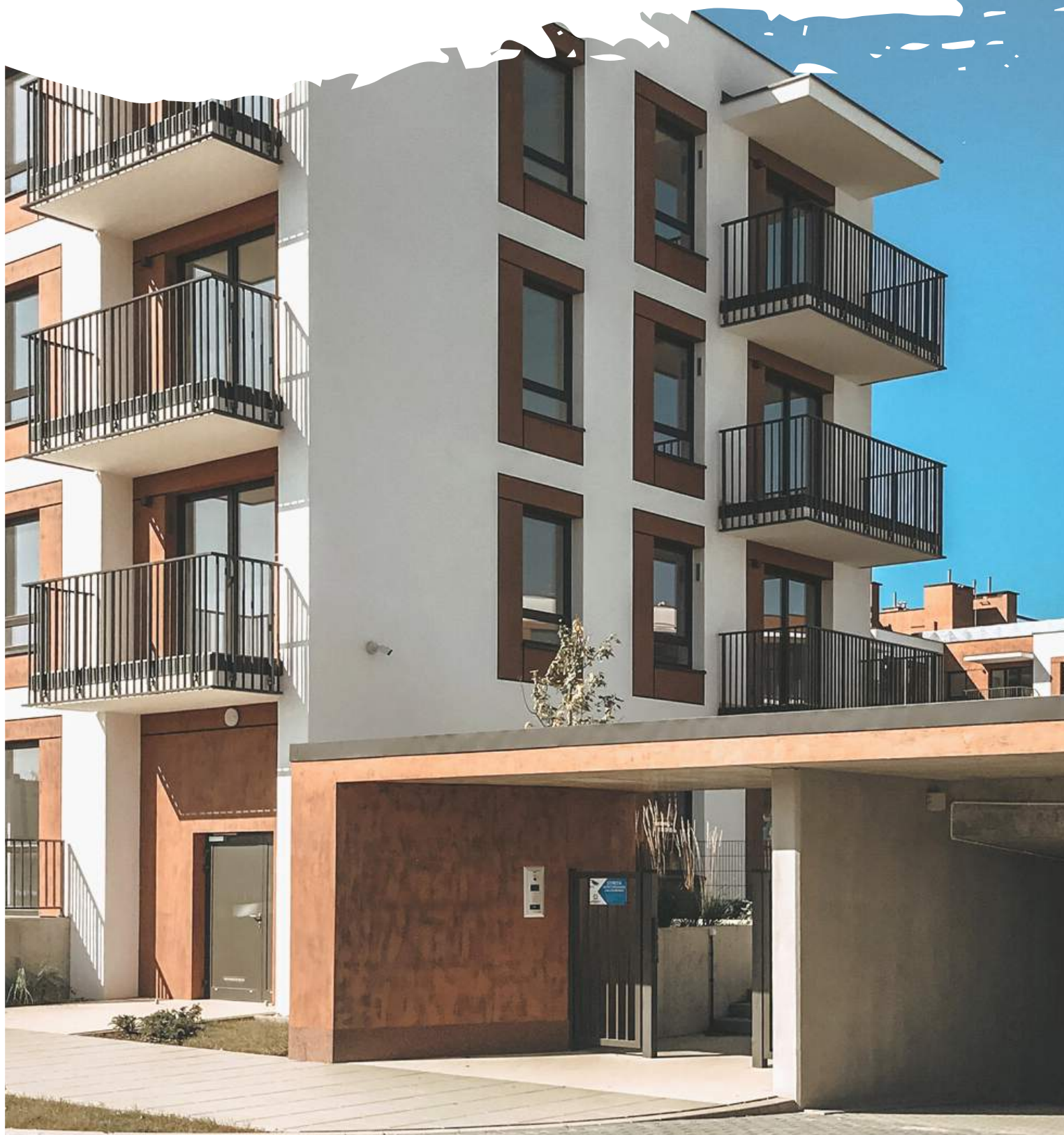


WIKTOR HAŁABIŚ

ODBIÓR MIESZKANIA E - B O O K



ODBIÓR MIESZKANIA

Tytuł:
Odbiór mieszkania E-book

Opracowanie:
inż. budownictwa
Wiktor Hałabiś

Dystrybucja:
odbior-mieszkania.com

Wydanie czwarte
2022

SPIS TREŚCI

Wstęp	4
O mnie	6
Opinie	7
Zanim kupisz	8
Umowa deweloperska	12
Standard deweloperski	19
Odbiór	22
Ściany	28
Sufit	35
Posadzka	38
Elewacja	44
Stolarka	49
Instalacje	56
Przynależności	62
Protokół	64
Odbiór kluczy	66
Rękojmia	67



W S T Ę P



W S T Ę P

W 2019 roku kupiłem „własne M”, podobnie jak 200 tysięcy osób* w Polsce.

Nie korzystałem z profesjonalnej pomocy przy odbiorze technicznym od dewelopera. Tak samo jak 50–90% kupujących nieruchomości w Polsce.**

Nie musiałem korzystać z takiej usługi, ponieważ posiadam wykształcenie, wiedzę i doświadczenie potrzebne do takiego odbioru. W przeciwieństwie do większości kupujących nieruchomości.



Dlatego powstał ten e-book!

Jest to zbiór doświadczeń ze wszystkich (ponad tysiąc) moich odbiorów, który zawiera opis wykrytych bubli, wad czy usterek.

Okraszonych komentarzem i objaśnieniem techniczno-formalnym oraz praktycznym wskazówkami.

Chciałbym, aby każdy mógł odebrać klucze do swojego wymarzonego mieszkania, niezależnie od miejsca i dostępności usług osób profesjonalnie wykonujących takie odbiory.

* Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

** 50% osób nie korzysta z pomocy przy odbiorze w Warszawie, 90% w mniejszych miastach (dane szacunkowe uzyskane od deweloperów).

O M N I E



Mój dziadek był murarzem, wybudował dziesiątki domów, jeden nawet wspólnie z moim tatą. Dorastanie w otoczeniu bezpiecznie i solidnie wzniesionych murów przyczyniło się do tego, że zostałem inżynierem budownictwa.

inż. Wiktoria Nałabisz

- ✓ Od 2007 roku pracuję w branży budowlanej, projektując, nadzorując, oraz wykonując budynki.
- ✓ W 2014 ukończyłem studia uzyskując tytuł Inżyniera Budownictwa o specjalizacji Energooszczędne Technologie w Budownictwie.
- ✓ Od 2007 do 2015 roku pracowałem w pracowniach architektonicznych w Warszawie.
- ✓ Od 2012 do 2020 nadzorowałem budowy obiektów zabytkowych, wielorodzinnych i produkcyjnych.
- ✓ W 2015 odebrałem pierwsze mieszkanie od dewelopera.

Na początku zlecenia na odbiory mieszkań przyjmowałem sporadycznie. Do momentu aż poproszono mnie o wykonanie inwentaryzacji segmentu, gdzie w tym samym czasie odbywał się taki odbiór z fachowcem. Byłem zaskoczony tym jak pracuje i komunikuje się z klientami. Wiedziałem że można zrobić to lepiej. To właśnie wtedy postanowiłem edukować ludzi na temat odbiorów. Z czasem stało się to moim jedynym zajęciem.

O P I N I E

Tak oceniają mnie Nabywcy lokali mieszkalnych, dla których wykonałem sprawdzenie stanu technicznego lokalu mieszkalnego przed odbiorem mieszkania od dewelopera.

**Adrian**
5 opinii
★★★★★
Pozytywne: Czas reakcji, Jakość, Profesjonalizm, Wartość
Serdecznie polecam usługi Pana Wiktora. Odbiór mieszkania rozpoczął się punktualnie, został przeprowadzony z najwyższą starannością przy użyciu nowoczesnej aparatury. Wszelkie niedoskonałości zostały skrupulatnie udokumentowane, całe spotkanie przebiegło w przyjaznej atmosferze.

**Karolina**
1 opinia
★★★★★
Bardzo polecam pana Wiktora ! Pan Wiktor to gwarancja profesjonalizmu, wiedzy i skrupulatności, z którą wykonuje swoją pracę. Nie ulega presji czasu, który wyznacza deweloper, dokładnie sprawdza każdy szczegół. Nie umknie mu nawet najmniejsza usterka. Dziękujemy bardzo za pomoc i serdecznie polecamy !

**Aleksandra**
2 opinie
★★★★★
Fantastyczny specjalista! 🙌🙌 Pomimo trudnych warunków panujących na odbieranej inwestycji (niestety lokal nie został odpowiednio przygotowany pod odbiór, więc było trochę nerwowo). Pan Wiktor od razu przystąpił do pracy, dokładnie i ze spokojem sprawdzając każdą najdrobniejszą rzecz! Oczywiście o ilości profesjonalnych sprzętów nie muszę wspominać 😊 polecam, szczególnie tym którzy wahają się czy warto. Odpowadam: WARTO! 🙌

**Agnieszka**
3 opinie
★★★★★
Polecam Pana Wiktora z całego serca!
Bardzo konkretny, skrupulatny, dociekliwy, dokładny i "czepiański" w pozytywnym tego słowa znaczeniu. Odbiór mieszkania z Panem Wiktorem to sama przyjemność. Nie tylko znalazł wady budowlane, ale wskazał także elementy nieestetyczne i bezcelowe w mieszkaniu.
Pan Wiktor był punktualnie na miejscu (a nawet kilkanaście minut przed czasem), posiadał wszystkie potrzebne narzędzia, kamerę termowizyjną i wiele innych.
Polecam!

Z ponad 200 opinii otrzymałem notę 5,0 za każdym razem otrzymując pełne 5 gwiazdek.

* Źródło Google



ZANIM KUPISZ

Z A N I M K U P I S Z

Zakup nieruchomości poprzedzony jest poszukiwaniami. Gdzie, jakie, od kogo i za ile? Nie sposób doradzić każdemu, nie wchodząc w jego buty. Dlatego przygotowałem jedną wskazówkę, dzięki, której sam w końcu wybrałem swoje własne „M”.

Moje założenia dla nowego „M” precyzyjnie określiła żona, mówiąc:

**„Część dzienna ma mieć
co najmniej 34 m²”**

Dokładnie tyle, ile miało nasze ówczesne mieszkanko, w którym żyliśmy w cztery osoby, plus pies. Pozostałe wytyczne zmieniały się w trakcie poszukiwań, okazały się mniej ważne.

Ostatecznie na tej samej ulicy mamy przedszkole, szkołę, sklep i pocztę, szeroki chodnik i nowiutki asfalt do całkiem przejezdnej trasy prowadzącej na obwodnicę. Rzekłbym – raj.

Poszukiwania odpowiedniego lokum zajęły nam 6 lat, jedną wycofaną zaliczkę za mieszkanie w Miasteczku Wilanów. Intensywne starania podejmowaliśmy dwukrotnie, trwały po kilka miesięcy, dopiero za drugim razem to było TO.

Jak zacząć?

Zrób listę! Odkrywcze :)

Z listy wybierz najważniejszy powód. Nie cenę, nie lokalizację, czy inne banały. Dzięki liście dowiedziałem się, że skoro moje życie toczyło się na 34m², to – szukając domu – muszę odrzucić wszystkie z ciasnymi małymi parterami. Tam, gdzie będę spędzał większość dnia, nie chcę, by zmiana nic nie zmieniła. Chcę, by dała mi jak największą otwartą przestrzeń do chowania się przed dziećmi ;)

Dlaczego dom? Mieszkania na parterze z ogródkiem to była ta pierwsza, wycofana zaliczka. Segment, który kupiliśmy, kosztował tyle samo, więc dla nas decyzja była prosta.

Wróćę jeszcze do tych 34 m². Po odkryciu, że to jest klucz do dalszych poszukiwań, odrzuciłem większość dostępnych ofert, a cena podskoczyła o 30.000,00 zł. Następnie przystąpiłem do sprawdzania plusów i minusów wytypowanych lokali. W ten sposób obejrzałem cztery i wybrałem najlepszy.

Wybierałem spośród już wybudowanych, gotowych do odbioru od razu lub w najbliższych miesiącach. Jeśli na przykład oglądałem lokal pokazowy na zrealizowanym etapie, to kolejny już był na finiszu. Nie jestem typem, który może czekać rok czy dwa, żeby zobaczyć, co kupuje.

Następnie zarywałem noce upewniając się że nieprzeoczyłem lepszej oferty i czy wybrana nieruchomość jest OK. Co sprawdzałem? Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - aby wiedzieć gdzie będą przebiegały planowane drogi i co w okolicy można budować, tzn. tylko domy czy też bloki a może nawet wysypisko śmieci.

Księgi wieczyste - swoją, drogi i sąsiadów, przed i po podziałach, niewiem dokładnie czego szukałem ale wiem że nic nie znalazłem.

I już, kupiony :)

Życzę powodzenia w poszukiwaniach!

Sprawy, na które należy zwrócić uwagę przed zakupem nowego domu lub mieszkania.

Wybraliście już dzielnicę lub miejscowość w której chcecie zamieszkać. Macie już na oku konkretną inwestycję. Co w takim razie powinniście sprawdzić zanim podpiszecie umowę rezerwacyjną?

Sprawdźcie dewelopera

Sprawdźcie opinie w internecie, biorąc poprawkę na to, że ludzie rzadko wypowiadają się o deweloperach kiedy są z nich zadowoleni. Wypowiadają się wtedy, kiedy coś jest nie tak. Proponuję więc, abyście przyjrzel się tym opiniom, ale nie brali sobie wszystkiego do serca. Poszukajcie konkretnych opinii, a jeżeli to możliwe skontaktujcie się z osobami, które je wydały (ludzie zazwyczaj chętnie dzielą się swoimi negatywnymi odczuciami). Dopytajcie o szczegóły sprawy i jeżeli wydaje Wam się na tyle poważna, że rozważacie rezygnację z zakupu na jej podstawie - porozmawiajcie z deweloperem co on ma na ten temat do powiedzenia. Kij zawsze ma dwa końce. Poza forami i mediami społecznościowymi możecie też sprawdzić jego poprzednie inwestycje, zobaczyć w jakim są stanie po latach.

Plan zagospodarowania terenu

Konieczne sprawdźcie okolice, pójďte na spacer, pojeźdźcie po okolicy o różnych porach. To czego nie zobaczycie to **plany na zagospodarowanie terenu jak budowa drogi, magazynów czy bloków mieszkalnych**. Na stronie gminy są dostępne mapy i opisy terenów, jeśli nie możesz go znaleźć lub rozszyfrować poproś o pomoc w gminie. Istnieje możliwość, że gmina nie opracowała miejscowego planu zagospodarowania terenu.



UMOWA DEWELOPERSKA

U M O W A D E W E L O P E R S K A

Przetrwaliśmy poszukiwania, czas na umowę. Przykro mi, muszę o niej wspomnieć.

Stara zasada „czytaj, zanim podpiszesz” dotyczy również umowy deweloperskiej. Jeśli jej nie rozumiesz, pytaj. Najważniejsze punkty omów, aby upewnić się, że rozumiecie je tak samo i że nie mają odnośników do małego druczku. Następnie prześlij ją radcy prawnemu, aby ją sprawdził. Głównie pod kątem klauzul niedozwolonych, których stosowanie jest nagminne. Oczywiście z niewiedzy dewelopera, choć nie wykluczam złej woli po stronie sprzedającego. To, że przeczytał ją prawnik czy zaufana osoba, nie znaczy, że Ty nie musisz już jej czytać.

Co powinna zawierać umowa deweloperska:

Prospekt informacyjny dotyczący danego przedsięwzięcia deweloperskiego, w którym opisana jest całość inwestycji oraz konkretny lokal.

- 1. Określenie stron, miejsca i daty** zawarcia umowy deweloperskiej.
- 2. Cenę** nabycia lokalu.
- 3. Informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości** (w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego), istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach.

* Źródło – Dz.U. 2011 nr 232 poz. 1377. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

4. Określenie położenia oraz istotnych cech budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny, będący przedmiotem tej umowy. Co należy uznać za istotne? Wymiary, kubaturę, powierzchnię, liczbę kondygnacji i lokali, lokalizację usług i parkingów oraz śmietników (które mają wpływ na użytkowanie lokalu – zapachy, owady, śmieciarka pod oknem o 6 rano).

5. Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku – kondygnacja i ekspozycja na strony świata. Każdy chce mieć widok z okna i trochę światła dziennego w domu.

6. Określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper.

Należy określić: rodzaj tynków – ich kategorię i grubość, czy łazienka będzie otynkowana, rodzaj i grubość posadzek, rodzaj okien (ile szyb i komór, plastikowe czy drewniane lub aluminiowe), balustrady, posadzka balkonu i tarasu, parapety zewnętrzne i wewnętrzne – z jakiego są materiału i jakiej grubości, jaki jest rodzaj wentylacji, osprzęt elektryczny, wraz ze zwymiarowanym rzutem i lokalizacją punktów instalacji.

No i koniecznie zasady, wg których będą wykonywane roboty, a następnie odbierane.

To właśnie standard wykończenia jest najważniejszy dla samego odbioru mieszkania.

7. Termin przeniesienia na nabywcę prawa do lokalu.

8. Zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej.

9. Wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera.

10. Informacje dotyczące:

- a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności *nazwę banku*, numeru rachunku, zasad dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz kosztów prowadzenia rachunku
 - b) gwarancji bankowej, a w szczególności nazwy banku, gwarantowanej kwoty oraz terminu obowiązywania gwarancji albo
 - c) gwarancji ubezpieczeniowej, a w szczególności nazwy ubezpieczyciela, gwarantowanej kwoty oraz terminu obowiązywania gwarancji
- b i c) *naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny*

11. Numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał wraz z informacją, czy jest ostateczne lub zaskarżone, *albo numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ*. Jeśli decyzja pozwolenia na budowę nie jest ostateczna, tzn. że może być zaskarżona. Dopóki nie jest ostateczna, nie można rozpocząć budowy. **Kupuj tylko z ostateczną decyzją pozwolenia na budowę! Odbieraj z ostateczną decyzją pozwolenia na użytkowanie** – bez tego nie możesz legalnie zamieszkać w lokalu, płacisz wyższe raty kredytu, bo nie można podpisać aktu notarialnego i ustanowić hipoteki.

12. Termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego, lub zadania inwestycyjnego.

13. Określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowy rachunek powierniczy przez nabywcę, w razie skorzystania z tego prawa.

14. Określenie wysokości odsetek i kar umownych umownych dla stron umowy deweloperskiej, jeżeli strony to przewidziały.

15. Wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu -

z podaniem numeru normy i zasad, wg. których liczona jest powierzchnia, np. karygodne liczenie pod ściankami działowymi (dlaczego to złe, dowiesz się w osobnym rozdziale). **Dewelopera, który sprzedaje powierzchnie pod ścianą jako użytkową, proponuję omijać.**

16. Oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego

wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią, w tym poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, takimi jak projekt budowlany.

17. Termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu, oraz termin odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

18. Informację o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie/*ustanowienie odrębnej własności* lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę...

Tutaj urwę cytat bo dalsza część jest jeszcze bardziej pokrętna i niejasna. To brzmi skomplikowanie, do tego w Twojej umowie może to zostać napisane pokrętniej, dlatego koniecznie skorzystaj z konsultacji umowy z radcą prawnym.

19. Zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę ,albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

20. Informację o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy.

Tak wygląda ustawowa treść umowy, z którą należy się zapoznać.

Ponieważ umowa deweloperska powinna być podpisana w formie aktu notarialnego, co komplikuje proces, to – aby tego uniknąć – często umowę na tym etapie nazywa się rezerwacyjną lub przedwstępną. To obniża jej moc prawną i konsekwencje związane z jej zawarciem.

Przy inwestycjach finansowanych ze środków własnych dewelopera, często nie jest podpisywana żadna umowy, a rezerwacje lokali dostajecie „na zeszyt”.

Gdy kupujemy przysłowiową dziurę w ziemi, to tylko w formie aktu notarialnego. Lokale już wybudowane nie są obciążone ryzykiem niedokończenia budowy, dlatego umowa niebędąca aktem notarialnym, ale zawierająca wszystkie jej elementy wydaje się akceptowalna, przynajmniej sam taką podpisałem. Tym bardziej, że nowelizacja ustawy deweloperskiej przewidziała możliwość zawierania różnych rodzajów umów.



Ustawa deweloperska chroni nabywcę na etapie umowy deweloperskiej, tzn. jeżeli w umowie pojawi się zapis sprzeczny z ustawą, to nie ma on mocy prawnej, automatycznie zastępuje go właściwy zapis z ustawy. Takie zapisy to np. klauzule niedozwolone, których należy się wystrzegać. Lista tych klauzul znajduje się na stronie:

www.uokik.gov.pl

Gdyby w umowie otrzymanej od dewelopera pojawiła się klauzula niedozwolone, można od razu zgłosić to do UOKiK-u, ewentualnie grzecznie zwrócić uwagę deweloperowi, który w podziękowaniu pozwoli nam wybrać lepsze miejsce parkingowe :)

UWAGA!

Najnowsza odsłona "ustawa deweloperska" zacznie w pełni obowiązywać z dniem 1.07.2022r. Poproś sprzedawcę o pisemną informację, z której ustawy korzystacie w Twojej inwestycji, z 2011 czy z 2021r. Jeśli sprzedaż inwestycji ruszyła przed 1.07.2021r, to nowa ustawa nie może jej dotyczyć.

Powyższe zapisy stanowią hybrydę obu ustaw, nowa rozszerza zakres ochrony.

STANDARD DEVELOPERSKI

Przepisy nie precyzują co powinien zawierać standard deweloperski. Przyjęło się, że **"stan deweloperski"** to mieszkanie wykończone gotowymi tynkami i posadzkami, rozprowadzone instalacje tak, aby bez potrzeby wynajmowania ekipy budowlanej można było przeprowadzić proste prace malarskie, posadzkarskie, instalacyjne i montażowe i po ich wykonaniu -zamieszkać w gotowym mieszkaniu.

Jednak jak wiemy - standard standardowi nie równy.

Jakie różnice możemy spotkać u poszczególnych deweloperów?

- **Tynki** (ściany, sufity) mogą być malowane farbą deweloperską, która nie jest jednak tak idealna, aby nałożyć na nią od razu wybrany przez nas kolor. Jest to raczej podkład, który sprawia, że ściany wyglądają ładniej.

Nie ma to nic wspólnego z gładziami i jeżeli je planowaliśmy -i tak będziemy Musieli je wykonać.

- **Tynki nie malowane** - teraz w standardach raczej nie podaje się ich kategorii - z resztą każdy miał problem z ich rozróżnieniem. Najczęściej spotykam się z tynkami 3 kategorii - nie malowanymi, o jednolitej barwie i jednolitej fakturze. Nie są to jednak tynki gładkie!

Zdarza się, że ze względów technologicznych deweloper **nie tynkuje sufitów** lub całych łazienek.

Np. Jeżeli na suficie jest płyta prefabrykowana, to płyta pęka na łączeniach i deweloper zakłada, że nabywca wykona sufit podwieszany we własnym zakresie.

W łazienkach zakłada, że zostaną położone płytki na wszystkich ścianach, na całej ich wysokości.

Jeżeli nie planujecie wyłożenia całej łazienki płytkami lub wykonywania podwieszanych sufitów - upewnijcie się, czy nie dojdzie Wam dodatkowy koszt podczas remontu.

- **Instalacje elektryczne** - czasami są one zakończone gniazdami i włącznikami, ale czasami nie - deweloper pozostawia wtedy kable nie zarobione, bez możliwości sprawdzenia instalacji. Wtedy musimy wezwać elektryka do zarobienia przewodów, aby sprawdzić czy wszystko działa poprawnie.
- **Grzejniki** - w niektórych standardach grzejniki są w cenie nieruchomości, a w niektórych - nie, lub są, ale bez zamontowanych głowic termostatycznych.
- **Wypożażenie** - instalacja alarmowa, wideodomofon lub zwykły domofon. Czasami są zamontowane, a czasami nie.
- **Wykończenie na balkonie** - tu możemy spotkać płytki lub płytę balkonową do samodzielnego wykończenia.

Niektóre balkony mają posadzki ze szlichty, które trzeba wykończyć/zabezpieczyć, a niektóre są z płyty prefabrykowanej i nie wymagają żadnego wykończenia (możemy je wykończyć tylko po to, żeby było ładnie).

- **Nierozprowadzanie podejść** wodnokanalizacyjnych do przyborów (umywalka, wanna, prysznic, pralka).

Wtedy musimy je rozprowadzić we własnym zakresie -idealnie byłoby rozprowadzić je na ścianach i zabudować karton gipsem, ale większość właścicieli chce się wkuć w ściany, rozpruć posadzki, tracąc tym samym gwarancję i pogarszając izolacyjność akustyczną lokalu.

W takim przypadku nie możemy samodzielnie zamontować wanny, umywalki - musimy skorzystać z pomocy hydraulika.

Prospekt informacyjny powinien zawierać informacje jaki standard deweloperski przewidziano dla naszej inwestycji.

Czasami deweloperzy piszą bardzo ogólnikowo - np. Ściany murowane, tynki gipsowe, okna plastikowe - to jest za mało informacji. Powinniśmy prosić o doprecyzowanie, deweloper może nam np. pokazać projekt budowlany (jeżeli blok jest w trakcie budowy i mieszkania nie są jeszcze gotowe), ale powinniśmy pamiętać o tym, że od projektu budowlanego do projektu wykonawczego niektóre rzeczy mogą się zmienić, dlatego odpowiedzi na nasze pytania powinny być zawsze udzielane w formie pisemnej.

- **Sposób liczenia powierzchni**

W prospekcie informacyjnym należy wskazać normę zgodnie z którą liczono powierzchnię lokalu i tam, oprócz normy niektórzy dopisują zasady pomiaru - "kopiuj wklej" z normy, a czasami na zasadach własnych...

Należy pamiętać o tym, że podpisując umowę, deklarujemy, że taki sposób rozliczania pomiaru akceptujemy.





3 ODBIÓR

Jeśli spodziewasz się najobszerniejszego rozdziału w tym e-booku, to się nie zawiedziesz. Lista rzeczy do sprawdzenia, wszystkie usterki, jakie kiedykolwiek widziałem, wraz z podstawą prawną.

Działamy!

Przygotowanie

Na odbiór zabierz przynajmniej:

- Poziomicę (przynajmniej metrową, najlepiej dwumetrową łątę budowlaną) i kątownik.
- Miarkę, ewentualnie dalmierz laserowy.
- Taśmę malarską do zaznaczenia usterek, ewentualnie ołówek.
- Próbnyk elektryczny.

Ja korzystam z następujących przyborów i narzędzi:

- łąta budowlana/poziomica dwumetrowa
- poziomica 20 cm
- kątownik 100 x 50 cm z poziomica i 100 x 100 cm
- miarka i dalmierz laserowy
- suwmiarka i szczelinomierz
- drabina
- taśma malarska i ołówek
- młotek
- miernik wilgotności
- miernik przepływu powietrza
- miernik i próbnyk elektryczny
- kamera termowizyjna
- kamera inspekcyjna

Warto pójść na odbiór w dwie osoby. Jedna rozmawia z osobą prowadzącą odbiór, spisują liczniki i omawiają sprawy formalne. Druga natomiast sprawdza w tym czasie lokal.

Otoczenie

W drodze na odbiór, idąc przez osiedle, klatkę schodową, zwróć uwagę na czystość i ewentualne uszkodzenia.

Zapisz je i zgłoś po odbiorze swojego lokalu.

Egzekwowanie naprawy tych usterek jest po stronie administracji, ale można próbować je zgłosić, by był po nich ślad.

Dlaczego takie naprawy miałyby być wykonane np. z funduszu remontowego, podczas gdy powstały przed przekazaniem budynku?



Dokumenty

Odbioru mieszkania dokonujemy, tylko gdy budynek ma pozwolenie na użytkowanie i podłączone media.

Ostatnio popularny jest **wstępny odbiór**, na którym też zgłaszamy usterki i możemy odebrać klucze, ale aktu notarialnego nie podpiszemy, bo budynek nie dostał pozwolenia na użytkowanie. W ten sposób deweloperzy omijają zapisy ustawy deweloperskiej.

Odbierając lokal w tej formie, płacimy wyższe raty kredytu do czasu podpisania aktu.

W skrajnym przypadku nigdy go nie podpiszemy...

niestety zdarza się, że mieszkamy i płacimy za lokal, który nigdy nie będzie nasz, bo ktoś nie dopilnował kwestii formalnych.

Zwykle podłączenie prądu następuje po osobistym podpisaniu umowy z dostawcą, więc na odbiorze może nie być prądu, ale to nie powód, by odbierać po ciemku.

Unikaj odbioru po zmroku :)

Zdarzyło się, że osiedle nie zostało podłączone do kanalizacji i tymczasowo zamontowano szambo, według mnie to niedopuszczalna zmiana.

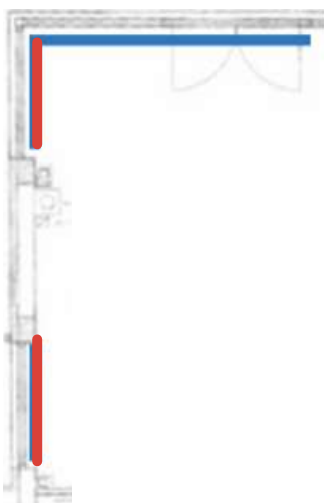


Lokal

Po wejściu do lokalu szybko przechodzimy do czynności odbiorowych. Porównujemy stan faktyczny z rzutem:

1. Lokalizacja ścian, drzwi, okien, wywiewek wentylacji, nawiewników w ścianach lub oknach, lokalizacji punktów wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i centralnego ogrzewania.

Zdarzyło się, że na odbiorze brakowało jednego okna, lub zauważyłem, że „komin” w łazience był mniejszy, przez co rura do miski ustępowej sterczała na środku podłogi.



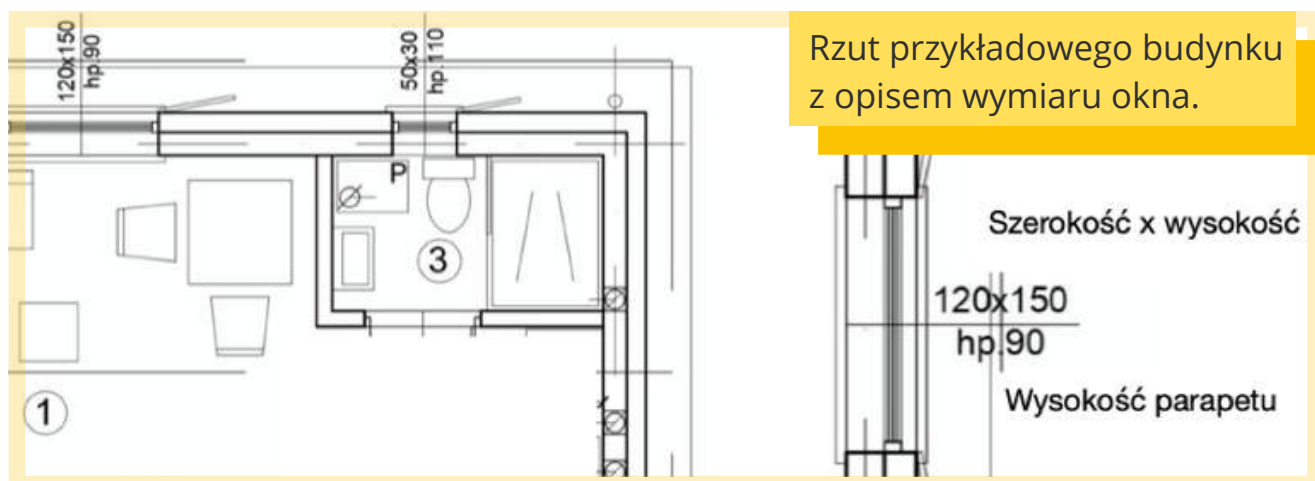
Na zdjęciu po lewej stronie brakuje dwóch okien, to połowa okien w strefie dziennej. Ich brak jest uzasadniony, niestety jest to bałagan w dokumentacji dewelopera i niezgodność z umową.

2. Wymiary ścian na rzucie lokalu najpewniej są podane bez tynku, należy odjąć 3–5 cm gr.tynku dla uzyskania docelowego wymiaru.

Czasem przesunięte są ściany między pomieszczeniami, przez co jedno jest mniejsze, a drugie większe, zwykle to nie problem, ale stanowi świetny argument do negocjacji, np. przesunięcia lub dodania gniazdka, itp.

Warto sprawdzić wysokości pomieszczeń w kilku miejscach, pozwala to namierzyć ewentualną odchyłkę sufitu.

3. Wymiary okien i wysokość parapetu wewnętrznego. Sprawdzenie kierunków otwarcia. Często zdarza się, że np. dwuskrzydłowe okno balkonowe ma otwierane tylko jedno skrzydło, a na rzucie zaznaczono oba.



4. Wymiary drzwi, dokładniej mówiąc otworów na drzwi, to minimum 89 cm x 210 cm, aby można było zamontować typowe drzwi ze sklepu.

Idealny wymiar pod montaż drzwi to 92 x 212 cm.





ŚCIANY



Ś C I A N Y

Sprawdzamy jakość tynków ścian.

Technologii tynków i ich kategorii jest kilka, do tego dochodzi sposób ich wykończenia - mniej wprawne oko tego nie rozróżni. To, co możemy sprawdzić, to:

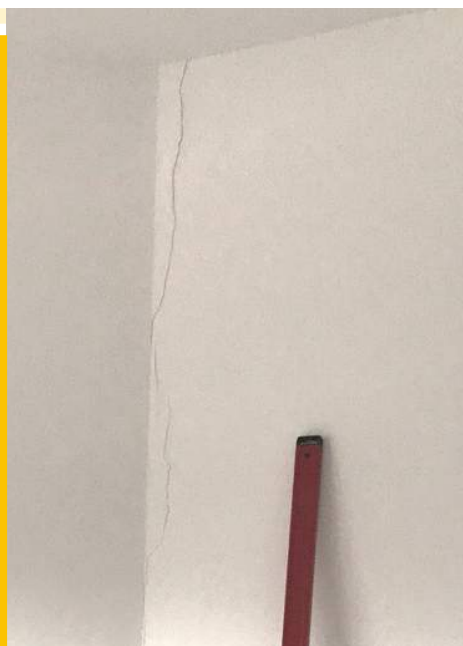
1. Płaszczyzna, która - w zależności od normy - może mieć odchylenie (górkę i dołki) na łacie/poziomicy długości 2 m - aż 3 do 5 mm; odchylenie od pionu na łacie/poziomicy długości 1 m - 2 do 3 mm.





2. Bez kątownika nie sposób sprawdzić kątów poprawnie. Dopuszczalna odchyłka to 3 do 4 mm na 1 m. Zdarzają się odchyłki ponad 15 mm, które znajdziemy nawet na małym kątowniku 30 cm, jaki wielu majsterkowiczów posiada.

3. Rysy – każda jest usterką. Szukamy ich w narożach drzwi i okien oraz w miejscach łączenia elementów: ściana/sufit, mur/żelbet (tych trzeba po prostu poszukać). Rysy mogą pojawić się później w trakcie użytkowania, nie jest to niebezpieczne, zwykle jest to jedynie usterka wizualna. Jeśli nie dokonaliśmy zmian w ścianie, na której pojawiły się rysy (wkucie instalacji, przemurowanie fragmentu), możemy ją zgłosić deweloperowi do naprawy na zasadzie gwarancji/rękojmi.





4. Uszkodzenia i drobne obicia, przebarwienia, można również zgłaszać – oznaczam je taśmą.

Ślady po pacy tynkarskiej są niedopuszczalne, to proste lub zaokrąglone ryski/wgłębienia o długości kilkunastu centymetrów.

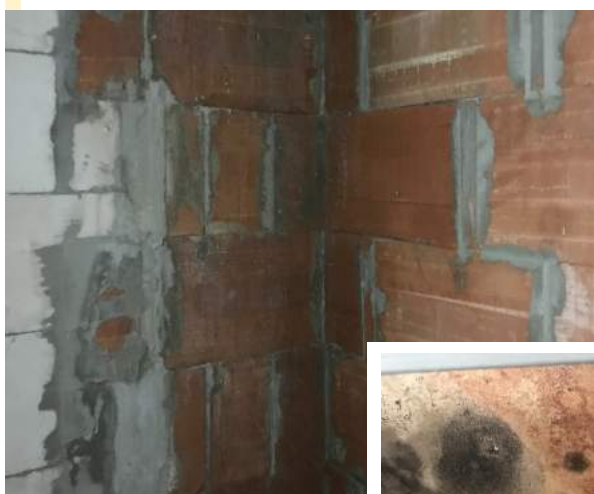


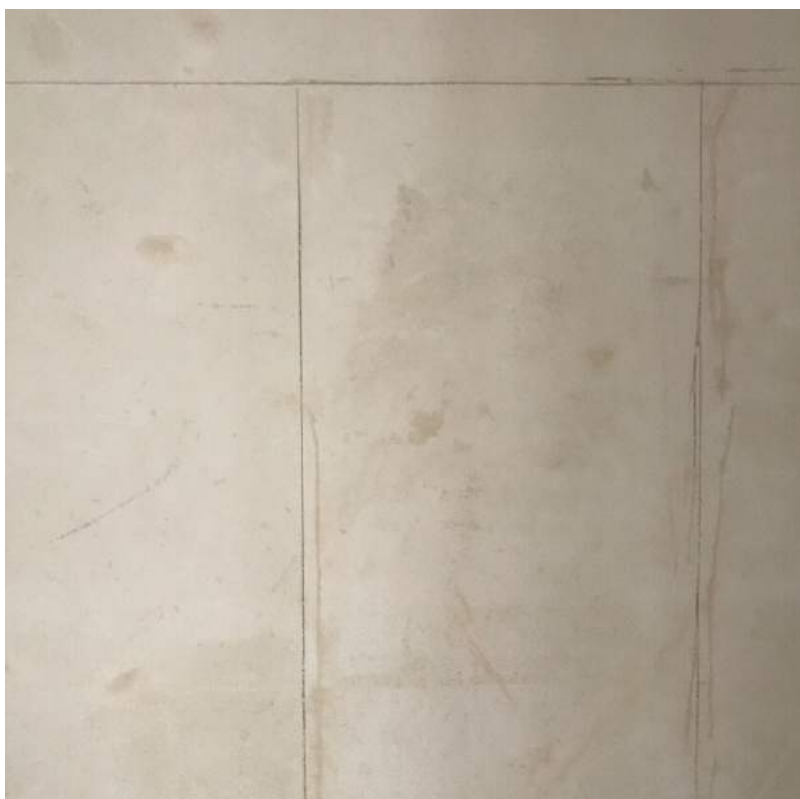
5. Należy zwrócić uwagę na ubytki wokół okien i drzwi, na kątownikach ścian, oraz na listwy przy oknach, które muszą przylegać do ramy.



6. Miejsca wcześniej wykonanych napraw często są niewyszlifowane, np. pod grzejnikami, w miejscu podejść, które są wykonywane po tynkach. Deweloperzy przygotowując lokal na odbiór, zapominają je wyszlifować. Widuję też wkute instalacje, opiankowane i niezatynkowane. Uwaga! Większość deweloperów rozprowadza instalacje na ścianie i samemu trzeba sobie z nimi poradzić – o ile można będzie się wkuć, w przeciwnym razie konieczna będzie zabudowa gk - więcej przy okazji omówienia instalacji.

7. Wilgoć to np. ciemniejsze fragmenty tynku/cegieł, będą chłodniejsze. Na tynku, który był znacznie zawilgocony, widać ślady po kroplach, zaciekach, przebarwienia. Jeśli w tych miejscach robią się pęcherze, nalot i wysolenia, należy wykonać pomiar wilgotności i przeszlifować lub naciąć powierzchnię by umożliwić odparowanie wilgoci.





8. Jakość tynków to temat rzeka. Deweloperzy sami nie wiedzą, jak wygląda tynk kategorii II, a jak III.

Rozmowa na ten temat jest bezcelowa, bo normy wcale nie pomagają udowodnić swoich racji, mówiąc o jednolitej barwie i gładkiej powierzchni, nie dając przykładu.

9. Ponadnormatywne grubości tynków to rzadkość. Szukam ich w otworach drzwiowych. Dopuszczalna grubość zależy od materiału z jakiego wykonano ścianę.

Podłoże gipsowe (jak na zdjęciu) ma dopuszczalne tynki gr. 14mm. Maksymalna gr. tynku kat.III wynosi 25mm przy zastosowaniu siatki, na dowolnym podłożu. Bywają też standardy deweloperskie, które nie przewidują tynku na ścianach łazienek, a nawet sufitach.



10. Podwyższonym standardem są pomalowane tynki, tzw. farbą deweloperską. Jest to w zasadzie gruntowanie na biało, niestety zwykle powłoka ta ma niedostateczną przyczepność do podłoża, odrywa się z taśmą samoprzylepną. Chcąc to skutecznie zgłosić należy wykonać normowe badanie - siatki nacięć.



11. Głuche tynki nie zdarzają się często, a jeśli już to zwykle na małej powierzchni. Szukamy ich opukując ściany, gdy usłyszymy inny odgłos to mogliśmy je znaleźć. Uwaga! Budynek jest wykonany z różnych materiałów, które brzmią inaczej dlatego łatwo się pomylić.





5

SUFIT



S U F I T

Każdy sufit jest krzywy. Deweloperzy tłumaczą tę krzywiznę strzałką ugięcia stropu, która zgodnie z normą jest dopuszczalna i może wynosić nawet 30 mm.

Tymczasem norma dla tynków dopuszcza 15 mm jego grubości na sufitach, co nie pozwala wyrównać krzywego stropu. Należy o tym pamiętać by ekipa remontowa przypadkiem nie próbowała tego zrobić.

Odchyłki powierzchni tynku na suficie wynoszą 3 do 4 mm na łacie/poziomicy 2 m i nie więcej niż 6 do 8 mm na całej powierzchni pomieszczenia.

Opracowania branżowe wskazują, że **przy odbiorze sprawdzamy jedynie tynki, a strzałka ugięcia nas nie interesuje**. Tym bardziej, że wykryte odchyłki zwykle nie mają kształtu wskazującego na odkształcenie stropu, a sam strop nie ugina się do granicznych wartości, więc tłumaczenie deweloperów możemy włożyć między bajki...

Naprawa sufitu **na całej powierzchni** oznaczałaby położenie kolejnej warstwy tynku i przekroczenie jego dopuszczalnej grubości, co mogłoby skutkować **odparzeniem tynku, który w końcu odpadnie**.

Ograniczenie się do **miejscowej naprawy** oznacza zaburzenie płaszczyzny i w efekcie **konieczność równania całej powierzchni**.

Najlepszym wyjściem jest zerwanie tynku i położenie go na nowo lub podwieszeni sufity w systemie gk.

Dlatego zalecam naprawę gdy:

1. Odchyłka dotyczy miejsca, gdzie będzie zabudowa do sufitu i krzywizna widoczna byłaby na meblu, np. w kuchni.
2. Odchyłka widoczna jest gołym okiem, np. przy oknie widać, że sufit jest krzywy.

Tylko jak sprawdzać tynk na suficie:

Z drabiny, przy pomocy łąty/poziomiccy 2 i 1 m sprawdzamy narożniki i środek pomieszczenia. Pomocne w znalezieniu odchyłek są pomiary wysokości pomieszczenia, gdy różnica wynosi więcej niż 1 cm, warto w tym miejscu dokładnie sprawdzić sufit poziomicą. Uwaga! Na wysokość pomieszczenia składa się odchyłka na posadzce i suficie, dlatego nie jest to precyzyjny metoda pomiaru.





POSADZKA

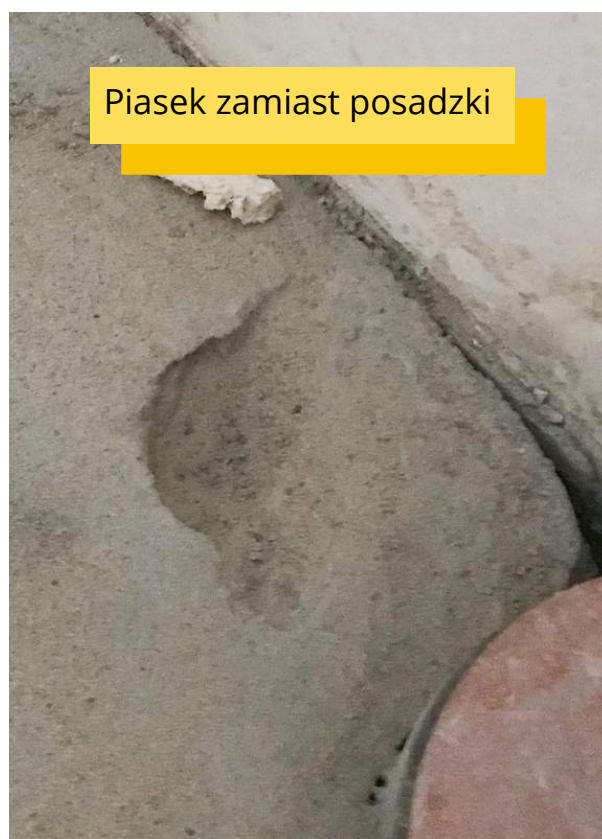
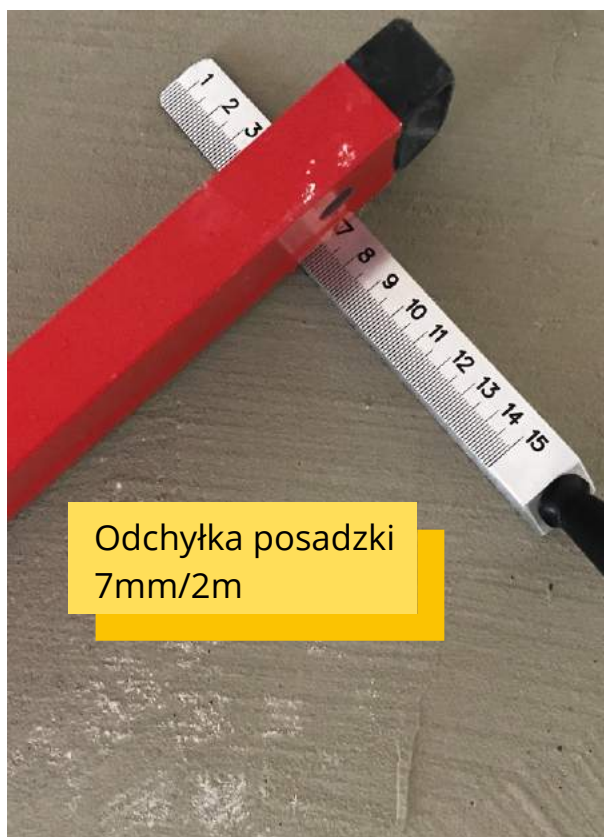
P O S A D Z K A

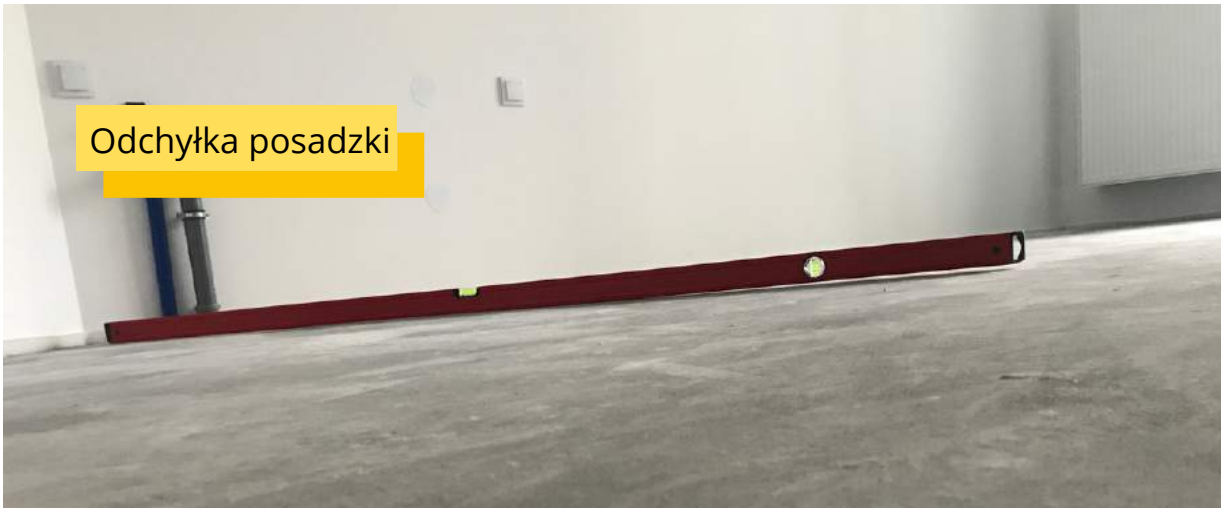
Odbiór posadzki należy przeprowadzać, jeśli jest sprzątnięta i nie ma resztek gipsu lub kleju. W przeciwnym razie trudno znaleźć miejsce, gdzie łata/poziomica przylega do posadzki.

Odchyłki mierzymy na łacie/poziomicy 2 m, mogą wynosić **od 3 do 5 mm** i nie więcej niż **5 mm na całej powierzchni pomieszczenia**.

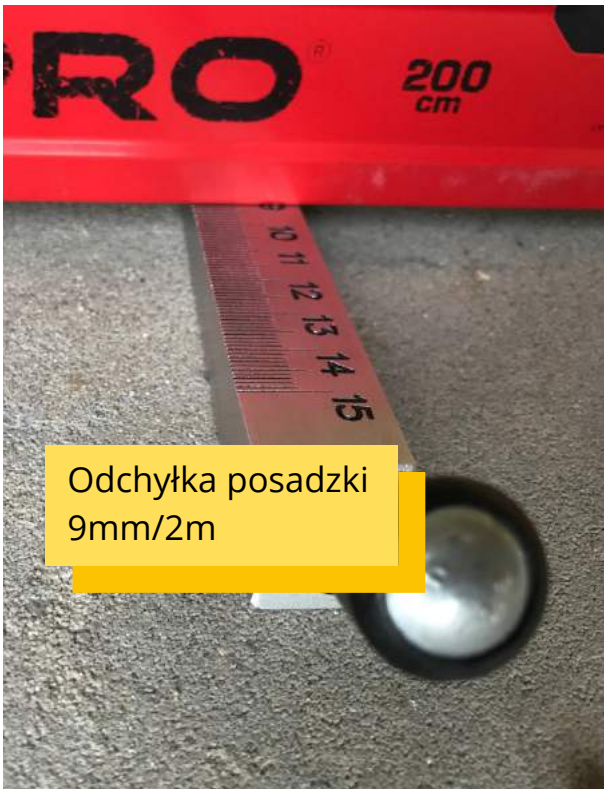
Posadzka nie może ścierać się pod butem, a zdarzają się takie, w których można zrobić dziurę palcem.

Twardość sprawdza się po przez zarysowanie bądź uderzenie urządzeniem pomiarowym, ale do wstępnej oceny wystarczający jest ostry gwóźdź. Jeśli posadzka da się zarysować (gwóźdź się zagłębi) oznacza to że **wymaga wzmocnienia lub wymiany by coś do niej przykleić**.

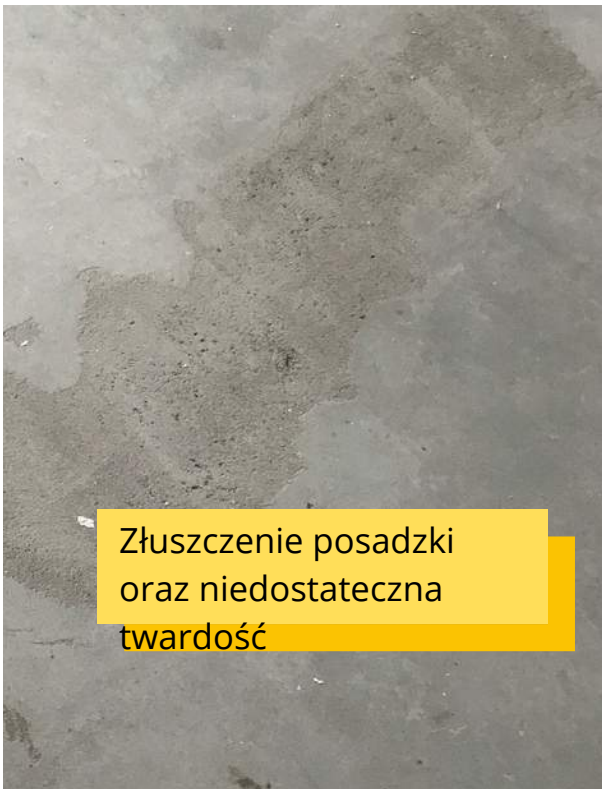




Odchyłka posadzki



Odchyłka posadzki
9mm/2m



Złuszczenie posadzki
oraz niedostateczna
twardość

Posadzki wykonywane przez deweloperów zwykle nie nadają się pod parkiety i klejone deski lub panele winylowe.

O ile ich twardość zwykle jest w porządku, to już same dopuszczalne w normie odchyłki wymagają naprawy, gdyż z założenia są przygotowane aby móc położyć mniej wymagające panele podłogowe układane na podkładach wyrównujących.

Dobrze byłoby wykonać wylewkę samopoziomującą.

Posadzka posiada dylatacja obwodowa, jest to pianka ułożona po obwodzie posadzki, która musi znajdować się na całym styku ze ścianą.

Ważne, by wszystkie narożniki były starannie **dopchnięte i wypełnione**.

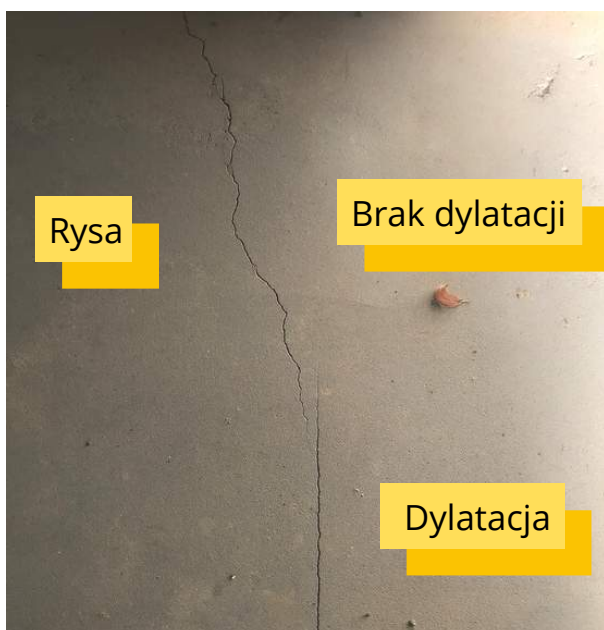


Rysy posadzek mogą być tylko nacinane i prostolinijne. Znajdziemy je zawsze w drzwiach i jako rozdzielnie większych bądź nieregularnych płaszczyzn.

Na dylatacji nie może pojawiać się uskok posadzek, nie może też zaniknąć. Gdy jest ledwo widoczna, należy ją zgłosić, bo może pęknąć obok, np. pod płytkami. No właśnie – **bo po to się ją nacina, żeby sama nie pękała**.

Jeśli widoczne jest pęknięcie nie biegnące od ściany do ściany/dylatacji, które nie wygląda jak zrobione od linijki – jest krzywe, to posadzka sama się zdylatowała i taką rysę zgłaszamy do naprawy, podobnie jak inne uszkodzenia i ubytki.

Naprawa wygląda jak szwy, które zalewa się żywicą.



Na balkonach najlepiej, żeby były płyty na podstawkach. Zgłoszenie do nich uwag nie powoduje demolki. Przy płytkach klejonych w praktyce zgłaszam brak fugi, pękniętą bądź luźną płytkę, najważniejszy jest spadek umożliwiający spływ wody. Cokół i brzegi płytek muszą być wykończone fugą lub silikonem.



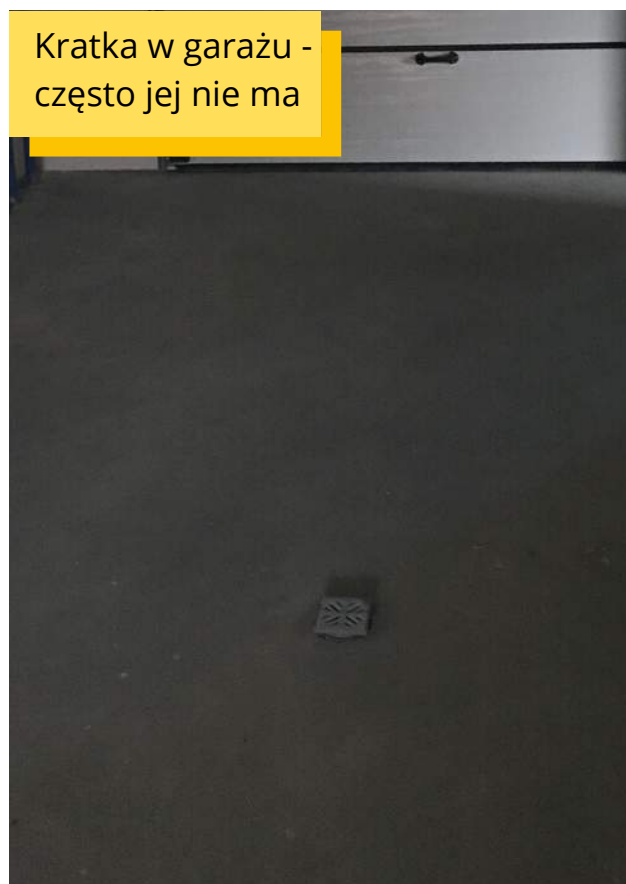


Brak fugi, estetyki i uszczelnienia cokołu



Niezabezpieczona płyta balkonu uległa uszkodzeniu

W domach mieszkamy kratki odpływowe w posadzce, które także muszą być estetycznie wykończone. Oraz spadki w garażach czy na miejscach postojowych, które mają zapewnić swobodny spływ wody.



Kratka w garażu - często jej nie ma



Niepoprawnie wykonany odpływ



7 ELEWACJA



E L E W A C J A

Tynki zewnętrzne i okładziny odbieramy tak samo jak wewnątrz, wskazując rysy, ubytki, nieprzylegające listwy przyokienne.

Nieprzylegająca listwa APU



Odparzony tynk zewnętrzny



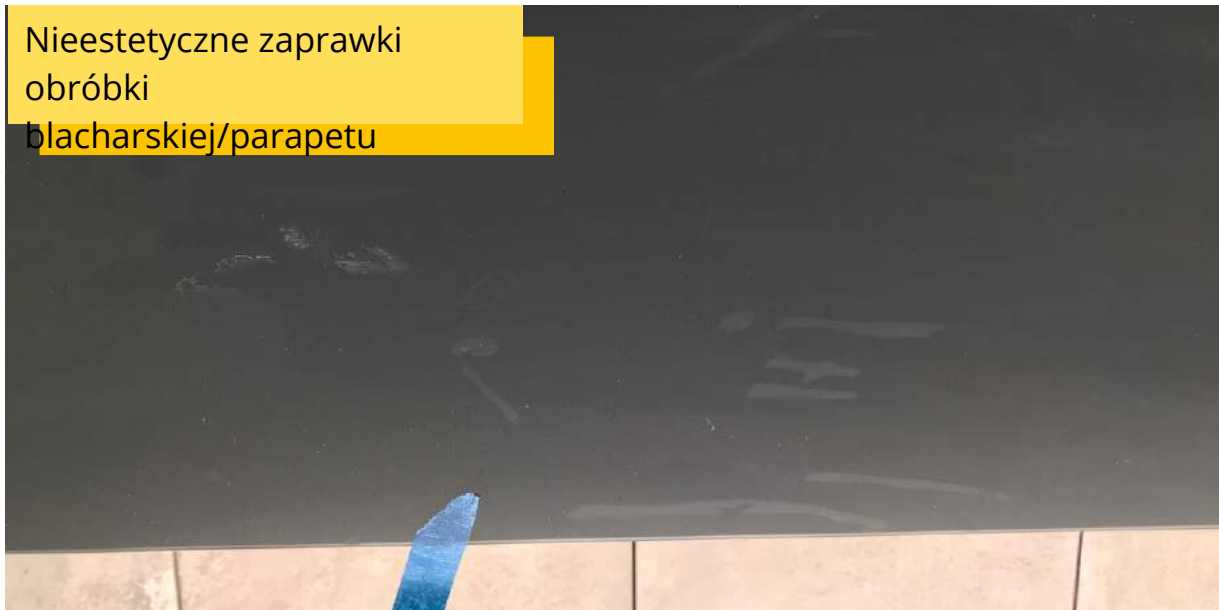
Ubytek tynku zewnętrznego



Przebarwienia i zabrudzenia to trudny temat bo zawsze, gdy to zgłosimy, efekt naprawy jest gorszy niż przed, np. w przypadku doczyszczania kamienia elewacyjnego. Czasem lepiej nie zgłaszać usterki. Ale to oczywiście nie powód, by nie dostać rekompensaty, np. w postaci zburzenia kawałka ściany, przeniesienia grzejnika czy gniazda płyty indukcyjnej. Negocjujmy!

Przebarwione, porysowane, skorodowane obróbki blacharskie i rynny zgłaszamy, ale poprośmy o uzgodnienie ich naprawy i zwróćmy uwagę, że zamazanie rysy farbą w nieestetyczny sposób będziemy zgłaszać do skutku.

Nieestetyczne zaprawki
obróbki
blacharskiej/parapetu



Parapety sprawdzamy tak samo, jak obróbki blacharskie. Znalazły się w oddzielnym punkcie, bo miewają kilka specyficznych usterek: nieprzyklejenie, spadek w niewłaściwą stronę lub wybrzuszenie bądź brak „wtopienia” w elewację, brak uszczelnienia.

Nieuszczelniony parapet



Spadek parapetu w
kierunku okna -błąd



Balustrady i ogrodzenie również sprawdzamy na obecność rys, uszkodzeń i zabrudzeń. Dodatkowo zwracamy uwagę na spawy, śruby i inne połączenia.

Uszkodzona szyba balustrady



Porysowana balustrada



Porysowana furtka

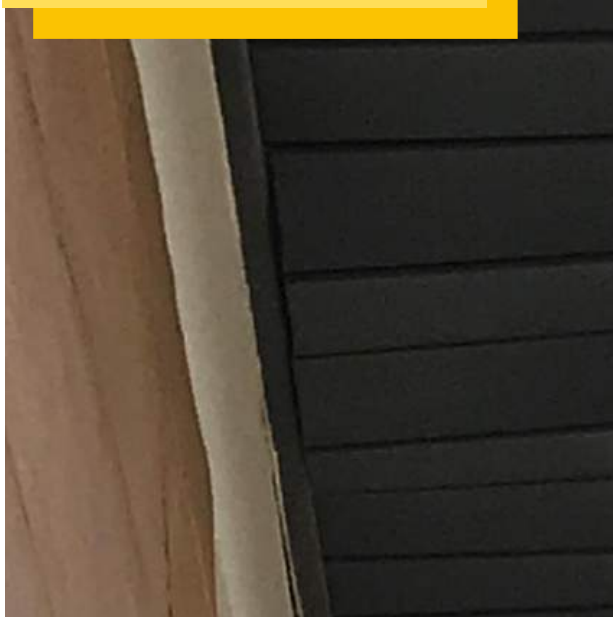


Brak kapturka słupka ogrodzenia



W domach występują jeszcze dachy, podbitki, stopnie kominiarskie, płotki śniegowe, rynny – wszystkie te elementy oceniamy wizualnie.

Odpadająca podbitka dachu



Nieprzykręcona rura spustowa rynny



Wspomniane wcześniej przebarwienie są same w sobie jedynie usterką estetyczną ale czasem wskazują na zawilgocenie od dachu lub fundamentu, którego bagatelizować nie należy, budynek powinien być szczelny i naprawa jest konieczna.

Zaciek na elewacji



Naprawa izolacji ściany fundamentowej





STOLARKA

STOLARKA

Najważniejszy element do odbioru to okna i drzwi. Tynki sobie naprawimy, ściany często przestawiam. Okna i drzwi zostaną, a możemy je sprawdzić bez narzędzi. Bardzo często moi klienci wspierają mnie w poszukiwaniu widocznych defektów i proszę ich, by właśnie na oknach skupili swoje wysiłki. Jak odbieram okna?

1. Oglądam szyby – z odległości co 2-3 m sprawdzam szybę z góry na dół, z boku na bok. Klasyfikacja rys do naprawy leży po stronie dostawcy okna, dlatego zgłaszam każdą rysę, paproch i wadę, potem sprawdzamy, czy naprawią lub wymienią. Pęknięcia szyb zdarzają się rzadko i wymagają wymiany.



Wada szyby +3mm do wymiany

Pęknięta szyba - dow wymiany



Rysy szyby +12mm do spolerowania

2. Oględziny uszczelek – dokładnie oglądam uszczelkę szyby wokół okna: wewnętrzną, zewnętrzną i tę w środku szyby. Czasem się podwinie, wepchnie albo wypadnie, a to oznacza nieszczelność.



3. Regulacja – klamka ma działać bez oporu, przy otwieraniu musi funkcjonować płynnie. Nie siłujemy się z klamką, nic ma nie obcierać, a zamki w drzwiach mają zamykać drzwi.



4. Oglądam ramy – przebarwienia, zabrudzenia, ubytki, złe spasowanie, rysy. Na ramach również są uszczelki, czasem jakiejś brakuje albo jest zagnieciona lub uszkodzona.



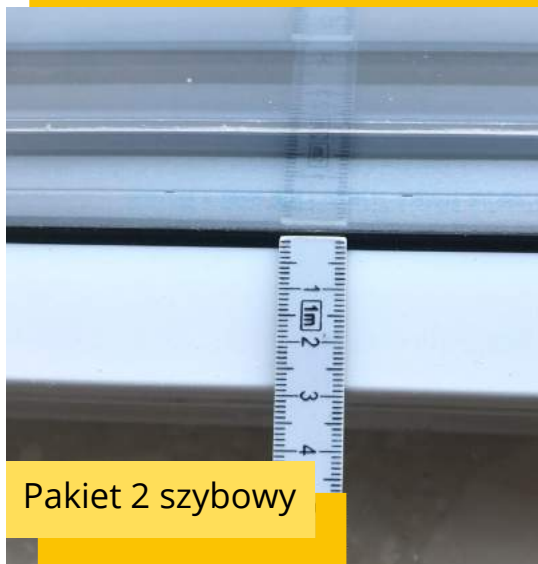
5. Wyposażenie – wszystkie zaślepki na zawiasach i ewentualne nawiewniki. Zaślepki warto pomacać bo czasem trzymają się na słowo honoru. Z kolei nawiewniki bywają przykręcone bardzo długimi śrubami, zdarzyło mi się że był zamontowany, a nie miał otworu w ramie do nawiewu.



6. Płaszczyzna – OK, tu przyda się łata :) Okno musi być zamontowane pionowo, a co ważniejsze – nie może być wygięte. To częsta przypadłość w oknach balkonowych, a przez wyoblony fragment powietrze nawiewa z zewnątrz. W takim przypadku zwykle wystarczy regulacja. Z upływem czasu konieczna jest ponowna regulacja i nasmarowanie okna, warto zapisać sobie termin, kiedy upływa czas na taką darmową regulację, bo brak regulacji to brak gwarancji.



7. Porównanie ze standardem - kolorystyka, materiał, sposób otwierania, ilość szyb w pakiecie.



Pakiet 2 szybowy



Pakiet 3 szybowy

8. Zabezpieczenie okna o parapecie niższym niż 85 lub 120cm, wymaga balustrady lub szyby bezpiecznej. Niestety czasem okno ma niższą balustradę niż balkon.



9. Kolizja okna lub klamki, oraz brak możliwości otwarcia skrzydła pod kątem 90stopni.





INSTALACJE

I N S T A L A C J E

Jeśli posiadamy rzut zawierający lokalizację punktów instalacyjnych, porównujemy go ze stanem faktycznym. Jeżeli rzut pokazuje tylko meble, to możemy sprawdzić, czy punkty znajdują się tam, gdzie powinny.

Energia elektryczna

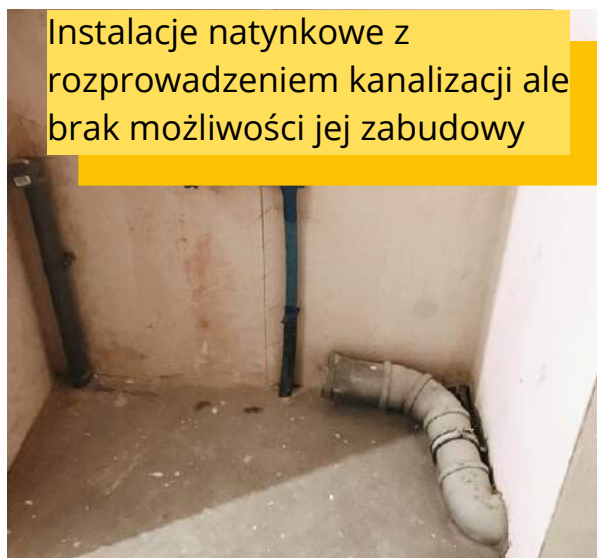
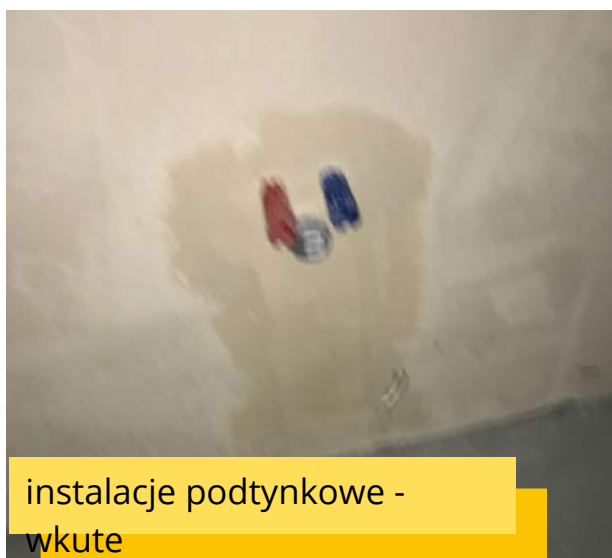
Jak już wspominałem, zwykle nie jest podłączony. Jeśli coś nie działa, ale ma działać, wpisujemy do protokołu, że „w chwili odbioru nie działało i ewentualne usterki zgłoszone będą po uruchomieniu”. Skrzynka rozdzielcza z „korkami” będzie w okolicy drzwi wejściowych, a w środku musi mieć opis każdego „korka”. Szczęśliwcy odbierający lokal z włączonym prądem mogą sprawdzić, czy na pewno wszędzie jest prąd, dlatego większość deweloperów montuje gniazda i włączniki. Prąd ma być w lewej dziurce (czarny/brązowy kabel), a w prawej (niebieski/szary) i na bolcu (żółto-zielony) nie chcemy prądu. To czy instalacja będzie uzbrojona w gniazda i ile zastaniemy punktów, odczytamy ze standardu lokalu dołączonego do umowy lub rzutu. W każdym lokalu musi być rozdzielnia z opisem.



Woda i kanalizacja

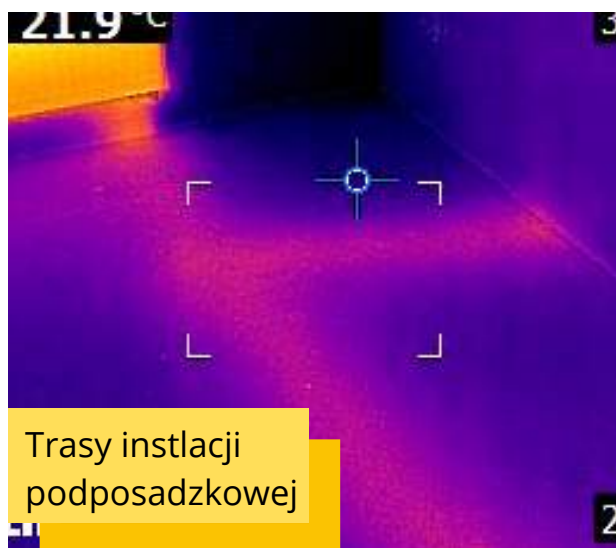
Tu podlega sprawdzeniu ilość, która ma odpowiadać liczbie urządzeń na rzucie, chyba że dostaniemy szczegółowy rzut instalacji. Zwykle montowana jest natynkowo – tak, że rury biegną od posadzki po ścianie, choć bywają standardy które nie zakładają rozprowadzenia kanalizacji do zlewu czy wanny.

Wielu klientów wkuwa instalacje, warto sprawdzić, czy jest taka możliwość. Na przykład uniemożliwia to ściana żelbetowa, w której kucie jest zabronione – kategorycznie nie wolno ciąć zbrojenia tej ściany! Wkucie może też pogorszyć akustykę między lokalami.



Ogrzewanie

W sezonie zimowym możemy łatwo sprawdzić ogrzewanie. Wtedy też zwracam uwagę na to, czy przewody zasilające grzejniki, prowadzone w posadzce, nie przegrzewają posadzki. Jeśli tak, to upewnijmy się, czy można zamontować klejone deski lub parkiet, a do płytek użyjmy elastycznego kleju. Jak to sprawdzić? Trzeba dotknąć posadzki przed grzejnikiem w kilku miejscach. Jeśli temperatura różni się o 2-3 stopnie, odczujemy to. Zwróćmy wówczas uwagę ekipie na ten fakt. Niezależnie od sezonu, możemy sprawdzić stan grzejników: rysy, uszkodzenia, zabrudzenia i głowice termostaticzne/regulator temperatur. WC, gdzie znajduje się tylko sedes, często pozbawiony jest grzejnika.



Wentylacja

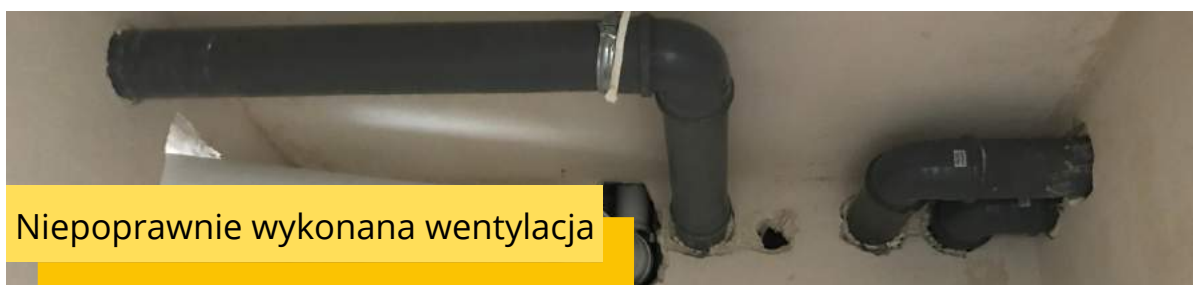
Wentylacja w mieszkaniach to najczęściej system mechaniczny. Sprawdzamy, czy jest włączony i czy kratka/obudowa wywiewna jest kompletna i nie uszkodzona. W budynkach niskich do 4 kondygnacji możliwe jest zastosowanie wentylacji grawitacyjnej – wtedy mamy otwór w kominie, czasem na wyposażeniu z kratką. Działanie wentylacji grawitacyjnej jest uzależnione od pogody, więc gdy nie ma wiatru, może ona po prostu nie działać, nawet gdy otworzymy okna (powoduje to zmianę ciśnienia i wymusza przepływ powietrza). Bez urządzenia do mierzenia przepływu, możemy sprawdzić jej działanie dzięki kartce papieru lub zapałce. Niestety taki pomiar nie jest podstawą do zapisania usterki, ale daje nam wiedzę, czy np. wezwać kominiarza, żeby sprawdził wentylację, i zgłosić usterkę w ramach gwarancji/rękojmi. Samodzielnie możemy sprawdzić ilość krutek: w łazience i kuchni musi być co najmniej jedna, w kuchniach często znajduje się druga do okapu. Jeśli mamy garderobę lub osobne WC, to te pomieszczenia też wymagają wentylacji.



Inspekcja drożności przewodu went.



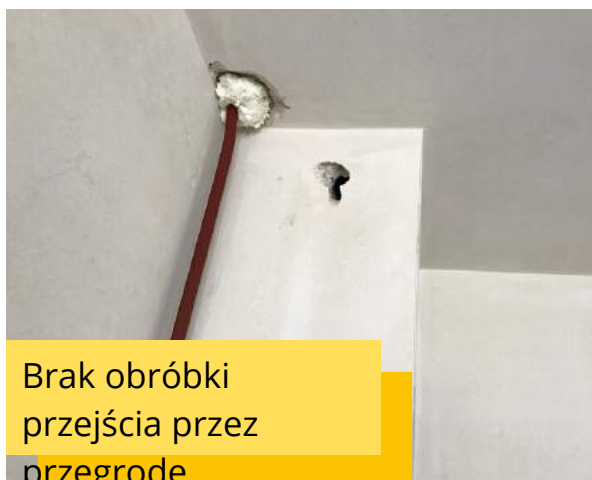
Nie podłączony przewód went.



Niepoprawnie wykonana wentylacja

Gaz

Gaz spotykany jest sporadycznie. Sprawdzamy miejsce, gdzie ma się znajdować, instalacja musi być zakończona zaworem. Dyskusyjne zawsze jest prowadzenie rury gazowej, ale na to wpływu nie mamy. Nie należy jej też zabudowywać.



Brak obróbki
przejścia przez
przegrodę



Uszkodzona skrzynka

Podsumowując

Wszystkie zamontowane elementy wyposażenia muszą być trwale zamontowane i nieuszkodzone. Zdarza się, że gniazdko po umyciu z farby okazuje się podrapane albo wręcz wypada ze ściany, spotykać można także porysowane grzejnik, lub kolidujące z nimi gniazdo.

Liczniki w budynkach wielorodzinnych znajdują się na klatce. Ich wskazania będą spisane do protokołu, więc będzie okazja je sprawdzić.

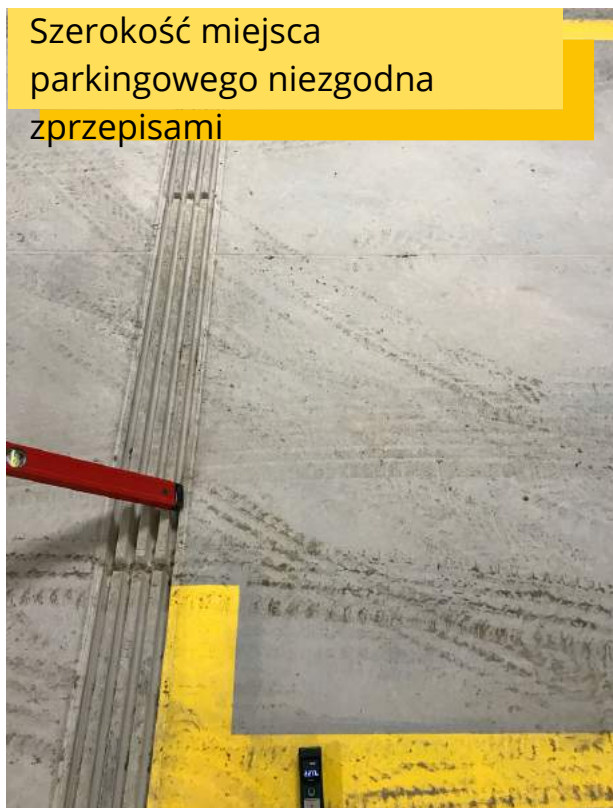
Zgłaszając usterki, warto mieć na uwadze planowane prace remontowe. Jeśli burzymy ściany, to zgłaszanie tynków na wyburzanym elemencie jest stratą naszego czasu, w zamian możemy ponegocjować. Do malowania ścian demontujemy gniazdko, więc ich idealne przyleganie i pion zwykle nie jest wymagany. Jeśli nie chcemy wykonywać gładzi, planujemy tylko malowanie, to zalecam czepiać się każdego drobiazgu na tynku.

PRZYNALEŻNOŚCI

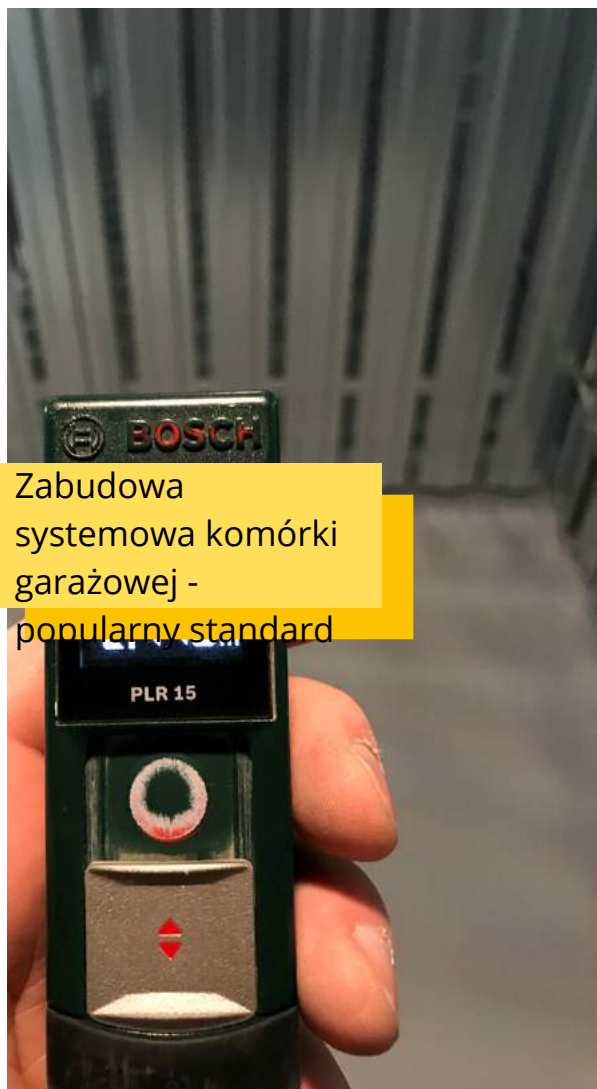
Miejsce postojowe ma mieć wymiary nie mniejsze niż 2,3 x 5 m, a w budynkach projektowanych od 2018 r. już 2,5 x 5 m. Jeśli przebiegają nad nim instalacje lub są tam inne przeszkody, to nie mogą znajdować się niżej niż na wysokości 2 m. Nie może być umiejscowione przy samej ścianie, ma być odsunięte od niej o minimum 30 cm, a od słupa o 10 cm, o ile po zaparkowaniu możemy swobodnie wysiąść.

Komórka lokatorska może być murowana bądź ze ścianek systemowych, np. metalowych. Powinna być wyposażona w oświetlenie, ale jeszcze nigdy nie znalazłem w niej gniazdka. Ważne, żeby drzwi działały prawidłowo i nie były oberwane.

Szerokość miejsca parkingowego niezgodna z przepisami



Zabudowa systemowa komórki garażowej - popularny standard





10 CO DALEJ?



P R O T O K Ó Ł

Po zakończonym odbiorze deweloper spisuje protokół, jeśli nie robił tego w trakcie.

W protokole wpisujemy wszystkie usterki, które zgłaszamy, ale też pytania, wątpliwości na które odpowiedź chcemy mieć na piśmie.

Przed upływem **14 dni od dnia podpisania protokołu**, musi potwierdzić akceptację usterek do naprawy lub wyjaśnić, na jakiej podstawie odmawia naprawy.

Usterki, które zostały odrzucone możemy dalej procedować z **tytułu rękojmi**. Dopytywać, mierzyć, rozmawiać, aż deweloper wykona naprawę lub znajdziemy Rzeczoznawcę Budowlanego, który wykona opinię techniczną odrzuconych elementów. Jeżeli z opinii będzie wynikało, że należy je naprawić - to deweloper będzie musiał je naprawić. Oczywiście może się od tego odwoływać, powołać swojego biegłego, ale tu już wchodzimy w machinę proceduralną.

W ciągu 30 dni od dnia podpisania protokołu deweloper powinien usunąć usterki.

Zgodnie z ustawą deweloperską może wydłużyć ten trzydziestodniowy termin, jeśli to uzasadni.

O takim wydłużeniu należy jednak zawsze poinformować nabywcę wskazując zachowanie należytej staranności.

P R O T O K Ó Ł

Jeżeli deweloper nie stosuje się do podanych powyżej terminów, możecie skorzystać z pism, które są załącznikami do tego e-booka:

- **Wezwanie do oświadczenia o uznaniu wad**
- **Wezwanie do usunięcia usterek**

Wezwanie do oświadczenia o uznaniu wad wysyłacie 14 dnia od podpisania protokołu, jeżeli deweloper nie odniósł się do wskazanych w protokole usterek.

Wezwanie do usunięcia usterek możecie wysłać już 15 dnia, wskazując tym samym, że usterki zostały uznane zgodnie z ustawą (jeżeli deweloper nie wyda oświadczenia, zakładamy, że przyjął wszystkie usterki do naprawy), ponaglać dewelopera do usunięcia usterek i przypominając mu, że ma ustawowy termin 30 dni na ich naprawę, a jego przekroczenie to dodatkowe formalności.

Jak widać, czas usuwania usterek jest dość długi, dlatego naprawę drobiazgów zlecają kupujący, którzy nie spieszą się z remontem. Deweloperzy często podpytują, kiedy wchodzi ekipa, by wy badać, czy klient będzie zgłaszał usterki. Wiadomo, że nasza ekipa naprawi wszystko przy okazji, więc czemu by zgłaszać i czekać.

Uczulam jednak, że powyżej podałem usterki, których tak prosto nie usuniemy, a koszt ich naprawy może okazać się znaczny.

ODBIÓR KLUCZY

Bezusterkowy odbiór pozwala odebrać klucze wraz z dokumentami, takimi jak: gwarancje, instrukcje techniczne i certyfikaty. Na porządku dziennym jest odbiór usterkowy z kluczami, z tym że jeden klucz zostawiamy deweloperowi, żeby mógł naprawić usterki. Bez obaw – są to klucze budowlane, po zakończeniu remontów korzystamy z innych kluczy, tak żeby deweloper ani ekipa remontowa nie miała naszych kluczy.

Jeśli zgłosiliśmy usterki, będziemy mieć jeszcze odbiór pusterkowy, aby zweryfikować, czy wszystko jest OK. Jeśli nie mamy więcej uwag, umawiamy się na podpisanie aktu notarialnego i stajemy się właścicielem lokalu.

Przypominam, że odbieramy klucze tylko do lokali w budynkach, które mają pozwolenie na użytkowanie. Pozwolenie to jest podstawą do podpisania aktu notarialnego, bez niego nie będziemy właścicielami. Spotkałem się z przypadkami, gdzie na akt czekano kilka lat. Kilka lat nerwów, prawników, przepychanek sądowych i wyższych rat kredytu.

RĘKOJMIA

Polskie prawo nie ogranicza zakresu wad i usterek, jakie można zgłosić z tytułu rękojmi. Dlatego przez okres jej obowiązywania, tj. 5 lat, możemy zgłosić zauważone wady.

Jakie to mogą być wady i usterki? Z czasem mogą pojawić się rysy na tynku, przecieki z instalacji czy odparzą się płytki na balkonie.

Jeśli wykończyliśmy mieszkanie bez przeróbek, to praktycznie każda usterka będzie musiała być uznana. W sytuacji, gdy robiliśmy wyburzenia, przenosiliśmy instalacje, wymienialiśmy fugi na balkonie, deweloper może łatwo odrzucić zgłoszenie usterki.

P O D S U M O W A N I E

Liczę, że uzbroiwszy się w moją wiedzę zdołasz odebrać samodzielnie mieszkanie, a na pewno wiesz już, czego wymagać od osoby, której zlecisz taki odbiór.

Zachęcam do samodzielnego odbioru, a następnie do samodzielnego wykończenia. Idealnie odebrane mieszkanie, z ewentualnymi zmianami lokatorskimi wykonanymi przez dewelopera, wystarczy pomalować i wyposażyć w panele. Wiem, że wykończenie łazienki może przerażać, ale – obserwując, jak pracuje większość fachowców, szczerze polecam zrobić jak najwięcej samemu.

Gdy kupiliśmy z żoną dom, kończyłem duże zlecenie. Wiadomo było, że większość prac wykonam samodzielnie, ale brak czasu w moim kalendarzu skutecznie zmotywował moją żonę do pomalowania prawie całego domu. Razem położyliśmy trawę z rolki, by dzieci nie nosiły piachu do domu. Potem wykończyłem łazienki, położyłem podłogi i znowu wspólnie skręciliśmy meble. Wyjątkiem była zabudowa kuchni – tę w całości zleciliśmy. Nie robiliśmy żadnych przeróbek ścian i instalacji, wykazaliśmy się kreatywnością i dostosowaliśmy się do tego, co zastaliśmy.

Abstrakcja?

Może liczby przekonają Cię do mojego podejścia. Przyjmuje się, że koszt ekipy do remontu mieszkania w stanie deweloperskim wynosi 50% powierzchni, tzn. że ekipa weźmie za lokal o powierzchni 60 m² 30 000 zł. Do tego dochodzi koszt materiałów (kleje, gipsy, farby, płytki, wyposażenie WC), wynoszący około 1/3 ceny robocizny, tj. 10 000 zł. Daje to w sumie 40 000 zł, a jeszcze przecież nie mamy mebli i kuchni. Gdybym zlecił remont ekipie, wykończyłbym tylko parter, niestety budżet nie jest z gumy.

Powodzenia!

inż. Witold Natalski