



5 NAJCZĘSTSZYCH BŁĘDÓW PRZY ODBIORZE MIESZKANIA OD DEWELOPERA

Praktyczny przewodnik – jak uniknąć problemów po przekazaniu kluczy

Odbiór mieszkania od dewelopera to jeden z najważniejszych momentów całego procesu zakupu. To właśnie wtedy kupujący ma ostatnią realną szansę na zgłoszenie usterek i niezgodności przed formalnym przyjęciem lokalu. Niestety wiele osób popełnia błędy, które później utrudniają dochodzenie swoich praw. Poniżej opisujemy pięć najczęstszych pomyłek oraz to, jak ich uniknąć.

CHECKLISTA ODBIORU MIESZKANIA



✓ SPRAWDŹ DOKŁADNIE	✓ DOKUMENTUJ USTERKI	⚠ NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ
 Obejrzyj dokładnie całe lokum. Zwróć uwagę na każdy szczegół – to Twój przyszły dom.	 Rób zdjęcia i notatki. Udokumentowane usterki to podstawa do ich skutecznego usunięcia.	ŚCIANY I PODŁOGI Sprawdź równość, szczeliny, pęknięcia, wilgoć i ubytki. INSTALACJE Sprawdź gniazdka, włączniki, oświetlenie, hydraulikę i wentylację. SPADKI NA TARASIE Upewnij się, że spadki są prawidłowe i woda odpływa w odpowiednie miejsce. STANDARD WYKOŃCZENIA Sprawdź jakość użytych materiałów oraz zgodność ze standardem deweloperskim.



Dokładny odbiór to spokój i oszczędność czasu w przyszłości.

1. Podpisywanie protokołu bez dokładnego sprawdzenia wszystkich pomieszczeń

Jeden z najczęstszych błędów to zbyt szybkie przejście przez mieszkanie i podpisanie protokołu odbioru bez dokładnego sprawdzenia każdego pomieszczenia. Część kupujących skupia się tylko na najbardziej widocznych elementach, pomijając np. szafy, wnęki, łazienki, miejsca za drzwiami czy obszary przy oknach. Protokół odbioru jest dokumentem, na podstawie którego deweloper zobowiązuje się do usunięcia wskazanych usterek. Jeśli czegoś nie wpiszesz, formalnie uznaje się, że przyjąłeś lokal w takim stanie, w jakim został Ci przedstawiony. Późniejsze zgłoszenia są znacznie trudniejsze.

Jak uniknąć tego błędu:

- Zaplanuj wystarczająco dużo czasu na odbiór – minimum 1–2 godziny na mieszkanie.
- Sprawdź każde pomieszczenie systematycznie: ściany, podłogi, sufity, okna, drzwi, instalacje.
- Zabierz ze sobą latarkę, poziomicę i notes.
- Nie podpisuj protokołu pod presją czasu.

2. Brak wpisania drobnych usterek („i tak deweloper poprawi”)

Wielu kupujących nie wpisuje do protokołu drobnych usterek, licząc na to, że „deweloper i tak je poprawi”. W praktyce drobne rzeczy, które nie zostały formalnie zgłoszone, często pozostają bez reakcji. Po odbiorze deweloper może uznać, że lokal został przyjęty bez zastrzeżeń w tych punktach.

Do drobnych usterek, które warto wpisać, należą m.in.: rysy na szybach, nierówności tynku, uszkodzenia listew, niedokładnie pomalowane miejsca, luźne gniazdzka, zarysowania na parapetach czy niedziałające elementy wyposażenia.

Jak uniknąć tego błędu:

- Wpisuj wszystkie zauważone usterki, nawet jeśli wydają się drobne.
- Opisz je konkretnie (np. „rysa na szybie okna w salonie, strona lewa, ok. 15 cm”).
- Nie polegaj na ustnych zapewnieniach.

3. Nieporównywanie stanu ze standardem wykonczenia z umowy

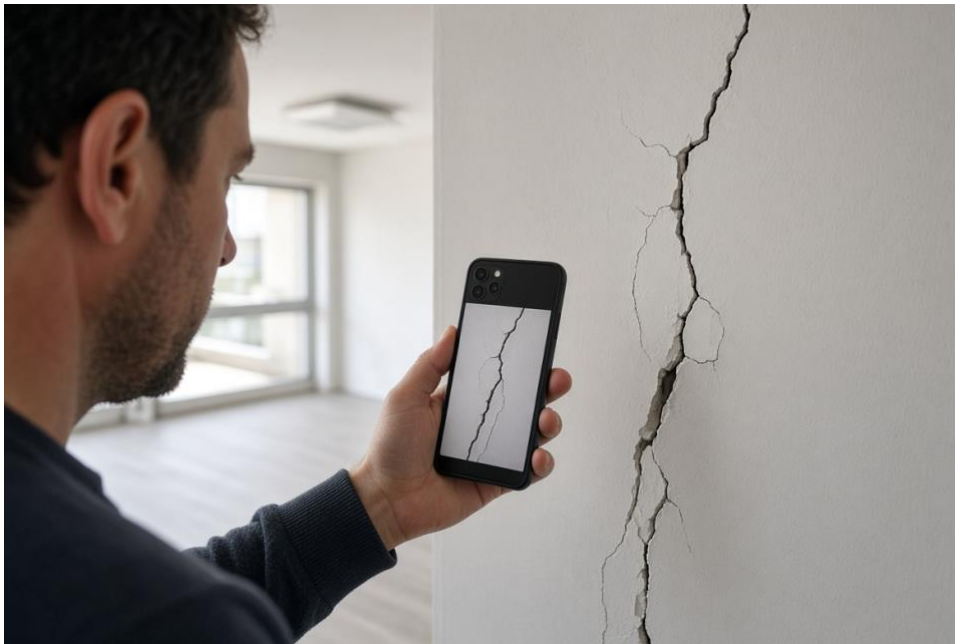
Kolejny częsty błąd to odbiór mieszkania bez porównania rzeczywistego stanu ze standardem wykonczenia określonym w umowie deweloperskiej lub prospekcie informacyjnym. Kupujący często nie zabierają ze sobą dokumentów i nie weryfikują, czy np. okna, drzwi, parapety, wykonczenie ścian czy elementy łazienki odpowiadają temu, co zostało zapisane w umowie.

Niezgodność ze standardem wykończenia to podstawa do zgłoszenia usterki lub żądania doprowadzenia lokalu do stanu zgodnego z umową. Bez porównania z dokumentami łatwo przeoczyć istotne różnice.

Jak uniknąć tego błędu:

- Zabierz na odbiór umowę deweloperską i standard wykończenia.
- Sprawdź kluczowe elementy: okna, drzwi, parapety, tynki, podłogi, wyposażenie łazienki.
- Wpisz do protokołu wszystkie niezgodności ze standardem.

4. Brak dokumentacji fotograficznej usterek



Nawet jeśli usterki zostaną wpisane do protokołu, brak zdjęć znacznie osłabia pozycję kupującego w przypadku sporu. Deweloper może później kwestionować zakres lub charakter zgłoszonych wad. Dokumentacja fotograficzna jest prostym i skutecznym zabezpieczeniem.

Zdjęcia powinny być robione w dobrym świetle, z widocznym kontekstem (całe pomieszczenie + zbliżenie) oraz, jeśli to możliwe, z miarką lub innym elementem pokazującym skalę. Warto również robić zdjęcia ogólne każdego pomieszczenia.

Jak uniknąć tego błędu:

- Fotografuj wszystkie usterki – zarówno ogólnie, jak i w zbliżeniu.
- Rób zdjęcia z datą (włączone w aparacie lub telefonie).
- Zachowaj zdjęcia w bezpiecznym miejscu (chmura + kopia).
- Możesz dołączyć zdjęcia do protokołu lub późniejszego pisma.

5. Zbyt szybkie przyjęcie kluczy bez sprawdzenia instalacji i spadków na tarasie



Ostatni częsty błąd to pośpiech przy końcowym etapie odbioru. Kupujący skupiają się na wyglądzie mieszkania, a pomijają sprawdzenie instalacji (elektrycznej, wodnej, grzewczej) oraz spadków na tarasie lub balkonie. Problemy z instalacjami lub złymi spadkami ujawniają się często dopiero po zamieszkaniu i są trudniejsze do reklamowania.

Szczególnie istotne jest sprawdzenie spadków na tarasie lub balkonie – niewłaściwy spadek może powodować zaleganie wody i problemy z hydroizolacją. Warto również sprawdzić działanie gniazdek, oświetlenia, zaworów i odpływów.

Jak uniknąć tego błędu:

- Sprawdź działanie instalacji elektrycznej (gniazdka, wyłączniki, oświetlenie).
- Sprawdź instalację wodną i odpływy.
- Sprawdź spadki na tarasie/balkonie poziomą lub wodą.
- Nie przyjmuj kluczy, dopóki nie sprawdzisz kluczowych elementów technicznych.

Podsumowanie

Odbiór mieszkania to moment, w którym warto być dokładnym i systematycznym. Najczęstsze błędy wynikają z pośpiechu, braku przygotowania i polegania na ustnych zapewnieniach. Dobrze przeprowadzony odbiór, z dokładnym sprawdzeniem, wpisaniem wszystkich usterek do protokołu i dokumentacją fotograficzną, znacznie ułatwia późniejsze dochodzenie swoich praw.

Masz wątpliwości co do stanu technicznego mieszkania?

Pomożemy przygotować raport z wizji lokalnej i dokumentację techniczną na podstawie informacji od Ciebie.

Napisz do nas → biuro@bmhj.pl

Ważne

Niniejszy materiał ma charakter informacyjny i edukacyjny. Nie stanowi porady prawnej ani zastępstwa indywidualnej oceny technicznej. Za treść protokołu odbioru i zgłoszenia usterek odpowiada kupujący. BMHJ może pomóc w przygotowaniu dokumentacji technicznej i raportów na podstawie informacji od klienta.

Źródła i podstawy

1. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawa deweloperska).
2. Kodeks cywilny – przepisy dotyczące rękojmi za wady.
3. Praktyka odbiorów mieszkań i doświadczenie w zakresie dokumentacji technicznej.

BMHJ Sp. z o.o.

Doradztwo i wykonawstwo budowlane
www.bmhj.pl | biuro@bmhj.pl