



PORADNIK PZFD

ODBIÓR MIESZKANIA



Informacje dla kupujących

Jak wygląda odbiór:
Co trzeba sprawdzić?
Jakie dokumenty
i narzędzia zabrać?

Odbiór w stanie
deweloperskim, a odbiór
mieszkania wykończonego
„pod klucz”

Zgłaszanie usterek
i odpowiedzialność
dewelопера





PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich

Biuro PZFD

Plac Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa
+48 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl
www.pzfd.pl

Wstęp

Szanowni Państwo,

odbiór mieszkania od dewelopera nie jest tylko czystą formalnością, od której zależy przeniesienie własności mieszkania na rzecz kupującego. To również moment, gdy po raz pierwszy możemy wejść do wymarzonego M i sprawdzić, czy zostało wykonane zgodnie z umową deweloperską i prospektem informacyjnym, opisującym m.in. standard wykończenia.

Niezwykle ważna jest precyzja, z jaką zostanie przeprowadzony odbiór. Dlatego powstał ten poradnik. Wskazujemy w nim wszystkie istotne elementy, które należy zweryfikować. Pokazujemy też, jak przygotować się do samodzielnego odbioru mieszkania.

Jeśli czytają Państwo ten poradnik, to z pewnością firma, w której kupiliście Państwo mieszkanie należy do Polskiego Związku Firm Deweloperskich. A to oznacza, że zależy jej na wysokiej jakości świadczonych usług, przestrzega Kodeksu Dobrych Praktyk, a jej przyjęciu do grona firm zrzeszonych w Związku towarzyszyła skrupulatna weryfikacja i odpowiednie rekomendacje.

Bartosz Guss,
dyrektor generalny
Polskiego Związku
Firm Deweloperskich

Jak się umówić na odbiór

W poradniku omawiamy zasady odbioru mieszkań określone w przepisach ustawy z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Termin odbioru nieruchomości oraz sposób powiadomienia klienta o nim zawarty jest w umowie deweloperskiej.

Termin odbioru deweloper ustala z nabywcą. Oczywiście może się zdarzyć, że ustalony termin nie będzie odpowiadał – z różnych powodów – nabywcy mieszkania. Powinien wtedy poinformować o tym dewelopera, by ten mógł wyznaczyć nowy. Co ważne, deweloperzy zawsze starają się znaleźć taki termin, który będzie dogodny dla nabywcy. Dopiero gdy nie uda się z nim porozumieć, wyznaczają termin jednostronnie. Deweloperzy zwykle kontaktują się z klientem telefonicznie lub za pośrednictwem dedykowanych portali.

Jeśli nabywca nie stawia się na odbiór w pierwszym terminie, deweloper wyznaczy mu w formie pisemnej kolejny – przynajmniej 60 dni później od pierwszego. Jeśli jednak i tym razem nabywca mieszkania nie pojawi się, wtedy deweloper ma podstawę nawet do odstąpienia od umowy (art. 43 ust. 8 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym). Oczywiście nie dotyczy to przypadku, gdy niestawienie się na odbiór było spowodowane siłą wyższą, np. wypadkiem, jakiemu uległ nabywca czy jego chorobą.

Złożenie przez dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej to rozwiązanie niekorzystne dla nabywcy. Dlatego bardzo ważne jest właściwe podejście do tego etapu przez kupującego.



Jakie dokumenty i narzędzia zabrać

Zanim udamy się na odbiór mieszkania zabierzmy ze sobą dokumenty, które mogą się okazać niezbędne do zweryfikowania zgodności stanu lokalu z umową i projektem oraz narzędzia, które pomogą nam zweryfikować stan techniczny.



Jeśli chodzi o dokumenty, nie zapomnijmy przede wszystkim **dowodu osobistego**, bo deweloper nie zna każdego klienta i musi zweryfikować jego tożsamość (małżonkowie i osoby nabywające lokal na współwłasność powinny stawić się razem; jeśli ktoś nie jest w stanie pojawić się osobiście na odbiorze, może ustanowić pełnomocnika). Nie zapomnijmy też **umowy deweloperskiej**. Zawarte są w niej wszystkie zobowiązania dewelopera. Koniecznie weźmy też **prospekt informacyjny**. To integralna część umowy deweloperskiej zawierająca informacje o gruncie, budynku i standardzie prac wykończeniowych, do wykonania których zobowiązał się deweloper. Przed przystąpieniem do odbioru przeczytajmy także standard wykończenia lokalu, który został dołączony do umowy (dowiemy się z niego, na co umówiliśmy się z deweloperem).



Przyda się również **plan mieszkania**. Dzięki niemu łatwiej będzie sprawdzić wymiary i rozkład pomieszczeń, a także lokalizację instalacji – prawidłowe rozmieszczenie gniazd elektrycznych czy włączników światła.



W dokładnym przeprowadzeniu odbioru pomocne mogą być również narzędzia, jak choćby **miarka czy dalmierz**. Dzięki nim sprawdzimy wymiary pomieszczeń, okien, drzwi i wysokość lokalu. Przyda się również **dwumetrowa poziomica**. Pozwoli sprawdzić, czy podłogi i parapety są równo zamontowane, a także czy drzwi i okna są prawidłowo ustawione. Przydatne mogą się też okazać **kątownik 1m/1m** oraz **szczelinomierz** (mierzy się nim odchyłki od pionu i poziomu kąta).



Przydatna może być również **latarka** (co prawda odbiór mieszkania powinien się odbywać przy świetle dziennym, ale nawet wtedy czasami konieczne jest sprawdzenie ciemniejszych zakątków mieszkania, np. za urządzeniami). Warto mieć przy sobie również ładowarkę do telefonu po to, by szybko i bezpiecznie skontrolować, czy w gniazdach jest prąd.



Oczywiście musimy mieć ze sobą również **telefon** – zrobimy nim zdjęcia dokumentujące wszelkie wady. Obecnie wielu deweloperów korzysta podczas odbiorów lokali ze specjalnych aplikacji. Pozwalają one wydrukować listę zauważonych wad wraz z ich lokalizacją, zdjęciem i krótkim opisem – jest to dużo praktyczniejsze niż samodzielne robienie zdjęć.

Jak przebiega odbiór

Samodzielny odbiór mieszkania to istotny etap w procesie nabycia nieruchomości, który wymaga uwagi. Dzięki dokładnemu sprawdzeniu każdego detalu możemy uniknąć niespodzianek i cieszyć się swoim nowym mieszkaniem bez obaw.

Pamiętajmy! Odbiór mieszkania może nastąpić dopiero po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku wielorodzinnego, w którym się znajduje. Z tej czynności – która zawsze musi być dokonana w obecności nabywcy – sporządza się protokół, do którego kupujący może zgłosić dostrzeżone wady nieruchomości.



1



2

Pierwszy krok odbioru to udanie się do mieszkania z pracownikiem firmy deweloperskiej, który zwykle towarzyszy nam podczas odbioru (choć są firmy, które zostawiają na określony czas, np. pół godziny, nabywcę samego w mieszkaniu, by mógł je swobodnie obejrzeć). Pracownik firmy deweloperskiej wyjaśnia wszelkie wątpliwości techniczne, jakie pojawią się po stronie nabywcy. Jemu też należy zgłosić dostrzeżone wady i to on wytłumaczy dalsze kroki postępowania.

Po obejrzeniu mieszkania pracownik firmy deweloperskiej pokaże nam znajdujące się na korytarzu przed mieszkaniem, w szafach, opisane numerem liczniki mediów. Liczniki spisywane są w obecności nabywcy lub wcześniej, np. godzinę przed odbiorem. Następny możliwy krok to oględziny kupionego miejsca postojowego w garażu, a także komórki lub boksu.



Jeśli w trakcie odbioru **nie zostaną** stwierdzone wady, strony podpisują protokół odbioru. Najczęściej w tym celu nabywca udaje się do biura odbiorowego, gdzie otrzymuje protokół odbioru mieszkania wraz ze stanem liczników i załącznikami.



Jeśli w czasie odbioru **zostaną** stwierdzone wady, możliwe są dwa scenariusze. Jeśli stwierdzone wady wymagają dysponowania mieszkaniem tylko przez wykonawcę, nabywca zostanie – po naprawie wad – ponownie zaproszony, żeby zweryfikować, czy zostały usunięte. Jeśli wady pozwolą na dysponowanie mieszkaniem i w tym czasie naprawę, możliwy jest odbiór kluczy.



Należy pamiętać, że odbiór lokalu często połączony jest z jego wydaniem (odbiór kluczy od dewelopera). Warto sprawdzić jak to zagadnienie zostało uregulowane w umowie z deweloperem. Wydanie lokalu wiąże się z ponoszeniem przez nabywcę kosztów jego utrzymania.

Co trzeba sprawdzić

Mieszkania budują ludzie. Nie składają ich z poszczególnych elementów roboty (jak na przykład samochodów). Nic więc dziwnego, że czasem mogą pojawić się wady. Zanim wybierzemy się na odbiór, przygotujmy listę rzeczy do sprawdzenia. Krótko mówiąc: wynotujmy, jakie warunki techniczne lokal powinien spełniać.

Każda zgłaszana wada powinna być uszczegółowiona pod względem ilościowym i jakościowym, z podaniem lokalizacji.

Na naszej liście powinny być:

- ☐ **podłogi** – sprawdzmy, czy są bez pęknięć i uszkodzeń, równe w poziomie (przyda się do tego dwumetrowa poziomica); wzdłuż ścian powinna znajdować się szczelina dylatacyjna umożliwiającą prawidłowe pracowanie podłogi, dylatacje występują na podłogach w linii otworów drzwiowych, a także w miejscach zawężeń, np. pomiędzy korytarzem a salonem. Stosuje się również nacięcia dylatacyjne na tynku, na ścianach na granicy dwóch materiałów, np. żelbetowy słup i mur z pustaków;
- ☐ **ściany i sufity** – zobaczmy, czy nie ma na nich plam, wilgoci, pęknięć (tynki powinny być odpowiednio wygładzone), a także czy są zachowane kąty proste;
- ☐ **okna i drzwi** – czy otwierają się i zamykają, czy odbywa się to we właściwym kierunku, a w przypadku okien czy nie ma na ich powierzchni zarysowań; aby móc to zweryfikować okna w przekazanym do odbioru mieszkaniu powinny być czyste;
- ☐ **parapety** – zweryfikujmy, czy są bezpiecznie i stabilnie zamontowane, dodatkowo, przyjrzyjmy się, czy podokiennik zewnętrzny ma lekki spadek, aby ściekała z niego deszczówka, a podokiennik wewnętrzny znajduje się minimum 10 cm od grzejnika;
- ☐ **instalacje elektryczne** – sprawdzmy, czy jest odpowiednia liczba gniazdek, czy są dobrze zamontowane, a ich lokalizacja zgodna z projektem i czy działają (prąd w gniazdach można sprawdzić za pomocą ładowarki do telefonu); zdarza się, że prąd w mieszkaniu będzie dopiero po podpisaniu umowy z dostawcą energii, wówczas sprawdzamy gniazdka w terminie późniejszym, a ewentualne nieprawidłowości zgłaszamy deweloperowi;
- ☐ **instalacja grzewcza** – przyjrzyjmy się, czy grzejniki nie mają uszkodzeń i czy są zamontowane termostaty (nie zdziwimy się, że nie można przykręcić ich do zera, to dlatego, że warunki techniczne określają minimalną temperaturę w pomieszczeniach);
- ☐ **instalacje hydrauliczne** – zweryfikujmy, czy działają krany, spłuczki, syfony, odpływy, czy nie ma przecieków (oczywiście wtedy, gdy jest taka możliwość i krany czy spłuczki są zamontowane);
- ☐ **wentylacja** – zobaczmy, czy przez kratki swobodnie przepływa powietrze (wystarczy przyłożyć kartkę papieru do kratki wywiewnej, jeśli zostanie przyssana do kratki, oznacza to, że jest ciąg);
- ☐ **balkon/taras** – sprawdzmy stan podłóg (czy nie ma widocznych pęknięć na płytkach) i balustrad (czy nie ma zarysowań i korozji), a także to, czy nie ma odbarwień, sprawdzmy również kierunek odprowadzania wody;
- ☐ **liczniki energii/gazu/wody** – czy są zamontowane
- ☐ **elewacja (zewnętrzna)** – poszukajmy uszkodzeń

Odbiór w stanie deweloperskim, a odbiór mieszkania wykończonego „pod klucz”

Stan deweloperski określa stopień wykończenia mieszkania. Nie ma jednej definicji tego pojęcia, jest ona różna w zależności od firmy czy regionu kraju. W standardzie deweloperskim mieszkanie nie nadaje się jeszcze do zamieszkania, ponieważ wymaga wykonania dalszych prac wykończeniowych i aranżacyjnych. Deweloperzy przyjmują różne standardy wykończenia.

Co do zasady, mieszkanie w stanie deweloperskim powinno posiadać rozproszdzone instalacje: wodno-kanalizacyjną, wentylacyjną, elektryczną i ewentualnie gazową, wykonaną betonową wylewkę na podłodze i tynki na ścianach, zamontowane grzejniki, parapety wewnętrzne i zewnętrzne, drzwi zewnętrzne oraz balustrady na tarasie lub balkonie.

Zupełnie inaczej będzie wyglądało sprawdzenie lokalu, w którym zostały już wykonane zaawansowane prace wykończeniowe.

W takim przypadku należy zweryfikować te elementy, co w przypadku stanu deweloperskiego, a ponadto kilka dodatkowych kwestii:

- ☐ zabudowę kuchenną i sprzęty AGD
- ☐ oświetlenie
- ☐ panele i listwy przypodłogowe
- ☐ ramy i drzwi wewnętrzne
- ☐ pomalowane ściany
- ☐ zabudowy meblowe
- ☐ elementy wyposażenia łazienki

W przypadku mieszkania wykończonego "pod klucz" powinniśmy dostać gwarancje do poszczególnych urządzeń (choć nie wszyscy deweloperzy tak robią, niektórzy udzielają gwarancji na całość).

Protokół odbioru

Podczas odbioru mamy możliwość zgłaszania deweloperowi wszelkich uwag dotyczących stanu technicznego nabytego lokalu. Uwagi te są zapisywane w protokole odbioru mieszkania, który jest przygotowywany przez dewelopera lub osobę działającą w jego imieniu. **Każda zgłoszona uwaga musi zostać odnotowana, ale nie jest to równoznaczne z tym, że zostaje automatycznie uznana za zasadną.** Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego mówi, że *deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. Brak odpowiedzi ze strony dewelopera w terminie 14 dni oznacza tzw. milczące uznanie wad.*

Deweloper jest obowiązany w ciągu 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w tym czasie, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Nie może on powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy. Jeżeli deweloper nie usunie wad również w tym terminie albo nie wskaże takiego terminu, nabywca wyznacza mu nowy termin na usunięcie wad. Po jego bezskutecznym upływie może usunąć wady na koszt dewelopera, jeśli nie są to wady istotne.

Jeśli podczas odbioru okaże się, że lokal posiada wadę istotną, a deweloper odmówi uznania jej w protokole odbioru, nabywca może odmówić odbioru. Wówczas obie strony ustalają nowy termin odbioru lokalu. Biorą przy tym pod uwagę

czas, jaki jest potrzebny na usunięcie wady. Jeśli podczas kolejnego odbioru okaże się, że wada istotna nie została usunięta, nabywca lokalu może ponownie odmówić odbioru i zwrócić się do rzeczoznawcy budowlanego o wydanie opinii w przedmiocie istnienia wady istotnej. Będzie miał na to miesiąc, liczony od dnia drugiego odbioru. Dopiero pozyskanie opinii rzeczoznawcy, która będzie potwierdzać istnienie wady istotnej, otworzy nabywcy drogę do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Opinia ta będzie również podstawą do zwrotu środków na rzecz nabywcy z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, o ile nie zwróci ich deweloper.

Ustawa deweloperska nie precyzuje, co należy rozumieć przez wadę istotną, bo nie sposób przewidzieć wszystkich możliwych sytuacji. Dlatego każdy przypadek jest oceniany indywidualnie. Zdaniem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wada istotna to taka, która „uniemożliwia lub utrudnia korzystanie z nieruchomości”. Do takich należą przede wszystkim wady w postaci zalania czy zagrzybienia mieszkania.

Gdy odbiór mieszkania wykaże wady, a deweloper odmówi ich uznania i naprawy, przepisy nie przewidują procedury odwoławczej. Nabywca będzie musiał wystąpić na drogę postępowania cywilnego.

Nabywca może też zgłosić deweloperowi wadę stwierdzoną od dnia podpisania protokołu odbioru do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, przy czym nie dotyczy to zgłoszenia wady istotnej. W tej sytuacji obowiązuje taka sama procedura jak przy odbiorze.



Ustalanie powierzchni

Dla kupującego bardzo ważne jest to, jaką powierzchnię będzie miało mieszkanie. Deweloper powinien podać w prospekcie informacyjnym sposób pomiaru powierzchni lokalu. Jeśli inwestor wystąpił o pozwolenie na budowę przed 19 września 2020 r., pomiary będą dokonywane według normy **PN-ISO 9836:1997**. Zakładała ona, że do powierzchni użytkowej wliczać można te ścianki działowe, które są demontowalne.

W przypadku wystąpienia o pozwolenie na budowę po wspominanej dacie, do pomiaru powinna być co do zasady stosowana norma **PN-ISO 9836:2015-12**. Zgodnie z nią powierzchnia użytkowa liczona jest bez uwzględniania powierzchni pod ściankami działowymi.

By mieć pewność, która norma jest stosowana, należy sprawdzić postanowienia umowy deweloperskiej oraz prospekt i to, jaki sposób obliczania metrażu mieszkania wskazują.

W praktyce przy odbiorach deweloperzy przekazują klientom zawiadomienie o rozliczeniu powierzchni (wynika z niego, czy się zmniejszyła, czy zwiększyła i o ile) albo inwentaryzację powykonawczą lokalu wskazującą powierzchnię.



Przed 19 września 2020 r.

PN-ISO 9836:1997

Do powierzchni użytkowej wliczać można te ścianki działowe, które są demontowalne.

Po 19 września 2020 r.

PN-ISO 9836:2015-12

Powierzchnia użytkowa liczona jest bez uwzględniania powierzchni pod ściankami działowymi.



Odpowiedzialność dewelopera

W przypadku, gdy deweloper i nabywca zawarli umowę deweloperską, a w jej wykonaniu umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności, odpowiedzialność dewelopera za wady przedmiotu umowy (czyli mieszkania) jest oparta na ogólnych zasadach odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy. W grę wchodzi wówczas art. 471 i kolejne Kodeksu cywilnego. W takiej sytuacji deweloper nie ponosi wobec nabywcy odpowiedzialności z tytułu rękojmi, ponieważ pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży, a rękojnia dotyczy tylko takich umów. Żaden przepis ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego z 2021 r. nie nakazuje odpowiedniego stosowania przepisów Kodeksu cywilnego o rękojmi do odpowiedzialności dewelopera za wady (jak to było w przypadku wcześniej obowiązującej ustawy).

Artykuł 471 Kodeksu cywilnego mówi: *sprzedawca jest obowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania umownego wobec kupującego – chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.*

Nieco inaczej będzie wyglądała sytuacja, gdy deweloper z nabywcą zawiera klasyczną umowę sprzedaży, dotyczącą lokalu już wybudowanego i oddanego do użytkowania. Wtedy odpowiedzialność dewelopera w stosunku do nabywcy za wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego opiera się na przepisach o rękojmi za wady. Oczywiście nabywca może także dochodzić odszkodowania na podstawie odpowiedzialności kontraktowej (czyli art. 471 i następne Kodeksu cywilnego). W tej sytuacji może wybierać na jakiej podstawie oprzeć swoje roszczenie.

Na zgłoszenie roszczeń klient, w zależności od postawy prawnej, na której będzie je opierał (Kodeks cywilny daje różne) ma: 5 lat w przypadku rękojmi lub 6 lat w przypadku odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania umowy (art. 471 k.c.)

Poza wspomnianymi uprawnieniami, dodatkową ochronę zapewnia nabywcom gwarancja. Jest to jednak dodatkowe uprawnienie, którego udzielenie zależy od decyzji konkretnej firmy deweloperskiej. Warunki gwarancji muszą być opisane w oświadczeniu gwarancyjnym.

Notatki

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich



www.pzfd.pl



[/firmydeweloperskie](https://www.facebook.com/firmydeweloperskie)



[@PZFD](https://twitter.com/PZFD)



[@pzfd_deweloperski](https://www.instagram.com/pzfd_deweloperski)



[/DeweloperskaTV](https://www.youtube.com/DeweloperskaTV)