



Bezproblemowy odbiór mieszkania. Jak zawczasu wykryć usterki?

Odbiór własnego mieszkania może być koszmarem. Podpowiadamy, jak ustrzec się najbardziej kosztownych wpadek.



Własny dom czy mieszkanie odbiera się niezmiernie rzadko, bo pewnie będzie to raz czy dwa w całym życiu. W związku z tym zwykle nie mamy wystarczającej wiedzy czy doświadczenia, żeby sprawdzić, czy wszystko zrobione jest tak, jak być powinno. Usterki zdarzą się na pewno, problem w tym, że jeśli coś przeoczymy, będziemy się z tym męczyć do końca życia albo ich usunięcie będzie kosztowało grube tysiące. Dlatego podpowiadamy, na co trzeba zwrócić uwagę przy odbiorze.

Fachowcy w akcji – czyli co może pójść nie tak?

W zasadzie wszystko. Nie oszukujmy się: idealne, nowo wybudowane domy czy mieszkania nie istnieją. Nie ma sensu nawet pytać, czy będą usterki – raczej ile i jak poważne. Pół biedy, jeśli da się je szybko i w miarę łatwo usunąć, gorzej, jeśli w ogóle okaże się to niemożliwe.

– *Kilka razy zdarzyło się, że deweloper zapłacił za naszą usługę, bo mieszkanie było w tak złym stanie, że ten czuł się "winny" wobec klienta* – opowiada Tomasz Czupryński z firmy Pewny Lokal, która zajmuje się profesjonalnym odbiorem lokali mieszkalnych. Nie jest to koniec, ale dopiero początek historii, którymi rzuca jak z rękawa. – *Raz zdarzyło się, że inżynier chcący sprawdzić trwałość zamocowanej balustrady prawie spadł razem z nią z balkonu. Kilka razy podczas odbioru zdarzyło się, że w mieszkaniu nie było jeszcze zainstalowanych okien. Innym razem przedstawiciel dewelopera odmówił wzięcia udziału w odbiorze, bo było za zimno – podpisał się jedynie na końcowym protokole.* – opowiada.

A oto lista niektórych usterek z jednego mieszkania, które bardzo mu zapadło w pamięć: nieszczelność przy kominie – widać było niebo, podłoga na gruncie – liczne spękania, rysy, klawiszująca (ruszała się pod naciskiem), brak spadków parapetów zewnętrznych (a w jednym przypadku spadek do wewnątrz), brak plastikowych przewodnic na krawędziach parapetu blaszanego, brak grzejnika drabinkowego w łazience, spękania tynku w salonie, brak napięcia w paru gniazdkach itp.

Podkreślmy – to lista usterek z jednego tylko mieszkania. To też z grubsza daje pojęcie o tym, na co trzeba zwrócić uwagę, odbierając własne lokum.

Odbiór techniczny czy odbiór mieszkania?

Na początku kilka ważnych zastrzeżeń. Przede wszystkim odbiór techniczny to coś zupełnie innego niż odbiór mieszkania czy domu. Zasadnicza różnica jest taka, że w przypadku odbioru technicznego sprawdza się, czy wszystko zostało zrobione, jak należy, co kończy się spisaniem odpowiedniego protokołu. Odbiór lokalu zaś to po prostu oddanie go lokatorowi do zamieszkania – a więc przekazanie kluczy (i jeśli to potrzebne – pilotów, kodów i haseł, np. do domofonu), spisanie liczników, tak żeby można się było już wprowadzić.

Odbiór techniczny jest bardzo ważny z kilku powodów. Mamy tu przecież mieszkać, więc musimy wykryć wszystko, co będzie nam to utrudniało bądź nawet uniemożliwiało. Oddawane mieszkanie objęte jest rękojnią i musi być zgodne z zawartą umową.

Lepiej samemu czy zawołać eksperta?

Jak się zabrać do odbioru? W zasadzie mamy do wyboru dwa rozwiązania: można to zrobić osobiście lub zlecić ekspertowi. W każdym przypadku lista rzeczy, które trzeba sprawdzić, jest identyczna, pytanie tylko, czy mamy dość wiedzy, umiejętności i narzędzi, żeby zrobić to samodzielnie. Odpowiedzialność jest duża, więc jeśli nie czujemy się na siłach, warto zlecić to firmie, która się tym zajmie. Ile to kosztuje?

– *Ceny wahają się od 199 zł do nawet 600-800 zł (duże domy, badanie termowizyjne)* – opowiada Tomasz Czupryński z firmy Pewny Lokal. – *Głównym czynnikiem determinującym cenę jest metraż mieszkania – im mniejszy, tym niższa cena. Badanie kamerą termowizyjną to dodatkowa opłata w wysokości 150-200 zł. Odbiór piwnicy czy komórki lokatorskiej wykonujemy w podstawowej cenie, bez dodatkowych dopłat.*

Co ciekawe, okazuje się, że bardziej zapobiegliwi są właściciele mieszkań średniej wielkości i raczej kobiety niż mężczyźni. – *Gdy odbiór rezerwuje para (np. małżeństwo), zdecydowanie częściej niż mężczyźni dzwonią do nas kobiety. Ponad 50 proc. odbieranych przez nas mieszkań mieści się w przedziale 40-60 metrów* – mówi Tomasz Czupryński.

Jeśli koszt lokalu to minimum kilkaset tysięcy złotych, wynajęcie eksperta będzie kosztowało ułamek tej sumy. Wydaje się, że pominięcie jakiejś usterki może kosztować o wiele więcej, należy zatem przyjąć zasadę, że im droższy lokal, tym bardziej warto zawołać eksperta.

Lepiej w obecności wykonawcy

Bardzo ważną rzeczą jest nastawienie inwestorów do kontroli mieszkania. Stosujemy zasadę ograniczonego zaufania do wykonawcy, a zatem sprawdzamy wszystko, co tylko możliwe, nie wierząc mu na słowo. Oceny dokonujemy bez emocji, "na chłódno", bez pośpiechu, a więc rezerwując sobie odpowiednią ilość czasu. Co podkreślają zgodnie wszyscy eksperci? Należy to robić zawsze w dzień, przy naturalnym oświetleniu.

Warto też poprosić o obecność przedstawiciela dewelopera. Ujawnione w takiej sytuacji usterki trudno mu będzie kwestionować i będzie oczywiste, że obciążają one jego konto. W ogóle generalna zasada jest taka, że im szybciej wyjdą one na jaw i je zgłosimy, tym mniej będziemy mieli z tym kłopotu. Jeśli zrobimy to po dłuższym czasie, deweloper może zgłaszać zastrzeżenia co do przyczyn ich powstania i trudniej będzie wyegzekwować swoje roszczenia.

Jeśli towarzyszy nam ktoś z ramienia wykonawcy, nie dajmy się poganiać. Może się zdarzyć, że będzie wywierał presję, żebyśmy oglądali wszystko szybko, a co za tym idzie – pobieżnie.

Checklista – na to trzeba zwrócić uwagę?

Pierwszą rzeczą, o której trzeba pamiętać, jest konieczność skontrolowania nie tylko domu czy mieszkania, ale też wszystkich innych elementów (tzw. przynależności), które objęte są umową (garaż, piwnica, ale także taras czy balkon).

Drugą rzeczą, którą musimy sprawdzić, są sprawy formalne, a więc przede wszystkim to, czy deweloper ma zgodę na użytkowanie lokalu, co oznacza, że budynek przeszedł wszystkie konieczne odbiory techniczne. Kontrolujemy też, czy dostajemy wszystko to, za co zapłaciliśmy. Chodzi o takie elementy jak drzwi antywłamaniowe (muszą mieć atest, co będzie istotne ze względów ubezpieczeniowych), płytki mrozoodporne czy drewniane okna. Jeśli tak zapisano w umowie, to tak powinno być i trzeba tego dopilnować.

Podstawową kwestią jest metraż: wszak płacimy za metr kwadratowy. Sprawdzamy go za pomocą jakiegokolwiek miary albo, w wersji bardziej zaawansowanej, laserowego dalmierza. Mierzymy długość, szerokość i wysokość wszystkich pomieszczeń, również, jak powiedzieliśmy, piwnic czy garażu, bo tu zdarzają się najczęściej odstępstwa od umowy. Ważne jest, czy w umowie określone zostało, czy w skład kubatury wchodzi tynki, czy też nie, i czy są zapisy o dozwolonych odstępstwach od metrażu.

Kolejną pozycją na liście powinny być drzwi i okna. Tu przede wszystkim ważna jest kwestia ich zamontowania: czy są odpowiednio zamocowane, jeśli chodzi o pion i poziom, otwierają się i zamykają płynnie i bez żadnych przeszkód, nie mają uszkodzeń mechanicznych czy trwałych zabrudzeń, których nie będziemy w stanie wyczyścić, i czy są szczelne. To akurat można sprawdzić za pomocą paska papieru – jeśli go włożymy między okno i futrynę, po jego zamknięciu nie powinniśmy móc go wyciągnąć. Jeśli nam się to uda, to znaczy, że jest kłopot ze szczelnością.

Sprawdźmy również wszystkie instalacje, np. elektryczną: czy liczba gniazd zgadza się z tą przewidzianą w projekcie i czy zostały właściwie umiejscowione. Upewnijmy się, że jest w nich napięcie – robi się to specjalnym próbnikiem (śrubokrętem z diodą, do kupienia w każdym markecie budowlanym) lub zwykłą żarówką w oprawce. Podobnie postępujemy z innymi instalacjami – np. gazową. Miejsca, których szczelność budzi nasze wątpliwości, możemy posmarować pianką do golenia, dzięki której zobaczymy wydobywające się pęcherzyki gazu. Sprawdzamy, czy doprowadzono wszystkie dopływy i odpływy wody, które są zaznaczone na planie mieszkania, a także czy został doprowadzony dopływ i odpływ wody do pralki (zmywarki).

Warto też pamiętać, że zgodnie z przepisami, w przypadku wszystkich mieszkań znajdujących się w budynkach wielorodzinnych, które uzyskały pozwolenie na budowę po 23 lutego 2013 roku, muszą mieć dostęp do światłowodu, instalacji pozwalających na odbiór telewizji naziemnej, kablowej oraz radia i telewizji satelitarnej. Upewnijmy się, że faktycznie znajdują się one w mieszkaniu.

Jeśli mamy balkon, również trzeba go sprawdzić. Zwracamy uwagę na to, czy ma odpowiedni spadek, który umożliwi spłynięcie wody. Jeśli są na nim położone płytki, lekko je opukujemy (np. gumowym młoteczkim), głuchy odgłos będzie świadczył o tym, że zamocowane są niewłaściwie i prawdopodobnie odpadną już podczas najbliższej zimy. Zainteresujmy się balustradą, jej zamocowaniem oraz obróbką blacharską. Zdarza się, że już w momencie oddania lokalu ma ona ślady rdzy, a na dodatek spływająca na płytki woda zabrudzi je rdzawym kolorem. Będąc na balkonie, patrzymy również na stan elewacji.

Co dalej?

Po wykonaniu odbioru spisujemy protokół, który powinien zostać podpisany przez przedstawiciela dewelopera. Ma on dwa tygodnie, żeby się do niego ustosunkować: czy zgadza się z naszymi uwagami i co zamierza z tym zrobić. Wszystkie wykryte drobniejsze usterki powinny zostać usunięte na koszt wykonawcy, poważne zaś mogą nawet skutkować odstąpieniem przez nas od umowy kupna. Do tej ostateczności dochodzi rzadziej, ale istotne jest to, że każda usterka może być podstawą do rozmowy o obniżeniu ceny.

Jeśli deweloper zobowiąże się do usunięcia wad, warto określić termin, w jakim ma to nastąpić. Czasem zdarza się, że odbiór jest warunkiem wpłacenia ostatniej raty, nie róbmy tego, póki wszystkie braki nie zostaną usunięte. Brak zapłaty powinien zdopingować wykonawcę do szybszego działania. A jeśli wady są na tyle istotne, że opóźnią zamieszkanie w lokalu, będzie to również podstawa do żądania obniżenia ceny.