



PRZEWODNIK DLA KUPUJĄCYCH PIERWSZE MIESZKANIE OD DEWELOPERA

WSTĘP

Kupno pierwszego mieszkania to jedno z najważniejszych wydarzeń w życiu. To decyzja, która wiąże się z dużymi kosztami, ale również z wielkimi emocjami. Aby proces zakupu i odbioru mieszkania przebiegł bezproblemowo, warto dobrze się przygotować. Ten poradnik został stworzony, aby pomóc Państwu przejść przez cały proces – od wyboru mieszkania, przez odbiór techniczny, aż po finalizację zakupu.

inspekcjadomu.pl

www.facebook.com/InspekcjaDomu
www.instagram.com/inspekcjadomu





1. Co należy wiedzieć przed zakupem mieszkania

1.1. Na co zwrócić uwagę przy wyborze mieszkania?

Zanim podejmą Państwo decyzję o zakupie mieszkania, warto zastanowić się nad kilkoma kluczowymi aspektami:



Lokalizacja

- Bliskość komunikacji miejskiej, dróg dojazdowych i ścieżek rowerowych.
- Sąsiedztwo sklepów, placówek edukacyjnych, placów zabaw, terenów zielonych.
- Hałas – sprawdzenie, czy okolica nie jest zbyt ruchliwa.
- Ewentualne perspektywy zabudowy działek sąsiednich

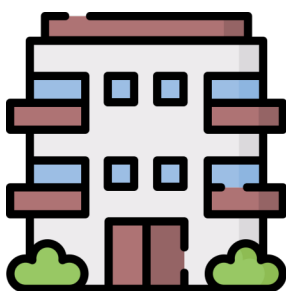


Standard deweloperski

Co obejmuje wykończenie?

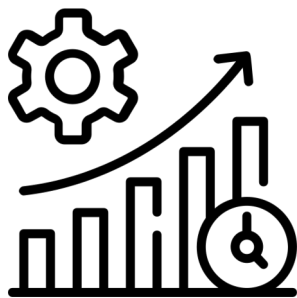
- Rodzaj tynków, posadzek, stolarki okiennej i drzwiowej.
- Instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne, grzewcze.
- Wykonanie balkonów, tarasów oraz miejsc postojowych.

[Więcej o różnicach standardów u różnych deweloperów.](#)



Wielkość i układ mieszkania

- Czy powierzchnia mieszkania odpowiada aktualnym i przyszłym potrzebom?
- Liczba pokoi – planowanie pod przyszłe zmiany (np. powiększenie rodziny).
- Dobrze zaplanowana przestrzeń: brak zbędnych korytarzy, odpowiednie nasłonecznienie.
- Możliwość aranżacji i przystosowania do własnych potrzeb.



Cena i dodatkowe koszty

- Koszt samego lokalu mieszkalnego i ewentualnych dodatków (np. miejsca postojowego w hali garażowej)
- Ukryte koszty związane z brakami wykończeń w standardzie deweloperskim (parapety, gniazdka, grzejniki i inne)
- Wysokość czynszu i opłat eksploatacyjnych.



Opinie o deweloperze

- Czy deweloper posiada doświadczenie i renomę?
- Opinie w internecie o deweloperze i osiedlach
- Opinie mieszkańców – warto szukać pod nazwą osiedla a nie tylko nazwą dewelopera
- Ewentualne problemy związane z opóźnieniami czy jakością wykonania.

1.2. Negocjacje z deweloperem – jak wynegocjować lepsze warunki?

Negocjacje z deweloperem mogą przynieść spore oszczędności oraz dodatkowe korzyści. Oto kilka kwestii, które można negocjować:

- **Cenę mieszkania** – ceny mieszkań od deweloperów nie są sztywne. Warto zapytać o rabaty, zwłaszcza jeśli budynek jest już ukończony i mieszkanie nie zostało jeszcze sprzedane. Zwykle w ramach negocjacji możemy liczyć na upust ceny lub atrakcyjną ofertę powierzchni dodatkowej np. 50% upustu na miejsce postojowe.
- **Wyposażenie mieszkania** – można negocjować np. dodatkowe gniazdka, parapety, wykonanie ogrzewania podłogowego lub doposażenie lokalu.
- **Harmonogram płatności** – możliwość rozłożenia płatności w bardziej dogodny sposób.
- **Możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich** – np. przesunięcia ścian działowych, dodatkowe punkty elektryczne czy wybór innego układu okien. Zmiany są możliwe na wczesnych etapach inwestycji.

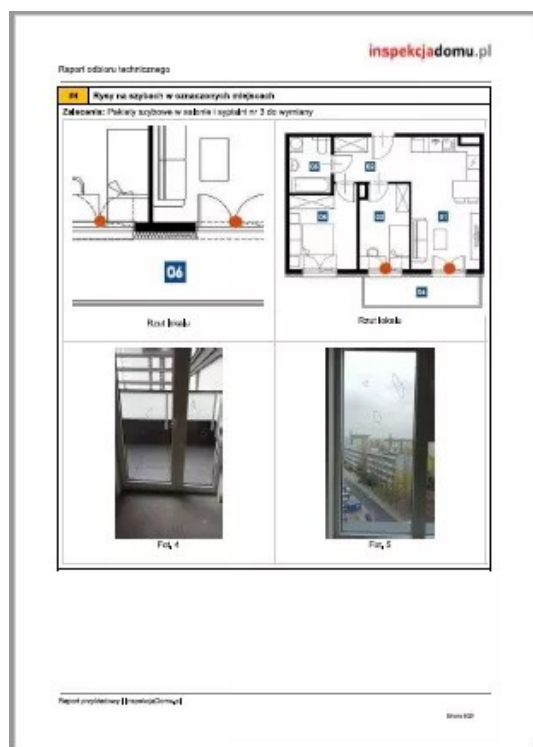


Negocjacje w przypadku gotowego mieszkania lub domu

Jeśli mieszkanie lub dom jest już wybudowane, mają Państwo dodatkowy atut negocjacyjny. Można uzyskać rabat lub dodatkowe poprawki na podstawie stwierdzonych usterek podczas odbioru technicznego. Kluczowe kroki to:

1. **Szczegółowy odbiór techniczny** – skrupulatna kontrola mieszkania pozwoli wykryć ewentualne wady, które mogą być podstawą do negocjacji ceny lub zobowiązania dewelopera do ich usunięcia.
2. **Dokumentacja usterek** – wszystkie wady należy wpisać do protokołu odbioru.
3. **Propozycja rozwiązania** – w zależności od skali usterek można negocjować:
 - Obniżenie ceny mieszkania (np. wady wymagające napraw po odbiorze, które deweloper nie chce usunąć).
 - Dodatkowe poprawki wykonane przez dewelopera przed finalizacją transakcji.
 - Dodatkowe elementy wyposażenia w ramach rekompensaty.
4. **Odniesienie do rękojmi** – jeśli deweloper nie chce obniżyć ceny, można powołać się na rękojmię i egzekwować usunięcie wad przed podpisaniem końcowych dokumentów.

Pamiętajmy, że gotowe mieszkania są często ostatnimi lokalami w inwestycji, a deweloperzy chętnie udzielają rabatów, aby szybciej zamknąć sprzedaż. To świetna okazja, by uzyskać korzystniejsze warunki zakupu.



Profesjonalny raport z oględzin inspektora może być kartą do negocjacji ceny zakupu



2. Odbiór techniczny mieszkania – co powinni Państwo sprawdzić?

2.1. Dlaczego odbiór mieszkania jest tak ważny?

- Umożliwia wykrycie ewentualnych usterek i wad technicznych.
- Zapewnia zgodność mieszkania z umową.
- Pozwala uniknąć dodatkowych kosztów związanych z późniejszymi naprawami.
- Gwarantuje bezpieczeństwo i komfort użytkowania lokalu.

2.2. Jakie dokumenty warto mieć przy sobie?

Podczas odbioru mieszkania warto zabrać:

- Umowę deweloperską
- Plan mieszkania
- Standard wykończenia
- Umowę zmian lokatorskich (jeśli były dokonywane)
- Protokoły z wcześniejszych odbiorów

2.3. Narzędzia przydatne przy odbiorze

Podstawowe narzędzia, które warto zabrać na odbiór mieszkania:



Poziomica

Poziomica o długości 2 metry oraz długości 1 metr. Często (np. do małych wnęk, parapetów) przydatne są także krótsze poziomice.



Poziomica kątowna

Poziomica kątowna o ramieniu 1 metr. Często dla miejsc trudniej dostępnych przydatne są także poziomice kątowe o mniejszych rozmiarach.



Miara zwijana lub dalmierz

Miara zwijana lub dalmierz ułatwiają pomiary powierzchni lokalu, pomiary wielkości otworów drzwiowych czy określenie odchyłek od płaszczyzn.



Latarka

Latarka (jeśli to możliwe lepsza niż w telefonie) umożliwia podświetlenie powierzchni oraz ocenę wykończeń w pomieszczeniach bez okien np. łazienkach.



Próbnik napięcia

Próbnik napięcia ułatwia weryfikację gniazd elektrycznych i wypustów oświetlenia na suficie. Próbnik ten sprawdzi się także wtedy gdy nie ma gniazdek w lokalu.



Mała drabinka

Drabinka lub stółek są wręcz niezbędne do oceny sufitów (nie dosięgniemy do nich ręką). Bez drabinki nie zajrzemy także do otworów wentylacji czy nie będziemy wstanie sprawdzić wypustów pod oświetlenie.

2.4. Checklista Odbioru Mieszkania

Oto lista najważniejszych elementów do sprawdzenia:

Element	Co sprawdzić?	Porady
Podłogi	Czy są równe i bez uszkodzeń?	Użyj poziomicy 2 m, sprawdź szczeliny przy ścianach.
Ściany i sufity	Czy nie ma pęknięć, wilgoci, plam?	Zwróć uwagę na nierówności i wybrzuszenia tynku.
Okna i drzwi	Czy są szczelne i działają prawidłowo?	Otwórz i zamknij kilkakrotnie, sprawdź rygle. Zweryfikuj rysy na szybach.
Instalacja elektryczna	Czy gniazdka i przełączniki działają?	Przetestuj próbnik napięcia, sprawdź ilość punktów zgodnie z umową.
Instalacja wodno-kanalizacyjna	Czy nie ma przecieków?	Sprawdź odpływy i szczelność rur. Ustal czy rozmieszczenie jest zgodne z dokumentacją.
Instalacja grzewcza	Czy grzejniki są poprawnie zamontowane?	Upewnij się, że nie ma wycieków i działają termostaty.
Wentylacja	Czy kratki wentylacyjne „działają” prawidłowo?	Przyłóż husteczkę do kratki - powinna przylegać do wlotu powietrza.
Balustrady i parapety	Czy są stabilne i dobrze zamontowane?	Porusz balustradą - nie powinna się ruszać. Sprawdź odpryski lakieru i uszkodzenia.



2.5 Jak sprawdzać odchyłki ścian i kątów samodzielnie?

Pomiar odchyłek tynków i posadzek zgodnie z normami budowlanymi musi być realizowany z wykorzystaniem specjalnego narzędzia zwanego „szczelinomierzem klinowym”.



Jeśli na odbiór zatrudniają Państwo inspektora na pewno będzie dysponował fachowym sprzętem. Co jeśli na odbiór wybieramy się sami lub chcemy coś sprawdzić na późniejszym etapie? W tym zakresie można skorzystać z monet z naszego portfela.

Aby zmierzyć odchyłki płaszczyzn potrzebują Państwo monety 2 zł lub 5 zł. **Pomiar małych odchyłek linijką nie jest możliwy i nie będzie uznany przez Dewelopera.**

Jedyną zdefiniowaną metodą pomiaru jest pomiar grubości szczeliny, którego nie można wykonać mierząc wymiar liniowy. Grubość pojedynczej monety to dokładnie 2 mm – zatem ich „stos” należy odpowiednio umieścić w szczelinie pod poziomą. Więcej o tej metodzie w naszym poradniku na stronie <https://www.inspekcjadomu.pl/porady/odbior-mieszkania-normy-i-odchyłki/>



Aby dokonać pomiarów potrzebujemy stosu 2-3 szt. monet, który wsuwamy w szczelinę pomiędzy poziomą, a przegrodę budowlaną.



3. Co dalej po odbiorze mieszkania

3.1. Jakie kroki podjąć, jeśli wykryją Państwo usterki?

- Wszystkie usterki powinny zostać wpisane do protokołu odbioru.
- **Deweloper ma 14 dni na odniesienie się do zgłoszonych wad i 30 dni na ich usunięcie.**
- Jeśli usterki nie zostaną naprawione w terminie, warto wystosować oficjalne wezwanie do usunięcia wad.
- W razie opóźnień, można domagać się odszkodowania lub zlecić naprawy na własny koszt, a następnie dochodzić zwrotu środków na drodze prawnej.

3.2. Formalności po odbiorze mieszkania

- Oczekiwanie na wydanie kluczy – niestety nie zawsze klucze są wydane jeśli w lokalu występują wady
- Podpisanie umowy z dostawcami mediów (prąd, gaz, woda) – na przepisanie liczników mamy 14 dni od daty odbioru mieszkania
- Finalizacja umowy notarialnej – podpisanie umowy u notariusza czasem odbywa się po kilku miesiącach od odbioru

3.3. Co jeśli deweloper nie chce usunąć wad?

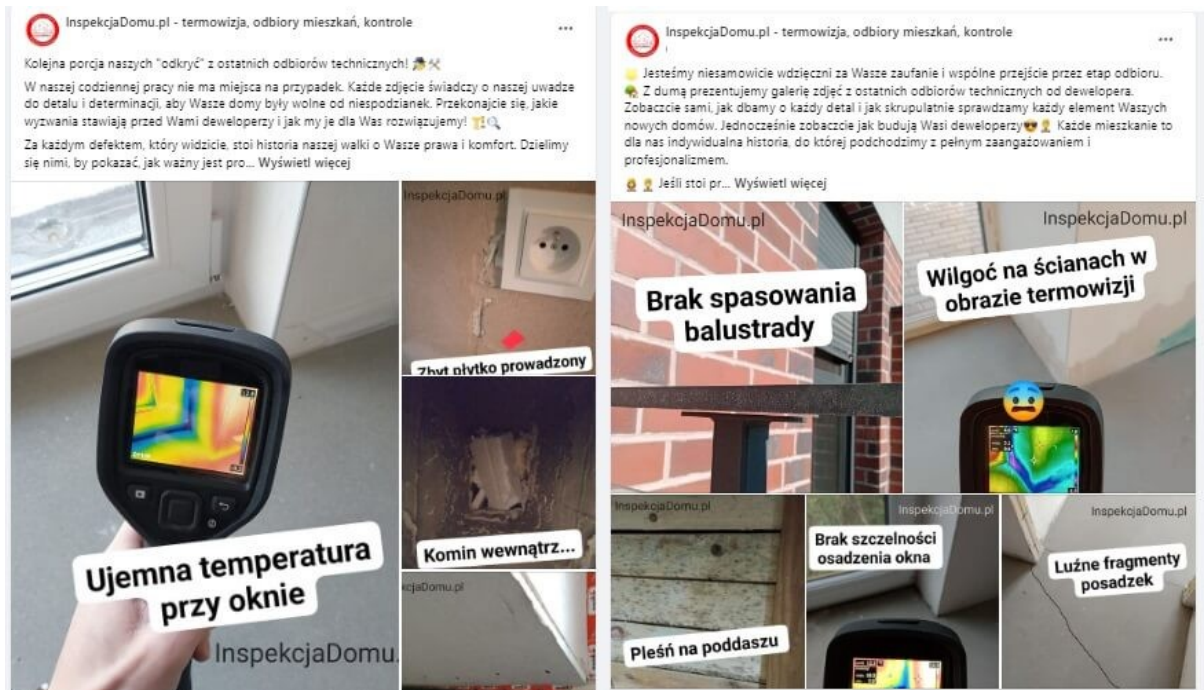
Jeśli deweloper nie chce usunąć zgłoszonych wad, mają Państwo kilka możliwości:

1. **Wezwanie do usunięcia wad** – należy wystosować pisemne wezwanie, powołując się na:
 - **Art. 556 Kodeksu cywilnego** – odpowiedzialność z tytułu rękojmi.
 - **Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego** – określa obowiązki dewelopera.
2. **Zgłoszenie sprawy do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego** – jeśli wady dotyczą konstrukcji lub bezpieczeństwa użytkowania budynku. Warto jednak zaznaczyć, że PINB nakłada wskazanie usunięcia wad właścicielowi budynku, jeśli zatem już odebraliśmy klucze warto wstrzymać się z tym krokiem.
3. **Skorzystanie z pomocy rzeczoznawcy budowlanego** – dokumentacja eksperta może być mocnym dowodem w sporze z deweloperem.
4. **Wystąpienie na drogę sądową** – jeśli deweloper nie reaguje, można dochodzić swoich praw przed sądem cywilnym.

Deweloper ma obowiązek usunąć wady w terminie 30 dni od zgłoszenia. Jeśli tego nie zrobi, kupujący może powołać się na KC art. 636 zlecić naprawy na własny koszt i domagać się zwrotu poniesionych wydatków.



Zachęcamy do śledzenia naszego profilu na **Facebooku i Instagramie**, gdzie znajdą Państwo więcej porad oraz zdjęcia z naszych realizacji!



Powodzenia w zakupie i odbiorze wymarzonego mieszkania!