

Odbiór mieszkania od dewelopera – co musisz wiedzieć?

Czym jest odbiór mieszkania od dewelopera?

Sławomir Bargieł (S.B.): Odbiór techniczny mieszkania to sprawdzenie zgodności mieszkania z warunkami określonymi w umowie z deweloperem, a także Polskimi Normami, instrukcjami Instytutu Techniki Budowlanej, itp. Innymi słowy sprawdzamy czy deweloper wykonał to do czego się zobowiązał. Ujawnione wady i usterki deweloper usuwa na własny koszt w terminie przewidzianym umową.

Należy zaznaczyć, że odebranie mieszkania nie zdejmuje odpowiedzialności dewelopera z tytułu gwarancji czy rękojmi.

Czy istnieje odbiór częściowy i w jakim celu się go przeprowadza? Czy jest to odbiór mieszkania czy też części wspólnych (np. parkingu, zewnątrz)?

S.B.: W przypadku mieszkania odbieramy lokal i ewentualnie komórkę oraz garaż lub miejsce postojowe. Nie odbieramy części wspólnych. Zatem jest to forma odbioru częściowego. Części wspólne odbiera zarządca budynku.

Jakie prace mogę wykonać jeszcze przed odbiorem, a z jakimi lepiej poczekać?

S.B.: Przed odbiorem nie należy wykonywać żadnych prac budowlanych. Deweloper ponadto wyda klucze dopiero w momencie podpisania protokołu odbioru. Zalecałbym rozpoczęcie robót wykończeniowych po usunięciu ewentualnych usterek przez dewelopera. Czasami usterki są drobne i strony umawiają się co do możliwości wcześniejszego rozpoczęcia prac wykończeniowych.

Osobno chciałbym się odnieść do instalacji elektrycznej i wod.-kan. W większości wypadków energia elektryczna do mieszkania jest dostarczana po podpisaniu umowy ze sprzedawcą energii i montażu licznika. Sporadycznie zdarza się, że deweloper zgadza się na korzystanie z tzw. prądu budowlanego, co pozwala sprawdzić instalację elektryczną. Ewentualne usterki instalacji elektrycznej należy zgłosić w ramach gwarancji lub rękojmi. Najczęściej nie mamy takiej możliwości, ale jest to sprawdzane niezależnie. Przed oddaniem budynku do użytkowania uprawniony elektryk wykonuje sprawdzenie i pomiary instalacji elektrycznej (protokół powinien znajdować się u dewelopera).

Instalację wod.-kan. sprawdza się w zakresie rozmieszczenia punktów poboru i odprowadzenia. Większość rur jest poza mieszkaniem i nie ma możliwości sprawdzenia ich dla pojedynczego lokalu.

Jakich ważnych dokumentów potrzebuję od dewelopera przed odbiorem?

S.B.: Przychodząc na odbiór mieszkania należy zabrać ze sobą załącznik do umowy z deweloperem określający standard wykończenia oraz rzuty (plany) mieszkania. Wskazane jest aby te rysunki były zwymiarowane i wskazywały miejsca montażu osprzętu wod.-kan i elektrycznego.

Jak wygląda odbiór mieszkania od dewelopera i co warto sprawdzić podczas przeprowadzania odbioru?

S.B.: W trakcie odbioru mieszkania sprawdzeniu podlegają wszystkie elementy widoczne. Nie wykonuje się badań niszczących. Wiele osób pyta o badania termowizyjne. W trakcie odbioru nie wykonuje się takich badań. Badanie takie można wykonać, ale robi się je najczęściej dla całego budynku i w ściśle określonych warunkach atmosferycznych.

Sprawdzeniu podlegają:

- tynki w zakresie pionów, płaszczyzn, kątów, zawilgoceń, uszkodzeń i zarysowań,
- jastrychy betonowe w zakresie poziomów, płaszczyzn, dylatacji,
- okna w zakresie sprawności działania, uszkodzeń,

- parapety wewnętrzne i zewnętrzne,
- wykończenie tarasu/balkonu,
- drzwi wejściowe,
- rozmieszczenie punktów poboru wody i odpływów kanalizacyjnych,
- rozmieszczenie gniazd elektrycznych i wypustów oświetleniowych,
- kanały wentylacyjne (sprawdzenie ciągu),
- grzejniki c.o. w zakresie uszkodzeń mechanicznych,

Obowiązkiem dewelopera jest wykonanie pomiarów powierzchni mieszkania. W rzeczywistości najczęściej zleca je on niezależnemu geodecie. Protokół z pomiarów otrzymuje klient przy podpisaniu protokołu odbioru mieszkania. Należy zaznaczyć, że na ogół mieszkanie jest nieco mniejsze od projektowanego (projekt nie uwzględnia grubości tynków). Na życzenie klienta można zweryfikować pomiary pomieszczeń choć nie zdarzyło mi się, aby geodeta błędnie pomierzył powierzchnię mieszkania.

Kupujący podczas odbioru z założenia nie posiada żadnych narzędzi pomiarowych. Nie znaczy to jednak, że nie może aktywnie uczestniczyć w oględzinach mieszkania. Może np. obejrzeć okna szukając ewentualnych zarysowań szyb czy uszkodzeń mechanicznych. Generalnie kupujący może przyjrzeć się mieszkaniu pod kątem jego estetyki. Klej po nalepkach, resztki pianki... na to nie ma przepisów czy norm, ale szanujący się deweloper wskazane zabrudzenia usunie bez problemów.

Czym różni się odbiór mieszkania w stanie deweloperskim od odbioru domu?

S.B.: W przypadku mieszkania odbieramy lokal i ewentualnie komórkę oraz garaż lub miejsce postojowe. Nie odbieramy części wspólnych.

Odbierając budynek mieszkalny dodatkowo oceniamy elementy zewnętrzne: dach, elewację, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe, teren utwardzony itp. Na odbiór trzeba przewidzieć nieco więcej czasu.

W jaki sposób zgłosić usterki, które zauważę i czy wszystkie nadają się do zgłoszenia?

S.B.: Należy zaznaczyć, że stronami w odbiorze mieszkania są przedstawiciel dewelopera i kupujący. Osoba wykonująca usługę odbioru technicznego mieszkania jest wsparciem dla kupującego. Kupujący w trakcie odbioru technicznego informowany jest o wadach i usterekach oraz ich konsekwencjach. Sam podejmuje decyzję czy powinny one znaleźć się w protokole. Nie wszystkie usterki nadają się do zgłoszenia. Przykładami mogą tu być:

- krzywizna ściany planowanej do wyburzenia – nie będzie ona powodowała żadnych strat dla kupującego,
- wykrycie wady, która jest na tyle mała, że w świetle przepisów dotyczących odbioru prac nie może zostać uznana za błąd, np. widoczne z kilku centymetrów ryski na tynku podświetlonym przez kupującego latarką – odbiór musi być przeprowadzony w konkretnych warunkach i w odpowiednich odległościach od poszczególnych elementów, o czym będzie pamiętał specjalista.

Odbiór mieszkania od dewelopera – jakie mogą być skutki nie wykrycia wad odbieranego mieszkania?

S.B.: Mamy tu do czynienia z dwoma grupami wad. Pierwsza to wady generujące dodatkowe koszty w trakcie wykańczania mieszkań. Za prostowanie krzywej ściany w łazience glazurnik będzie żądał dodatkowych pieniędzy.

Druga grupa to wady o charakterze estetycznym. Są to najróżniejszego rodzaju zarysowania, wgniecenia, deformacje. Kosztów wprawdzie na ogół nie generują, ale obniżają wartość estetyczną mieszkania.

Co jeśli nie czujesz się na siłach samodzielnie dokonać odbioru – czyli do kogo zwrócić się o pomoc?

OptionSTUDIO: Coraz więcej osób dopytuje o tego typu usługi. Mam wrażenie, że świadomość kupujących i odbierających nieruchomości jest coraz większa. W jaki sposób zweryfikować osobę, która posiada odpowiednie kompetencje?

S.B.: Najłatwiej wpisać w wyszukiwarce Internetowej ,odbior techniczny mieszkania'. Powinniśmy w ten sposób znaleźć osoby zajmujące się wykonywaniem takiej usługi zawodowo, jak również opinie o nich.

Osoba wykonująca odbiór techniczny mieszkania powinna mieć uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Ważne, aby miała pewne doświadczenie w odbiorze mieszkań. Wyszukiwanie wad i ich interpretacja to pewnego rodzaju specjalizacja w zawodzie inżyniera czy technika budowlanego.

Do przeprowadzenia odbioru mieszkania oprócz fachowej wiedzy potrzebne są również narzędzia pomiarowe. Wbrew pozorom jest ich sporo: poziomica 2m, kątownik 1x1m, szczylinomierz, miara, latarka, anemometr, higrometr lupa i szereg innych drobnych narzędzi. To kolejny powód, aby odbiór mieszkania zlecić specjalście.

Odbiór mieszkania od dewelopera – jaki jest koszt takiej usługi i czemu nie warto na tym oszczędzać?

S.B.: Koszt odbioru technicznego mieszkania jest zależny od kilku czynników. Należy tu wymienić lokalizację (np. Warszawa, Łódź czy Kutno), wielkość mieszkania, rodzaj lokalu (lokal mieszkalny, domek jednorodzinny), dojazd do budynku. Nie mniej jednak koszt takiej usługi waha się w przedziale około 250-500zł. Porównując cenę usługi z kosztami zakupu mieszkania widać, że stanowi ona ok. 0,1% wartości mieszkania. Można zatem postawić tezę, że jest to wartość znikoma dla całości inwestycji. Myślę, że dużo więcej uwagi należy zwrócić przy negocjowaniu warunków kredytu. Tam nawet niewielkie zmiany w wysokości oprocentowania mogą mieć istotne znaczenie dla całościowych kosztów.

Wracając do kosztów odbioru. Zaoszczędzenie na usłudze odbioru technicznego może skutkować narażeniem się na koszty związane z usuwaniem wad. Część wykonawców robót wykończeniowych wykorzystuje takie nieujawnione w trakcie odbioru wady do podnoszenia swojego (niższego w ofercie) wynagrodzenia. Koszt usuwania wad niejednokrotnie jest znacząco wyższy od kosztów odbioru. Czy warto ryzykować? Odpowiedź pozostawiam kupującemu.