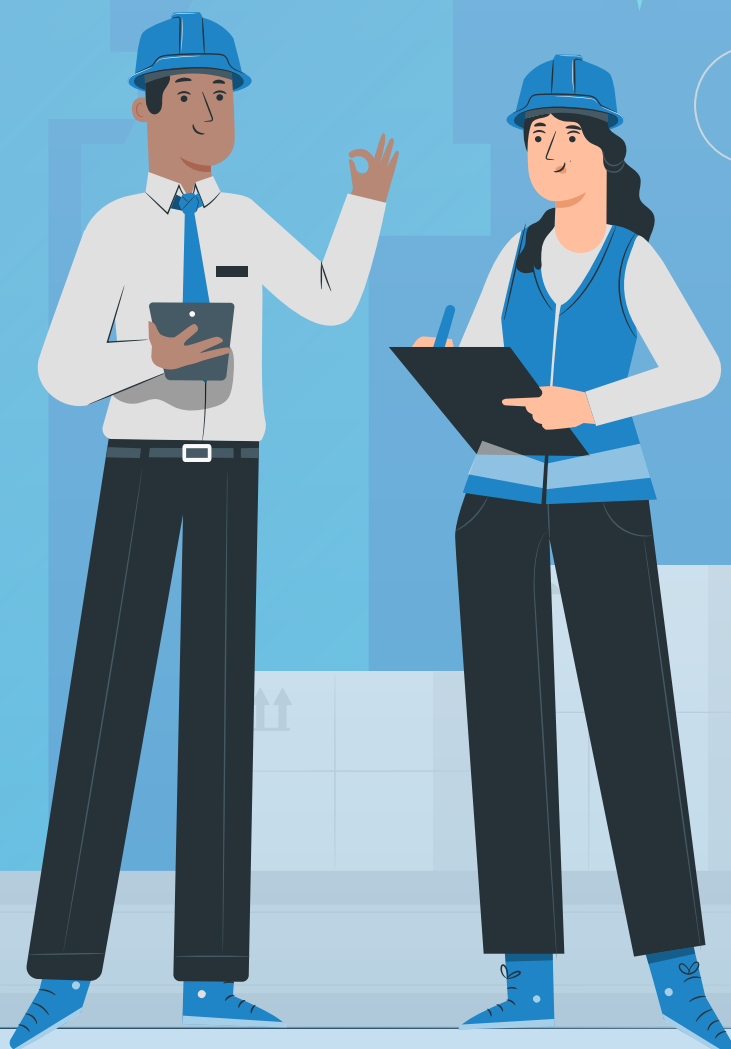


Poradnik odbiorowy,

czyli wszystko, co powinieneś wiedzieć o odbiorze technicznym



Spis treści

ABC odbioru technicznego	3
Częste pytania	4
1. Czym jest odbiór techniczny?	6
2. Kto wykonuje odbiór techniczny mieszkania?	7
• Firmy oferujące usługę odbieracza	8
3. Kiedy następuje odbiór techniczny mieszkania od dewelopera?	9
• Odbiór a pozwolenie na użytkowanie i umowa przenosząca własność	9
• Konsekwencje opóźnień w odbiorze technicznym przez dewelopera	9
• Czy deweloper może wymusić termin odbioru mieszkania?	9
4. Odbiór mieszkania/lokalu a przekazanie kluczy do nieruchomości	10
• Odbiór mieszkania to nie to samo co przekazanie kluczy!	10
• Kiedy moment odbioru mieszkania pokrywa się z przekazaniem kluczy?	10
5. Odbiór techniczny mieszkania - na co uważać i co należy sprawdzić?	11
• Kontrola zgodności mieszkania/domu z dokumentacją	11
• Kontrola zgodności mieszkania/domu z normami budowlanymi	12
• Sprawdzenie zwykłych wad i usterek mieszkania	12
6. Na co zwrócić uwagę przy odbiorze technicznym mieszkania (odbiór krok po kroku)?	12
• Tynki i ściany	12
• Piony, poziomy i płaszczyzny	13
• Kąty	13
• Stolarka okienna i drzwiowa	13
• Podłogi i wylewki	14
• Balkon i przynależności	14
• Instalacje	14
7. Metraż nieruchomości	15
8. Odbiór a przekazanie lokalu w celu rozpoczęcia prac wykończeniowych	16
• Moment odbioru i moment przekazania kluczy do mieszkania	16
• Przekazanie lokalu w celu rozpoczęcia prac wykończeniowych	16
• Co rekomendujemy w takiej sytuacji?	16
9. ABC nietypowych odbiorów	17
• Nasze rekomendacje przy „nietypowych odbiorach”:	17
• Co jeśli „odbiór” następuje po umowie przedwstępnej/sprzedaży?	17

ABC odbioru technicznego



1 ODBIÓR TECHNICZNY

W odbiorze oprócz Ciebie i inżyniera Pewnego Lokalu uczestniczy przedstawiciel dewelopera (często z generalnym wykonawcą).

Po odbiorze podpisywany jest protokół, który w czasie odbioru uzupełnia deweloper. Inżynier Pewnego Lokalu zadba, żeby wpisać do niego wszystkie usterki, ale decyzja o ich umieszczeniu w protokole należy tylko do Ciebie.

Deweloper musi podpisać protokół. Nie oznacza to jednak, że godzi się na wyknięte usterki (patrz: kolejny punkt).

2 ODPOWIEDŹ OD DEWELOPERA

Deweloper powinien **odnieść się do usterek w ciągu 14 dni od odbioru**. Praktyka pokazuje, że większość usterek jest akceptowana.

3 ODPOWIEDŹ OD DEWELOPERA

Deweloper ma 30 dni na usunięcie wad/usterek. Wyjątkowo ten czas może ulec przedłużeniu. Po tym jak deweloper usunie usterki, może odbyć się kolejny odbiór. **Jeżeli deweloper nie jest w stanie usunąć zaakceptowanych usterek, możesz odstąpić od umowy lub negocjować cenę.**



4 PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI MIESZKANIA LUB DOMU

Czasami, w razie bezproblemowego odbioru, strony idą do notariusza nawet w dniu odbioru.

Ważne: termin na przeniesienie własności mieszkania lub domu jest niezależny od naprawienia przez dewelopera ewentualnych usterek (jeśli deweloper nie naprawi usterek w terminie możesz odstąpić od kupna mieszkania, ale nie możesz wymagać przesunięcia terminu umowy przenoszącej własność).



Częste pytania



Co jeśli deweloper nie chce, żebym podpisał protokół?

Czasami deweloperzy obiecują „naprawić” wykryte przy odbiorze usterki bez podpisywania protokołu, a pierwszy protokół podpisać dopiero na kolejnym odbiorze. Jeśli ufamy deweloperowi, można się na to zgodzić. Nie należy jednak podpisywać „czystego” protokołu, jeśli usterki zostały wykryte ani godzić się na kolejny odbiór już po podpisaniu umowy przenoszącej własność!



Czy jeżeli podczas odbioru nie wypatrzę usterek, już nigdy nie mogę jej wyknać?

Nieprawda: nawet niedostrzeżone podczas pierwszego odbioru wady i usterki można deweloperowi zgłaszać podczas kolejnych odbiorów lub nawet po kupnie mieszkania (w ramach tzw. rękojmi).



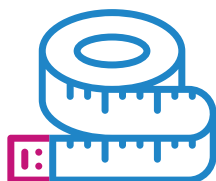
Czy podczas odbioru mam ograniczoną ilość czasu?

Nie. Zgodnie z ustawą deweloperską, na odbiór nabywca mieszkania może przeznaczyć tyle czasu, ile potrzebuje, tak żeby „na spokojnie” wykryć wszelkie usterki i niezgodności.



Czy deweloper może odmówić mi wstępu do mieszkania z inżynierem?

Nie. Podczas odbioru deweloper musi „tolerować” obecność jakiegokolwiek osoby, która towarzyszy nabywcy mieszkania.



Jaki pomiar metrażu obowiązuje?

Przed odbiorem deweloper powinien udostępnić nabywcy tzw. rzut powykonawczy z pomiarem powierzchni mieszkania lub domu przez geodetę. Czasem różni się on o ok. 1-2% od metrażu ze wcześniejszego projektu architektonicznego.



Czy mogę przełożyć datę odbioru?

Deweloper może odstąpić od umowy dopiero, gdy nabywca nie stawia się na odbiór po uprzednim dwukrotnym pisemnym wezwaniu. Masz więc sporą swobodę negocjacyjną, żeby ustalić z deweloperem pasujący dzień odbioru, a także przesunąć termin wyznaczony przez dewelopera.

Stoimy w obronie konsumentów!



OGÓLNOPOLSKA FIRMA INŻYNIERYJNA

Pewny Lokal to [największa](#) firma inżynieryjna specjalizującą się w przeglądach mieszkań. Dzięki naszej skali jesteśmy w stanie [inwestować w drogi i certyfikowany sprzęt](#) do przeglądów (łaty, poziomice, kątowniki, dalmierze laserowe, itp). Ze względu na szczebel rozwoju możemy też [bieżąco szkolić inżynierów](#) i być realną przeciwwagą negocjacyjną względem deweloperów.



STANDARDY I NORMY

Stale aktualizujemy nasze „manuale” przeglądowe w oparciu o zmieniające się normy techniczne i prawne. Nasi inżynierowie oraz inspektorzy są [nieustannie szkoleni i wymieniają się wiedzą z przeglądów technicznych](#). Nasi klienci mają gwarancję, że każdy przegląd odbywa się według sprawdzonych standardów. [Jako firma posiadamy m.in. certyfikat Instytutu Techniki Budowlanej](#).



SZYBKOŚĆ I SUMIENNOŚĆ

Dysponujemy [siatką przeszkolonych inżynierów w całej Polsce](#), więc umówienie się z nami na przegląd mieszkania lub domu jest możliwe nawet [24 godziny przed planowanym terminem](#) przeglądu. Nasi klienci mają też gwarancję, że [nie odwołamy przeglądu na ostatnią chwilę](#) bo, nawet jeśli przydzielony do odbioru inżynier będzie nagle niedostępny, jesteśmy w stanie zastąpić takiego inżyniera innym doświadczonym specjalistą.



DZIAŁAMY LEGALNIE

Usługa odbioru technicznego przez inżyniera Pewnego Lokalu [jest legalna](#). Płacimy [wszystkie wymagane przez polskie prawo podatki](#). Jeśli nasi klienci „wejdą” kiedyś w spór z deweloperem i będą chcieli wezwać w sądzie na świadka inżyniera dokonującego odbioru technicznego, [inżynier Pewnego Lokalu może złożyć sądowe zeznania](#).



KANCELARIA OD PRAWA NIERUCHOMOŚCI

Pewny Lokal to nie tylko inżynierowie wyspecjalizowani w przeglądach technicznych mieszkań i domów, ale także [prawnicy, którzy zjedli zęby na prawie nieruchomości](#). Nasze usługi obejmują analizę ksiąg wieczystych, pomoc przy negocjowaniu umowy przedwstępnej lub umowy sprzedaży mieszkania/domu, a także [darmowe wsparcie naszej infolinii prawnej](#) przed i w trakcie przeglądu.

Odbiór techniczny - wszystko, co musisz wiedzieć

Pewny Lokal jest największą firmą inżynierską w Polsce specjalizującą się w odbiorach mieszkań. W niniejszym artykule wyjaśniamy, czym moment odbioru technicznego mieszkania różni się od momentu przekazania przez dewelopera kluczy do nowego mieszkania. Wbrew pozorom to nie to samo! W artykule wskazujemy też, na co zwrócić uwagę przy odbiorze technicznym mieszkania oraz odpowiadamy na najważniejsze pytania i wątpliwości związane z odbiorem technicznym nieruchomości od dewelopera.

O ile odbioru technicznego mieszkania w świetle ustawy deweloperskiej można w teorii dokonać samemu, zachęcamy do skorzystania podczas odbioru z pomocy i ekspertyzy inżyniera wyspecjalizowanego w dokonywaniu odbiorów technicznych. Nawet doświadczony budowlaniec nie zna wszystkich norm budowlanych dotyczących mieszkań deweloperskich i nie wie, jak zachować się podczas podpisywania protokołu odbioru. Skorzystanie z usług fachowego „odbieracza” pozwala nie tylko zmusić dewelopera do naprawy (często kilkudziesięciu usterek), ale umożliwia uzyskanie od dewelopera rabatu na końcowym etapie procesu kupna mieszkania.

1. Czym jest odbiór techniczny?

(co na temat odbioru mówi ustawa deweloperska)

Zasady kupowania mieszkań i domów na rynku pierwotnym w Polsce uległy rewolucji w 2011 r., kiedy to w życie weszła tzw. ustawa deweloperska. Ustawa wprowadziła wiele obostrzeń dla deweloperów (m.in. obowiązek utrzymywania bankowych rachunków powierniczych), a także określiła, że wydanie mieszkania lub domu kupowanego od dewelopera musi być obowiązkowo poprzedzone tzw. odbiorem technicznym. **Odbiór techniczny jest momentem, kiedy deweloper „udostępnia” nabywcy już gotowe mieszkanie lub dom po to, żeby nabywca skontrolował zgodność nieruchomości z zawartą umową oraz z – szeroko pojętymi – normami budowlanymi** (więcej o tym, co dokładnie sprawdza się w czasie odbiorów mieszkań, w pkt. 5 i 6 tego artykułu).

W tym miejscu warto zaznaczyć, że obowiązek przeprowadzenia odbioru technicznego mieszkania dotyczy tylko osób, które kupiły mieszkanie od dewelopera jeszcze przed uzyskaniem przez tego drugiego tzw. pozwolenia na użytkowanie budynku (lub budynków). W tym drugim przypadku (umowa podpisywana z deweloperem po uzyskaniu przez niego pozwolenia na użytkowanie), klient nie podpisuje z deweloperem umowy deweloperskiej, a odbiór techniczny może być przeprowadzony tylko, jeśli nabywca „umówi się” na to z deweloperem (więcej na powyższy temat, w [tym artykule](#)).



2. Kto wykonuje odbiór techniczny mieszkania?

Strony uczestniczące w odbiorze technicznym – według ustawy i w praktyce

Ponieważ w momencie odbioru technicznego mieszkania nabywca nieruchomości od dewelopera sprawdza jej zgodność z zawartą umową oraz z normami, w odbiorze powinien uczestniczyć nabywca (albo jego pełnomocnik – o tym poniżej). Po drugiej stronie odbioru uczestniczy deweloper. Zgodnie z ustawą deweloperską oraz z praktyką, podczas odbioru technicznego nabywca wskazuje deweloperowi wady i usterki mieszkania, które deweloper „spisuje” w specjalnie przygotowanym na tą okazję protokole odbioru.

Najczęściej w odbiorze - poza przedstawicielem dewelopera - uczestniczy też przedstawiciel generalnego wykonawcy, czyli firmy budowlanej, która na zlecenie dewelopera budowała inwestycję. Najczęściej bowiem umowa między deweloperem a generalnym wykonawcą przewiduje, że to generalny wykonawca ma obowiązek naprawić wszelkie zasadne wady i usterki, które nabywca wykaże deweloperowi podczas odbioru mieszkania (a tym samym ponieść koszt tej naprawy).

Czasami w odbiorze uczestniczą też przedstawiciele firm podwykonawczych albo nawet producentów (np. producent okien, które – jeśli okażą się nadmiernie porysowane – będą musiały zostać wymienione). Ustawa deweloperska nie zakazuje (a tym samym zezwala) na to, żeby w imieniu nabywcy mieszkania występował pełnomocnik (więcej o odbiorze mieszkania przez pełnomocnika w [tym artykule](#)).

Kto uczestniczy w odbiorze mieszkania?

- nabywca lub jego przedstawiciel (obowiązkowo);
- deweloper lub jego przedstawiciel (obowiązkowo);
- przedstawiciel generalnego wykonawcy (dobrowolnie, ale w praktyce najczęściej obecny);
- podwykonawcy, producenci, np. okien, drzwi (dobrowolnie);
- wynajęty pomocnik nabywcy (dobrowolnie, ale zalecane).



Czy ustawa deweloperska zakazuje odbioru mieszkania przez pełnomocnika?
Odpowiedź na powyższe pytanie jest negatywna. Skoro więc ustawę deweloperską należy interpretować w sposób korzystny dla nabywcy, kupującemu mieszkanie od dewelopera nie można zabronić ustanowienia pełnomocnika do odbioru technicznego (potencjalna klauzula umowna w umowie deweloperskiej zakazująca odbioru mieszkania przez pełnomocnika powinna być traktowana jak nieważna). Skoro ustawa deweloperska mówi, że nabywca mieszkania może korzystać z pomocy jakiejkolwiek osoby przy odbiorze technicznym, zaufany „pomocnik” nabywcy mieszkania może być także jedynym „odbiorcą” technicznym mieszkania wtedy, gdy nabywca nie może stawić się na odbiór. W naszej praktyce (Pewny Lokal to firma inżynierska i ogólnopolski lider, jeśli chodzi o odbiory mieszkania od dewelopera) stosunkowo często zdarzało nam się działać właśnie jako pełnomocnik nabywcy mieszkania przy odbiorze technicznym nieruchomości (i praktycznie nigdy nie przydarzyły się nam z tego tytułu komplikacje ze strony dewelopera).

fragment [artykułu „Odbiór mieszkania przez pełnomocnika”](#)

„W naszej firmie nie współpracujemy z osobami zatrudnianymi przez deweloperów”



Firmy oferujące usługę odbieracza

Ustawa deweloperska pozwala także, żeby przy odbiorze nabywca mieszkania korzystał z pomocy innych osób. Takim „pomocnikiem” odbiorowym nabywcy może być każdy: zaufany kolega, posiadający smykałkę inżynierską szwagier, architekt wnętrz, czy ekipa remontowa, która za chwilę „wejdzie” do mieszkania lub domu w celu jego wykończenia. Na polskim rynku nabywcy mieszkań lub domów od dewelopera coraz częściej zlecają odbiór specjalizującym się w tym firmom. Nabywcy zlecający odbiór wyspecjalizowanym fachowcom wychodzą zapewne ze (słusznego) założenia, że doświadczenie z wielu odbiorów oraz znajomość norm budowlanych nie jest czymś, co można uzyskać lub czego można się nauczyć w kilka dni. [Nasza firma - Pewny Lokal - jest największą w Polsce firmą inżynierską specjalizującą się w odbiorach mieszkań od dewelopera.](#)

W Pewnym Lokalu kierujemy się zasadą, że zatrudniany przez nas odbieracz powinien posiadać tytuł co najmniej inżyniera. Niektórzy z naszych inżynierów posiadają ponadto uprawnienia budowlane. W tym miejscu należy jednak zaznaczyć, że posiadanie uprawnień budowlanych samo przez się nie świadczy jeszcze o tym, że „odbieracz” mieszkania należycie wykona swoją pracę. Nie ma czegoś takiego jak uprawnienia budowlane do odbioru mieszkań. Upraw-

nienia budowlane mogą dotyczyć różnych specjalizacji (np. uprawnienia do budowy mostów) i często mają niewiele wspólnego z audytem mieszkań i domów w stanie deweloperskim. Czasami wręcz, co mniej zaradni ludzie, którzy posiadają uprawnienia budowlane, wykorzystują fakt ich posiadania do reklamowania się jako specjaliści od odbioru mieszkań (w naszej firmie przestrzegamy potencjalnych klientów przed swoistą „fetyszycacją” uprawnień budowlanych przy zlecaniu usługi odbioru mieszkania). Na marginesie można wspomnieć, że często osoby mające uprawnienia budowlane inspektora nadzoru pracują także dla deweloperów, co może wpływać na ich bezstronność (w naszej firmie nie współpracujemy z osobami zatrudnianymi przez deweloperów).

W firmie Pewny Lokal niektórzy inżynierowie-odbieracze mają uprawnienia budowlane, inni nie, ale sam fakt posiadania uprawnień budowlanych jest według nas bez znaczenia przy odbiorze mieszkań. Z perspektywy kontroli jakości i zaufania, którym darzą nas klienci kluczowe jest, że zatrudniani przez nas inżynierowie są regularnie szkoleni z norm budowlanych dotyczących nowo budowanych mieszkań (mamy w tym zakresie jako firma m.in. certyfikat Instytutu Techniki Budowlanej). Ważne też, że zdecydowana większość naszych inżynierów ma doświadczenie z setek odbiorów.

3. Kiedy następuje odbiór techniczny mieszkania od dewelopera?

Odbiór a pozwolenie na użytkowania i umowa przenosząca własność

Zgodnie z ustawą deweloperską, “przeniesienie na nabywcę prawa [własności mieszkania lub domu, dopisek Pewny Lokal], poprzedzone jest odbiorem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przez nabywcę. W związku z powyższym [odbiór musi nastąpić przed przeniesieniem na nabywcę własności mieszkania](#). W świetle prawa budowlanego odbierać można jedynie mieszkania w budynkach, które zostały dopuszczone do użytkowania – w praktyce więc odbiór techniczny mieszkania lub domu powinien odbyć się w okresie pomiędzy uzyskaniem przez dewelopera pozwolenia na użytkowanie oraz terminem na podpisanie między deweloperem a nabywcą umowy przenoszącej własność mieszkania lub domu. W praktyce umowy deweloperskie lub prospekty informacyjne podpisywane przez nabywców z deweloperami wskazują najpóźniejszy termin na odbiór.

Deweloperzy “wzywają” nabywców na odbiór techniczny za pośrednictwem środków komunikacji ustanowionych w umowie deweloperskiej. Najczęściej takie wezwania wysyłane są w formie e-mailowej, a chwilę później (dla potwierdzenia) w formie pisemnej za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

Konsekwencje opóźnień w odbiorze technicznym przez dewelopera

Najczęściej deweloperowi nie grożą żadne umowne sankcje za przekroczenie terminu odbioru technicznego wskazanego w umowie lub prospekcie informacyjnym. [Ustawa deweloperska nie nakazuje deweloperowi wprowadzić w umowie deweloperskiej odsetek lub kar umownych płaconych przez dewelopera w razie opóźnień w odbiorze](#). Jeżeli więc deweloper “nie ukręci sam na siebie bicz” w umowie deweloperskiej i np. nie nałoży na siebie kary umownej za opóźnienia w odbiorze, podany w umowie lub w prospekcie [termin odbioru technicznego jest jedynie instrukcyjny i deweloperowi nie grożą żadne konsekwencje za jego przekroczenie](#).

Czy deweloper może wymusić termin odbioru mieszkania?

Ustawa deweloperska nie pozwala deweloperowi “wymusić” na nabywcy terminu odbioru technicznego mieszkania. Oznacza to, że [deweloper nie może wskazać nabywcy tylko jednego możliwego terminu na odbiór](#), a - w razie braku pojawienia się nabywcy - na takim odbiorze deweloper nie może uznać, że odbiór się “odbył”. Nabywca mieszkania ma pełne prawo powiedzieć deweloperowi, że dany zaproponowany termin mu “nie pasuje” i wskazać alternatywny termin.



4. Odbiór mieszkania/lokalu a przekazanie kluczy do nieruchomości

Odbiór mieszkania to nie to samo co przekazanie kluczy!

Często nasi klienci korzystający z usługi odbioru technicznego nie zdają sobie sprawy, że odbiór techniczny mieszkania lub domu nie jest tym samym, co przekazanie czy odbiór kluczy. Odbiór techniczny to sprawdzenie przez nabywcę mieszkania, czy deweloper wykonał mieszkanie/dom zgodnie z umową deweloperską i normami budowlanymi. Z odbioru obowiązkowo spisuje się protokół, w którym nabywca zgłasza wady, usterki, niezgodności z projektem i standardem wykończenia.

Przekazanie kluczy to z kolei moment, kiedy przechodzi na nas „posiadanie” nieruchomości (przekazanie kluczy nie czyni nas właścicielami mieszkania; posiadanie nie jest tożsame z własnością). Przekazanie kluczy jest więc tym samym, co „wydanie mieszkania”. W momencie przekazania lokalu, przechodzą na nas wszystkie „ciężary i koszty” związane z mieszkaniem (np. opłaty za media, obowiązek czynszu). Od momentu przekazania mieszkania:



deweloper nie
ma prawa wejść
do mieszkania



spisuje się stan liczników
(nabywca zaczyna pono-
sić opłaty za media)



nabywca ponosi
ryzyko uszkodzenia
lokalu

Warto też pamiętać, że umowy deweloperskie mogą posługiwać się synonimami na określenie wydania mieszkania: np. „wydanie kluczy”, „przejście opłat za media”, „przeniesienie posiadania” itp. Wraz z przekazaniem kluczy nabywca mieszkania zaczynać ponosić koszty utrzymania mieszkania.

Kiedy moment odbioru mieszkania pokrywa się z przekazaniem kluczy?

To, czy moment wydania mieszkania/przekazania kluczy pokrywa się z odbiorem mieszkania zależy od postanowień umowy deweloperskiej. Dlatego, przed udaniem się na odbiór techniczny naszego „wymarzonego M” warto odświeżyć sobie zapisy umowy, którą zawarliśmy z deweloperem. Umowy deweloperskie mogą posługiwać się różnymi synonimami do pojęcia przekazania kluczy. W umowie może zatem być mowa o „odbiorze kluczy”, „wydaniu mieszkania”, „przeniesieniu posiadania”, czy nawet o „przejściu na nabywcę opłat eksploatacyjnych za mieszkanie”. Wszystkie powyższe pojęcia de facto oznaczają przekazanie kluczy i jeśli, według zawartej przez nas umowy, mają one nastąpić w dniu odbioru technicznego, oznacza to, że od razu po odbiorze możemy domagać się od dewelopera przekazania nam kluczy do mieszkania.

Zwracamy Państwa uwagę Przy okazji w razie dużej ilości usterek w mieszkaniu można odmówić odbioru kluczy. Odmowa przyjęcia kluczy na „pierwszym” odbiorze technicznym mobilizuje dewelopera do szybszego usunięcia usterek. Ze względu na to, że deweloper ponosi opłaty za media i podatki związane z mieszkaniem za okres kiedy to deweloper, a nie nabywca ma klucze do lokalu, deweloperowi zależy na jak najszybszym usunięciu usterek w sytuacji, gdy nabywca warunkuje przyjęcie kluczy od usunięcia wad przez dewelopera. **Jeśli klucze nie zostały przekazane, warto nawet „wyznaczyć” deweloperowi (np. e-mailowo) termin „drugiego” odbioru połączonego z przekazaniem kluczy.** Jeśli klucze są przekazywane w chwili „pierwszego” odbioru technicznego, w praktyce często proces naprawy usterek przez dewelopera jest rozbity w czasie i trwa tygodniami, a czasem wręcz miesiącami (najpóźniejsze drugie odbiory w historii Pewny Lokal odbywały się ponad 10 miesięcy po pierwszym odbiorze!).

5. Odbiór techniczny mieszkania - na co uważać i co należy sprawdzić?

Podczas odbioru technicznego mieszkania sprawdzamy, czy nie jest ono wadliwe. Na czym jednak polega „wadliwość” mieszkania, tj. jakie powinny być wzorce kontroli mieszkania odbieranego na rynku pierwotnym?

Tak naprawdę, podczas odbioru technicznego mieszkania kontrola mieszkania polega na:



weryfikacji jego zgodności
z dokumentacją umowną



weryfikacji jego zgodności
z normami budowlanymi
(oraz Polskimi Normami)



wykryciu zwykłych wad
i usterek

Wbrew pozorom punkty 1-3 powyżej nie necessarily znaczą to samo.

Kontrola zgodności mieszkania/domu z dokumentacją

Nie istnieje jeden standard techniczny oddawania mieszkań deweloperskich. To, czy w odbieranym mieszkaniu mają się znaleźć tynki pierwszej lub drugiej klasy, a także to, jaki rodzaj wylewki ma zostać wykonany przez dewelopera wynika - tak samo jak np. metraż mieszkania - z umowy pomiędzy nabywcą a deweloperem. Jak mówi popularne przysłowie, na co człowiek się umówi, to będzie miał. Najczęściej sama umowa deweloperska nie podaje szczegółowej specyfikacji technicznej mieszkania/domu, które mają zostać wybudowane i oddane przez dewelopera.

Taka specyfikacja znajduje się jednak w dokumencie nazywanym „standardem wykończenia”. Standard stanowi z kolei obowiązkowy załącznik do prospektu informacyjnego, a ten ostatni jest integralną częścią umowy deweloperskiej (przy zawieraniu umowy deweloperskiej u notariusza nabywca oraz deweloper podpisują zatem zasadniczy tekst umowy oraz załączniki umowy takie jak prospekt i standard). Przed odbiorem technicznym nieruchomości warto zatem zapoznać się ze standardem wykończenia, z którego dowiemy się m.in. o wszystkich elementach technicznych mieszkania/domu, do jakich wykonania i oddania na naszą rzecz zobowiązał się deweloper.



Kontrola zgodności mieszkania z normami budowlanymi

Niekiedy, pewne usterki mieszkania nie są konsekwencją niezrealizowania przez dewelopera obowiązków ze standardu wykończenia, ale po prostu niezastosowaniem się przez niego do powszechnie obowiązujących norm sztuki budowlanej, którym powinny odpowiadać nowo wybudowane mieszkania lub domy (m.in. normy te mogą wynikać z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Przykładowo, standard wykończenia nie musi i najczęściej nie będzie mówił o tym, że deweloper zobowiązuje się oddać na nas mieszkanie z prostymi kątami. Nawet bez tego rodzaju zastrzeżenia w prospekcie, kąty w lokalu oddawanym przez dewelopera zawsze powinny być jednak zgodne z normą budowlaną, która mówi o dopuszczalnych odchyłkach.

Inne normy, które należy znać przed odbiorem technicznym mieszkania od dewelopera to m.in. norma PN-ISO 9836:2015 określająca wskaźniki powierzchniowe i kubaturowe, norma PN-B-10110:2005 mówiąca o zasadach i wymaganiach technicznych tynków gipsowych wykonywanych mechanicznie, a także norma PN-53/B-1014 mówiąca o zasadach wykonywania podkładów pod posadzki, posadzek z płytek kamiennych oraz klinkierowych.

Część z podanych przez nas wyżej norm to tzw. Polskie Normy. Polskie Normy są normami wydanyymi przez Polski Komitet Normalizacyjny. Powyższe ciało ma w teorii charakter prywatny, ale część z Polskich Norm dotyczących nowo wybudowanych mieszkań i domów została przez ustawodawcę „włączona” do polskiego prawa. Na niektóre Polskie normy powołują się niektóre ustawy czy rozporządzenia.

Sprawdzenie zwykłych wad i usterek mieszkania

Niekiedy (choć rzadko) nie jest konieczna wcześniejsza lektura standardu wykończenia oraz norm budowlanych, żeby stwierdzić wadliwość mieszkania. Czasami niektóre nieprawidłowości zdiagnozowane w odbieranym mieszkaniu lub domu są po prostu zwykłymi usterekami. Przykładowo, do stwierdzenia, że pęknięta szyba w oknie czy chwiejąca się balustrada są wadami mieszkania i powinny zostać naprawione przez dewelopera wystarczy nie lektura standardu wykończenia, czy znajomość norm budowlanych, ale zwykły zdrowy rozsądek.

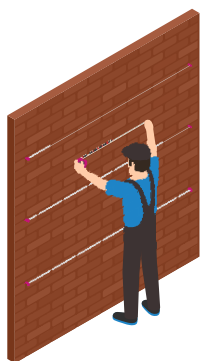
6. Na co zwrócić uwagę przy odbiorze technicznym mieszkania (odbiór krok po kroku)?

Poniżej zamieszczamy listę najważniejszych elementów, które należy sprawdzić przy odbiorze mieszkania. Lista dotyczy przede wszystkim odbiorów mieszkań w stanie deweloperskim, a nie mieszkań wykończonych (w stanie pod klucz) oraz domów, w przypadku, których należy sprawdzić dodatkowe elementy (m.in. elewację i zagospodarowanie otoczenia). Takie nieruchomości (mieszkania w stanie pod klucz oraz domy) też oczywiście mogą być przedmiotem usługi profesjonalnego odbioru z naszą firmą (Pewny Lokal).



Tynki i ściany

Podczas odbioru mieszkania w stanie deweloperskim jedną z najważniejszych rzeczy do sprawdzenia są tynki i ściany. Inżynierowie z firm wykonujących odbiór techniczny mieszkania na zlecenie nabywcy szczególną uwagę zwracają na ewentualne pęknięcia w narożnikach, przy dylatacjach ściennych, przy kominach, w okolicach nadproży drzwi i okien oraz ubytki tynku przy kontaktach i włącznikach światła. Często zdarzają się też odspojenia tynku w narożnikach oraz przy łączeniu dwóch różnych materiałów budowlanych. Stosunkowo popularną wadą są nierówności powierzchni przy podejściach grzejników, okolicach szpalet okiennych i parapetów wewnętrznych.



Piony, poziomy i płaszczyzny

Pion należy sprawdzić poprzez przyłożenie pionowo do ściany wymiarowych metrowej i dwumetrowej poziomicy/łaty. Dolną część łaty należy przytrzymać do ściany nogą, a górę łaty odchylić od ściany aż do ustawienia oczka w libelli rurkowej między kreskami. Odległość powstała na górze łaty między ścianą a naszym końcem łaty jest odchyłką. W przypadku odchyłki odwrotnej górną część łaty należy przytrzymać przy ścianie, a dolną część odchylić od ściany.

Poziom należy sprawdzić poprzez położenie łaty poziomo na podłodze (wylewce, płytkach) lub innej powierzchni (parapet, grzejnik). Jedną ze stron odchylamy do góry aż do ustawienia oczka w libelli rurkowej między kreskami. Odległość powstała między odchylonym końcem łaty a mierzoną powierzchnią jest odchyłką.

Równość powierzchni należy z kolei sprawdzić poprzez przyłożenie łaty do mierzonoj powierzchni w różnych kierunkach (poziomy, pionowy i inny). Należy zwrócić uwagę, czy łata przylega równo na całej swojej długości.



Kąty

Istotnym problemem podczas odbiorów technicznych są także kąty. Kąty są najczęściej sprawdzane przy użyciu kątownika 50/100 cm lub 100/100 cm. Zapis w normie PN-B-70/B-10100 mówi o tym, że odchyłki należy mierzyć na ramieniu kątownika 100 cm, więc nie ma konieczności stosowania kątownika 100/100 cm. W przypadku wykrycia odchyłki, w celu upewnienia się, że brak kąta wynika faktycznie z przecięcia się płaszczyzn tworzących kąt a nie z zaburzonej płaszczyzny tynku w najbliższej okolicy narożnika, należy kątownik obrócić - ramię kątownika 100 cm przyłożyć do płaszczyzny gdzie wcześniej było ramię 50 cm i upewnić się, że wartość odchyłki w takim położeniu wciąż jest poza normą.

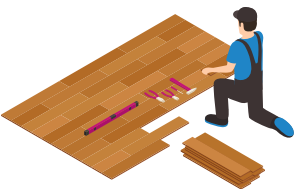


Stolarka okienna i drzwiowa

Podczas odbiorów technicznych pracownicy firm zatrudniających odbieraczy zwracają szczególną uwagę na rysy w strefie głównej szyb okiennych. Często zdarzają się też zabrudzenia ramy od strony balkonu, ubytki oraz podwinięcia uszczelek. Warto sprawdzić też parapety. Przykładowo, parapety kamienne/konglomeratowe powinny mieć polerowaną powierzchnię, a dopuszczalna odchyłka od płaszczyzny parapetu to 1 mm. Odległość parapetu od grzejnika nie może być mniejsza niż 10 cm.

Przy drzwiach, warto zwrócić uwagę na rysy na szyldach oraz ramach, a także sprawdzić narożniki oraz dolną krawędź drzwi pod kątem uszkodzeń mechanicznych. Inżynierowie firmy Pewny Lokal sprawdzają m.in. czy drzwi po pełnym otwarciu pozostają w pozycji otwarcia: drzwi co do zasady nie powinny samoczynnie się otwierać, ani zamykać (wyjątkiem są drzwi z zamocowanym samozamykaczem, w takim wypadku należy sprawdzić czy drzwi samoczynnie zamykają się).

Jeśli chodzi o drzwi wejściowe do mieszkania, minimalne wymiary narzucone przez rozporządzenie ministra budownictwa dla drzwi wejściowych wynoszą 0,9 m na 2 m, a wysokość progu nie może przekraczać 2 cm.



Podłogi i wylewki

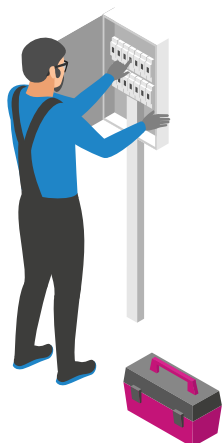
Podczas odbioru technicznego należy zwrócić szczególną uwagę na spękania wylewki, a także ewentualny ruch pionowy wylewki (tzw. klawiszowanie) przy dylatacjach. Warto także sprawdzić przyleganie cokołu do ściany/podłogi oraz ewentualne ubytki fug. Nasza firma oferuje m.in. badanie mieszkania deweloperskiego przy wykorzystaniu lasera krzyżowego. Taki laser umożliwia sprawdzenie z dokładnością do 0,4 mm odchyłki wylewki od poziomu w skali całego pomieszczenia. Dzięki kompleksowemu badaniu laserem krzyżowym deweloper może wyrównać wylewkę, tak, żeby zapobiec późniejszemu zapadaniu się posadzki (parkietu, paneli lub płytek).



Balkon i przynależności

Przy odbiorze balkonu najczęściej sprawdza się obróbki blacharskie, spadki, mocowanie i stan balustrady. Z doświadczenia wiemy, że najbardziej popularne wady i usterki balkonu polegają na spadkach posadzki, ubytkach fug, pęknięciach płytek, korozji, ubytku farby i rysach na balustradzie. Zdarzają się też niestaranne mocowania samej balustrady (raz, podczas odbioru technicznego, nasz inżynier prawie spadł z wysokiego piętra razem z balustradą, której trwałość właśnie sprawdzał:)).

Jeśli chodzi o miejsce postojowe w hali garażowej, należy sprawdzić jego zgodność z minimalnymi wymiarami wynikającymi z rozporządzenia ministra budownictwa (obecnie to 2,5 m na 5 m).



Instalacje

Podczas odbioru należy sprawdzić przede wszystkim rozmieszczenie instalacji, ich zgodność z umową oraz napięcie (to ostatnie, w przypadku instalacji elektrycznej, ale tylko wtedy, kiedy do mieszkania podłączony jest prąd).

- Instalacja elektryczna

Inżynierowie naszej firmy sprawdzają m.in. czy punkty elektryczne są zgodnie z informacją na rzucie instalacji mieszkania. Patrzymy też, czy w skrzynce elektrycznej są zamontowane bezpieczniki i czy drzwiczki swobodnie otwierają się i zamykają. W przypadku mieszkań z podłączonym prądem sprawdzamy miernikiem napięcie w gniazdkach - powinno wynosić 230V.

- Instalacja ciepła

Przed odbiorem mieszkania należy sprawdzić, czy w standardzie wykończenia jest ujęty montaż grzejników. Na miejscu należy zwrócić uwagę, czy we wszystkich grzejnikach są zamocowane głowice termostatyczne oraz czy grzejniki są trwale zamocowane. Można też sprawdzić ew. zapowietrzenie grzejnika np. przy pomocy pirometru lub kamery termowizyjnej.

- Inne instalacje

Jeśli chodzi o wentylację, należy zwrócić uwagę na zgodność instalacji z projektem (w budynkach powyżej dziewiątego piętra wentylacja musi być mechaniczna). Kratka wentylacyjna powinna się znaleźć w łazience i kuchni (gdy brak jest w tych pomieszczeniach okna). Należy pamiętać o zasadzie, że wentylacja jest wymagana w tzw. pomieszczeniach "brudnych", tj. w łazience, toalecie, kuchni, garderobie i spiżarni.

Jeśli chodzi o inne instalacje, podczas odbioru należy sprawdzić zgodność z projektem instalacji gazowej, obecność gniazd telewizyjnych oraz poprawne działanie domofonu.



7. Metraż nieruchomości

Podczas odbioru technicznego mieszkania nabywcom zdarza się dowiadywać, że ich mieszkanie lub dom ma w istocie niższy metraż niż wydawało się w momencie podpisywania umowy deweloperskiej.

Jakie środki prawne przysługują nam w takiej sytuacji?

Przede wszystkim, musimy mieć na uwadze, że przed każdym odbiorem technicznym deweloper ma obowiązek zlecić w biurze geodezyjnym „inwentaryzację powykonawczą” budynku. Na skutek tejże inwentaryzacji powstaje „powykonawczy rzut” wszystkich kondygnacji budynku, na którym zaznaczone są wymiary (oraz metraże) mieszkań położonych w inwestycji deweloperskiej. Ostateczny metraż geodezyjny (powykonawczy) będzie się różnił od tzw. metrażu projektowego (architekt nie jest w stanie przewidzieć ostatecznego metrażu kondygnacji i położonych na niej mieszkań z dokładnością do centymetrów kwadratowych). [Pomiary jednego geodety mogą być podważone jedynie przez innego geodetę, ale takie podważanie nie ma większego sensu, bo geodeta jest zawodem zaufania publicznego \(jak notariusz\) i praktycznie nigdy się nie myli.](#)

Zwykle deweloper informuje nabywcę o wynikach inwentaryzacji geodezyjnej (a tym samym o ostatecznym metrażu mieszkania) dopiero podczas odbioru technicznego. Stąd wśród nabywców często powstaje mylne wrażenie, że odbiór techniczny jest momentem na „weryfikację” metrażu w mieszkaniu/domu ([sytuacji nie polepszają niektóre mniej uczciwe lub mniej kompetentne firmy inżynieryjne, które oferują usługę „pomiaru metrażu” podczas odbioru](#)).

Metraż mieszkania/domu od dewelopera jest kwestią, o którą należy zadbać podczas podpisywania umowy deweloperskiej, a nie przy odbiorze technicznym.

Czy, jeżeli metraż mieszkania wynikający z inwentaryzacji powykonawczej okaże się niższy od metrażu projektowego (z umowy deweloperskiej i prospektu) przysługuje nam prawo do zwrotu części zapłaconej ceny? Odpowiedź na powyższe pytanie znajdziemy właśnie w konkretnych postanowieniach naszej umowy deweloperskiej. Jeżeli nie zwróciliśmy uwagi na klauzule dotyczące różnic pomiędzy metrażem projektowym a powykonawczym przy podpisywaniu umowy, istnieje spore prawdopodobieństwo, że dopłata (lub zwrot uiszczonych środków) się nam nie należy. W praktyce deweloperzy stosują różne klauzule, niekiedy korzystne dla nabywców mieszkań. Może zatem okazać się, że nasza umowa deweloperska stanowi np., że, w razie gdy ostateczny metraż mieszkania jest mniejszy niż metraż projektowy (np. do 3 % w dół), dopłata nam się nie należy, natomiast, gdy metraż okaże się większy niż planowany, musimy jeszcze deweloperowi dopłacić.



8. Odbiór a przekazanie lokalu w celu rozpoczęcie prac wykończeniowych

Odbiór techniczny to nie to samo co przekazanie kluczy!

odbiór techniczny - sprawdzenie przez nabywcę, czy deweloper wykonał lokal/dom zgodnie z umową deweloperską. Z odbioru obowiązkowo spisuje się protokół, w którym nabywca zgłasza wady, usterki, niezgodności z projektem i standardem wykończenia.

przekazanie kluczy - deweloper przekazuje "posiadanie" mieszkania/domu, tak aby nabywca mógł się wprowadzić lub rozpocząć prace wykończeniowe. Od tego momentu:

- deweloper nie ma prawa wejść do mieszkania;
- spisuje się stan liczników (nabywca zaczyna ponosić opłaty za media)
- nabywca ponosi ryzyko uszkodzenia lokalu.

Co rekomendujemy w takiej sytuacji?

- Spisanie "protokołu przekazania lokalu" z wyszczególnieniem wykrytych usterek i niezgodności w momencie przekazywania nieruchomości (Pewny Lokal może pomóc w sporządzeniu takiego protokołu) - powinna się tam znajdować podpisana przez dewelopera klauzula, zgodnie z którą deweloper będzie musiał naprawić usterki w określonym terminie (rekomendujemy 30 dni).
- Po uzyskaniu przez dewelopera pozwolenia na użytkowanie należy "przepisać" wady i usterki do protokołu odbioru, jeżeli nie zostały jeszcze naprawione.

Moment odbioru i moment przekazania lokalu

- Co do zasady wydanie mieszkania następuje w momencie przeniesienia własności zgodnie z umową przenoszącą własność.
- Przekazanie mieszkania może mieć miejsce wcześniej (np. w momencie odbioru mieszkania), jeżeli tak stanowi umowa deweloperska.
- UWAGA: umowy deweloperskie mogą posługiwać się synonimami na określenie wydania mieszkania: np. "wydanie kluczy", "przejście opłat za media", "przeniesienie posiadania" itp.

Przekazanie lokalu w celu rozpoczęcia prac wykończeniowych

Czasami zdarza się, że umowa deweloperska pozwala na przekazanie kluczy przed odbiorem technicznym w celu rozpoczęcia przez nabywcę i jego "ekipę" prac wykończeniowych - formalnie, przed takim przekazaniem najczęściej nie można przeprowadzić odbioru technicznego (odbiór jest możliwy dopiero po uzyskaniu przez dewelopera pozwolenia na użytkowanie budynku).



9. ABC nietypowych odbiorów

Poniższy manual dotyczy „nietypowych” odbiorów, czyli sytuacji gdy klient nie „podpada” pod ustawę deweloperską. Będzie tak, gdy klient nie podpisuje umowy deweloperskiej, ale:

- umowę sprzedaży
- umowę przedwstępną, a potem umowę przenoszącą własność.

Obie powyższe sytuacje będą miały miejsce, gdy budynek jest już oddany do użytkowania.

UWAGA: księga wieczysta mieszkania lub domu może, ale nie musi być jeszcze wyodrębniona.

W powyższych sytuacjach:

- deweloper nie ma obowiązku sporządzania protokołu odbioru
- sytuacja klienta przypomina tę na rynku wtórnym: klient „kupi to, co widzi”
- deweloper odpowiada jedynie za „istotne” wady których nie widać przed zakupem, a które ujawnią się w ciągu 5 lat od wydania mieszkania (rękojnia).

Nasze rekomendacje przy „nietypowych odbiorach”:

1. Odbiór należy przeprowadzić przed podpisaniem umowy przedwstępnej lub sprzedaży (jeżeli wcześniej jest podpisywana umowa rezerwacyjna, to nawet przed umową rezerwacyjną).
2. Żeby deweloper miał obowiązek naprawy wad/usterek/niezgodności (poza pkt. 1), należy:
 - do umowy (przedwstępnej/sprzedaży) dołączyć standard wykończenia (opisuje szczegóły techniczne mieszkania) oraz rzut mieszkania: deweloperzy nie mają obowiązku dołączać takiego standardu do umowy; klient powinien jednak o to poprosić (**UWAGA:** powyższe dokumenty należy też wziąć na odbiór, żeby skontrolować mieszkanie pod ich kątem),
 - na protokole odbioru powinien znaleźć się podpis dewelopera, a w umowie klauzula, w której deweloper zobowiązuje się do naprawy wad i usterek wykrytych podczas odbioru w określonym terminie od podpisania umowy przedwstępnej lub sprzedaży (rekomendujemy np. termin 60-dniowy).
3. Jeżeli powyższe warunki nie są spełnione, „odbiór” ma jedynie taki sens, że nabywca (tak jak każdy nabywca na rynku wtórnym) dowie się dzięki niemu, co kupuje (i np. będzie mógł negocjować cenę przed zakupem mieszkania).

Co jeśli „odbiór” następuje po umowie przedwstępnej/sprzedaży?

- Jeżeli do umowy nie był dołączony standard wykończenia oraz rzut mieszkania, a w umowie nie ma nic o obowiązku naprawienia przez dewelopera niezgodności mieszkania z normami budowlanymi, deweloper ma obowiązek naprawić jedynie wady konstrukcyjne, a wszelkie inne wady/usterki może naprawić tylko ze swojej „dobrej woli” (oczywiście w takich sytuacjach także obowiązuje 5 letnia rękojnia, jednak dotyczy ona wad, które ujawnią się dopiero po wydaniu mieszkania nabywcę).
- Jeżeli do umowy był dołączony standard wykończenia lub rzut, odbiór polega na sprawdzeniu zgodności mieszkania ze standardem, rzutem i normami budowlanymi obowiązek naprawy usterek po odbiorze zależy od tego, co jest w umowie przedwstępnej/sprzedaży.

Klienci o nas:

„Wczoraj odbierałam dom niedaleko Wrocławia - pan inżynier przyjechał na czas, każda usterka została mi dokładnie i na spokojnie wyjaśniona, potem jeszcze raz szczegółowo omówiona z deweloperem. Wszystko w super miłej atmosferze :) Polecam serdecznie!”

„Mieszkanie w Gdańsku odbierałam z firmą Pewny Lokal. Bardzo dobry kontakt, miła obsługa, bardzo dobry fachowiec, który miał ze sobą niezbędny sprzęt. Wszystko przebiegło sprawnie. Przez Pana inżyniera zostało rzetelnie sprawdzone zarówno mieszkanie jak i komórka lokatorska oraz miejsce postojowe w hali. Polecam z czystym sumieniem!”

„Polecam odbiór mieszkania z fachowcami Pewnego Lokalu. Odbiór przebiegł sprawnie, rzeczowo, profesjonalnie. Wszystko zostało rzetelnie sprawdzone, fachowiec miał mnóstwo narzędzi i potrzebnego sprzętu, wiedział dokładnie na co zwracać uwagę. Pomógł również podczas negocjacji z deweloperem. Jestem bardzo zadowolona, polecam serdecznie.”

„Polecam Pewny Lokal. Pomoc inżyniera (Pana Roberta) była wręcz nieoceniona. Specjalista zauważył rzeczy, które były niedostrzegalne gołym okiem i których na pewno sam bym nie zauważył. Szczegółowy pisemny raport z usterekami otrzymałem jeszcze tego samego dnia wieczorem, a Pan Robert na bieżąco wyjaśniał wszystkie niedoróbki. Bardzo dobra obsługa klienta.”



średnia **4.9** z 500+ opinii
w Google opinie



średnia **4.9** z 200+ opinii
w serwisie Facebook





Znajdź nas:



797 014 014



kontakt@pewnylokal.pl



www.pewnylokal.pl

NAPISALI O NAS



POLITYKA

na:Temat

wyborcza.pl

murator