



Poradnik poodbiorowy

 797 014 014

 kontakt@pewnylokal.pl

Znajdź nas!





**Zamów usługę
drugiego odbioru
i sprawdź
dewelopera!**

Na drugi odbiór mieszkania lub domu z naszą firmą przyznamy Ci **atrakcyjny rabat!**
Warto sprawdzić czy wszystkie zidentyfikowane usterki zostały naprawione.

**Poinformuj znajomych
o naszych usługach!**

Każdy nowy klient, który powoła się na naszego już obsłużonego klienta otrzyma zniżkę.



1

Usunięcie usterek przez dewelopera

Zgodnie z ustawą deweloperską, deweloper ma 14 dni od podpisania protokołu odbioru na dostarczenie Państwu oświadczenia o tym, czy uznaje wady wskazane na protokole odbioru. Co do zasady, deweloper powinien usunąć wady 30 dni od podpisania protokołu.

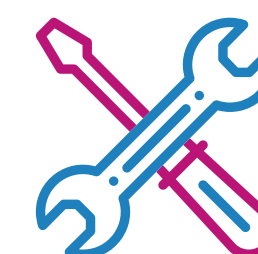
W praktyce, deweloper zapewne da znać e-mailowo, czy akceptuje zidentyfikowane na protokole wady i usterki (chyba, że już to zrobił, np. czyniąc odpowiednią adnotację na protokole). Również w formie e-mailowej deweloper poinformuje Państwa zapewne o usunięciu wad i usterek.

Proszę pamiętać, że po odbiorze mieszkania od dewelopera Państwa sprawy “przejmują” zwykle inny pracownik dewelopera niż osoba, z którą kontaktowaliście się Państwo przed odbiorem mieszkania/domu.



14 dni

na oświadczenie
o uznaniu usterek



30 dni

na usunięcie wad
wskazanych w protokole



nowy

przedstawiciel
ze strony dewelopera

2

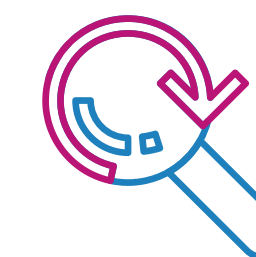
Drugi odbiór



Drugi odbiór to potoczne określenie na moment sprawdzenia przez nabywcę mieszkania/domu, czy deweloper (a w praktyce generalny wykonawca) usunął wady i usterki zidentyfikowane podczas “pierwszego” odbioru.

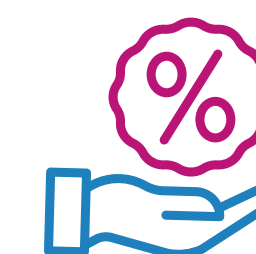
Jeśli wad i usterek było sporo lub jeśli podczas odbioru mieszkania wyniknęły nietypowe zagadnienia budowlane, na drugi odbiór najlepiej udać się z doświadczonym inżynierem (i tak w praktyce się dzieje).

Klientom, którzy skorzystali z usług naszej firmy podczas “pierwszego” odbioru oferujemy bardzo atrakcyjne stawki przy drugim odbiorze. Zachęcamy do kontaktu!



drugi odbiór

polega na sprawdzeniu naprawionych usterek



atrakcyjny rabat

przyznajemy wszystkim powracającym klientom

3

Usterki najczęściej usuwa generalny wykonawca

Za usunięcie wad i usterek zidentyfikowanych podczas odbioru w praktyce najczęściej odpowiedzialny jest nie tyle deweloper, co generalny wykonawca. To generalny wykonawca odpowiada wobec dewelopera za bezusterkowe oddanie mieszkań. Deweloper i tak “przerzuci” więc na wykonawcę koszt naprawy (czasami, część prac może wręcz zostać “przerzucona” przez generalnego wykonawcę dalej, np. obowiązek wymiany porysowanej szyby

może zostać “przerzucony” przez generalnego wykonawcę na producenta szyb).

Jeśli chcecie Państwo na bieżąco monitorować prace nad usuwaniem wad i usterek zidentyfikowanych podczas odbioru, najlepiej poprosić dewelopera o numer telefonu do przedstawiciela generalnego wykonawcy. Jeśli nie odebrali Państwo jeszcze kluczy do mieszkania/domu

albo w zamku do mieszkania znajduje się specjalna nakładka budowlana, możecie spodziewać się w “wizyt naprawczych” zarówno przedstawicieli dewelopera, generalnego wykonawcy jak i pozostałych firm zaangażowanych w budowę (np. podwykonawców, producentów okien i drzwi itp.).



4

Usunięcie usterek przez dewelopera

Moment odbioru technicznego mieszkania/domu nie musi się “pokrywać” z przekazaniem kluczy do nieruchomości: wszystko zależy od tego, co na ten temat mówi podpisana przez Państwa umowa deweloperska (więcej w naszym [artykule](#)).

Wraz z kluczami, na nabywcę przechodzą „ciężary i koszty” nieruchomości (np. obowiązek ponoszenia opłat za media, obowiązek płacenia czynszu).

W przypadku przekazania Państwu kluczy po odbiorze technicznym, na którym to odbiorze zidentyfikowane zostały usterki, proszę mieć świadomość, że powinni Państwo umożliwić deweloperowi “wejście” do mieszkania w celu naprawy takich usterek (chyba, że deweloper zastosuje specjalną wkładkę budowlaną umożliwiającą wejście do mieszkania).

**Wraz z kluczami,
na nabywcę
przechodzą
"ciężary i koszty"
nieruchomości.**



5

Czy możemy wskazywać usterki na drugim odbiorze?

Usterki przeoczone podczas pierwszego odbioru zawsze możemy wskazać deweloperowi później (np. na drugim odbiorze), bez względu na to, czy odebraliśmy czy też nie klucze do mieszkania.

Jeżeli deweloper nie przekazał kluczy po Państwa odbiorze, może to być na swój sposób korzystna sytuacja. Wtedy, podczas drugiego odbioru, można bez większego problemu wskazywać deweloperowi nowe usterki “przeoczone” podczas pierwszego odbioru. Nie znaczy to oczywiście, że w czasie drugiego odbioru nie można w ogóle wskazywać deweloperowi (i domagać się naprawy) “nowych” usterek.

Zdecydowana większość deweloperów zaakceptuje usunięcie

usterek zidentyfikowanych także podczas drugiego odbioru, pomimo wcześniejszego przekazania kluczy.

Jedynie “złośliwi” deweloperzy mogą wykorzystać fakt przekazania kluczy już po pierwszym odbiorze do odmowy naprawy nowych usterek zidentyfikowanych podczas drugiego odbioru. Tacy deweloperzy mogą argumentować (jedynie częściowo prawdziwie), że “przekazanie kluczy wiąże się z domniemaniem, iż to nabywca jest sprawcą wszelkich usterek mechanicznych niewskazanych w protokole pierwszego odbioru”. Powyższe domniemanie można oczywiście “zbić” wykazując deweloperowi, że to nie Państwo doprowadzili do powstania usterek.

A construction worker wearing a red t-shirt, a white cap, and safety glasses is shown from the side, using a long-handled roller to paint a light-colored wall. The roller has a white, textured surface. The worker is holding the handle with both hands. In the background, a blue bucket is visible.

6

Prace remontowe po odbiorze

Większość mieszkań i domów jest przez deweloperów oddawana w “stanie deweloperskim”, czyli nienadającym się do zamieszkania. To zrozumiałe, że nabywcy chcą jak najszybciej wykończyć nieruchomość korzystając w tym celu z usług firm wykończeniowych. Część naszych klientów zabiera nawet ze sobą przedstawiciela ekipy remontowej na odbiór techniczny mieszkania.

Czy firma wykończeniowa powinna zaczynać prace remontowe przed usunięciem przez dewelopera wszystkich wad i usterek zidentyfikowanych podczas odbioru? Co do zasady nie ma z tym problemu. Fakt rozpoczęcia prac wykończeniowych przez nabywcę nie zwalnia dewelopera z obowiązku naprawy wad i usterek. Jeśli ekipa jest w stanie prowadzić prace tak, żeby deweloper mógł w międzyczasie naprawić wady i usterek - nic nie stoi na przeszkodzie, żeby prace remontowe rozpocząć jak najwcześniej. Należy jednak pamiętać o tym, że rozpoczęcie prac remontowych przed drugim odbiorem jeszcze bardziej zwiększa prawdopodobieństwo, że deweloper odmówi naprawy ewentualnych mechanicznych wad i usterek wykrytych podczas drugiego odbioru, argumentując, że takie wady i usterek są efektem prac remontowych.

Wreszcie - szczególnie, jeśli przedstawiciel firmy wykończeniowej nie uczestniczył w odbiorze technicznym - proszę koniecznie udostępnić mu kopię (lub oryginał) protokołu odbioru. W protokole mogą się bowiem znajdować informacje potrzebne ekipie remontowej. Przykładowo nierówności posadzki mogą powodować późniejsze pękanie czy zapadanie się płytek lub parkietu (dlatego firma remontowa powinna upewnić się, że deweloper usunął powyższe wady posadzki).



7

Przeniesienie własności mieszkania/domu po odbiorze technicznym

Dużo klientów pyta nas o to, czy nabywca ma obowiązek podpisania umowy przenoszącej własność, jeśli deweloper nie naprawił jeszcze zidentyfikowanych wad i usterek.

Co do zasady, podpisanie umowy przenoszącej własność nie wpływa to, czy deweloper ma nadal obowiązek usunięcia naprawy wad i usterek zidentyfikowanych podczas odbioru. Z kolei odmowa podpisania umowy przenoszącej własność może narazić nabywcę mieszkania/domu na niebezpieczne konsekwencje (w zależności od zapisów umowy deweloperskiej, którą Państwo podpisali). Więcej na temat podpisywania (lub nie umowy przenoszącej własność po odbiorze mieszkania) znajdziecie Państwo w [tym artykule](#). Przypominamy też, że - już po przeniesieniu własności mieszkania - zawsze macie Państwo możliwość domagania się od dewelopera naprawy wad i usterek na podstawie tzw. rękojmi.



**Zamów usługę
drugiego odbioru
i sprawdź
dewelopera!**

Na drugi odbiór mieszkania/domu z naszą firmą przyznamy Ci **atrakcyjny rabat!**
Warto sprawdzić czy wszystkie zidentyfikowane usterki zostały naprawione.

**Poinformuj znajomych
o naszych usługach!**

Każdy nowy klient, który powoła się na naszego już obsłużonego klienta otrzyma zniżkę.



Znajdź nas!



Dziękujemy, że nas wybrałeś!

 797 014 014

 kontakt@pewnylokal.pl