG:

Inwestor ma płacić za wywóz odpadów z osobnej faktury (nieujęte w kosztorysie).

B7 Jakie mają Państwo doświadczenie z technologią wybraną w moim projekcie (np. budynek pasywny, szkielet drewniany, ogrzewanie podłogowe)?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Co najmniej 3 realizacje w tej samej technologii w ciągu 3 lat.

RED FLAG:

Brak doświadczenia w technologii lub 'zrobimy to pierwszy raz'.

B8 Czy kosztorys zawiera rezerwę na wzrost cen materiałów? Jak jest uregulowana waloryzacja?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Jasna klauzula waloryzacyjna z limitem (np. ±8%) lub cena stała z potwierdzeniem.

RED FLAG:

Brak jakiejkolwiek wzmianki o waloryzacji — ryzyko niespodziewanego żądania dopłaty.

KATEGORIA C: HARMONOGRAM

C1 Proszę o harmonogram etapowy z datami dla każdego kluczowego etapu (stan zero, surowy, dach, instalacje, deweloperski).

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:
Harmonogram z datami początku i końca każdego etapu.

RED FLAG:
Tylko termin końcowy bez etapów pośrednich — nie można naliczać kar za opóźnienie etapów.

C2 Jaki jest planowany rytm pracy tygodniowej na budowie? Ile osób w ekipie?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:
Konkretna liczba osób + dni tygodnia (np. 5–6 dni, ekipa 5 osób).

RED FLAG:
Odpowiedź 'jak trzeba będzie' bez konkretnej deklaracji zasobów.

C3 Co wstrzyma lub opóźni budowę? Jakie ryzyka harmonogramowe widzą Państwo?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:
Konkretne odpowiedzi: dostępność materiałów, warunki atmosferyczne, pozwolenia.

RED FLAG:
Zapewnienie 'nic nie wstrzyma' — brak świadomości ryzyk = brak planowania.

C4 Jakie są kary umowne za opóźnienie etapu lub terminu końcowego?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:
Kary 0,1–0,3% wartości kontraktu za dzień opóźnienia.

RED FLAG:
Brak kar umownych lub stawka <0,05%/dzień.

C5 Kiedy firma może wstrzymać roboty? Jakie są przesłanki przerwy technicznej?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:
Jasno określone warunki pogodowe (mróz <-5°C, opady ciągłe powyżej X dni).

RED FLAG:
Dowolna interpretacja 'warunków uniemożliwiających pracę' bez definicji.

C6 Ile jednoczesnych budów firma prowadzi i czy któraś ma priorytet nad moją?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:
Jasna deklaracja: moja budowa nie jest zepchnięta na rzecz innej.

RED FLAG:
Inna budowa ma priorytet lub brak deklaracji w tej kwestii.

C7 Jaki jest plan awaryjny jeśli kluczowy pracownik zachoruje lub odejdzie?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:
Konkretna odpowiedź: zastępca z imienną deklaracją lub procedura zmiany.

RED FLAG:
Brak odpowiedzi lub 'jakoś sobie poradzimy'.

C8 Jak często będą odbywały się spotkania koordynacyjne i w jakiej formie będą raportowane postępy?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:
Tygodniowe raporty (zdjęcia + opis postępu) + spotkanie raz na 2 tygodnie.

RED FLAG:
Brak struktury raportowania — tylko odpowiedź na Twoje telefony.

KATEGORIA D: KONTROLA JAKOŚCI

D1 Kto z ramienia firmy odpowiada za kontrolę jakości wykonywanych robót?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Konkretna osoba z imienia i nazwiska — majster lub kierownik z uprawnieniami.

RED FLAG:

Brak wyznaczonej osoby ds. jakości lub 'każdy kontroluje sam siebie'.

D2 Jakie próby i badania będą wykonywane w trakcie budowy (zagęszczenie gruntu, beton, izolacje)?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Konkretna lista: próbki betonu (min. 3 seria), badanie zagęszczenia gruntu, próba szczelności.

RED FLAG:

Brak deklaracji o badaniach lub 'robimy bez badań, bo zawsze wychodzi dobrze'.

D3 Jak firma dokumentuje postęp robót i ewentualne odstępstwa od projektu?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Dziennik budowy prowadzony regularnie + zdjęcia z datownikiem.

RED FLAG:

Brak odpowiedzi o dokumentacji lub 'kierownik wie co robi'.

D4 Co firma robi gdy inspektor nadzoru inwestorskiego zgłosi zastrzeżenie?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Deklaracja: każde zastrzeżenie jest protokołowane i usuwane przed zakryciem.

RED FLAG:

Opór wobec inspektora lub deklaracja 'inspektora nie potrzebujesz'.

D5 Jakie są procedury przy odkryciu niezgodności z projektem w trakcie budowy?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Pisemna notyfikacja inwestora + wstrzymanie robót do decyzji projektanta.

RED FLAG:

Samodzielne 'dopasowanie' bez informowania inwestora.

D6 Czy każdy etap robót podlega odbiorowi częściowemu z protokołem?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Tak — protokoły odbioru etapów wbudowane w harmonogram i umowę.

RED FLAG:

Odbiory tylko na żądanie lub 'wystarczy końcowy'.

D7 Jak firma radzi sobie z reklamacjami po zakończeniu budowy?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Rękojmia 5 lat wpisana w umowę, konkretny termin usuwania usterek (np. 30 dni).

RED FLAG:

Brak zapisu o rękojmi lub 'rękojmia kodeksowa' bez konkretnego SLA.

D8 Czy firma ma doświadczenie z inspekcjami nadzoru budowlanego? Czy były kontrole PINB?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Tak i żadna kontrola nie zakończyła się nakazem wstrzymania robót.

RED FLAG:

Odmowa odpowiedzi lub historia wstrzymanych robót przez PINB.

KATEGORIA E: PIENIĄDZE I RYZYKO

E1 Jaki jest harmonogram płatności powiązany z etapami — ile płacę i kiedy?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Transze powiązane z etapami (nie z datami): 20% start, ~30% stan surowy, itd. z retencją 5–10%.

RED FLAG:

Duże zaliczki (>30%) przed startem robót lub płatności kalendarzowe bez powiązania z postępem.

E2 Ile wynosi zaliczka i w jaki sposób jest zabezpieczona?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Zaliczka ≤20% wartości, zabezpieczona gwarancją bankową lub poręczeniem.

RED FLAG:

Zaliczka >30% bez żadnego zabezpieczenia zwrotu.

E3 Co się stanie jeśli firma napotka problemy finansowe w trakcie budowy?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Klauzula o finansowaniu z bieżących środków, deklaracja o braku zadłużeń.

RED FLAG:

Wymijająca odpowiedź lub 'to się nie zdarzy'.

E4 Czy kosztorys zawiera wszystkie prace czy tylko część? Co nie jest wliczone?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Kosztorys z klauzulą 'prace kompletne do stanu X' — bez otwartego zakresu.

RED FLAG:

Kosztorys tylko 'za robociznę' bez materiałów lub z wyłączeniami niejasnymi dla inwestora.

E5 Jak są rozliczane roboty dodatkowe i zmiany zakresu?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Pisemna oferta zmiany przed wykonaniem, z wycenę i zgodą inwestora.

RED FLAG:

Wykonywanie zmian 'na ustną prośbę' i fakturowanie po fakcie.

E6 Jakie są warunki rozwiązania umowy przez wykonawcę? Jakie odszkodowanie należy się inwestorowi?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Jasne warunki: wykonawca odpowiada za szkodę, obowiązek rozliczenia robót i zwrotu nadpłat.

RED FLAG:

Brak klauzuli o rozwiązaniu umowy lub jednostronne prawo wykonawcy do wyjścia bez konsekwencji.

E7 Czy firma zawarła wcześniej ugody sądowe z inwestorami? Ile spraw było rozpatrywanych przez sąd?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Zero lub sporadyczne sprawy z uzasadnieniem (spory, nie winy firmy).

RED FLAG:

Wielokrotne sprawy sądowe lub odmowa odpowiedzi.

E8 Jaki jest ostateczny gwarantowany zakres prac za podaną cenę — co dostanę po ukończeniu kontraktu?

OCZEKIWANA ODPOWIEDŹ:

Pisemne oświadczenie: 'dom w stanie X gotowy do Y (np. zamieszkania / podłóg)' za kwotę Z.

RED FLAG:

Brak jasnej definicji zakresu końcowego — ryzyko, że każdy kolejny etap będzie 'ekstra'.

Szablon notatki z rozmowy z wykonawcą

Wypełnij podczas spotkania. Wydrukuj jeden egzemplarz na każdego wykonawcę.

DANE FIRMY

NAZWA FIRMY

NIP

REGON / KRS

IMIĘ I NAZWISKO WŁAŚCICIELA / PRZEDSTAWICIELA

TELEFON KONTAKTOWY

E-MAIL

ADRES FIRMY

OCENA PER KATEGORIA

Wpisz liczbę red flagów w każdej kategorii (0–8):

Kategoria	Liczba red flagów (0–8)	Uwagi
A — Firma i historia		
B — Materia■y i podwykonawcy		
C — Harmonogram		
D — Kontrola jako■ci		
E — Pieni■dze i ryzyko		
SUMA RED FLAGÓW:		

DECYZJA

TAK — kontynuuj rozmowy	NIE — odpadnij	MOŻE — poproś o wyjaśnienia
■	■	■

Ogólne uwagi z rozmowy:

Red Flag Scorer — System oceny wykonawcy

Zsumuj liczby red flagów ze wszystkich 5 kategorii i sprawdź wynik poniżej.

≥ 10	ODPADNIJ	Zbyt wiele sygnałów ostrzegawczych. Ryzyko dla Twojej inwestycji jest zbyt wysokie. Szukaj innego wykonawcy — nie podpisuj umowy.
5 – 9	PRZEMYŚL PONOWNIE	Kilka poważnych zastrzeżeń. Przed podpisaniem umowy uzyskaj pisemne wyjaśnienia dla każdego red flaga. Rozważ skonsultowanie z koordynatorem.
< 5	KONTYNUUJ WERYFIKACJĘ	Dobry wynik. Sprawdź referencje dzwoniąc do 2 poprzednich klientów. Jeśli weryfikacja potwierdzi — negocjuj warunki umowy.

Ważne zasady stosowania scorera:

- Scorer to pomocnicze narzędzie — nie zastępuje pełnej due diligence.
- Jeden krytyczny red flag (np. brak polisy OC, odmowa podania NIP) może być ważniejszy niż 10 mniejszych.
- Wyniki z kilku wykonawców porównuj ze sobą — wybierz najmniejszą sumę red flagów przy akceptowalnej cenie.
- Zadzwoń do referencji — rozmowa telefoniczna z poprzednim klientem ujawnia więcej niż jakiekolwiek pytanie z tej listy.

O autorze

Paweł Wójtowicz — koordynator budowy z 12-letnim doświadczeniem w aglomeracji warszawskiej. Przeprowadził ponad 80 inwestycji jednorodzinnych w powiecie piaseczyńskim, pruszkowskim i warszawskim.

Specjalizuje się w ochronie inwestorów prywatnych budujących pierwszy dom — od weryfikacji wykonawców, przez nadzór techniczny, aż po odbiór końcowy. Autor bazy wiedzy koordynatorbudowy.pl — ponad 140 artykułów o budowie domu.

Potrzebujesz audytu konkretnego wykonawcy?

Zweryfikuję Twojego wykonawcę — sprawdzę referencje, przejrzę umowę, ocenię kosztorys i odpowiem na pytania przed podpisaniem kontraktu.

Umów bezpłatną 30-minutową konsultację: koordynatorbudowy.pl/kontakt

lub zadzwoń / napisz przez stronę kontaktową

© 2026 Paweł Wójtowicz / koordynatorbudowy.pl. Materiał do użytku osobistego. Wszelkie prawa zastrzeżone.
koordynatorbudowy.pl