

MIESZKANIE OD DEWELOPERA - INSTRUKCJA OBSŁUGI

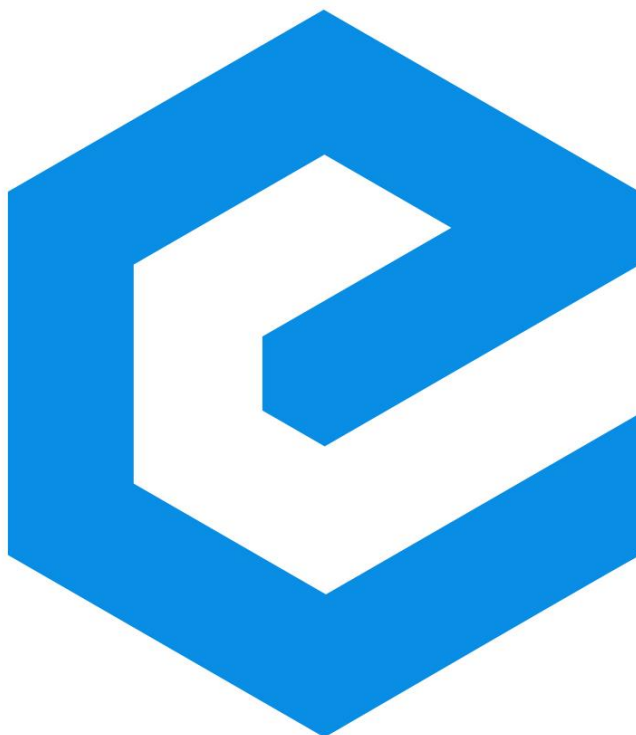
CZĘŚĆ III

CZY MIESZKANIE JEST
WYKONANE ZGODNIE Z UMOWĄ?

PRAKTYCZNY PRZEWODNIK
ODBIORU.



CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.



WWW.EDUSTATE.PL

Opracowanie oraz wykonanie: Rafał Meus – *edustate.pl*

Wydanie nr 1 | 2025 | Wszelkie prawa zastrzeżone

Kopiowanie, powielanie, reprodukcja, publiczne odczytywanie oraz inne wykorzystywanie bez pisemnej zgody autora jest zabronione.

WSTĘP	5
Co daje Ci prawidłowy odbiór techniczny?	7
ROZDZIAŁ 1: PODSTAWY PRAWNE ODBIORU MIESZKANIA	9
Nowa ustawa deweloperska.	10
Najważniejsze przepisy dotyczące odbioru	10
mieszkania. Rękojmia za wady.	11
ROZDZIAŁ 2: PRZYGOTOWANIE DO ODBIORU	13
Ustalenie terminu odbioru.	14
Kto może uczestniczyć w odbiorze?	15
Samodzielny odbiór czy z pomocą specjalisty?	16
ROZDZIAŁ 3: PROCEDURA ODBIORU KROK PO KROKU	18
ROZDZIAŁ 4: NA CO ZWRACAĆ SZCZEGÓLNA UWAGĘ PODCZAS ODBIORU?	26
Ściany i sufity.	27
Podłogi.	28
Okna i drzwi balkonowe	29
Drzwi wewnętrzne i wejściowe.	31
Instalacje elektryczne.	32
Instalacje wodno-kanalizacyjne.	33
Instalacje grzewcze. Wentylacja.	34
Balkony, tarasy i loggie.	36
	37
ROZDZIAŁ 5: PROTOKÓŁ ODBIORU - JAK GO PRAWIDŁOWO SPORZĄDZIĆ?	39
Co znaczy protokół odbioru?	40
Kto sporządza protokół odbioru?	40
Obowiązkowe elementy protokołu odbioru.	41
Jak prawidłowo opisywać wady w protokole?	42
Przykładowe opisy wad.	43
Wzór protokołu odbioru.	44
Co zrobić, gdy deweloper odmawia wpisania wad do	44
protokołu? Jakiej podjąć kroki po podpisaniu protokołu?	45
ROZDZIAŁ 6: RODZAJE WAD I ICH KLASYFIKACJA	46
Podstawowa klasyfikacja wad.	47
Klasyfikacja wad według elementów mieszkania.	49
Kontrowersje i szara strefa.	50
A jak wygląda procedura odbioru dla poszczególnych wad?	51
ROZDZIAŁ 7: PROCEDURA ZGŁASZANIA WAD	54
Zgłaszanie wad podczas odbioru technicznego.	55
Terminy na uznanie wad przez dewelopera.	56
	56
Terminy na usunięcie wad.	57
Co jeśli deweloper nie usunie wad w terminie?	57
ROZDZIAŁ 8: CO ROBIĆ, GDY DEWELOPER ODMAWIA UZNANIA WAD?	59
Typowe argumenty dewelopera odmawiającego uznania wad.	60

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

Kroki do podjęcia, gdy deweloper odmawia uznania wad. Rola rzeczoznawcy budowlanego.	61
Ostateczne środki – droga sądowa.	63
ROZDZIAŁ 9: POWTÓRNY ODBIÓR MIESZKANIA	66
Co jeśli deweloper nie stanął na wysokości zadania? Najczęstsze pułapki przy powtórny odbiorze. Ostateczny odbiór.	70
	70
	71
ROZDZIAŁ 10: RĘKOJMIA I GWARANCJA – JAKIE SĄ RÓŻNICE?	72
Rękojmia za wady.	73
Procedura zgłaszania wad w ramach rękojmi.	75
Gwarancja – dodatkowa warstwa ochrony.	75
Najważniejsze różnice między rękojmią a gwarancją.	77
Praktyczne wskazówki – jak skutecznie korzystać z obu mechanizmów?	78
ROZDZIAŁ 11: PODSUMOWANIE	80



WSTEP



Ta część jest napisana nieco innym językiem niż dwie poprzednie. Po dłuższym namyśle podjąłem decyzję, że lekkość pióra lepiej pozostawić na rzecz rzeczowości. Maksymalizacja informacji i minimalizacja tekstu do czytania. Znajdziesz tutaj zdecydowanie więcej wyliczeń niż opisów i technicznego języka, którego oczywiście nie zapomnę wytłumaczyć. Z pewnością zauważysz, że niektóre definicje tłumaczyłem już wcześniej, jednak z założenia, ebook ten ma być także samodzielnym poradnikiem, zatem jeśli któreś z zagadnień są dla Ciebie znane, możesz przeskoczyć kilka linijek niżej.

Temat jest obszerny, więc nie ma co tracić czasu. Zaczynamy!

Zakup mieszkania od dewelopera to jedna z najważniejszych decyzji finansowych w naszym życiu. Inwestujemy ogromne środki - często oszczędności całego życia wsparte wieloletnim kredytem hipotecznym - w miejsce, które ma stać się naszym domem na długie lata. Nic dziwnego, że oczekujemy, by mieszkanie spełniało nasze oczekiwania i było wykonane zgodnie z umową oraz zasadami sztuki budowlanej.

Tymczasem rzeczywistość budowlana bywa bardzo różna od naszych wyobrażeń. Pośpiech w realizacji inwestycji, oszczędności na materiałach, niedostateczny nadzór nad ekipami wykonawczymi czy zwyczajne niedbalstwo - to tylko niektóre z przyczyn wad i usterek, które mogą pojawić się w nowym mieszkaniu. Pewnym jest, że idealne wykonanie zdarza się niezwykle rzadko, a raczej nie zdarzają się nieruchomości całkowicie wolne od usterek.

Dlatego właśnie moment odbioru technicznego mieszkania od dewelopera jest tak istotny w całym procesie zakupu. To nie formalność ani miła ceremonia przekazania

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

kluczy - to przede wszystkim Twoja szansa, by dokładnie sprawdzić stan mieszkania i zgłosić wszelkie wady, które powinny zostać naprawione przed ostatecznym przeniesieniem własności.

Od 1 lipca 2022 roku obowiązuje nowa ustawa deweloperska (której pełna nazwa brzmi: "Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym"), która wprowadziła szereg korzystnych zmian dla nabywców, w tym bardziej szczegółowe przepisy dotyczące procedury odbioru i zgłaszania wad. Te przepisy w pełni weszły w życie 1 lipca 2024 roku.

Co daje Ci prawidłowy odbiór techniczny?

1. **Wykrycie wad i usterek** - możliwość dokładnego sprawdzenia stanu technicznego mieszkania i zidentyfikowania wszystkich nieprawidłowości, zanim się do niego wprowadzisz.
2. **Prawną podstawę do reklamacji** - zgłoszenie wad podczas odbioru daje Ci silną pozycję prawną do egzekwowania ich naprawy przez dewelopera.
3. **Oszczędność pieniędzy** - wykrycie i zgłoszenie wad na wczesnym etapie pozwala uniknąć kosztów związanych z ich późniejszą naprawą na własny rachunek.
4. **Oszczędność czasu** - zgłoszenie wad podczas odbioru uruchamia jasno określone w ustawie terminy na ich usunięcie przez dewelopera.
5. **Komfort psychiczny** - świadomość, że mieszkanie zostało dokładnie sprawdzone i wszystkie wady są lub będą usunięte, daje poczucie bezpieczeństwa i zadowolenia z zakupu.

W tym ebooku krok po kroku przeprowadzimy Cię przez cały proces odbioru technicznego mieszkania od dewelopera. Pokażemy, jak się przygotować, na co zwrócić uwagę, jak dokumentować wady i jak skutecznie egzekwować ich naprawę. Niezależnie od tego, czy planujesz samodzielny odbiór, czy skorzystanie z pomocy eksperta, ten poradnik pomoże Ci zrozumieć cały proces i uniknąć typowych pułapek.

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

Pamiętaj: dobrze przeprowadzony odbiór techniczny to nie tylko formalność - to fundamentalny element Twojego bezpieczeństwa jako nabywcy i jakości Twojego przyszłego życia w nowym mieszkaniu.

Rozdział 1

PODSTAWY PRAWNE ODBIORU MIESZKANIA

Zanim przejdziemy do praktycznych wskazówek dotyczących odbioru, warto poznać podstawy prawne, które regulują ten proces. Zrozumienie ram prawnych da Ci pewność, że działasz zgodnie z przepisami i w pełni korzystasz z ochrony, jaką zapewnia Ci ustawa.

Nowa ustawa deweloperska.

Najważniejszym aktem prawnym regulującym odbiór mieszkania jest **ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym** (często nazywana po prostu "nową ustawą deweloperską"). Ustawa ta weszła w życie 1 lipca 2022 roku i zastąpiła poprzednią ustawę z 2011 roku.

Co istotne, do 30 czerwca 2024 roku trwał okres przejściowy. Oznaczało to, że inwestycje, których sprzedaż rozpoczęto przed 1 lipca 2022 roku, mogły być realizowane na starych zasadach (choć z pewnymi nowymi obowiązkami).

Natomiast od 1 lipca 2024 roku wszyscy deweloperzy muszą stosować pełne rygory nowej ustawy.

Najważniejsze przepisy dotyczące odbioru mieszkania.

Ustawa deweloperska zawiera szereg przepisów dotyczących odbioru mieszkania, które znacząco wzmacniają pozycję nabywcy:

1. **Obowiązek odbioru przed przeniesieniem własności** (art. 41 ust. 1) - ustawa wyraźnie stanowi, że przeniesienie własności lokalu na nabywcę musi być poprzedzone jego odbiorem. Jest to ważne zabezpieczenie Twoich interesów - możesz sprawdzić, czy mieszkanie spełnia wymogi umowy, zanim staniesz się jego właścicielem.

2. **Obecność nabywcy podczas odbioru** (art. 41 ust. 2) - Odbiór musi być dokonany w obecności nabywcy. Jest to zmiana w stosunku do poprzedniej ustawy, która nie zawierała takiego wymogu.
3. **Protokół z odbioru** (art. 41 ust. 3) - Z odbioru sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu.
4. **Terminy na uznanie wad przez dewelopera** (art. 41 ust. 4) - Deweloper ma 14 dni od podpisania protokołu na uznanie wad lub odmowę ich uznania. Jeśli deweloper nie doręczy nabywcy oświadczenia z odmową uznania wad w tym terminie, uważa się, że uznał wszystkie wady zgłoszone do protokołu.
5. **Terminy na usunięcie wad** (art. 41 ust. 5) - Po uznaniu wad deweloper ma 30 dni na ich usunięcie. Jeśli mimo zachowania należytej staranności nie może usunąć wad w tym terminie, może wskazać inny termin, podając przyczynę opóźnienia.
6. **Procedura w przypadku wad istotnych** (art. 42) - Nabywca może odmówić dokonania odbioru, jeśli stwierdzi wadę istotną. Jeśli deweloper nie zgadza się z tą oceną, nabywca może zlecić opinię rzeczoznawcy budowlanego.
7. **Odmowa odbioru ze względu na wadę istotną** (art. 43) - Jeśli rzeczoznawca potwierdzi istnienie wady istotnej, nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej.
8. **Zgłaszanie wad po odbiorze** (art. 44) - Ustawa przewiduje możliwość zgłaszania wad, które zostaną stwierdzone po odbiorze, a przed zawarciem umowy przenoszącej własność.

Rękojnia za wady.

Oprócz procedury odbioru i zgłaszania wad przewidzianej w ustawie deweloperskiej, jako nabywca możesz również korzystać z rękojmi za wady po przeniesieniu własności na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

Rękojmia to ustawowa odpowiedzialność sprzedawcy za wady fizyczne i prawne rzeczy sprzedanej. W przypadku nieruchomości okres rękojmi wynosi 5 lat od dnia wydania rzeczy kupującemu.

Ważne jest to, że zgłoszenie wad podczas odbioru nie pozbawia Cię prawa do zgłaszania wad w ramach rękojmi po przeniesieniu własności, zwłaszcza jeśli są to wady ukryte, które nie były możliwe do wykrycia podczas odbioru.

Co to oznacza dla Ciebie jako nabywcy?

Przepisy nowej ustawy deweloperskiej tworzą rozbudowany system ochrony nabywcy w procesie odbioru mieszkania:

1. Masz prawo do dokładnego sprawdzenia mieszkania przed podpisaniem aktu notarialnego.
2. Deweloper nie może przenieść na Ciebie własności lokalu, jeśli nie dokonałeś jego odbioru.
3. Możesz zgłosić wszystkie zauważone wady do protokołu.
4. Deweloper ma jasno określone terminy na uznanie wad i ich usunięcie.
5. W przypadku wad istotnych możesz odmówić odbioru, a jeśli rzeczoznawca potwierdzi ich istnienie, możesz nawet odstąpić od umowy.
6. Masz możliwość zgłaszania wad również po odbiorze, a przed przeniesieniem własności.
7. Po przeniesieniu własności nadal chronią Cię przepisy o rękojmi.

To solidne ramy prawne, które dają Ci mocną pozycję w relacji z deweloperem. Warto jednak pamiętać, że sama znajomość przepisów nie wystarczy - musisz wiedzieć, jak praktycznie z nich korzystać podczas odbioru mieszkania. Temu właśnie poświęcone są kolejne rozdziały naszego ebooka.

Rozdział 2

PRZYGOTOWANIE DO ODBIORU

To nie tylko szybki spacer po lokalu i podpisanie protokołu.

To proces, który zaczyna się znacznie wcześniej – jeszcze zanim pojawisz się na miejscu.

Dobrze przygotowany odbiór to większa kontrola, mniejsze ryzyko i realna szansa, by zauważyć to, co mogłoby umknąć przy pobieżnym spojrzeniu.

W tym rozdziale pokażę Ci:

- jak przygotować się do odbioru technicznego mieszkania,
- co zabrać ze sobą,
- na co zwrócić uwagę, żeby nic istotnego nie umknęło.

Bo właśnie na tym etapie możesz zadbać o to, by to, co odbierasz, było zgodne z tym, za co zapłaciłeś.

Ustalenie terminu odbioru.

Pierwszy krok to ustalenie terminu odbioru technicznego. Zgodnie z ustawą deweloperską to deweloper powiadamia nabywcę o gotowości do odbioru lokalu, wskazując jego termin. Powiadomienie takie powinno być przekazane na trwałym nośniku (np. w formie pisemnej lub e-mailowej).

Co musisz wiedzieć o terminie odbioru:

1. **Warunki odbioru** - odbiór może nastąpić dopiero po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku lub po skutecznym zawiadomieniu o zakończeniu budowy.
2. **Powiadomienie** - forma powiadomienia o terminie odbioru powinna być określona w umowie deweloperskiej. Zwykle jest to e-mail lub list polecony.

3. **Elastyczność** - jeśli proponowany termin Ci nie odpowiada, możesz negocjować z deweloperem inną datę. Warto to robić pisemnie, aby mieć dowód korespondencji.
4. **Czas trwania** - pamiętaj, że dokładny odbiór mieszkania może zająć kilka godzin, w zależności od wielkości mieszkania i liczby usterek. Dla standardowego mieszkania o powierzchni 40-60 m² przy średniej liczbie usterek odbiór trwa przeciętnie około 1,5 godziny.
5. **Zgodność z umową** - sprawdź w umowie deweloperskiej, czy zawiera szczegółowe postanowienia dotyczące procedury odbioru technicznego.

Ważne! Niektórzy deweloperzy próbują narzucać ograniczenia czasowe na odbiór mieszkań. Sytuacje, w których deweloper wymusza zakończenie odbioru w określonym czasie, są sprzeczne z prawem i można je zgłaszać jako naruszenie przepisów zawartych w ustawie deweloperskiej. Jako nabywca masz prawo do pełnej kontroli nad procesem odbioru, który nie powinien być ograniczany czasowo.

Kto może uczestniczyć w odbiorze?

Odbiór techniczny to poważna procedura, która wymaga wiedzy i doświadczenia. Warto zastanowić się, czy poradzisz sobie z nim samodzielnie, czy lepiej skorzystać z pomocy specjalisty.

Opcje odbioru:

1. **samodzielny odbiór** - jeśli masz wiedzę budowlaną, doświadczenie lub po prostu czujesz się na siłach przeprowadzić dokładną kontrolę mieszkania, możesz zdecydować się na samodzielny odbiór. Zaletą jest oszczędność kosztów, wadą - ryzyko przeoczenia istotnych usterek.
2. **Odbiór z osobą towarzyszącą** - dobrym rozwiązaniem jest zabranie ze sobą drugiej osoby, która pomoże w zauważaniu usterek i dokumentowaniu ich (np. robienie zdjęć, zapisywanie uwag). Dwie pary oczu zawsze widzą więcej niż jedna.

3. **Odbiór ze specjalistą (inżynierem odbioru)** - to najbezpieczniejsza opcja, szczególnie jeśli nie masz doświadczenia budowlanego. Inżynier odbioru to osoba, która zawodowo zajmuje się przeprowadzaniem odbiorów technicznych. Taki specjalista:

- posiada wiedzę techniczną i praktyczne doświadczenie,
- zna typowe problemy występujące w nowych mieszkaniach,
- wyposażony jest w profesjonalny sprzęt pomiarowy,
- wie, jak prawidłowo dokumentować usterki,
- potrafi ocenić, czy dana usterka kwalifikuje się jako wada istotna.

Ile kosztuje odbiór ze specjalistą? Koszt takiej usługi waha się od kilkuset do ponad tysiąca złotych, w zależności od wielkości mieszkania i zakresu usługi. Niektóre firmy oferują dodatkowe usługi, takie jak dokumentacja fotograficzna na rzucie mieszkania. Pamiętaj, że to jednorazowy wydatek, który może uchronić Cię przed znacznie większymi kosztami związanymi z nieodkrytymi wadami.

4. **Odbiór z rzeczoznawcą budowlanym** - w przypadku, gdy spodziewasz się poważnych problemów z jakością wykonania lub planujesz kwestionować wadę jako istotną, warto rozważyć udział rzeczoznawcy budowlanego. Jest to specjalista o wyższych kwalifikacjach niż inżynier odbioru, którego opinia ma większą wagę w przypadku sporu prawnego z deweloperem.

Samodzielny odbiór czy z pomocą specjalisty?

Podejmując decyzję, czy przeprowadzić odbiór samodzielnie, czy z pomocą specjalisty, rozważ następujące czynniki:

1. **Twoja wiedza techniczna** - czy znasz się na budownictwie? Czy wiesz, na co zwracać uwagę przy sprawdzaniu instalacji elektrycznej, hydraulicznej, wentylacyjnej?
2. **Doświadczenie** - czy brałeś już udział w odbiorze technicznym? Czy wiesz, jak prawidłowo dokumentować usterki?

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

3. **Czas** - czy masz wystarczająco dużo czasu, aby dokładnie sprawdzić każdy element mieszkania? Pamiętaj, że pośpiech jest złym doradcą przy odbiorze.
4. **Wartość inwestycji** - koszt profesjonalnego odbioru stanowi zazwyczaj ułamek wartości mieszkania. Czy warto ryzykować przeoczenie istotnych wad, które później mogą generować znacznie wyższe koszty?
5. **Renoma dewelopera** - jeśli deweloper ma dobrą opinię i jest znany z wysokiej jakości, ryzyko poważnych usterek może być mniejsze, ale nadal nie zerowe.

Niezależnie od tego, czy zdecydujesz się na samodzielny odbiór, czy z pomocą specjalisty, ważne jest, abyś był obecny podczas całego procesu. To Ty będziesz mieszkał w tym mieszkaniu i to Ty najlepiej wiesz, na czym Ci najbardziej zależy.

Porada: Jeśli masz wątpliwości, lepiej skorzystać z pomocy specjalisty. Koszt takiej usługi zwraca się wielokrotnie, gdy specjalista wykryje usterki, które w przeciwnym razie musiałbyś naprawiać na własny koszt.

Rozdział 3

PROCEDURA ODBIORU KROK PO KROKU

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

Odbiór, to proces, który potrafi zaskoczyć ilością szczegółów. Dlatego warto podejść do niego spokojnie, ale metodycznie.

W tym rozdziale pokażę Ci konkretny plan działania – krok po kroku.

Dzięki niemu przejdiesz przez cały proces odbioru z większym spokojem i kontrolą.

Bez chaosu, bez stresu, bez zastanawiania się: „czy o czymś nie zapomniałem?”

Niezależnie od tego, czy zdecydujesz się działać samodzielnie, czy z pomocą specjalisty, uporządkowana procedura będzie Twoim najlepszym wsparciem.

Pomoże Ci zadbać o to, by wszystko zostało sprawdzone dokładnie – i na czas.

Krok 1: Przygotowanie przed wejściem do mieszkania.

Zanim przystąpisz do właściwego odbioru technicznego, wykonaj następujące czynności:

1. **Przygotuj narzędzia i dokumenty** - upewnij się, że masz ze sobą wszystkie niezbędne narzędzia i dokumenty: poziomicę, miarkę, kątownik, tester gniazdek, kopię umowy deweloperskiej i standardu inwestycji, rzut mieszkania, notes i długopis, aparat fotograficzny lub telefon z aparatem.
2. **Zapoznaj się z dokumentacją** - jeszcze raz przejrzyj umowę deweloperską i prospekt informacyjny, zwracając szczególną uwagę na:
 - standard wykończenia mieszkania,
 - materiały, które miały być użyte,
 - ewentualne opcje dodatkowe, które wybrałeś,
 - wymiary pomieszczeń według projektu.
3. **Przygotuj listę kontrolną** - miej przy sobie listę elementów do sprawdzenia (znajdziesz ją w dalszej części ebooka) lub własną listę dostosowaną do specyfiki Twojego mieszkania.
4. **Upewnij się, kto będzie reprezentował dewelopera** - zwykle jest to kierownik budowy, inspektor nadzoru lub inny przedstawiciel. Zapytaj o jego uprawnienia do podejmowania decyzji dotyczących uznawania wad.

5. **Sprawdź warunki atmosferyczne** - najlepiej odbierać mieszkanie przy dobrym oświetleniu dziennym. Jeśli dzień jest pochmurny, upewnij się, że masz dobrą latarkę, która ukaże wszystkie nierówności czy pęknięcia.

Krok 2: Pierwsze wrażenie i ogólna ocena.

Po wejściu do mieszkania, zanim zaczniesz szczegółowe sprawdzanie poszczególnych elementów:

1. **Przejdź przez całe mieszkanie** - zrób "rundę zapoznawczą" przez wszystkie pomieszczenia, aby uzyskać ogólne wrażenie o mieszkaniu.
2. **Zweryfikuj zgodność z rzutem** - sprawdź, czy układ pomieszczeń odpowiada temu, co jest na projekcie. Zwróć uwagę na:
 - o liczbę pomieszczeń,
 - o lokalizację drzwi i okien,
 - o ogólny układ ścian.
3. **Sprawdź, czy wszystkie pomieszczenia są dostępne** - upewnij się, że masz dostęp do wszystkich pomieszczeń, w tym komórek lokatorskich, balkonów, tarasów.
4. **Sprawdź ogólny stan mieszkania** - ocena wizualna czystości, kompletności wykończenia, ewidentnych problemów.
5. **Zrób zdjęcia ogólnego stanu** - dokumentacja fotograficzna stanu każdego pomieszczenia przed szczegółową inspekcją.

Krok 3: Sprawdzenie wymiarów i poziomów.

Teraz przejdź do bardziej szczegółowych pomiarów:

1. **Zmierz wymiary pomieszczeń** - używając miarki lub dalmierza laserowego, zmierz wymiary każdego pomieszczenia i porównaj je z danymi z projektu. Zapisz wyniki pomiarów.
2. **Sprawdź wysokość pomieszczeń** - wysokość powinna wynosić co najmniej 2,5 m.

3. **Sprawdź poziom podłóg** - używając poziomicy, sprawdź czy podłogi są wypoziomowane. Zwróć szczególną uwagę na miejsca styku różnych materiałów podłogowych.
4. **Sprawdź piony ścian** - przyłóż poziomice pionowo do ścian, aby sprawdzić, czy są one idealnie pionowe.
5. **Sprawdź kąty proste** - używając kątownika lub mierząc przekątne, sprawdź, czy narożniki pomieszczeń tworzą kąty proste.

Wskazówka: Zgodnie z normami budowlanymi, tolerancja odchylenia od pionu ścian wynosi:

- w przypadku kątów prostych dopuszczalne odchylenie wynosi do 4 mm na 1 metr.
- Dopuszczalne odchylenie powierzchni i krawędzi od kierunku pionowego nie powinno przekraczać 3 mm na długości 1 metra, a łącznie:
 - do 6 mm w pomieszczeniach o wysokości do 3,5 m,
 - do 8 mm w pomieszczeniach o wysokości powyżej 3,5 m.
- Odchylenie powierzchni tynku od płaszczyzny oraz krawędzi od linii prostej nie powinno być większe niż 5 mm – w liczbie nie większej niż trzy na całej długości łaty kontrolnej o długości 2 metrów.
- Odchylenie powierzchni i krawędzi od kierunku poziomego nie powinno przekraczać 4 mm na długości 1 metra oraz łącznie 8 mm na całej powierzchni ograniczonej przegrodami pionowymi, czyli np. ścianami.

Krok 4: Inspekcja poszczególnych elementów.

Teraz przejdź do systematycznego sprawdzania poszczególnych elementów mieszkania. Najlepiej robić to pomieszczenie po pomieszczeniu. W kolejnym rozdziale opisujemy dokładnie krok po kroku, jakie elementy należy zweryfikować.

Krok 5: Dokumentowanie wad.

Podczas inspekcji będziesz zapewne zauważać różne wady i usterki. Bardzo ważne jest ich dokładne udokumentowanie:

1. Notuj każdą zauważoną wadę.

Nie zostawiaj tego „na później”. Od razu zapisuj:

- **lokalizację** (pomieszczenie, konkretna ściana, sufit, okno itd.),
- **opis wady** (np. rysa na szybie, nierówna fuga, brak napięcia w gniazdku),
- **jeśli robisz pomiary** – zapisz dokładne wartości (np. odchylenie od pionu: 6 mm na 1 metr).

2. Rób zdjęcia – najlepiej kilka na każdą usterkę.

Zdjęcia to dowód. Im lepsze, tym lepiej. Zrób:

- **zdjęcie ogólne** – pokazujące kontekst: gdzie się znajdujesz, gdzie jest problem,
- **zbliżenie wady** – żeby nie było wątpliwości, o co chodzi,
- **jeśli coś mierzysz** – zrób zdjęcie z widoczną poziomą, kątownikiem, miarką.

3. Zaznacz usterki na rzucie mieszkania.

Rzut pomoże Ci później szybko zlokalizować usterki podczas rozmowy z deweloperem lub inspektorem. Nie musisz być grafikiem – wystarczy odręczny szkic z oznaczeniami.

4. Oceń skalę problemu – czyli klasyfikuj wady.

Nie wszystkie usterki są równie istotne.

Zastanów się, które z nich mogą być **wadami istotnymi** – czyli takimi, które:

- uniemożliwiają normalne użytkowanie mieszkania,
- albo znacząco je utrudniają (np. nieszczelne okna, krzywa podłoga).

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

Taki podział ułatwi późniejsze negocjacje i egzekwowanie poprawek.

Krok 6: Sprawdzenie liczników i przyłączy mediów.

Na końcu inspekcji sprawdź także:

1. **Lokalizację i stan liczników** - wody, gazu, energii elektrycznej, ciepła.
2. **Stan początkowy liczników** - zrób zdjęcia wszystkich liczników, aby udokumentować stan początkowy.
3. **Dostęp do przyłączy mediów** - czy masz łatwy dostęp do głównych zaworów, bezpieczników itp.

Krok 7: Sporządzenie protokołu odbioru.

Po zakończeniu inspekcji przychodzi czas na spisanie protokołu odbioru:

1. **Przygotuj protokół** - deweloper powinien mieć przygotowany formularz protokołu odbioru. Jeśli go nie ma, możesz skorzystać z własnego wzoru (przykład znajdziesz w sekcji „DODATKI” naszego poradnika).
2. **Wpisz wszystkie stwierdzone wady** - przenieś wszystkie zauważone i udokumentowane wady do protokołu. Bądź precyzyjny w opisach.
3. **Zaznacz, które wady uważasz za istotne** - jeśli stwierdziłeś wady istotne, wyraźnie zaznacz je w protokole.
4. **Określ swoje stanowisko** - w protokole zaznacz, czy:
 - odbierasz mieszkanie bez zastrzeżeń,
 - odbierasz mieszkanie z zastrzeżeniami (wady nieistotne),
 - odmawiasz odbioru (wady istotne).
5. **Podpisz protokół** - pamiętaj, że podpisanie protokołu nie oznacza akceptacji stanu mieszkania, tylko potwierdzenie, że odbiór się odbył i wady zostały zgłoszone.

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

Ważne! Jeśli stwierdzisz wady istotne i deweloper odmawia ich uznania, możesz odmówić dokonania odbioru. W takiej sytuacji ustalacie nowy termin odbioru, który umożliwi deweloperowi usunięcie wad. Jeśli przy powtórnym odbiorze nadal odmówisz odbioru ze względu na wadę istotną, masz miesiąc na uzyskanie opinii rzeczoznawcy budowlanego. Jeśli rzeczoznawca potwierdzi istnienie wady istotnej, możesz odstąpić od umowy.

Krok 8: Ustalenie terminów usunięcia wad.

Po podpisaniu protokołu:

1. **Uzgodnij z deweloperem terminy** - zgodnie z ustawą deweloper ma 14 dni na uznanie wad i 30 dni na ich usunięcie. Można jednak starać się o konkretniejsze deklaracje.
2. **Zanotuj dane kontaktowe** - upewnij się, że masz kontakt do osoby odpowiedzialnej za usunięcie wad.
3. **Ustal sposób komunikacji** - jak będziesz informowany o postępach w usuwaniu wad, jak umówisz się na sprawdzenie ich usunięcia.

Krok 9: Odbiór kluczy i dokumentacji.

Jeśli odbierasz mieszkanie bez zastrzeżeń lub z wadami nieistotnymi, następuje przekazanie:

1. **Kluczy do mieszkania** - sprawdź, czy otrzymałeś wszystkie komplety.
2. **Dokumentacji technicznej** - instrukcje, gwarancje, certyfikaty dotyczące mieszkania i zainstalowanych urządzeń.
3. **Dokumentów związanych z mediami** - informacje potrzebne do przepisania liczników.

Krok 10: Po odbiorze.

Działania po opuszczeniu mieszkania:

1. **Uporządkuj dokumentację** - zorganizuj wszystkie notatki, zdjęcia i kopię protokołu.
2. **Przygotuj się na korespondencję z deweloperem** - deweloper ma 14 dni na ustosunkowanie się do zgłoszonych wad.
3. **Monitoruj terminy** - pilnuj, aby deweloper dotrzymywał ustalonych terminów usunięcia wad.
4. **Przygotuj się na powtórny odbiór** - po usunięciu wad przez dewelopera będziesz musiał przeprowadzić powtórnią inspekcję, aby sprawdzić, czy wszystkie usterki zostały prawidłowo naprawione.

Pamiętaj, że odbiór techniczny to nie wyścig. Poświęć tyle czasu, ile potrzebujesz, aby dokładnie sprawdzić każdy element mieszkania. Nie daj się ponaglać przedstawicielowi dewelopera. To Ty jesteś klientem i masz prawo do dokładnej kontroli tego, za co zapłaciłeś.

Wskazówka: czas trwania odbioru zależy od wielkości mieszkania i liczby wykrytych usterek. Dla standardowego mieszkania o powierzchni 40-60 m², przy użyciu dodatkowych sprzętów pomiarowych i średniej liczbie usterek, odbiór trwa przeciętnie około 1,5 godziny.

W następnym rozdziale skupimy się na szczegółowym omówieniu konkretnych elementów mieszkania i najczęstszych wad, które warto sprawdzić podczas odbioru.

Rozdział 4

NA CO ZWRACAĆ SZCZEGÓLNA UWAGĘ PODCZAS ODBIORU?

Podczas odbioru technicznego mieszkania warto skupić się na elementach, które najczęściej sprawiają problemy lub których naprawa po wprowadzeniu się może być kosztowna i uciążliwa. W tym rozdziale przedstawię szczegółowo, na co zwracać uwagę przy kontroli poszczególnych elementów mieszkania, jakie są typowe wady tych elementów i jak je wykrywać.

Ściany i sufity.

Ściany i sufity stanowią największą powierzchnię mieszkania, a ich naprawa po wprowadzeniu się często wiąże się z koniecznością opróżnienia pomieszczeń i generuje dużo bałaganu i zamieszania. Dlatego warto dokładnie sprawdzić ich stan podczas odbioru.

Na co zwrócić uwagę:

1. **Piony i poziomy** - sprawdź za pomocą poziomicy, czy ściany są pionowe, a sufity poziome. Odchylenia mogą wskazywać na poważne błędy wykonawcze.
2. **Płaskość powierzchni** - sprawdź, czy powierzchnie są płaskie, bez wgłębień i wypukłości.
 - o *Jak sprawdzić:* przyłóż poziomice lub łatę (prostą deskę) do ściany w różnych miejscach i sprawdź, czy przylega na całej długości.
 - o *Dopuszczalne odchylenie:* 3 mm na długości 2 m łaty kontrolnej.
3. **Jakość tynków** – tynk powinien być równy, gładki i spójny na całej powierzchni. Bez odprysków, pęcherzy, spękań czy wybrzuszeń.
 - o *Jak sprawdzić:* oglądaj ściany przy świetle dziennym i pod różnymi kątami. Możesz też przesunąć dłonią po powierzchni – palce szybko wyczują to, czego nie widać od razu..
4. **Pęknięcia** - zwróć szczególną uwagę na miejsca łączenia różnych materiałów (np. beton i pustak), narożniki, okolice drzwi i okien, gdzie najczęściej pojawiają się pęknięcia.

5. **Wilgoć** - sprawdź, czy na ścianach i sufitach nie ma śladów wilgoci, zacieków, pleśni.
 - *Jak sprawdzić:* użyj wilgotnościomierza, zwłaszcza w łazience, kuchni i przy oknach.
6. **Wykończenie narożników** - sprawdź, czy narożniki są proste, ostre, bez ubytków.
7. **Przygotowanie pod malowanie** - jeśli mieszkanie jest w stanie deweloperskim (bez malowania), sprawdź, czy powierzchnie są odpowiednio przygotowane pod dalsze prace wykończeniowe.
8. **Równomierność kolorów** - jeśli mieszkanie jest malowane, sprawdź, czy kolor jest równomierny, bez smug, przebarwień, prześwitów.

Wskazówka: Oglądaj ściany przy różnym oświetleniu - naturalne światło dzienne najlepiej ujawnia nierówności powierzchni, zwłaszcza gdy pada pod kątem. Światło sztucznie może ukrywać wady, ale zaświecone pod odpowiednim kątem, może je ujawnić. Polecamy przyświecić kątowno na ścianę latarką – to powinno pokazać wszelkie nierówności.

Podłogi.

Podłogi to elementy intensywnie użytkowane, których wymiana jest kosztowna i uciążliwa. Sprawdzenie podłóg jest szczególnie ważne, ponieważ po ustawieniu mebli i zagospodarowaniu mieszkania reklamacja wad podłogi będzie utrudniona.

Na co zwrócić uwagę:

1. **Poziom podłogi** - podłoga powinna być idealnie pozioma w całym pomieszczeniu.
 - *Jak sprawdzić:* użyj poziomicy w różnych kierunkach i miejscach pomieszczenia.
2. **Równość powierzchni** - powierzchnia powinna być równa, bez zagłębień, wybrzuszeń, nierówności.

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

- *Jak sprawdzić:* przesunąć poziomnicę po podłodze, poszukując miejsc, gdzie nie przylega ona całkowicie.
- 3. **Jakość wylewki** - jeśli mieszkanie jest w stanie deweloperskim, sprawdź jakość wylewki betonowej.
 - *Jak sprawdzić:* oceń, czy nie ma pęknięć, ubytków, czy wylewka jest jednolita.
- 4. **Łączenia materiałów** - jeśli w mieszkaniu występują różne materiały podłogowe, sprawdź jakość ich połączeń.
 - *Jak sprawdzić:* ocena wzrokowa, sprawdzenie, czy nie ma zbyt dużych szczelin czy ostrych krawędzi.
- 5. **Wilgotność** - sprawdź, czy podłoga nie wykazuje śladów wilgoci.
 - *Jak sprawdzić:* użyj wilgotnościomierza, zwłaszcza w łazience lub kuchni.

Wskazówka: W przypadku podłóg szczególnie ważne jest sprawdzenie ich we wszystkich pomieszczeniach, także w mniejszych, jak garderoby czy toalety, gdzie często jakość wykonania może być niższa.

Okna i drzwi balkonowe

Nie oszukujmy się - okna i drzwi balkonowe to elementy, które mają spore znaczenie dla komfortu mieszkania - zapewniają izolację termiczną, akustyczną oraz szczelność. Ich wymiana jest kosztowna i skomplikowana a nieszczelne okna to ogromne wydatki na ogrzewanie, które i tak ucieka w przestrzeń, dlatego warto poświęcić więcej czasu na ich sprawdzenie.

Na co zwrócić uwagę:

1. **Funkcjonalność** - okna i drzwi balkonowe powinny działać płynnie, bez zacinania. Każdy tryb otwierania powinien działać bez oporu..

- *Jak sprawdzić:* otwórz i zamknij każde skrzydło kilkukrotnie – zarówno w trybie rozwiernym, jak i uchylnym. Zwróć uwagę na opór, hałasy i lekkość działania.
- 2. **Szczelność** - dobrze zamontowane okna nie powinny przepuszczać powietrza. Przeciągi w nowym mieszkaniu to pierwszy sygnał, że coś jest nie tak.
 - *Jak sprawdzić:* zamknij okno i przesuwaj powoli ręką wzdłuż krawędzi ramy. Jeśli czujesz podmuch – to niepokojące. W chłodniejsze dni warto użyć termometru bezdotykowego.
- 3. **Stan szyb** - szyby powinny być czyste, przejrzyste i wolne od uszkodzeń – także wewnątrz pakietu szybowego (czyli między warstwami szkła).
 - *Jak sprawdzić:* oglądaj szyby pod różnym kątem, przy naturalnym i sztucznym świetle. Szukaj rys, przebarwień, pęcherzyków lub śladów wilgoci wewnątrz pakietu.
- 4. **Montaż ram** - ramy okienne i drzwiowe powinny być zamontowane stabilnie, bez przekrzywień i odkształceń.
 - *Jak sprawdzić:* użyj poziomicy – przyłóż ją do górnej, dolnej i bocznych krawędzi ramy. Każde odchylenie od pionu lub poziomu może być sygnałem nieprawidłowego montażu.
- 5. **Okucia i klamki** - okucia powinny być kompletne, estetycznie zamocowane i w pełni sprawne. Klamki muszą działać pewnie i bez luzu.
 - *Jak sprawdzić:* przekręć klamkę w różnych pozycjach i obserwuj, czy każdy tryb działa poprawnie. Sprawdź, czy okno się domyka, czy zatrask działa, czy elementy mechaniczne nie są poluzowane.
- 6. **Parapety** - Parapety powinny być stabilne, odpowiednio zamontowane i – w przypadku zewnętrznych – mieć właściwy spadek, by woda spływała na zewnątrz, a nie do wnętrza muru.
 - *Jak sprawdzić:* przyłóż poziomice. Parapety wewnętrzne powinny być poziome, a zewnętrzne – lekko nachylone w kierunku zewnętrznym (minimum 5%).
- 7. **Wykończenie wokół okien** - Miejsce styku okna ze ścianą to częsty punkt, w którym pojawiają się niedoróbki. Należy sprawdzić, czy nie ma szczelin,

pęknięć w tynku, nierównych krawędzi lub niedokładnie nałożonych materiałów wykończeniowych.

- *Jak sprawdzić:* obejrzyj dokładnie okolice ram okiennych – zarówno od środka, jak i (jeśli to możliwe) od zewnątrz. Sprawdź, czy tynk trzyma się stabilnie i nie ma widocznych ubytków.

Wskazówka: sprawdź, czy okna posiadają funkcję mikrowentylacji. To pośrednie ustawienie klamki, które umożliwia lekkie rozszczelnienie okna bez jego pełnego uchylania. Dla wentylacji mieszkania – szczególnie w sezonie grzewczym – to bardzo praktyczne rozwiązanie.

Drzwi wewnętrzne i wejściowe.

Drzwi to elementy użytkowane codziennie, których wymiana jest kosztowna i uciążliwa. Wady drzwi mogą prowadzić do problemów z prywatnością, bezpieczeństwem i komfortem użytkowania.

Na co zwrócić uwagę:

1. **Funkcjonalność** - sprawdź, czy drzwi otwierają się i zamykają płynnie, bez tarcia o podłogę czy ramę.
 - *Jak sprawdzić:* kilkakrotnie otwórz i zamknij każde drzwi. Sprawdź, czy nie trzeba używać nadmiernej siły i czy nic nie haczy.
2. **Pionowe osadzenie** - sprawdź, czy drzwi są osadzone pionowo, z równymi szczelinami wokół.
 - *Jak sprawdzić:* żyj poziomicy i przyłóż ją do bocznych oraz górnych krawędzi skrzydła drzwiowego oraz ościeżnicy.
3. **Działanie zamków i klamek** - klamki, zamki i zawiasy powinny działać płynnie i pewnie. Nic nie powinno się blokować ani stawiać oporu.
 - *Jak sprawdzić:* przetestuj wszystkie mechanizmy – otwieranie, zamykanie, ryglowanie, kliknięcie klamki.

4. **Szczeliny** - zbyt duże lub nierówne szczeliny między skrzydłem a ościeżnicą mogą wpływać na komfort i estetykę.
 - *Jak sprawdzić:* ceń wizualnie lub – dla większej precyzji – użyj szczelinomierza.
5. **Wykończenie** Powierzchnia drzwi powinna być wolna od rys, wgnieceń i innych uszkodzeń mechanicznych.
 - *Jak sprawdzić:* obejrzyj skrzydło drzwiowe w dobrym oświetleniu, najlepiej przy świetle dziennym i pod kątem.
6. **Drzwi wejściowe** - w przypadku drzwi wejściowych warto zwrócić uwagę na dodatkowe aspekty, takie jak izolacyjność termiczna i akustyczna, prawidłowe działanie zamków wielopunktowych, a także obecność i jakość wizjera (jeśli jest zamontowany).
 - *Jak sprawdzić:* dokładny test wszystkich funkcji, sprawdzenie certyfikatów bezpieczeństwa (jeśli dotyczą).

Wskazówka: sprawdź działanie wszystkich elementów, zapytaj o certyfikaty bezpieczeństwa, jeśli drzwi mają zapewniać wyższy poziom ochrony.

Instalacje elektryczne.

Instalacja elektryczna jest jednym z najważniejszych systemów w mieszkaniu, a jej wady mogą prowadzić nie tylko do dyskomfortu, ale nawet do zagrożenia bezpieczeństwa. Sprawdzenie instalacji elektrycznej jest szczególnie ważne, ponieważ jej naprawa po wykończeniu mieszkania jest bardzo uciążliwa.

Na co zwrócić uwagę:

1. **Lokalizacja punktów elektrycznych** - sprawdź, czy gniazdka, włączniki i punkty świetlne są rozmieszczone zgodnie z projektem.
 - *Jak sprawdzić:* porównaj stan faktyczny z dokumentacją projektową.
2. **Działanie gniazdek** - sprawdź, czy wszystkie gniazdka działają prawidłowo.

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

- *Jak sprawdzić:* użyj testera gniazdek do sprawdzenia poprawności podłączenia (faza, zero, uziemienie).
- 3. **Działanie włączników** - sprawdź, czy wszystkie włączniki działają prawidłowo i włączają odpowiednie punkty świetlne.
 - *Jak sprawdzić:* przetestuj każdy włącznik, sprawdzając, czy odpowiednie światło się zapala, jeśli oczywiście zostały one zamontowane na etapie budowy.
- 4. **Punkty świetlne** - sprawdź, czy wszystkie punkty świetlne działają i są prawidłowo zamontowane.
 - *Jak sprawdzić:* włącz każdy punkt świetlny, sprawdź mocowanie wypustów, jeśli zostały zamontowane.
- 5. **Tablice rozdzielcze** - sprawdź, czy tablica rozdzielcza jest kompletna, bezpieczniki są opisane, a całość jest estetycznie wykonana.
 - *Jak sprawdzić:* wizualna ocena, sprawdzenie, czy opis bezpieczników odpowiada rzeczywistemu układowi.
- 6. **Dodatkowe instalacje** - sprawdź działanie domofonu, wideodomofonu, instalacji TV, internetowej (jeśli są w standardzie).
 - *Jak sprawdzić:* test funkcjonalny każdego urządzenia.

Wskazówka: Warto przetestować działanie bezpieczników różnicowych naciskając przycisk testowy (T). Po jego naciśnięciu bezpiecznik powinien natychmiast wyłączyć zasilanie. Jeśli tak się nie dzieje, zgłoś to jako poważną usterkę.

Instalacje wodno-kanalizacyjne.

Wady instalacji wodno-kanalizacyjnej mogą prowadzić do poważnych szkód, takich jak zalania, które generują wysokie koszty napraw. Dokładne sprawdzenie tej instalacji jest niezbędne dla uniknięcia przyszłych problemów.

Na co zwrócić uwagę:

1. **Lokalizacja przyłączy** - sprawdź, czy przyłącza wody i kanalizacji są rozmieszczone zgodnie z projektem.
 - *Jak sprawdzić:* porównaj stan faktyczny z dokumentacją projektową.
2. **Ciśnienie wody** - sprawdź, czy we wszystkich punktach woda leci z odpowiednim ciśnieniem.
 - *Jak sprawdzić:* odkręć wszystkie krany (zimna i ciepła woda) i sprawdź strumień wody, jeśli krany zostały zamontowane.
3. **Odpływy** - sprawdź, czy wszystkie odpływy działają prawidłowo, bez zatorów.
 - *Jak sprawdzić:* nalej wody do wszystkich odpływów (umywalki, wanny, zlewy) i sprawdź, czy szybko odpływa. Taki test możesz przeprowadzić, jeśli urządzenia te zostały zamontowane.
4. **Szczelność instalacji** - sprawdź, czy nie ma wycieków wokół kranów, syfony są szczelne, połączenia rur nie przeciekają.
 - *Jak sprawdzić:* wizualna ocena, sprawdzenie suchym papierowym ręcznikiem.
5. **Montaż urządzeń sanitarnych** - sprawdź, czy urządzenia sanitarne (umywalki, wanny, brodziki, toalety) są stabilnie zamontowane.
 - *Jak sprawdzić:* delikatnie poruszaj każdym urządzeniem, sprawdzając jego stabilność.
6. **Wodomierze** - sprawdź, czy wodomierze są zainstalowane, zaplombowane i działają prawidłowo.
 - *Jak sprawdzić:* wizualna ocena, sprawdzenie czy licznik zmienia wskazania przy przepływie wody.

Instalacje grzewcze.

Sprawną instalacją grzewczą jest niezbędna dla komfortu mieszkania, zwłaszcza w sezonie zimowym. Nie muszę chyba tłumaczyć, że wady tej instalacji mogą prowadzić do niedogrzanego mieszkania, wysokich rachunków za ogrzewanie lub awarii. A nikt nie lubi spędzać dni w zimnym mieszkaniu, prawda?

Na co zwrócić uwagę:

1. **Rozmieszczenie grzejników** - grzejniki powinny znajdować się dokładnie tam, gdzie przewiduje to projekt. Nieprawidłowe rozmieszczenie może mieć wpływ na efektywność ogrzewania.
 - *Jak sprawdzić:* porównaj rozmieszczenie grzejników w mieszkaniu z dokumentacją projektową. W razie wątpliwości poproś o jej udostępnienie.
2. **Montaż grzejników** - grzejniki muszą być stabilnie zamocowane, ustawione w poziomie i odsunięte od ściany i podłogi w sposób umożliwiający swobodny przepływ powietrza.
 - *Jak sprawdzić:* użyj poziomicy do sprawdzenia ustawienia oraz przyjrzyj się mocowaniom – czy są solidne i nie pozostawiają luzu.
3. **Działanie zaworów** - sprawdź, czy zawory termostatyczne działają płynnie, bez zacięć.
 - *Jak sprawdzić:* przekręć każdy zawór od pozycji minimalnej do maksymalnej i z powrotem. Sprawdź, czy działa lekko i bez dźwięków tarcia.
4. **Temperatura grzejników** - sprawdź, czy grzejniki są ciepłe (jeśli ogrzewanie jest włączone).
 - *Jak sprawdzić:* dotknij grzejnika w kilku miejscach – na górze, pośrodku i na dole. Możesz też użyć termometru bezdotykowego.
5. **Szczelność instalacji** - Wszelkie połączenia – zwłaszcza przy zaworach i złączkach – powinny być suche i czyste. Nawet drobne wycieki to sygnał do natychmiastowej reakcji.
 - *Jak sprawdzić:* obejrzyj połączenia i przeszyj ręcznikiem papierowym w newralgicznych miejscach. Jeśli pozostaje ślad wilgoci – zgłoś to od razu.
6. **Odpowietrzniki** - Każdy grzejnik powinien mieć zamontowany sprawny odpowietrznik.
 - *Jak sprawdzić:* sprawdź obecność odpowietrznika, upewnij się, że nie ma wycieków i że element da się bezproblemowo odkręcić.

Wskazówka: Jeśli odbiór odbywa się poza sezonem grzewczym, sprawdzenie działania ogrzewania może być utrudnione. W takiej sytuacji warto przynajmniej dokładnie sprawdzić montaż grzejników, zawory termostatyczne i szczelność instalacji.

Wentylacja.

Prawidłowa wentylacja to podstawa zdrowego i bezpiecznego mieszkania, a często jest pomijana przy odbiorze i ma ogromny wpływ na komfort użytkowania – od zapobiegania wilgoci po zapewnienie dopływu świeżego powietrza..

Na co zwrócić uwagę:

1. **Lokalizacja kratki wentylacyjnych** – kratki wentylacyjne powinny znajdować się we wszystkich wymaganych miejscach, takich jak kuchnia, łazienka, toaleta czy / lub garderoba.
 - *Jak sprawdzić:* porównaj stan faktyczny z dokumentacją projektową.
2. **Działanie wentylacji** - sam montaż kratki to za mało – istotne jest to, czy wentylacja rzeczywiście działa.
 - *Jak sprawdzić:* przyłóż do kratki wentylacyjnej kartkę papieru. Jeśli zostanie przyciągnięta – to znak, że występuje ciąg powietrza.
3. **Stan kratki wentylacyjnych** - kratki powinny być czyste, kompletne, stabilnie zamontowane i pozbawione uszkodzeń mechanicznych.
 - *Jak sprawdzić:* oceń ich wygląd oraz stabilność mocowania. Sprawdź, czy kratka nie jest luźna, wygięta lub zabrudzona.
4. **Nawiewniki okienne** - w mieszkaniach z wentylacją grawitacyjną nawiewniki są często wymagane, by zapewnić odpowiedni przepływ powietrza.
 - *Jak sprawdzić:* sprawdź, czy nawiewniki są zamontowane w ramach okien (jeśli przewiduje to projekt). Upewnij się, że są sprawne i da się je otworzyć oraz zamknąć.

5. **Wentylacja mechaniczna** - w mieszkaniach wyposażonych w wentylację mechaniczną należy zweryfikować jej działanie.

- *Jak sprawdzić:* wykonaj test funkcjonalny – sprawdź przepływ powietrza na poszczególnych nawiewach i wywiewach, uruchom system, jeśli jest dostępny panel sterujący.

Wskazówka: Działanie wentylacji grawitacyjnej może zależeć od warunków atmosferycznych. Jeśli na zewnątrz jest ciepło, ciąg może być słabszy. Warto to uwzględnić podczas odbioru w ciepłe dni.

Balkony, tarasy i loggie.

Zewnętrzne elementy mieszkania – choć często traktowane jako dodatek – mogą być źródłem poważnych problemów. Błędy wykonawcze w tych obszarach prowadzą najczęściej do wilgoci, przecieków i uszkodzeń, które trudno usunąć, zwłaszcza po zamieszkaniu.

Na co zwrócić uwagę:

1. **Spadki** - powierzchnia balkonu lub tarasu powinna mieć wyraźny spadek, który kieruje wodę na zewnątrz.
 - *Jak sprawdzić:* użyj poziomicy lub wylej niewielką ilość wody. Sprawdź, czy nie zatrzymuje się w zagłębieniach i swobodnie spływa w stronę odpływu.
2. **Izolacja przeciwwodna** - to ważny element zabezpieczający wnętrze przed wilgocią.
 - *Jak sprawdzić:* sprawdź miejsca połączenia powierzchni z konstrukcją budynku. Zwróć uwagę, czy nie ma tam śladów przecieków, pęknięć lub nieszczelności..
3. **Barierki i balustrady** - mają zapewniać bezpieczeństwo, dlatego muszą być solidne i odpowiednio zamontowane.

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

- *Jak sprawdzić:* delikatnie porusz barierką w kilku miejscach. Nie powinna się ruszać, uginać ani stukać przy dotknięciu.
- 4. **Stan powierzchni** - sprawdź, czy posadzka nie ma pęknięć, odprysków, nierówności.
 - *Jak sprawdzić:* dokładnie obejrzyj całą powierzchnię – szukaj pęknięć, odprysków, odspojonych fragmentów i nierówności.
- 5. **Odpiły** - sprawdź, czy odpiły są drożne i prawidłowo zamontowane.
 - *Jak sprawdzić:* obejrzyj miejsce odpiłu i sprawdź, czy nie ma zatorów ani luzów. Jeśli masz taką możliwość – zalej delikatnie wodą i zobacz, czy szybko odpływa.
- 6. **Obróbki blacharskie** - chronią krawędzie balkonu i detale konstrukcyjne przed wilgocią. Muszą być wykonane szczelnie i z odpowiednimi spadkami..
 - *Jak sprawdzić:* obejrzyj wszystkie obróbki. Zwróć uwagę na szczelność połączeń, brak korozji oraz poprawne spadki.

Wskazówka: Jeśli to możliwe, sprawdź balkon lub taras po deszczu, aby zobaczyć, jak odprowadzana jest woda i czy nie tworzą się zastoje.

Dokładne sprawdzenie wszystkich tych elementów podczas odbioru technicznego pomoże Ci wykryć potencjalne problemy, zanim staną się one Twoim zmartwieniem po wprowadzeniu się do mieszkania. Pamiętaj, że im dokładniej przeprowadzisz inspekcję, tym większa szansa, że unikniesz nieprzyjemnych niespodzianek w przyszłości.

W następnym rozdziale zajmiemy się sporządzaniem protokołu odbioru - ważnego dokumentu, który formalnie potwierdza stan mieszkania i zgłoszone wady

Rozdział 5

PROTOKÓŁ ODBIORU - JAK GO PRAWIDŁOWO SPORZĄDZIĆ?

Protokół jest bardzo istotny w procesie odbioru technicznego mieszkania. To oficjalne potwierdzenie stanu lokalu wraz ze spisem wszystkich stwierdzonych wad i usterek. Prawidłowo sporządzony protokół stanowi podstawę do egzekwowania napraw od dewelopera, dlatego tak ważne jest, aby był kompletny, precyzyjny i sporządzony zgodnie z przepisami.

Co znaczy protokół odbioru?

1. **Dowód przeprowadzenia odbioru** - potwierdza, że odbiór techniczny mieszkania faktycznie się odbył.
2. **Dokumentacja stanu mieszkania** - opisuje stan mieszkania w momencie odbioru, co może być istotne w przypadku późniejszych sporów.
3. **Spis stwierdzonych wad** - zawiera listę wszystkich wad i usterek, które zostały zauważone podczas odbioru.
4. **Podstawa do roszczeń** - stanowi formalną podstawę do żądania usunięcia wad przez dewelopera.
5. **Ocena istotności wad** - określa, czy stwierdzone wady są istotne (uniemożliwiające lub znacząco utrudniające korzystanie z mieszkania) czy nieistotne.

Kto sporządza protokół odbioru?

Zgodnie z ustawą deweloperską, z odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Zazwyczaj wzór protokołu przygotowuje deweloper, ale jako nabywca powinien dokładnie sprawdzić, czy zawiera on wszystkie niezbędne elementy.

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

Jeśli deweloper nie ma przygotowanego protokołu lub jego wzór jest niekompletny, możesz zaproponować własny wzór lub poprosić o uzupełnienie brakujących elementów.

Obowiązkowe elementy protokołu odbioru.

Ustawa deweloperska nie określa szczegółowo, jak powinien wyglądać protokół odbioru, ale praktyka rynkowa i orzecznictwo wskazują, że powinien on zawierać następujące elementy:

1. Dane identyfikacyjne stron:

- o pełne dane dewelopera (nazwa, adres, NIP, REGON),
- o pełne dane nabywcy (imię, nazwisko, adres, PESEL),
- o dane osób uczestniczących w odbiorze (przedstawiciel dewelopera, nabywca, ewentualnie inne osoby).

2. Dane dotyczące nieruchomości:

- o dokładny adres lokalu,
- o numer lokalu,
- o powierzchnia lokalu według umowy,
- o numer księgi wieczystej (jeśli została założona),
- o położenie lokalu w budynku (piętro, klatka).

3. Data i miejsce odbioru:

- o data przeprowadzenia odbioru,
- o godzina rozpoczęcia i zakończenia odbioru.

4. Stan techniczny lokalu:

- o ogólny opis stanu technicznego,
- o informacja o zgodności wykonania z umową deweloperską i prospektem informacyjnym.

5. Lista stwierdzonych wad:

- o szczegółowy opis każdej zauważonej wady,
- o dokładna lokalizacja wady (pomieszczenie, element),

- o klasyfikacja wad jako istotne lub nieistotne.

6. Stanowisko dewelopera:

- o oświadczenie o uznaniu lub odmowie uznania wad,
- o proponowany termin usunięcia wad.

7. Stanowisko nabywcy:

- o oświadczenie o odbiorze lub odmowie odbioru lokalu,
- o w przypadku odmowy odbioru – uzasadnienie.

8. Stan liczników:

- o odczyt stanu liczników (energia elektryczna, woda, gaz, ciepło),
- o numery liczników.

9. Przekazane elementy:

- o lista przekazanych kluczy,
- o lista przekazanej dokumentacji (instrukcje, gwarancje, certyfikaty).

10. Podpisy stron:

- o podpis przedstawiciela dewelopera.
- o podpis nabywcy.
- o podpisy ewentualnych świadków lub specjalistów uczestniczących w odbiorze.

Jak prawidłowo opisywać wady w protokole?

Skuteczność protokołu odbioru zależy w dużej mierze od precyzji opisu stwierdzonych wad. Oto zasady, których warto przestrzegać:

- 1. Bądź konkretny i precyzyjny** - opisuj wady tak szczegółowo, jak to możliwe. Unikaj ogólnych sformułowań typu "ściana jest krzywa" - zamiast tego napisz "ściana w sypialni, na prawo od drzwi, odchyla się od pionu o 8 mm na wysokości 2,5 m".
- 2. Lokalizuj wady dokładnie** - podawaj dokładną lokalizację wady, aby nie było wątpliwości, o który element chodzi. Możesz używać określeń typu "patrząc od wejścia", "w lewym górnym rogu" itp.

3. **Podawaj konkretne pomiary** - jeśli wada dotyczy odchyleń od normy, podaj konkretne wartości pomiarów, np. "szczelina między parapetem a ścianą wynosi 12 mm".
4. **Używaj neutralnego języka** - opisuj fakty, a nie swoje odczucia. Zamiast "fatalnie wykonana podłoga" napisz "podłoga w salonie ma nierówności wynoszące 5 mm na długości 2 m".
5. **Grupuj wady tematycznie** - jeśli masz wiele wad do zgłoszenia, pogrupuj je tematycznie (np. ściany, podłogi, instalacje) lub według pomieszczeń. To ułatwi późniejsze odniesienie się do nich.
6. **Dokumentuj fotograficznie** - choć zdjęcia zazwyczaj nie są dołączane do samego protokołu, warto zaznaczyć w opisie, że wada została udokumentowana fotograficznie. Możesz dodać uwagę typu "dokumentacja fotograficzna w załączeniu" lub "zdjęcie nr X".
7. **Określaj istotność wad** - jeśli uważasz, że wada jest istotna (uniemożliwia lub znacząco utrudnia korzystanie z mieszkania), wyraźnie to zaznacz.

Przykładowe opisy wad.

Oto kilka przykładów, jak prawidłowo opisywać różne typy wad:

Przykład 1 - nierówność ściany: "Ściana w salonie, na lewo od wejścia, wykazuje nierówność powierzchni - wypukłość o wysokości 5 mm na obszarze 30x40 cm, zlokalizowana na wysokości 150 cm od podłogi."

Przykład 2 - problem z drzwiami: "Drzwi do łazienki ocierają o podłogę podczas otwierania, szczelina między dolną krawędzią drzwi a podłogą wynosi 0 mm w pozycji zamkniętej i -2 mm (ocieranie) w pozycji otwartej."

Przykład 3 - problem z instalacją elektryczną: "Gniazdko elektryczne w kuchni, na ścianie obok lodówki, nie działa - brak napięcia potwierdzony testerem gniazdek."

Przykład 4 - Wada istotna: "WADA ISTOTNA: W łazience stwierdzono przeciek wody z rury odpływowej pod umywalką, powodujący zawilgocenie podłogi i ściany. Woda aktywnie kapie w tempie ok. 1 kropli na 10 sekund."

Wzór protokołu odbioru.

W „DODATKACH” do tego poradnika, znajdziesz wzór protokołu odbioru.

Co zrobić, gdy deweloper odmawia wpisania wad do protokołu?

Czasami deweloper lub jego przedstawiciel może próbować zniechęcić Cię do wpisania wszystkich zauważonych wad do protokołu. Może twierdzić, że "to norma", "takie są tolerancje" lub "to się samo wyrówna". Oto jak reagować w takich sytuacjach:

1. **Bądź stanowczy** - masz prawo do wpisania do protokołu wszystkich zauważonych wad, niezależnie od stanowiska dewelopera.
2. **Powołuj się na normy i przepisy** - jeśli masz wiedzę o normach budowlanych, powołuj się na nie w dyskusji.
3. **Zaznacz w protokole odmowę dewelopera** - jeśli deweloper odmawia wpisania jakiejś wady, zaznacz to w protokole, np. "Deweloper odmówił wpisania następujących wad: ...".
4. **Dokumentuj wady fotograficznie** - zdjęcia będą dowodem istnienia wad, nawet jeśli nie zostaną wpisane do protokołu.
5. **Rozważ sporządzenie własnego załącznika** - możesz przygotować własny załącznik do protokołu, w którym wypiszesz wszystkie zauważone wady, i dołączyć go do oficjalnego protokołu.
6. **W ostateczności odmów podpisania protokołu** - jeśli deweloper kategorycznie odmawia wpisania istotnych wad, możesz odmówić podpisania protokołu i zażądać nowego terminu odbioru, najlepiej w obecności rzeczoznawcy budowlanego.

Jakie podjąć kroki po podpisaniu protokołu?

Po podpisaniu protokołu odbioru:

1. **Zadbaj o kopię protokołu** - upewnij się, że otrzymałeś podpisaną kopię protokołu. Najlepiej zrobić to od razu, na miejscu.
2. **Zachowaj dokumentację fotograficzną** - przechowuj zdjęcia wad wraz z protokołem jako dodatkowy dowód.
3. **Monitoruj terminy** - pilnuj terminów uznania wad przez dewelopera (14 dni) i ich usunięcia (30 dni).
4. **Przygotuj się na korespondencję** - deweloper powinien pisemnie ustosunkować się do zgłoszonych wad w ciągu 14 dni. Jeśli tego nie zrobi, oznacza to, że uznał wszystkie zgłoszone wady.
5. **Planuj terminy sprawdzenia napraw** - umów się z deweloperem na sprawdzenie usunięcia wad po upływie terminu naprawy.

Prawidłowo sporządzony protokół odbioru jest Twoim najważniejszym narzędziem w egzekwowaniu naprawy wad przez dewelopera. Poświęć czas na jego dokładne przygotowanie i dopilnuj, aby wszystkie stwierdzone wady zostały w nim precyzyjnie opisane.

Rozdział 6

RODZAJE WAD I ICH KLASYFIKACJA

Podczas odbioru technicznego mieszkania od dewelopera możesz natknąć się na różne typy wad i usterek, ale ich prawidłowa klasyfikacja jest bardzo ważna, ponieważ różne rodzaje wad implikują różne procedury ich zgłaszania i usuwania, a także różne konsekwencje prawne. W tym rozdziale omówimy szczegółowo, jak klasyfikować wady i jakie są różnice między wadami istotnymi a nieistotnymi.

Podstawowa klasyfikacja wad.

Nowa ustawa deweloperska wprowadza kluczowy podział na wady istotne i nieistotne, jednak nie definiuje precyzyjnie tych pojęć. W praktyce rozróżnienie to opiera się na orzecznictwie sądowym i doktrynie prawnej.

Wady istotne.

Wada istotna to taka, która uniemożliwia lub znacząco utrudnia korzystanie z mieszkania zgodnie z jego przeznaczeniem. Innymi słowy, jest to wada na tyle poważna, że nabywca nie może normalnie mieszkać w lokalu lub korzystać z jakiegś jego istotnej funkcji.

Przykłady wad istotnych:

1. **Wady konstrukcyjne** zagrażające bezpieczeństwu budynku lub mieszkania:
 - znaczące pęknięcia konstrukcyjne ścian,
 - niestabilne stropy,
 - fundamenty wykazujące poważne uszkodzenia.
2. **Problemy z instalacjami** uniemożliwiające normalne funkcjonowanie mieszkania:
 - brak działającej instalacji elektrycznej,
 - brak doprowadzenia wody lub jej wyciek,
 - niesprawna instalacja gazowa,
 - brak działającego ogrzewania (w sezonie grzewczym).

3. Problemy z funkcjonalnością podstawowych elementów mieszkania:

- drzwi wejściowe, które nie zamykają się lub nie zapewniają bezpieczeństwa,
- okna, których nie można otworzyć lub zamknąć,
- brak możliwości korzystania z łazienki lub kuchni.

4. Zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa:

- wysoki poziom wilgoci prowadzący do rozwoju grzybów i pleśni,
- emisja szkodliwych substancji z użytych materiałów,
- niezabezpieczone instalacje elektryczne stwarzające zagrożenie porażenia,

5. Znaczące odchylenia od projektu lub standardu określonego w umowie:

- inny układ pomieszczeń niż w projekcie,
- istotnie mniejsza powierzchnia mieszkania niż określona w umowie,
- brak elementów stanowiących o standardzie mieszkania (np. brak balkonu, który był w projekcie).

Wady nieistotne.

Wada nieistotna to taka, która nie uniemożliwia ani znacząco nie utrudnia korzystania z mieszkania zgodnie z jego przeznaczeniem, choć może wpływać na komfort użytkowania lub estetykę.

Przykłady wad nieistotnych:

1. Drobne defekty wykończenia:

- niewielkie zarysowania na ścianach lub podłogach,
- drobne niedoskonałości malowania,
- niewielkie nierówności tynku.

2. Drobne problemy techniczne, które nie wpływają istotnie na funkcjonalność:

- lekko skrzypiąca podłoga,
- niewielkie nieszczelności przy oknach (niepowodujące znacznych strat ciepła),

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

- drzwi wewnętrzne wymagające regulacji.

3. Estetyczne niedociągnięcia:

- nieestetyczne wykończenie narożników,
- niewielkie zmiany koloru na dużych powierzchniach,
- niewielkie odchylenia od pionu lub poziomu (w granicach norm).

4. Drobne odchylenia od projektu, niewpływające na funkcjonalność:

- niewielka zmiana lokalizacji gniazdek elektrycznych,
- minimalne różnice w wymiarach pomieszczeń,
- inne niż w projekcie, ale równoważne materiały wykończeniowe.

Klasyfikacja wad według elementów mieszkania.

Oprócz podziału na wady istotne i nieistotne, wady można klasyfikować według elementów mieszkania, których dotyczą:

Wady konstrukcyjne

Dotyczą elementów nośnych budynku, takich jak fundamenty, ściany nośne, stropy, dach.

- **Wady istotne:** znaczące pęknięcia konstrukcyjne, osiadanie budynku, problemy z konstrukcją dachu prowadzące do przecieków.
- **Wady nieistotne:** niewielkie, nieprogressywne pęknięcia tynku, drobne nierówności stropu.

Wady wykończeniowe

Dotyczą elementów wykończenia, takich jak tynki, malowanie, podłogi, okładziny.

- **Wady istotne:** odpadające tynki, odspajające się płytki, gnijące podłogi.
- **Wady nieistotne:** drobne niedoskonałości malowania, niewielkie nierówności posadzki, pojedyncze zarysowania.

Wady instalacyjne

Dotyczą instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, grzewczej, wentylacyjnej, gazowej.

- **Wady istotne:** brak zasilania w części mieszkania, wyciek wody z instalacji, brak ciepłej wody, niedrożna wentylacja.
- **Wady nieistotne:** zbyt głośna praca instalacji (w granicach norm), niewielkie wahania temperatury grzejników.

Wady stolarki okiennej i drzwiowej

Dotyczą okien, drzwi wewnętrznych i zewnętrznych.

- **Wady istotne:** niemożność zamknięcia drzwi wejściowych, okna z pękniętymi szybami, znaczna nieszczelność okien.
- **Wady nieistotne:** drzwi wymagające niewielkiej regulacji, drobne zarysowania ram okiennych.

Wady wyposażenia

Dotyczą elementów wyposażenia, które były objęte umową deweloperską (np. armatura łazienkowa, kuchenna).

- **Wady istotne:** niesprawna spłuczka toaletowa, przeciekający kran.
- **Wady nieistotne:** drobne zarysowania ceramiki, niewielkie odchylenia w montażu armatury.

Kontrowersje i szara strefa.

Klasyfikacja wad na istotne i nieistotne nie zawsze jest jednoznaczna. Istnieje "szara strefa" wad, które mogą być różnie interpretowane przez nabywcę i dewelopera.

Przykłady kontrowersyjnych wad:

1. **Odchylenia od pionu/poziomu** - Deweloper może argumentować, że odchylenia w granicach norm są dopuszczalne, podczas gdy nabywca może uważać, że widoczne gołym okiem odchylenie jest wadą istotną.
2. **Estetyka wykończenia** - Deweloper może twierdzić, że drobne niedoskonałości są nieuniknione w procesie budowlanym, podczas gdy nabywca może oczekiwać idealnego wykończenia.
3. **Hałas instalacji** - Deweloper może argumentować, że pewien poziom hałasu jest normalny dla danego typu instalacji, podczas gdy nabywca może uważać, że zakłóca to komfort mieszkania.

Jak radzić sobie z kontrowersyjnymi wadami:

1. **Odwołuj się do norm i przepisów** - jeśli istnieją konkretne normy budowlane, powołuj się na nie w dyskusji z deweloperem.
2. **Dokumentuj dokładnie** - im dokładniej udokumentujesz wadę (zdjęcia, pomiary), tym łatwiej będzie udowodnić jej istnienie i wagę.
3. **Konsultuj się ze specjalistą** - w przypadku wątpliwości warto zasięgnąć opinii niezależnego specjalisty, który może potwierdzić czy dana wada jest istotna.
4. **Rozważ opinię rzeczoznawcy** - w przypadku sporu o wadę istotną, ustawa deweloperska przewiduje możliwość odwołania się do opinii rzeczoznawcy budowlanego.

A jak wygląda procedura odbioru dla poszczególnych wad?

W przypadku wad nieistotnych:

1. Wpisujesz wady do protokołu odbioru.
2. Odbierasz mieszkanie z zastrzeżeniami.
3. Deweloper ma 14 dni na uznanie wad lub odmowę ich uznania.

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

4. Po uznaniu wad deweloper ma 30 dni na ich usunięcie.
5. Jeśli deweloper nie usunie wad w terminie, możesz usunąć je na jego koszt po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego terminu.

W przypadku wad istotnych:

1. Wpisujesz wady do protokołu odbioru i klasyfikujesz je jako istotne.
2. Możesz odmówić odbioru mieszkania.
3. Jeśli deweloper nie zgadza się z klasyfikacją wad jako istotnych, ustalany jest nowy termin odbioru.
4. Przy kolejnym odbiorze, jeśli nadal odmawiasz odbioru ze względu na wadę istotną, masz miesiąc na uzyskanie opinii rzeczoznawcy budowlanego.
5. Jeśli rzeczoznawca potwierdzi istnienie wady istotnej, możesz odstąpić od umowy deweloperskiej.

Jak udokumentować istotność wady?

Aby skutecznie argumentować, że dana wada jest istotna, warto:

1. **Dokładnie opisać wadę** w protokole odbioru, podkreślając jej wpływ na możliwość korzystania z mieszkania.
2. **Wykonać szczegółową dokumentację fotograficzną**, najlepiej z widoczną miarką lub innym elementem pozwalającym ocenić skalę problemu.
3. **Odwołać się do konkretnych norm budowlanych** lub zapisów w umowie deweloperskiej i prospekcie informacyjnym.
4. **Uzyskać pisemną opinię specjalisty** lub rzeczoznawcy budowlanego, która potwierdzi istotność wady.
5. **Dokumentować konsekwencje wady** - np. jeśli wada prowadzi do zawilgocenia, dokumentuj rozwój pleśni, zapachy, wpływ na zdrowie.

Jak widać, sprawa na pozór prosta, może pozostawiać pole do różnych interpretacji. To co dla jednej strony jest wadą istotną, dla drugiej istotna już może nie być.

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

Umiejętność właściwego rozróżnienia między wadą istotną a nieistotną stanowi fundament skutecznego i świadomego odbioru technicznego mieszkania.

Choć ustawa deweloperska wprowadza ten podział, pozostawia jego interpretację otwartą, co w praktyce oznacza konieczność oparcia się na zdrowym rozsądku, obowiązujących normach technicznych oraz – w sytuacjach spornych – na wsparciu rzeczoznawcy.

Należy pamiętać, że wady istotne to te, które realnie uniemożliwiają lub znacząco utrudniają korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, a ich obecność może dawać podstawy do odmowy odbioru mieszkania.

Z kolei wady nieistotne, choć wpływają na estetykę lub komfort, nie przekreślają możliwości użytkowania lokalu, dlatego powinny zostać szczegółowo udokumentowane w protokole, ale nie stanowią przeszkody do odbioru.

Granica między tymi kategoriami nie zawsze jest wyraźna – niektóre wady balansują na krawędzi i bywają oceniane różnie przez kupującego i dewelopera, co czyni dokumentację (zdjęcia, opisy, pomiary) kluczowym narzędziem w rękach nabywcy.

Pamiętaj, że każdy przypadek jest indywidualny, a Twoje decyzje – podejmowane na etapie odbioru – będą miały konkretne konsekwencje prawne i finansowe.

Dobrze przygotowany protokół, oparty na świadomej klasyfikacji usterek, nie tylko porządkuje proces odbioru, ale staje się podstawą do ewentualnych roszczeń lub dochodzenia napraw w przyszłości.

Deweloper ma jasno określone terminy na uznanie wad oraz ich usunięcie, ale to od Twojej precyzji i determinacji zależy, czy ten proces przebiegnie sprawnie i skutecznie.

Ostatecznie to nie sama obecność usterek stanowi problem, lecz ich nieujawnienie, bagatelizacja lub brak odpowiedniego działania z Twojej strony.

Rozdział 7

PROCEDURA ZGŁASZANIA WAD

Znalazłeś wady w swoim mieszkaniu? Musisz je teraz odpowiednio zgłosić.

Prawidłowe zgłoszenie wad wykrytych podczas odbioru technicznego mieszkania jest niezbędne dla skutecznego wyegzekwowania ich naprawy. Nowa ustawa deweloperska wprowadza szczegółowe regulacje dotyczące procedury zgłaszania wad, terminów ich uznania i usunięcia. W tym rozdziale przedstawimy krok po kroku, jak prawidłowo zgłaszać wady, jakie są terminy na ich uznanie i usunięcie, oraz jak egzekwować swoje prawa w przypadku problemów.

Zgłaszanie wad podczas odbioru technicznego.

Pierwszym i najważniejszym momentem zgłaszania wad jest sam odbiór techniczny mieszkania. Procedura wygląda następująco:

1. **Wpisanie wad do protokołu odbioru** - wszystkie zauważone wady powinny być szczegółowo opisane w protokole odbioru. Pamiętaj o precyzyjnym opisie, lokalizacji i dokumentacji fotograficznej każdej wady, jak omówiliśmy w poprzednich rozdziałach.
2. **Klasyfikacja wad** - określ, które z wad uważasz za istotne (uniemożliwiające lub znacząco utrudniające korzystanie z mieszkania), a które za nieistotne. Wyraźnie zaznacz to w protokole.
3. **Stanowisko dewelopera** - deweloper może od razu ustosunkować się do zgłoszonych wad, uznając je lub odmawiając ich uznania. Często jednak deweloper potrzebuje czasu na analizę i konsultacje z wykonawcami, dlatego finalną decyzję podejmuje później.
4. **Podpisanie protokołu** - zarówno Ty, jak i przedstawiciel dewelopera, powinniście podpisać protokół odbioru. Pamiętaj, że podpisanie protokołu nie oznacza, że zgadzasz się ze stanowiskiem dewelopera - jest to jedynie potwierdzenie faktu przeprowadzenia odbioru i spisania wad.
5. **Decyzja o odbiorze** - W protokole zaznacz, czy:
 - odbierasz mieszkanie bez zastrzeżeń (brak wad),
 - odbierasz mieszkanie z zastrzeżeniami (wady nieistotne),

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

- o odmawiasz odbioru mieszkania (wady istotne).

Ważne: Jeśli stwierdzisz wady istotne, możesz odmówić dokonania odbioru. W takiej sytuacji ustalany jest nowy termin odbioru, który umożliwi deweloperowi usunięcie wad.

Terminy na uznanie wad przez dewelopera.

Po przeprowadzeniu odbioru technicznego i sporządzeniu protokołu, deweloper ma ograniczony czas na ustosunkowanie się do zgłoszonych wad:

1. **Termin 14 dni** - zgodnie z art. 41 ust. 4 ustawy deweloperskiej, deweloper ma 14 dni od dnia podpisania protokołu odbioru na doręczenie nabywcy oświadczenia o uznaniu wad lub odmowie ich uznania.
2. **Skutek milczenia dewelopera** - jeśli deweloper nie doręczy nabywcy oświadczenia z odmową uznania wad w terminie 14 dni, uważa się, że uznał wszystkie wady zgłoszone do protokołu.
3. **Forma oświadczenia dewelopera** - oświadczenie dewelopera powinno być doręczone na trwałym nośniku (np. pisemnie lub e-mailem, jeśli taki sposób komunikacji został wcześniej ustalony).
4. **Częściowe uznanie wad** - deweloper może uznać część zgłoszonych wad i odmówić uznania pozostałych. W takiej sytuacji powinien jasno wskazać, które wady uznaje, a których nie, wraz z uzasadnieniem odmowy.

Przykład:

Wyobraźmy sobie, że w protokole odbioru zgłosiłeś 10 wad. Po 14 dniach deweloper wysłał Ci oświadczenie, w którym uznaje 7 wad, a odmawia uznania 3 pozostałych. W takiej sytuacji deweloper będzie zobowiązany do usunięcia 7 uznanych wad w terminie określonym w ustawie.

Terminy na usunięcie wad.

Po uznaniu wad deweloper ma określony czas na ich usunięcie:

1. **Termin 30 dni** - zgodnie z art. 41 ust. 5 ustawy deweloperskiej, deweloper ma 30 dni na usunięcie wad od dnia podpisania protokołu odbioru, w którym stwierdzono wadę.
2. **Możliwość wydłużenia terminu** - jeśli mimo zachowania należytej staranności deweloper nie może usunąć wad w terminie 30 dni, może wskazać inny termin, podając przyczynę opóźnienia. Zgodnie z art. 41 ust. 6, termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy.
3. **Weryfikacja usunięcia wad** - po upływie terminu na usunięcie wad deweloper powinien powiadomić nabywcę o usunięciu wad i umożliwić mu sprawdzenie jakości wykonanych prac.
4. **Powtórny protokół** - po sprawdzeniu usuniętych wad warto sporządzić powtórny protokół, w którym potwierdzisz usunięcie wad lub stwierdzisz, że wady nie zostały usunięte lub zostały usunięte nieprawidłowo.

Co jeśli deweloper nie usunie wad w terminie?

Jeśli deweloper nie usunie wad w wyznaczonym terminie lub usunie je nieprawidłowo, masz kilka możliwości:

1. **Wykonanie zastępcze** - Zgodnie z art. 41 ust. 7 ustawy deweloperskiej, jeśli deweloper nie usunie wad w określonym terminie lub odmówi ich usunięcia, możesz usunąć wady na koszt dewelopera. Przed zleceniem wykonania zastępczego powinienes:
 - o wyznaczyć deweloperowi dodatkowy termin na usunięcie wad (np. 14 dni),

- poinformować dewelopera na piśmie o zamiarze wykonania zastępczego po bezskutecznym upływie tego terminu.
- 2. **Żądanie obniżenia ceny** - alternatywnie możesz żądać obniżenia ceny mieszkania proporcjonalnie do wartości nieusuniętych wad.
- 3. **Postępowanie sądowe** - jeśli deweloper odmawia uznania wad lub ich usunięcia, a Ty uważasz, że są to wady rzeczywiste, możesz dochodzić swoich praw na drodze sądowej.
- 4. **Odstąpienie od umowy** - w przypadku wad istotnych, które zostały potwierdzone przez rzeczoznawcę budowlanego i nie zostały usunięte przez dewelopera, możesz odstąpić od umowy deweloperskiej.

Rozdział 8

CO ROBIĆ, GDY DEVELOPER ODMAWIA UZNANIA WAD?

Mimo jasnych przepisów ustawy deweloperskiej, w praktyce możesz spotkać się z sytuacją, gdy deweloper odmawia uznania wad zgłoszonych podczas odbioru technicznego. Wiem, że taka sytuacja może być frustrująca, ale istnieją skuteczne sposoby radzenia sobie z nią. W tym rozdziale omówimy, jakie kroki możesz podjąć, gdy deweloper nie chce uznać wad, oraz jaką rolę w rozwiązaniu sporu może odegrać rzeczoznawca budowlany.

Typowe argumenty dewelopera odmawiającego uznania wad.

Zanim przejdziemy do omówienia konkretnych kroków, warto poznać typowe argumenty, którymi deweloperzy bronią się przed uznaniem wad:

1. **"To mieści się w normie"** - deweloper może twierdzić, że odchylenia są w granicach dopuszczalnych tolerancji budowlanych.
2. **"To nie jest wada, tylko cecha"** - niektóre elementy mogą być prezentowane jako zamierzone cechy projektu, a nie wady.
3. **"To się samo ustabilizuje/wyrówna"** - argument często używany przy nowych budynkach, które "pracują" przez pierwszy okres.
4. **"To wynika z normalnego użytkowania"** - deweloper może sugerować, że wada powstała w wyniku Twoich działań, a nie błędów wykonawczych.
5. **"To nie była część umowy"** - twierdzenie, że pewne elementy nie były objęte standardem wykończenia określonym w umowie.
6. **„To się samo zateguje”** – po takich słowach, zweryfikuj czy na pewno wszystko masz w protokole, aby na pewno wszystkie wady zostały naprawione.

Kroki do podjęcia, gdy deweloper odmawia uznania wad.

Kiedy coś jest nie tak, nie zaczynaj od emocji. Zaczynij od dokumentów. W przypadku sporu z deweloperem to nie Twoje słowa robią wrażenie – tylko dowody, które możesz położyć na stół. Oto co powinieneś przygotować, zanim wyślesz pierwsze pismo.

1. Zbierz dowody i dokumentację.

Zadbaj o to, żeby każda wada była nie tylko widoczna, ale i udowodniona.:

- **Dokumentacja fotograficzna** - zrób szczegółowe zdjęcia każdej wady, najlepiej z widoczną miarką lub innym elementem pokazującym skalę problemu.
- **Nagrania wideo** - w niektórych przypadkach (np. problemy z funkcjonowaniem drzwi, okien, instalacji) nagranie wideo może być bardziej przekonujące niż zdjęcia.
- **Pomiary i testy** - udokumentuj wyniki pomiarów (np. poziomicią, kątownikiem) i testów (np. testerem gniazdek).
- **Opinie specjalistów** - poproś fachowców (np. hydraulika, elektryka) o nieformalną opinię na temat wady.

2. Odwołaj się do norm budowlanych.

Wiele sporów można rozstrzygnąć, odwołując się do konkretnych norm budowlanych:

- **Polskie Normy (PN)** - znajdź odpowiednie normy budowlane dla kwestionowanego elementu (np. PN-ISO 9836:1997 dla pomiaru powierzchni).
- **Warunki techniczne** - odwołaj się do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

- **Aprobaty techniczne** - sprawdź, czy zastosowane materiały posiadają wymagane aprobaty i certyfikaty.

W piśmie do dewelopera zacytuj konkretne przepisy i normy, pokazując, że wada stanowi odchylenie od tych standardów.

3. Porównaj stan faktyczny z umową i prospektem informacyjnym.

Wada to nie tylko odchylenie od norm budowlanych, ale także niezgodność z tym, co zostało obiecanie w umowie deweloperskiej i prospekcie informacyjnym:

- **Sprawdź standard wykończenia** - porównaj faktyczny stan mieszkania z opisem standardu wykończenia zawartym w umowie lub prospekcie.
- **Sprawdź dokumentację projektową** - porównaj wykonanie z projektami, które były załącznikami do umowy.
- **Sprawdź wizualizacje i materiały marketingowe** - w niektórych przypadkach można powołać się na materiały marketingowe, które obiecywały określony standard, jednak to dokumentacja którą zawierał akt notarialny jest najbardziej wiążąca.

4. Wystosuj formalne pismo do dewelopera.

Przygotuj formalne pismo do dewelopera, w którym:

- szczegółowo opisziesz wady i ich lokalizację,
- załączysz dokumentację fotograficzną,
- powołasz się na odpowiednie normy budowlane,
- zacytujesz odpowiednie fragmenty umowy deweloperskiej lub prospektu informacyjnego,
- jasno określisz swoje oczekiwania (np. usunięcie wad w określonym terminie),

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

- poinformujesz o konsekwencjach prawnych dalszej odmowy (np. opinia rzeczoznawcy, postępowanie sądowe).

Pismo takie wyślij listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub doręcz osobiście za pokwitowaniem.

5. Rozważ mediację.

Jeśli formalne pismo nie przyniesie rezultatu, warto rozważyć mediację:

- **Mediator** - niezależna osoba, która pomaga stronom dojść do porozumienia.
- **Postępowanie mediacyjne** - może być prowadzone przez mediatora z listy sądowej lub innej organizacji mediacyjnej.
- **Uгода mediacyjna** - jeśli mediacja zakończy się sukcesem, zawierana jest ugoda, która może być zatwierdzona przez sąd, uzyskując moc równą wyrokowi.

Mediacja jest szybsza i tańsza niż postępowanie sądowe, a jednocześnie może pomóc zachować dobre relacje z deweloperem.

Rola rzeczoznawcy budowlanego.

W przypadku sporu dotyczącego wad, szczególnie tych, które uważasz za istotne, rzeczoznawca budowlany może odegrać bardzo ważną rolę. Wytłumaczę Ci dlaczego.

Kim jest rzeczoznawca budowlany?

Rzeczoznawca budowlany to profesjonalista z odpowiednimi uprawnieniami i wiedzą techniczną, który może wydać oficjalną opinię na temat stanu technicznego budynku lub jego elementów. W kontekście ustawy deweloperskiej, rzeczoznawca budowlany to osoba posiadająca uprawnienia budowlane oraz wpisana na listę rzeczoznawców prowadzoną przez właściwą izbę samorządu zawodowego.

Kiedy warto skorzystać z opinii rzeczoznawcy?

Opinii rzeczoznawcy budowlanego warto poszukać w następujących sytuacjach:

1. **Przy wadach istotnych** - jeśli uważasz, że wada uniemożliwia lub znacząco utrudnia korzystanie z mieszkania, a deweloper odmawia jej uznania.
2. **Przy odmowie odbioru** - zgodnie z art. 41 ust 13 ustawy deweloperskiej, jeśli przy powtórnym odbiorze nadal odmawiasz odbioru ze względu na wadę istotną, masz obowiązek przedstawienia opinii rzeczoznawcy budowlanego.
3. **Przy skomplikowanych wadach technicznych** - gdy wada wymaga specjalistycznej wiedzy do oceny jej istotności lub przyczyn.
4. **Przed postępowaniem sądowym** - opinia rzeczoznawcy może stanowić silny dowód w ewentualnym postępowaniu sądowym.

Jak znaleźć rzeczoznawcę budowlanego?

Aby znaleźć kompetentnego rzeczoznawcę budowlanego:

1. **Sprawdź listy izb samorządu zawodowego** - polska Izba Inżynierów Budownictwa prowadzi listy rzeczoznawców budowlanych.
2. **Poszukaj rekomendacji** - zapytaj znajomych, rodzinę lub innych specjalistów budowlanych o rekomendacje.
3. **Sprawdź specjalizację** - upewnij się, że rzeczoznawca specjalizuje się w dziedzinie związanej z wadą (np. konstrukcje, instalacje).
4. **Zapytaj o doświadczenie w sporach deweloperskich** - rzeczoznawca z doświadczeniem w podobnych sprawach będzie bardziej efektywny.

Procedura uzyskania opinii rzeczoznawcy.

Procedura uzyskania opinii rzeczoznawcy budowlanego wygląda następująco:

1. **Kontakt i umówienie** - skontaktuj się z rzeczoznawcą, opisz problem i umów termin oględzin.
2. **Przygotowanie dokumentacji** - przygotuj wszystkie dokumenty związane z mieszkaniem (umowa, prospekt, protokoły) oraz swoje notatki i zdjęcia wad.
3. **Oględziny** - rzeczoznawca przeprowadza oględziny mieszkania, dokonuje pomiarów, fotografuje wady.
4. **Sporządzenie opinii** - na podstawie oględzin i dokumentacji rzeczoznawca sporządza pisemną opinię, która zawiera:
 - Opis stwierdzonego stanu faktycznego
 - Odniesienie do norm budowlanych
 - Ocenę, czy wady są istotne
 - Zalecenia dotyczące usunięcia wad
5. **Doręczenie opinii** - Otrzymujesz pisemną opinię, którą możesz przedstawić deweloperowi lub wykorzystać w postępowaniu sądowym.

Koszty opinii rzeczoznawcy.

Koszt opinii rzeczoznawcy budowlanego może się różnić w zależności od zakresu badania, regionu i doświadczenia rzeczoznawcy. Orientacyjnie można przyjąć, że:

- prosta opinia dotycząca jednej wady: 500-1000 zł,
- kompleksowa opinia dotycząca całego mieszkania: 1500-3000 zł,
- opinia specjalistyczna wymagająca dodatkowych badań: 3000 zł i więcej.

Zgodnie z art. 41 ustawy deweloperskiej, koszty opinii rzeczoznawcy ponosi strona, której racja nie została potwierdzona. Oznacza to, że:

- jeśli rzeczoznawca potwierdzi istnienie wady istotnej, koszty opinii ponosi deweloper,
- jeśli rzeczoznawca nie potwierdzi istnienia wady istotnej, koszty opinii ponosisz Ty.

Znaczenie prawne opinii rzeczoznawcy.

Opinia rzeczoznawcy budowlanego ma istotne znaczenie prawne:

1. **W kontekście ustawy deweloperskiej** - jeśli rzeczoznawca potwierdzi istnienie wady istotnej, masz prawo odstąpić od umowy deweloperskiej.
2. **W postępowaniu sądowym** - opinia rzeczoznawcy stanowi silny dowód w ewentualnym procesie z deweloperem.
3. **W negocjacjach z deweloperem** - profesjonalna opinia często skłania dewelopera do ustępstw, nawet jeśli wcześniej odmawiał uznania wad.

Ostateczne środki - droga sądowa.

Jeśli wszystkie wcześniejsze kroki nie przyniosą rezultatu, pozostaje droga sądowa:

1. Pozew o wykonanie umowy i usunięcie wad.

Możesz złożyć pozew o wykonanie umowy i usunięcie wad. W pozwie takim powinienes:

- szczegółowo opisać wady i ich wpływ na korzystanie z mieszkania,
- powołać się na opinie rzeczoznawców i inne dowody,
- jasno określić swoje żądania (np. usunięcie konkretnych wad).

2. Pozew o obniżenie ceny.

Alternatywnie możesz złożyć pozew o obniżenie ceny mieszkania ze względu na wady. W takim przypadku:

- musisz oszacować, o ile wady obniżają wartość mieszkania,
- warto załączyć wycenę rzeczoznawcy majątkowego.
- sąd może ustalić kwotę obniżenia ceny na podstawie opinii biegłego.

3. Odstąpienie od umowy.

W przypadku wad istotnych, potwierdzonych przez rzeczoznawcę budowlanego, możesz odstąpić od umowy deweloperskiej. Procedura odstąpienia jest regulowana przez ustawę deweloperską i wymaga:

- złożenia oświadczenia o odstąpieniu w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
- załączenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej.

Praktyczne wskazówki.

Na zakończenie kilka praktycznych wskazówek, które mogą pomóc w skutecznym rozwiązaniu sporu z deweloperem:

1. **Zachowaj spokój i profesjonalizm** - emocje są zrozumiałe, ale w sporach prawnych bardziej efektywne jest profesjonalne, merytoryczne podejście.
2. **Działaj szybko** - przestrzegaj terminów określonych w ustawie i reaguj szybko na korespondencję dewelopera.
3. **Dokumentuj wszystko** - prowadź dokładną dokumentację wszystkich działań, rozmów, pism i odpowiedzi dewelopera.
4. **Rozważ koszty i korzyści** - zastanów się, czy wartość wady uzasadnia koszty (finansowe i emocjonalne) związane z dochodzeniem jej naprawy.
5. **Konsultuj się z prawnikiem** - w przypadku poważnych sporów warto skonsultować się z prawnikiem specjalizującym się w prawie budowlanym i nieruchomościach.
6. **Szukaj wsparcia** - dołącz do grup nabywców mieszkań od danego dewelopera - wspólne działanie może być bardziej skuteczne.
7. **Bądź gotowy na kompromis** - w niektórych przypadkach rozsądny kompromis może być lepszym rozwiązaniem niż długotrwały spór sądowy.

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

Pamiętaj, że choć prawo jest po Twojej stronie, dochodzenie swoich praw może wymagać cierpliwości i determinacji. Jednak dobrze przygotowany, z solidną dokumentacją i wsparciem specjalistów, masz dużą szansę na skuteczne wyegzekwowanie naprawy wad Twojego mieszkania.

Rozdział 9

POWTÓRNY ODBIÓR MIESZKANIA

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

Deweloper naprawił zgłoszone usterki i zaprasza Cię na powtórny odbiór. Co teraz? Czy wszystko pójdzie jak z płatka? Niekoniecznie! Ten moment jest równie ważny jak pierwszy odbiór, a może nawet ważniejszy. To właśnie teraz sprawdzisz, czy deweloper dotrzymał swoich obietnic i czy Twoje przyszłe gniazdko jest już naprawdę gotowe.

Co jeśli deweloper nie stanął na wysokości zadania?

Zdarza się, że podczas powtórnego odbioru odkrywasz, że nie wszystkie wady zostały naprawione lub naprawy są wadliwe. Nie załamuj rąk! Masz kilka możliwości działania:

1. **Bezpośrednia rozmowa** - czasem najprościej jest od razu omówić problem z przedstawicielem dewelopera i ustalić nowy termin naprawy.
2. **Formalne wezwanie** - jeśli rozmowa nie pomaga, wyślij listem poleconym formalne wezwanie do usunięcia wad, z wyznaczeniem dodatkowego terminu (zwykle 14-30 dni).
3. **Wykonanie zastępcze** - jeśli deweloper nadal zwleka, możesz po prostu zatrudnić fachowca, który naprawi usterki, a rachunek wystawić deweloperowi. Ale uwaga! Przed tym krokiem wyślij deweloperowi formalne pismo z informacją o Twoim zamiarze.
4. **Opinia rzeczoznawcy** - w przypadku spornych wad warto zaprosić rzeczoznawcę budowlanego, który potwierdzi Twoje zastrzeżenia. Jego opinia może być niezbędna w dalszych negocjacjach.

Przykład: Wyobraź sobie, że deweloper miał naprawić przeciekający balkon, ale jedynie zamalował ślady zacieków bez usunięcia przyczyny problemu. W takim przypadku opisz sytuację w protokole, odmów akceptacji tej naprawy i wyznacz nowy termin na właściwą naprawę.

Najczęstsze pułapki przy powtórny odbiorze.

Deweloperzy mają w zanadrzu kilka sprytnych sztuczek. Oto czego się spodziewać:

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

1. **Pozorne naprawy** - "Przecież zamalowaliśmy pęknięcie!" Tak, ale nie usunęli jego przyczyny, więc za miesiąc pojawi się znowu.
2. **Nibynówki** - "Wymieniliśmy wadliwy element na nowy!", a w rzeczywistości zamontowali używany lub niższej jakości.
3. **Brak decyzyjnego przedstawiciela** - na powtórny odbiór przychodzi osoba, która "nie może podejmować decyzji" i "musi skonsultować się z przełożonymi".

Jak sobie z tym radzić? Bądź stanowczy, ale rzeczowy. Dokumentuj wszystko, powołuj się na konkretne zapisy w umowie i normach budowlanych. I pamiętaj - większość deweloperów ostatecznie naprawia usterki, by uniknąć złej opinii czy postępowania sądowego.

Ostateczny odbiór.

Założmy, że wszystkie usterki zostały usunięte. Teraz możesz przejść do ostatecznego odbioru i przejęcia kluczy (jeśli nie dostałeś ich wcześniej).

Przy tej okazji:

- podpisz końcowy protokół odbioru bez zastrzeżeń,
- odbierz komplet kluczy do mieszkania i pomieszczeń dodatkowych,
- sprawdź i zapisz stany liczników (zrób im zdjęcia!),
- odbierz dokumentację techniczną, instrukcje i gwarancje,
- dowiedz się, kto jest zarządcą budynku i jak zgłaszać ewentualne usterki w częściach wspólnych.

To jak odbieranie nagrody po długim biegu z przeszkodami - możesz być z siebie dumny!

Rozdział 10

RĘKOJMIA I GWARANCJA – JAKIE SĄ RÓŻNICE?

Kupując mieszkanie od dewelopera, otrzymujesz nie jeden, ale dwa mechanizmy ochrony przed wadami. To jak posiadanie dwóch polis ubezpieczeniowych - każda działa nieco inaczej, ale obie służą Twojemu bezpieczeństwu. W tym rozdziale szczegółowo omówimy, czym jest rękojmia, czym jest gwarancja, jakie są między nimi różnice i jak skutecznie z nich korzystać.

Rękojmia za wady.

Rękojmia to podstawowa forma ochrony nabywcy, która wynika wprost z przepisów prawa. Nie musisz o nią negocjować ani prosić - przysługuje Ci automatycznie z mocy ustawy. To fundament Twojego bezpieczeństwa prawnego przy zakupie mieszkania.

Podstawy prawne rękojmi.

Rękojmia za wady rzeczy sprzedanej uregulowana jest w Kodeksie cywilnym (art. 556-576). Co istotne, w kontekście nowej ustawy deweloperskiej sytuacja nieco się skomplikowała:

- **przy umowie deweloperskiej** - odpowiedzialność dewelopera opiera się na zasadach opisanych w ustawie deweloperskiej w art. 41 tej ustawy, czyli nabywca zgłasza wady podczas odbioru.
- **przy umowie sprzedaży** - stosuje się przepisy o rękojmi za wady przy sprzedaży

Ta różnica jest kluczowa dla zrozumienia Twoich uprawnień. Jeśli zawierasz z deweloperem umowę deweloperską (przed przeniesieniem własności), będziesz korzystał z procedury odbioru opisanej w poprzednich rozdziałach. Natomiast rękojmia w pełnym wymiarze zastosowanie znajdzie wtedy, gdy zawierasz umowę sprzedaży mieszkania, czyli po przeniesieniu na Ciebie własności.

Z polskiego na nasze.

Wyobraź sobie, że zawarłeś umowę deweloperską i odbierasz mieszkanie. Gdy podczas odbioru znajdziesz wady w lokalu, zgłaszasz je na podstawie zasad opisanych w ustawie deweloperskiej. Deweloper także musi stosować się do tych wytycznych i naprawić wady w określonych terminach. Gdy usterki zostały naprawione, podpisujesz umowę przeniesienia własności i od tej pory obowiązuje rękojmia. Dlaczego to ważne? Ponieważ przed nowelizacją ustawy deweloperskiej, procedura odbioru w ustawie nie była opisana i podczas odbioru, wady zgłaszałeś na

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

zasadach rękojmi. Teraz rękojmia obowiązuje dopiero od momentu gdy staniesz się właścicielem.

Zakres ochrony w ramach rękojmi.

Rękojmia obejmuje dwa rodzaje wad:

Wady fizyczne, czyli sytuacje gdy rzecz sprzedana:

- nie ma właściwości, które powinna mieć ze względu na cel oznaczony w umowie lub wynikający z okoliczności czy przeznaczenia;
- nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego;
- nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia;
- została wydana w stanie niezupełnym.

Wady prawne, występujące gdy:

- rzecz stanowi własność osoby trzeciej;
- rzecz jest obciążona prawem osoby trzeciej;
- istnieje ograniczenie w korzystaniu lub rozporządzaniu rzeczą wynikające z decyzji lub orzeczenia właściwego organu.

Okres obowiązywania rękojmi.

Dla nieruchomości okres rękojmi wynosi **5 lat** od dnia przeniesienia własności na kupującego. To długi okres, który daje Ci komfort psychiczny i realną ochronę przez wiele lat po zakupie mieszkania.

Ważne terminy do zapamiętania:

- 5 lat - okres odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi;
- 1 rok - termin na zawiadomienie sprzedawcy o wadzie od momentu jej stwierdzenia;
- 1 rok - termin przedawnienia roszczeń o usunięcie wady (dla konsumentów nie może zakończyć się przed upływem 5 lat od wydania rzeczy).

Twoje uprawnienia z tytułu rękojmi.

Gdy odkryjesz wadę, masz do wyboru kilka opcji działania:

1. **żądanie usunięcia wady** - deweloper powinien naprawić usterkę w rozsądnym czasie i bez nadmiernych niedogodności dla Ciebie;
2. **żądanie wymiany rzeczy na wolną od wad** - w przypadku mieszkania trudne do realizacji, ale teoretycznie możliwe przy wadach dotyczących wyposażenia;
3. **żądanie obniżenia ceny** - proporcjonalnie do wartości i znaczenia wady;
4. **odstąpienie od umowy** - ale tylko gdy wada jest istotna, czyli uniemożliwia lub znacząco utrudnia korzystanie z mieszkania.

Procedura zgłaszania wad w ramach rękojmi.

Krok 1: Stwierdzenie wady.

Dokładnie udokumentuj wadę - zrób zdjęcia, opisz problem, zbierz dowody (np. wilgotnościomierz przy problemach z wilgocią).

Krok 2: Zawiadomienie dewelopera.

Wyślij pisemne zawiadomienie o wadzie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. W piśmie:

- dokładnie opisz wadę i jej lokalizację,
- wskaż, z jakiego uprawnienia chcesz skorzystać,
- załącz dokumentację fotograficzną,
- wyznacz rozsądny termin na odpowiedź.

Krok 3: Reakcja dewelopera.

Deweloper ma 14 dni na ustosunkowanie się do Twojego zgłoszenia. Jeśli w tym czasie nie odpowie, uznaje się, że przyjął reklamację.

Krok 4: Realizacja uprawnień.

W zależności od wyboru i reakcji dewelopera, następuje usunięcie wady, obniżenie ceny lub - w ostateczności - odstąpienie od umowy.

Gwarancja - dodatkowa warstwa ochrony.

Gwarancja to dobrowolne zobowiązanie dewelopera, które może (ale nie musi) towarzyszyć sprzedaży mieszkania. To jak dodatkowy pakiet ubezpieczeniowy - nie jest obowiązkowy, ale jeśli go masz, znacząco zwiększa Twoje bezpieczeństwo.

Czym charakteryzuje się gwarancja?

Gwarancja jakości różni się od rękojmi w kilku aspektach:

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

1. **dobrowolność** - deweloper nie ma obowiązku jej udzielenia,
2. **swoboda kształtowania** - deweloper sam określa zakres, warunki i okres gwarancji,
3. **forma pisemna** - gwarancja powinna być udzielona w formie oświadczenia gwarancyjnego,
4. **niezależność od rękojmi** - możesz korzystać z uprawnień gwarancyjnych niezależnie od rękojmi.

Elementy oświadczenia gwarancyjnego.

Prawidłowe oświadczenie gwarancyjne powinno zawierać:

- dane gwaranta (dewelopera) i uprawnionego (nabywcy),
- przedmiot gwarancji (mieszkanie, jego elementy),
- okres gwarancji,
- zakres odpowiedzialności gwaranta,
- sposób realizacji uprawnień gwarancyjnych,
- miejsce i sposób zgłaszania wad,
- terminy usuwania wad.

Deweloperzy zazwyczaj udzielają gwarancji na:

Elementy konstrukcyjne (5-10 lat):

- fundamenty i ściany nośne,
- stropy i konstrukcja dachu,
- balkony i tarasy.

Instalacje (2-5 lat):

- instalacja elektryczna,
- instalacja wodno-kanalizacyjna,
- instalacja grzewcza,
- instalacja wentylacyjna.

Elementy wykończeniowe (2-3 lata):

- tynki i okładziny ścienne,
- posadzki i wykładziny,
- stolarka okienna i drzwiowa.

Przeniesienie gwarancji producenta

Często deweloperzy przenoszą na nabywców gwarancje udzielone przez producentów zamontowanych urządzeń i materiałów:

- gwarancje na stolarkę okienną,
- gwarancje na drzwi wejściowe,
- gwarancje na urządzenia grzewcze,
- gwarancje na windy.

To korzystne rozwiązanie, bo zazwyczaj gwarancje producentów są dłuższe i bardziej szczegółowe niż gwarancja ogólna dewelopera.

Najważniejsze różnice między rękojmią a gwarancją.

Niestety, choć często mylone, te pojęcia nie oznaczają tego samego. Wytłumaczę dlaczego w kilku punktach.

Pochodzenie uprawnień.

Rękojmia:

- wynika z ustawy,
- przysługuje automatycznie,
- nie można jej skutecznie wyłączyć wobec konsumenta.

Gwarancja:

- wynika z woli dewelopera,
- wymaga złożenia oświadczenia,
- może być dowolnie kształtowana.

Zakres ochrony.

Rękojmia:

- obejmuje wszystkie wady fizyczne i prawne,
- chroni przed niezgodnością z umową,
- ma szeroki zakres ustawowy.

Gwarancja:

- obejmuje tylko to, co wskazano w oświadczeniu,

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

- może być ograniczona do wybranych elementów,
- zakres zależy od woli gwaranta.

Okres ochrony

Rękojmia:

- 5 lat dla nieruchomości,
- termin ustawowy, niezmienny.

Gwarancja:

- okres określony przez gwaranta,
- zazwyczaj 2-10 lat w zależności od elementu.

Procedura dochodzenia roszczeń.

Rękojmia:

- procedura określona w Kodeksie cywilnym,
- możliwość wyboru sposobu usunięcia niezgodności,
- terminy ustawowe na reakcję sprzedawcy.

Gwarancja:

- procedura określona w dokumencie gwarancyjnym,
- sposób naprawy określa gwarant,
- terminy wynikają z oświadczenia gwarancyjnego.

Praktyczne wskazówki - jak skutecznie korzystać z obu mechanizmów?

Strategia ochrony swoich interesów.

1. **Najpierw gwarancja, potem rękojmia** - jeśli wada jest objęta gwarancją, zazwyczaj łatwiej i szybciej uzyskać naprawę w tym trybie. Rękojmię zachowaj jako "plan B".

2. **Dokumentuj wszystko od początku** - od momentu odbioru mieszkania dokumentuj stan wszystkich elementów. Rób zdjęcia, przechowuj korespondencję, notuj daty zgłoszeń.
3. **Reaguj szybko** - nie zwlekaj ze zgłoszeniem wady. Im szybciej zareagujesz, tym łatwiej udowodnić, że wada nie wynika z Twojego działania.
4. **Znaj swoje terminy** - pilnuj terminów na zgłoszenie wady (1 rok w rękojmi) i okresów gwarancyjnych dla różnych elementów.

Częste pułapki - jak ich uniknąć?

Pułapka 1: zgłoszenie wady tylko ustnie.

Zawsze zgłaszaj wady pisemnie, nawet jeśli deweloper zapewnia, że "wystarczy telefon". Bez pisemnego śladu trudno udowodnić fakt i datę zgłoszenia.

Pułapka 2: akceptacja "naprawy" która nie usuwa przyczyny.

Nie akceptuj powierzchownych napraw. Jeśli ściana jest zawilgocona, samo jej zamalowanie to nie naprawa - trzeba usunąć przyczynę wilgoci.

Pułapka 3: przegapienie terminów.

Ustaw sobie przypomnienia o końcu okresów gwarancyjnych. Przed ich upływem dokładnie sprawdź stan mieszkania.

Pułapka 4: samodzielne naprawy.

Nie naprawiaj sam wad objętych gwarancją lub rękojnią - możesz stracić uprawnienia. Najpierw daj szansę deweloperowi.

Kiedy warto skorzystać z pomocy prawnika?

Rozważ konsultację z prawnikiem gdy:

- deweloper odmawia uznania oczywistej wady;
- wartość wady jest znaczna (powyżej 10 000 zł);
- deweloper nie reaguje na Twoje pisma;
- rozważasz odstąpienie od umowy;
- sprawa może trafić do sądu.

Rozdział 11

PODSUMOWANIE

Dotarłeś do końca tego przewodnika, więc teraz wiesz, że odbiór techniczny to nie miła ceremonia z szampanem i kluczami w prezencie. To twarda robota, która wymaga koncentracji, systematyczności i odwagi, by powiedzieć "nie" gdy coś jest nie tak. Ale to właśnie w tym momencie decyduje się, czy przez następne lata będziesz mieszkał w wymarzonej norze, czy w źródle ciągłych problemów.

Nowa ustawa deweloperska.

Największa zmiana, jaką wprowadziła ustawa z 2021 roku, to jasne reguły gry. Już nie musisz zgadywać, czy masz prawo do zgłoszenia wady, czy deweloper ma obowiązek ją naprawić. Wszystko jest precyzyjnie określone - terminy, procedury, konsekwencje. Deweloper ma 14 dni na uznanie wad i 30 dni na ich usunięcie. Jeśli tego nie zrobi, możesz naprawić wady na jego koszt.

To nie są puste obietnice - to konkretne przepisy, które możesz egzekwować. Ale żeby z nich skorzystać, musisz znać swoje prawa i umieć je wykorzystać. Nie wystarczy narzekać na forum internetowym - musisz działać zgodnie z procedurami.

Przygotowanie to połowa sukcesu.

Odbiór techniczny nie zaczyna się w momencie, gdy wchodzisz do mieszkania z kluczami. Zaczyna się znacznie wcześniej - gdy studiujesz umowę deweloperską, przygotowujesz narzędzia, decydujesz, czy skorzystasz z pomocy specjalisty. Ci, którzy przychodzą nieprzygotowani, zazwyczaj wychodzą z połową problemów niezauważonych.

Inwestycja w poziomicę, kątownik czy tester gniazdek to grosze w porównaniu z kosztami późniejszych napraw. A inwestycja w specjalistę od odbioru może się zwrócić wielokrotnie, jeśli wykryje on wady, które sam byś przegapił. Nie każdy musi być ekspertem budowlanym, ale każdy może być świadomym nabywcą.

Dokumentacja to Twoja broń.

Najważniejsza lekcja z tego przewodnika to znaczenie dokumentacji. Zdjęcia, opisy, pomiary - to nie paranoja, to pragmatyzm. Deweloper może tłumaczyć, że "to się samo wyrówna" albo "to mieści się w normie", ale trudno dyskutować ze zdjęciem, które pokazuje 8-milimetrowe odchylenie od pionu.

Protokół odbioru to Twój najważniejszy dokument. Nie pozwól, żeby deweloper Cię zniechęcał do wpisania wszystkich wad. Każda zauważona usterka powinna znaleźć

się w protokole - bez względu na to, co mówi przedstawiciel dewelopera. Twoja uprzejmość nie naprawi krzywej ściany, ale Twoja stanowczość może.

Wady istotne vs nieistotne - nie wszystko jest równe.

Jedną z najważniejszych umiejętności to rozróżnienie między wadami istotnymi a nieistotnymi. Wada istotna to taka, która uniemożliwia lub znacząco utrudnia korzystanie z mieszkania. Nieszczelne okna, przeciekający balkon, niedziałająca instalacja elektryczna - to wady istotne. Drobne zarysowania czy niewielkie nierówności tynku - to wady nieistotne.

Różnica jest kluczowa, bo w przypadku wad istotnych możesz odmówić odbioru mieszkania. To silna broń, ale używaj jej rozsądnie. Nadużywanie prowadzi do utraty wiarygodności i może zaszkodzić Twoim interesom.

Negocjacje z deweloperem.

Większość deweloperów ostatecznie naprawia zgłoszone wady. Nie dlatego, że są altruistami, ale dlatego, że zależy im na reputacji i uniknięciu problemów prawnych. Kluczem jest profesjonalne, ale stanowcze podejście. Nie musisz być agresywny, ale musisz być konsekwentny.

Jeśli deweloper odmawia uznania wad, masz konkretne narzędzia - formalne pisma, opinie rzeczoznawców, wykonanie zastępcze na koszt dewelopera. Nie są to groźby, ale realne możliwości, które dają Ci prawo.

Powtórny odbiór.

Wielu nabywców traktuje powtórny odbiór jak formalność. To błąd. To właśnie teraz sprawdzisz, czy deweloper dotrzymał obietnic. Sprawdź nie tylko naprawione wady, ale także czy naprawy nie spowodowały nowych problemów. Zdarza się, że naprawiając jedną usterkę, deweloper tworzy dwie nowe.

Bądź równie dokładny jak przy pierwszym odbiorze. Jeśli coś jest nie tak, nie wahaj się odmówić akceptacji. Lepiej jeszcze raz przejść przez całą procedurę niż mieszkać z problemem przez lata.

Rękojmia i gwarancja - podwójna ochrona.

Po odbiorze mieszkania nie kończą się Twoje prawa. Rękojmia chroni Cię przez 5 lat, a gwarancja deweloperska może obejmować różne elementy przez różne okresy. To

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

nie to samo - rękojmia to prawo ustawowe, gwarancja to dobrowolne zobowiązanie dewelopera.

Pamiętaj o terminach i nie zwlekaj ze zgłaszaniem wad. Wilgoć w ścianie nie zniknie sama, a problemy z instalacją mogą się pogłębiać. Szybka reakcja to większe szanse na skuteczną naprawę.

Kiedy warto walczyć, a kiedy odpuścić.

Nie każda wada jest warta wojny. Drobne niedoskonałości wykończenia, które nie wpływają na funkcjonalność mieszkania, czasem lepiej naprawić samemu niż długo negocjować z deweloperem. Ale poważne problemy konstrukcyjne, instalacyjne czy wpływające na bezpieczeństwo to sprawy, w których nie ma miejsca na kompromisy.

Oceń realnie swoje siły, czas i koszty. Czasem lepiej zaakceptować niewielką usterkę w zamian za szybkie zakończenie całego procesu. Ale nigdy nie rezygnuj z dochodzenia naprawy wad, które mogą prowadzić do poważnych problemów w przyszłości.

Profesjonalna pomoc.

Koszt specjalisty od odbioru to zazwyczaj 1000-2000 zł. Koszt rzeczoznawcy budowlanego to 1500-3000 zł. Koszt prawnika to 2000-5000 zł. Może się wydawać, że to dużo, ale w kontekście transakcji za pół miliona czy milion złotych to rozsądne zabezpieczenie.

Profesjonalista wykryje wady, których sam nie zauważysz, pomoże w negocjacjach z deweloperem i może uchronić Cię przed znacznie większymi kosztami w przyszłości. Nie musisz być ekspertem we wszystkim - możesz polegać na ekspertach w swoich dziedzinach.

Słowo końcowe.

Rynek nieruchomości się zmienia. Deweloperzy, świadomi coraz większej świadomości prawnej nabywców, inwestują w lepszą jakość wykonania i skuteczniejsze procedury kontroli. Nowa ustawa deweloperska wymusza na nich większą odpowiedzialność i transparentność.

Ale podstawowe zasady pozostają niezmiennie - dokładność, systematyczność, dokumentacja i znajomość swoich praw. To nie zmieni się, niezależnie od tego, jakie nowe technologie czy przepisy pojawią się w przyszłości.

CZĘŚĆ III – Czy mieszkanie jest wykonane zgodnie z umową? Praktyczny przewodnik odbioru.

Odbiór techniczny mieszkania to nie test wiedzy budowlanej, ale sprawdzian Twojej determinacji i systematyczności. Nie musisz znać się na konstrukcji stropów, ale musisz wiedzieć, kiedy powiedzieć "nie" i jak to zrobić skutecznie.

Pamiętaj, że jesteś klientem, który zapłacił za konkretny produkt. Masz prawo oczekiwać, że będzie zgodny z umową i standardami. Nie daj się intimidować ani zniechęcać. Deweloper potrzebuje Twojej akceptacji bardziej, niż Ty potrzebujesz jego łaski.

Mieszkanie to nie tylko cztery ściany i dach. To miejsce, w którym będziesz spędzał najbliższe lata lub dziesięciolecia. Warto zadbać o to, żeby było wykonane poprawnie i zgodnie z Twoimi oczekiwaniami.

Prawidłowo przeprowadzony odbiór techniczny to inwestycja w spokój na lata. Kilka godzin dokładnej kontroli może uchronić Cię przed latami problemów i kosztów. Nie żałuj na to czasu i energii.

Powodzenia w odbiorze i zadowolenia z nowego mieszkania!

Pamiętaj: każda sytuacja jest inna, a przepisy mogą się zmieniać. W przypadku poważnych problemów lub wątpliwości zawsze skonsultuj się z prawnikiem specjalizującym się w prawie budowlanym