



## Jak odebrać kupowane mieszkanie

**Bez względu na to, jakie mieszkanie kupujesz – używane na rynku wtórnym, czy nowe od dewelopera – dokładnie sprawdź jakie ma usterki. Nie potrzebujesz do tego specjalistycznego wykształcenia ani wyjątkowych umiejętności. Wystarczy odrobina cierpliwości, 2-3 godziny oraz parę prostych sprzętów i czynności, aby uniknąć przykrych niespodzianek w przyszłości.**

Nie rezygnuj z dokładnego sprawdzenia co kupujesz nawet wówczas, gdy jak najszybciej chcesz wprowadzić się do nowego mieszkania. Możesz je odebrać - bez straty - nawet wówczas, gdy znajdziesz wiele wad. Jak to zrobić? Spisać szczegółową listę usterek i dołączyć ją do protokołu odbioru nieruchomości. Przykład takiej listy znajdziesz na naszym portalu internetowym [www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl](http://www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl). Wystarczy wydrukować, zabrać ze sobą na odbiór mieszkania, wypełnić i dołączyć do protokołu odbioru.

Jeżeli nie zależy ci na natychmiastowym przejściu mieszkania, z odbiorem poczekaj do usunięcia wad. W takiej sytuacji możesz sporo zaoszczędzić - nie płacisz żadnych opłat za mieszkanie. Ten koszt - kilkaset złotych miesięcznie - spoczywa na deweloperze do czasu odbioru lokalu przez kupującego. Zanim podejmiesz decyzję, policz jakie postę-

powanie jest dla Ciebie najkorzystniejsze. Pamiętaj! Dzisiaj mieszkań jest w nadmiarze. Deweloperowi bardziej zależy na sprzedaży mieszkania, niż Tobie na kupnie. Nie odbieraj bubla. Nie warto. Usuwanie usterek może się ciągnąć latami. Życie z ekipą remontową „na głowie” bywa niezwykle uciążliwe.



### PRZYGOTUJ

- na odbiór mieszkania umawiaj się tylko w ciągu dnia (nigdy o zmroku lub nocą), gdyż tylko w dziennym świetle widać większość wad,
- na obejrzenie mieszkania zarezerwuj 2-3 godziny (nie spiesz się i sprawdzaj dokładnie),
- zabierz ze sobą sprzęt, który pomoże sprawdzić jakość wykonania,
- nie zapomnij dokumentacji, gdy kupujesz mieszkanie od dewelopera,
- zabierz notes, w którym spiszesz zauważone usterki.

W dokumentacji deweloper określa w jakim stanie powinno być mieszkanie, które odbierasz. W niej znajduje się także plan lokalu oraz dokładne wymiary pomieszczeń, okien i drzwi. Jeżeli w trakcie budowy zażądałeś wprowadzenia zmian w planie mieszkania (np. likwidacji lub przesunięcia ścian działowych, przesunięcia drzwi itp.) i deweloper się na nie zgodził, to listę zmian wraz z naniesieniem ich na plan mieszkania także należy mieć przy sobie w momencie odbioru mieszkania. Po co? Aby sprawdzić, czy deweloper je wprowadził. Przecież za to zapłaciłeś.



### PRZYNIEŚ

- długą miarkę
- długą i krótką poziomnicę
- duży i mały kątownik
- śrubokręt z próbnikiem
- drabinę
- latarkę
- zapalniczkę (lub świecę i zapałki)



### ZMIERZ

- wysokość i szerokość każdej ściany w 2 przeciwległych punktach (dzięki temu dowiesz się czy ściany są proste czy krzywe),
- wielkość każdego pomieszczenia (wymiar porównaj z planem jaki otrzymałeś od dewelopera i będziesz wiedział czy dostajesz tyle metrów kwadratowych za ile zapłaciłeś),
- kąty między ścianami, sufitem i ścianami oraz ścianami i podłogą (po to zabrałeś kątowniki).



### SPRAWDŹ

- zgodność wymiarów pomieszczeń z planem,
- kąty, krzywiznę ścian i tynki,
- sprawność instalacji elektrycznej (możesz o to poprosić ekipę, która przekazuje mieszkanie w imieniu dewelopera, gdyż coraz częściej przy „stanie deweloperskim” nie ma gniazdek i kontaktów; jeżeli umowa przewiduje ich zamontowanie, dokładnie policz i sprawdź czy są wszystkie),
- sprawność instalacji wodnej i kanalizacyjnej (z tym będzie problem w „stanie deweloperskim”, gdyż w takiej sytuacji ze ścian i podłogi wychodzą jedynie końcówki rur),

- wentylację (zapal zapalniczkę lub świecę i zbliż do kratki wentylacyjnej; jeżeli płomień będzie większy i w kierunku szybu wentylacyjnego, to jest OK),
- podłogi i posadzki (powinny być proste i gładkie, bez spękań; między podłogą i ścianą szukaj dylatacji),
- montaż grzejników (muszą być szczelne, czyste, bez śladów korozji i mocno trzymać się ściany),
- drzwi, okna, parapety (powinny być czyste, bez zarysowań i śladów farby czy tynku; okna i drzwi muszą być szczelne i proste, ze sprawnymi zawiasami i klamkami),
- balkony, tarasy i balustrady (obejrzyj dokładnie, gdyż tutaj wykonawcy bywają wyjątkowo niechlujni; powinny być czyste, bez tynku i farby; płytki położone zgodnie z projektem; przejdź po balkonie, sprawdź czy nie kiwają się i nie odpadają),
- liczniki wody, gazu, ogrzewania, prądu (sprawdź gdzie się znajdują i jak się do nich dostać).

# Nie bierz bubla

Jeżeli nie znalazłeś usterek, a sprawdzałeś dokładnie, masz wyjątkowe szczęście. Dlaczego? Trafiliś na solidnego dewelopera i ekipy budowlane. O takie – nawet w czasie walki o klienta – niezwykle trudno na dolnośląskim rynku budowlanym.

Gdy znalazłeś usterki i zaznaczyłeś na liście wydrukowanej z naszego portalu internetowego [www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl](http://www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl), podpisz i poproś o podpis przedstawiciela dewelopera, a następnie listę dołącz do protokołu odbioru mieszkania (kopię zachowaj dla siebie). Potem zdecyduj: odbierasz lokal z usterkami, czy czekasz z odbiorem do ich usunięcia.

W pierwszym wypadku wprowadzasz się od razu i musisz się przygotować na spory bałagan, gdy kolejne ekipy budowlane będą starały się usunąć swoje partactwo lub... sam (na własny koszt) usuwasz usterki. W drugim – czekasz na kolejny termin odbioru wyznaczony przez dewelopera po usunięciu wszystkich spisanych usterek. W tym wypadku termin odbioru lokalu oznacza powtórzenie całej procedury, czyli sprawdzenie czy spisane wcześniej usterki zostały usunięte. Gdy znajdziesz wady, których wcześniej nie zauważyłeś, możesz dopisać do listy i ponownie czekać na ich usunięcie oraz kolejny termin odbioru mieszkania. To męczące, ale... nie poddawaj się i nie kupuj bubla.

Michał Baranowski

