



KIEDY WARTO ZROBIĆ RAPORT Z WIZJI LOKALNEJ

Praktyczny poradnik



Raport z wizji lokalnej to dokument opisujący stan techniczny obiektu lub jego elementu na podstawie bezpośrednich oględzin. Nie jest opinią wymagającą uprawnień budowlanych, lecz rzetelnym, udokumentowanym opisem stanu faktycznego, często uzupełnionym o fotografie. W wielu sytuacjach taki raport ułatwia komunikację z wykonawcą, deweloperem lub stanowi podstawę do dalszych działań.

1. Gdy deweloper lub wykonawca odmawia uznania usterek



Jedną z najczęstszych sytuacji, w której warto przygotować raport z wizji lokalnej, jest odmowa uznania zgłoszonych usterek przez dewelopera lub wykonawcę. Często zdarza się, że druga strona twierdzi, iż problem nie istnieje, jest wynikiem normalnego użytkowania albo nie został prawidłowo udokumentowany w trakcie odbioru.

W takiej sytuacji sam opis słowny lub kilka zdjęć wykonanych telefonem może okazać się niewystarczające. Raport z wizji lokalnej pozwala zebrać w jednym dokumencie:

- dokładny opis lokalizacji i charakteru usterki,
- zdjęcia z różnych perspektyw (z bliska i z oddali),
- informację o warunkach, w jakich usterka jest widoczna (np. po deszczu),
- datę przeprowadzenia oględzin.

Taki dokument może zostać dołączony do ponownego wezwania do usunięcia usterek. Dzięki niemu trudniej jest drugiej stronie twierdzić, że problem nie został prawidłowo opisany. Raport nie zastępuje opinii biegłego, ale stanowi solidną podstawę do dalszej korespondencji.

W praktyce raport z wizji lokalnej jest szczególnie przydatny przy usterekach, które nie są oczywiste na pierwszy rzut oka – np. przy problemach ze spadkami na tarasie, nieszczelnościami hydroizolacji czy odspojeniami, które ujawniają się dopiero po czasie.

2. Przy sporze dotyczącym zgodności z ugodą



Ugody zawierane między inwestorem a wykonawcą lub deweloperem często określają zakres prac naprawczych, które mają zostać wykonane w określonym terminie. W praktyce zdarza się, że po upływie tego terminu strony różnie oceniają, czy zobowiązania wynikające z ugody zostały rzeczywiście zrealizowane.

Raport z wizji lokalnej pozwala w sposób uporządkowany porównać stan faktyczny z zapisami ugody. Dokument może zawierać:

- wykaz punktów z ugody i opis stanu każdego z nich,
- informację, czy dana praca została wykonana, wykonana częściowo lub nie została wykonana,
- zdjęcia dokumentujące aktualny stan,
- datę oględzin.

Taki raport jest szczególnie przydatny, gdy uгода dotyczy wielu elementów (np. naprawa tarasu, wymiana obróbek, poprawa spadków, uszczelnienie). Dzięki niemu łatwiej jest wskazać, które zobowiązania nie zostały zrealizowane, a które budzą wątpliwości co do jakości wykonania.

Warto pamiętać, że raport z wizji lokalnej nie rozstrzyga sporu – opisuje stan. Może jednak stanowić ważny załącznik do pisma wzywającego do wykonania ugody lub do dalszych działań.

3. Gdy potrzebujesz rzetelnego opisu stanu technicznego



Czasami problem nie polega na sporze z konkretną stroną, lecz na potrzebie rzetelnego, uporządkowanego opisu stanu technicznego danego elementu budynku. Może to dotyczyć zarówno sytuacji przed zakupem nieruchomości, jak i oceny stanu istniejącego obiektu przed planowanym remontem.

Raport z wizji lokalnej w takim przypadku pełni rolę dokumentu porządkującego informacje. Może zawierać:

- opis ogólny obiektu lub elementu (taras, elewacja, pomieszczenie),
- wykaz zauważonych usterek i nieprawidłowości,
- dokumentację fotograficzną z opisem,
- informacje o warunkach przeprowadzenia oględzin.

Taki dokument jest przydatny zarówno dla właściciela, który chce mieć uporządkowany obraz stanu technicznego, jak i dla osób trzecich (np. przy negocjacjach cenowych, planowaniu zakresu prac czy przygotowaniu dokumentacji do dalszych działań). Raport nie zastępuje ekspertyzy technicznej, ale daje solidną podstawę do dalszych decyzji.

4. Przed przygotowaniem pisma przedsądowego



Pismo przedsądowe (wezwanie do zapłaty, wezwanie do usunięcia wad lub wykonania zobowiązania) powinno być oparte na konkretnych, udokumentowanych faktach. Samo ogólne stwierdzenie, że „prace zostały wykonane wadliwie”, jest słabsze niż pismo poparte rzetelnym opisem stanu.

Raport z wizji lokalnej przygotowany przed sporządzeniem pisma przedsądowego pozwala:

- precyzyjnie opisać zakres i lokalizację usterek,
- dołączyć dokumentację fotograficzną jako załącznik,
- wskazać datę stwierdzenia stanu,
- uniknąć sytuacji, w której druga strona kwestionuje, że problem nie został należycie opisany.

W praktyce pismo przedsądowe poparte raportem z wizji lokalnej jest bardziej konkretne i trudniejsze do zignorowania. Nie gwarantuje oczywiście pozytywnego rozstrzygnięcia, ale porządkuje argumentację i pokazuje, że zgłaszający problem podszedł do sprawy w sposób udokumentowany.

Warto podkreślić, że raport z wizji lokalnej nie jest opinią prawną ani ekspertyzą wymagającą uprawnień. Jest opisem stanu faktycznego. Przy bardziej skomplikowanych sprawach może stanowić materiał wyjściowy do dalszych działań, w tym ewentualnego powołania biegłego.

Podsumowanie

Raport z wizji lokalnej jest przydatnym narzędziem w sytuacjach, gdy potrzebny jest rzetelny, udokumentowany opis stanu technicznego. Najczęściej sporządza się go, gdy druga strona odmawia uznania usterek, gdy istnieje spór co do wykonania umowy, gdy potrzebny jest uporządkowany opis stanu albo przed przygotowaniem pisma przedsądowego.

Dokument taki nie zastępuje opinii biegłego ani porady prawnej, ale porządkuje fakty i ułatwia dalszą komunikację. Dobrze przygotowany raport zawiera opis usterek, dokumentację fotograficzną oraz datę oględzin.

Ważne

Niniejszy materiał ma charakter informacyjny i edukacyjny. Nie stanowi porady prawnej ani opinii wymagającej uprawnień budowlanych. Raport z wizji lokalnej przygotowywany przez BMHJ jest opisem stanu faktycznego na podstawie oględzin i nie stanowi ekspertyzy technicznej ani opinii biegłego. BMHJ nie świadczy usług prawnych.

BMHJ Sp. z o.o.

Doradztwo i wykonawstwo budowlane

www.bmhj.pl | biuro@bmhj.pl