

Numer telefonu
791 566 577Obszar działania
Bolesławiec (+100km lub 1,5h)

Jak spisać usterki, żeby deweloper wszystko naprawił? Prosty przewodnik po protokole odbioru

Protokół odbioru to serio ważna sprawa! To Twoja superbroń w rozmowach z deweloperem i dokument, który może oszczędzić Ci masę nerwów i pieniędzy. Odbierasz mieszkanie w stanie deweloperskim, więc patrzysz na „surowe” ściany, podłogi i instalacje – to najlepszy moment, żeby wyłapać wszystkie niedoróbki. To, jak opiszesz ewentualne wady, zadecyduje, czy deweloper szybko i sprawnie weźmie się do roboty. Oto krótki poradnik, jak to zrobić z głową.

4 złote zasady, które załatwią sprawę

Żeby nikt nie miał wątpliwości, o co Ci chodzi, i żeby Twoje zgłoszenia miały moc, trzymaj się tych czterech prostych zasad. Traktuj je jak swoją mantrę podczas odbioru!

1. **Bądź konkretny!** Dokładnie powiedz, gdzie jest problem. Nie „ściana”, tylko „salon, ściana z oknem, metr od podłogi”. Dlaczego to takie ważne? Bo jeśli napiszesz „porysowany parapet”, a w mieszkaniu są cztery, deweloper może udawać, że nie wie, o który chodzi. Precyzja zamyka drogę do wymówek.
2. **Mów jak fachowiec (ale bez przesady).** Zamiast „coś jest nie tak”, napisz „nierówna powierzchnia”. Nie musisz być inżynierem, ale używanie technicznych określeń pokazuje, że wiesz, o co chodzi i nie dasz sobie wcisnąć kitu. To buduje Twój autorytet i sprawia, że jesteś traktowany poważniej.
3. **Powołaj się na przepisy!** Jeśli znasz normę (np. PN-B-10110:2005 dla tynków), wspomnij o niej. To zamyka dyskusję. Deweloper nie może dyskutować z oficjalnym dokumentem. To tak, jakbyś pokazał czarno na białym, że masz rację.
4. **Zdjęcie to podstawa!** Zrób fotkę każdej usterce. To najlepszy dowód, który zostanie w papierach. Przystaw do usterki miarkę albo monetę, żeby było widać jej wielkość. Zdjęcie to Twój żelazny argument, gdyby ktoś próbował powiedzieć „tej rysy wcześniej nie było”.

Numer telefonu
791 566 577Obszar działania
Bolesławiec (+100km lub 1,5h)

Co i jak sprawdzać? Krótka ściągawka

Oto lista najważniejszych rzeczy do sprawdzenia w stanie deweloperskim, razem z przykładami, jak to dobrze opisać.

1. Ściany i tynki

- **Na co patrzeć?**

- **Krzywizny:** weź długą łątę (najlepiej 2-metrową) i kątownik, i sprawdź, czy ściany i kąty są proste. Przykładaj łątę w różnych miejscach – poziomo, pionowo i na skos.
- **Gładkość:** szukaj pęknięć (zwłaszcza w narożnikach i nad oknami), rys, bąbli i dziur.
- **Narożniki:** muszą być proste i całe schowane pod tynkiem. Przejdź po nich ręką – nie powinno być czuć ostrej, metalowej krawędzi.
- **Wilgoć:** szukaj ciemniejszych plam, zwłaszcza w rogach, przy podłodze i wokół okien.

Pro Tip: Weź latarkę (nawet tę w telefonie) i poświeć nią wzdłuż ściany. Zobaczysz każdą, nawet najmniejszą nierówność, której nie widać w świetle dziennym!

- **Jak to opisać?**

- **Nie pisz:** „Krzywa ściana.”
- **Napisz:** „**Kuchnia, ściana z drzwiami wejściowymi:** odchyłka od płaszczyzny 8 mm na długości 2 metrów. Niezgodne z normą PN-B-10110:2005. (zdj. 1)”
- **Nie pisz:** „Dziura w ścianie.”
- **Napisz:** „**Przedpokój, ściana przy wejściu:** ubytek tynku o średnicy ok. 2 cm, głębokości 0,5 cm, na wysokości klamki. (zdj. 2)”

2. Podłogi i wylewki

- **Na co patrzeć?**

- **Równość:** przejdź łątą po podłodze i zobacz, czy nie ma górtek i dołków. To kluczowe dla układania paneli czy płytek.
- **Pęknięcia:** szukaj rys na wylewce. Drobne, powierzchniowe „pajaczki” mogą być ok, ale większe pęknięcia to już problem.
- **„Głuche” miejsca:** popukaj w podłogę tu i tam. Jeśli słyszysz pusty dźwięk, to znaczy, że wylewka może odchodzić od podłoża, co jest poważną wadą.

Numer telefonu
791 566 577Obszar działania
Bolesławiec (+100km lub 1,5h)

- **Dylatacje:** sprawdź, czy wzdłuż ścian jest równa szczelina (ok. 1 cm) wypełniona pianką lub styropianem. To miejsce, gdzie podłoga „pracuje”.
- **Jak to opisać?**
 - **Nie pisz:** „Nierówna podłoga.”
 - **Napisz:** „**Salon, przy ścianie z oknem:** jest dołek w wylewce o średnicy ok. 30 cm i głębokości 7 mm. Nie da się na tym położyć paneli. (zdj. 3)”
 - **Nie pisz:** „Podłoga puka.”
 - **Napisz:** „**Sypialnia, na środku pomieszczenia:** stwierdzono głuchy odgłos wylewki na powierzchni ok. 0,5 m², co świadczy o jej odspojeniu od podłoża. (zdj. 4)”

3. Okna, drzwi i parapety

- **Na co patrzeć?**
 - **Działanie:** zobacz, czy wszystko lekko się otwiera, zamyka i uchyla. Nic nie powinno skrzypieć ani ocierać.
 - **Szczelność:** czy nie wieje przy zamkniętym oknie? Możesz przyłożyć rękę do ramy albo zapalniczkę (ostrożnie!) i zobaczyć, czy płomień drga.
 - **Wygląd:** szukaj rys i wgnieceń na szybach, ramach i parapetach. Obejrzyj je pod różnymi kątami.
 - **Montaż:** czy parapety są prosto i stabilnie zamocowane? Czy piana montażowa wokół okien jest dobrze zakryta tynkiem?
- **Jak to opisać?**
 - **Nie pisz:** „Porysowane okno.”
 - **Napisz:** „**Salon, skrzydło balkonowe:** rysa na wewnętrznej szybie, długość ok. 3 cm, w lewym dolnym rogu. (zdj. 5)”
 - **Nie pisz:** „Drzwi ciężko chodzą.”
 - **Napisz:** „**Drzwi wejściowe:** ocieranie skrzydła o ościeżnicę w górnej części podczas zamykania, co utrudnia obsługę. (zdj. 6)”

4. Instalacje (prąd, woda, ogrzewanie)

- **Na co patrzeć?**
 - **Prąd:** weź próbnik i sprawdź, czy jest napięcie w gniazdkach. Policz, czy zgadza się ich liczba i rozmieszczenie z projektem.

Numer telefonu
791 566 577Obszar działania
Bolesławiec (+100km lub 1,5h)

- **Woda:** zobacz, czy rury są zaślepiione i czy nic nie kapie. Sprawdź, czy ciepła woda jest po właściwej stronie (zazwyczaj lewej).
- **Grzejniki:** czy wiszą prosto, nie są zardzewiałe i nie mają wgnieceń? Czy zawory działają?
- **Jak to opisać?**
 - **Nie pisz:** „Gniazdko nie działa.”
 - **Napisz:** „**Sypialnia, ściana zachodnia:** brak napięcia w podwójnym gniazdku na lewo od wejścia. (zdj. 7)”
 - **Nie pisz:** „Grzejnik jest zardzewiały.”
 - **Napisz:** „**Łazienka:** ognisko korozji o średnicy ok. 1 cm na dolnym przyłączy grzejnika drabinkowego. (zdj. 8)”

5. Balkon / Taras

- **Na co patrzeć?**
 - **Spadek:** wylej trochę wody. Powinna spływać na zewnątrz, a nie w stronę drzwi! To absolutna podstawa.
 - **Balustrada i blacha:** czy wszystko jest solidnie zamocowane i bez rdzy? Pociągnij za balustradę – nie może się chwiać.
 - **Płytki (jeśli są):** czy nie są popękane? Popukaj w nie – głuchy odgłos oznacza, że płytka jest do wymiany.
- **Jak to opisać?**
 - **Nie pisz:** „Woda stoi na balkonie.”
 - **Napisz:** „**Balkon:** brak spadku, woda zbiera się przy drzwiach balkonowych. (zdj. 9)”
 - **Nie pisz:** „Balustrada się rusza.”
 - **Napisz:** „**Balkon:** stwierdzono niestabilność mocowania balustrady w prawym narożniku. (zdj. 10)”

Tego nigdy nie rób w protokole!

- **Nie baw się w detektywa:** nie pisz, kto Twoim zdaniem coś zepsuł. To nie Twoja rola i może tylko skomplikować sprawę. Po prostu opisz fakt.



Numer telefonu
791 566 577



Obszar działania
Bolesławiec (+100km lub 1,5h)

- **Nie mów, jak mają naprawić:** nie pisz „proszę wymienić okno”. Opisz wadę, a oni już muszą wiedzieć, co z tym zrobić. Jeśli zasugerujesz złe rozwiązanie, mogą je zastosować i powiedzieć, że „przecież pan tak chciał”.
- **Unikaj „do sprawdzenia”:** protokół jest od zgłaszania wad, a nie wątpliwości. Albo coś jest wadą, albo nie. Wpis „do sprawdzenia” nic nie znaczy i deweloper go zignoruje.
- **Nie daj się poganiać!** Masz prawo wszystko spokojnie sprawdzić. To Twój czas i Twoje pieniądze. Jeśli ktoś Cię pospiesza, grzecznie powiedz, że potrzebujesz jeszcze chwili. To jedna z najważniejszych decyzji w życiu!

Krótko mówiąc, dobrze spisany protokół to Twój święty spokój. Warto poświęcić na to chwilę, żeby potem spać spokojnie i cieszyć się nowym mieszkaniem bez ukrytych niespodzianek!