

Co robić, gdy wymarzone mieszkanie zaczyna się walić

Kupiłeś mieszkanie, wprowadziłeś się, a po roku... Okna przeciekają. Farba się łuszczy. Tynk odpada. Ściany pękają. Zawiasy nie działają. Co robić? Możesz pogodzić się z partactwem wykonawcy i mieszkać dalej, albo walczyć o usunięcie usterek. Jednak przygotuj się na drogę przez mękę jeżeli zamierzasz wyegzekwować swoje prawa. W starciu z deweloperem zostajesz sam. Chyba, że stać cię na kosztowne usługi prawników, którzy zrobią to za ciebie. Jak walczyć o swoje racje?



Udręka właściciela



OCHRONA

Gwarancja

Sprawdź czy w umowie kupna mieszkania deweloper udzielił gwarancji. Jeżeli tak, to na jak długo oraz na co. Gdy gwarancja obejmuje usterki, które zauważyłeś, a czas jej trwania nie minął, zażądaj od dewelopera usunięcia wad. Pismo jakie należy wystać znajdziesz na naszym portalu www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl.

Zawsze wysyłaj listem poleconym lub za potwierdzeniem odbioru. Dowody nadania przechowuj wraz z kopią pisma. Będą niezbędne, gdy deweloper nie usunie wad i sprawa trafi do sądu. UWAGA! Po podpisaniu protokołu odbioru przy kupnie mieszkania można nadal zgłaszać wady i usterki. Zwłaszcza te, które ujawniły się po pewnym czasie.

Rękojmia

Gdy nie ma gwarancji lub już się skończyła, skorzystaj z rękojmi. Obejmuje ona wady zmniejszające wartość lub użyteczność mieszkania. Mogą to być zarówno krzywe ściany jak i odpadające zawiasy drzwi lub okien.



PRAWA

Możesz domagać się wymiany mieszkania na inne, odstąpić od umowy i żądać zwrotu pieniędzy gdy:

- wada ma charakter istotny, nie można jej usunąć, a w dodatku uniemożliwia zamieszkanie w lokalu,
- deweloper nie chce usunąć wad, a są istotne,
- ta sama wada występuje kolejny raz i jest istotna, czyli w znaczący sposób uniemożliwia korzystanie z mieszkania.

UWAGA!

Odstąpienie od umowy oznacza utratę mieszkania, które przeważnie jest obciążone kredytem hipotecznym, więc bank zażąda natychmiastowego uregulowania długu. Nie od dewelopera, a od ciebie.

Możesz żądać obniżenia ceny

gdy deweloper nie chce usunąć wady nieistotnej i tłumaczy, że wymagałoby to poniesienia nadmiernych kosztów, bądź jest ona nieusuwalna, albo usuwalna, ale nie w terminie wskazanym przez klienta.

UWAGA!

W przypadku wad nieistotnych nie można odstąpić od umowy.



TERMINY

Miesiąc

to maksymalny czas od zauważenia do zgłoszenia wady deweloperowi. Gdy będziesz czekał dłużej, stracisz uprawnienia z tytułu rękojmi.

3 lata

deweloper odpowiada za wady budynku (np. wady konstrukcyjne, krzywe podłogi itp.) Termin ten jest liczony od wydania rzeczy kupującemu czyli w przypadku mieszkania, od dnia jego odbioru. Rękojmia przysługuje z mocy prawa, więc takie uprawnienie nie musi być zapisane w umowie kupna mieszkania.

2 lata

deweloper odpowiada za wady wyposażenia mieszkania (np. glazury, armatury łazienkowej itp.), którymi wykończył mieszkanie, liczone od dnia wydania rzeczy.

Rok

sprzedający odpowiada za wadliwie wykonane usługi np. nieprawidłowo położoną glazurę na balkonie.

Bez ograniczeń czasowych

możesz dochodzić swoich praw, gdy sprzedawca wadę podstępnie zataił albo zapewnił cię, że wady nie istnieją.

Gdy deweloper dobrowolnie nie naprawi wad, nie zapłaci odszkodowania lub kary umownej, możesz wystąpić do sądu.

Anna Czernikiewicz

RYNEK WTÓRNY



WAŻNE

Kupując nowe mieszkanie na rynku wtórnym nie możesz żądać usunięcia wad od dewelopera w ramach rękojmi. Roszczenia powinieneś kierować do osoby, która sprzedała lokal. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi dotyczy wyłącznie stron danej umowy, a gdy dochodzi do wielokrotnej sprzedaży nieruchomości, kupujący może dochodzić swoich uprawnień tylko od osoby, która mu lokal sprzedała.

DLACZEGO

Uprawnienia z tytułu rękojmi są elementem stosunku prawnego, który łączy wyłącznie strony umowy kupna sprzedaży. Kupując lokal w nowym budynku nie możesz polegać jedynie na zapewnieniach sprzedawcy, że budynek obejmuje rękojmią dewelopera. Nie wstępujesz automatycznie w prawa poprzedniego właściciela. Deweloper, nawet gdy jego wina jest ewidentna, nie jest dla ciebie stroną.

CO ZROBIĆ

Unikniesz niedogodności z tym związanych, gdy zawrzesz w umowie kupna - sprzedaży klauzulę o przejściu uprawnień z tytułu rękojmi na nabywcę. Taki zapis jest korzystny dla sprzedającego i kupującego. Sprzedający - cedując swoje prawo dochodzenia roszczeń bezpośrednio od dewelopera - uwalnia się od odpowiedzialności za wady budowlane wobec osoby, której sprzedał mieszkanie. Kupujący może egzekwować usunięcie wad bezpośrednio od dewelopera.