

PORADNIK TECHNICZNY

DLA KUPUJĄCYCH MIESZKANIE LUB DOM Z RYNKU WTÓRNEGO

Czerwone flagi.

Jak rozpoznać wady mieszkania i domu przed zakupem – zanim podpiszesz umowę.

SYGNAŁY

40+

SYSTEM



W ŚRODKU

Checklista

Spis treści

- 01** **Dlaczego sprawdzić przed zakupem**
Po podpisaniu umowy możliwości są mniejsze, niż się wydaje
- 02** **Jak oglądać: plan dwóch wizyt**
Co zabrać, w jakiej kolejności, system semafora
- 03** **Czerwone flagi przy oględzinach**
Wilgoć, rysy, wentylacja, okna, instalacje, balkony, przeróbki
- 04** **Co sprawdzić w dokumentach**
Przeglądy, książka obiektu, świadectwo energetyczne, 10 pytań
- 05** **Ile kosztują wady**
Skala kosztów typowych napraw i jak uzyskać konkretną kwotę
- 06** **Negocjacje i umowa**
Jak rozmawiać o cenie i co ustalić przed podpisaniem
- 07** **Kiedy zamówić przegląd**
Sygnały alarmowe i bezpłatna konsultacja telefoniczna
- 08** **Checklista oględzin**
Jedna strona do wydruku



O AUTORZE

mgr inż. Cezary Kołtunowicz

Inżynier budownictwa z uprawnieniami budowlanymi do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń. Właściciel firmy INTRACO Usługi inżynierskie z Lublina.

Odbiory mieszkań od deweloperów, przeglądy przed zakupem, przeglądy okresowe, opinie techniczne, termowizja i świadectwa energetyczne. Na przeglądach po zakupie często widzę wady, które dało się zauważyć przed podpisaniem umowy. Ten poradnik ma pomóc je wyłapać, zanim zapłacisz.

167

opinii Google

BO

uprawnienia bez ograniczeń

LBL

Lublin i województwo

01 Dlaczego sprawdzić przed zakupem

Mieszkanie oglądasz przez 30 minut, a mieszkasz w nim latami. Ogłoszenie pokazuje najlepsze kadry, a sprzedający nie musi sam wskazywać każdej usterki. To, czego nie zauważysz przed podpisaniem umowy, najczęściej zostaje Twoim kosztem.

Wada wykryta przed zakupem to kwota

Możesz ją wycenić i uwzględnić w cenie albo zrezygnować z zakupu.

Wada wykryta po zakupie to problem

Naprawa, spór ze sprzedającym, czasem sąd. Czas i nerwy, a wynik nie jest pewny.

Świeży remont niczego nie gwarantuje

Nowa farba i panele często przykrywają zacieki, pleśń i rysy. Liczy się to, co pod spodem.

Kredyt nie sprawdza stanu technicznego

Wycena dla banku dotyczy wartości rynkowej, a nie ukrytych wad budynku i instalacji.

Co mówi prawo – w skrócie

Sprzedający odpowiada za wady nieruchomości z tytułu rękojmi. Są jednak trzy ważne ograniczenia, o których kupujący często nie wie:

§ PODSTAWA PRAWNA

Art. 557 § 1 Kodeksu cywilnego: sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. **Wada, którą zauważysz przed podpisaniem, powinna więc od razu trafić do ceny.**

Art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego: strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć. Przy sprzedaży między osobami prywatnymi kupujący nie jest konsumentem, więc **umowa może skutecznie wyłączyć rękojmię**. Sprawdź to w projekcie umowy.

Art. 558 § 2 Kodeksu cywilnego: wyłączenie lub ograniczenie rękojmi jest bezskuteczne, jeżeli sprzedawca zataił podstępnie wadę przed kupującym. Udowodnienie podstępu bywa jednak trudne.

Poradnik ma charakter techniczny i nie stanowi porady prawnej. Treść umowy warto skonsultować z notariuszem lub prawnikiem.

Zasada tego poradnika

Nie musisz być inżynierem, żeby uniknąć większości kosztownych błędów. Wystarczą trzy kroki:

01

Zauważ

Rozpoznaj sygnał, który może świadczyć o problemie.

02

Zapytaj

Zapytaj sprzedającego o historię tego miejsca i zapisz odpowiedź.

03

Sprawdź

Przy poważnych sygnałach zamów przegląd, zanim podpiszesz umowę.

02 Jak oglądać: plan dwóch wizyt

Jedna wizyta to za mało. Za pierwszym razem oceniasz, czy mieszkanie Ci się podoba. Za drugim razem sprawdzasz, czy warto je kupić.

01

Pierwsza wizyta – ogólne wrażenie

- układ, światło, hałas, otoczenie, klatka schodowa;
- pierwsze sygnały: zapach, plamy, rysy, stan okien;
- pytania do sprzedającego (rozdział 4);
- prośba o dokumenty przed drugą wizytą.

02

Druga wizyta – dokładne oględziny

- w dzień, najlepiej po deszczu lub w sezonie grzewczym;
- z checklistą (rozdział 8) i latarką;
- każde pomieszczenie po kolei, bez pośpiechu;
- przy poważnych sygnałach – z inżynierem.

Co zabrać



Latarka

Narożniki, ościeża, szafki pod zlewem i z licznikami



Telefon

Zdjęcie z bliska + szerszy kadr pokazujący miejsce



Kartka

Prosty test, czy kratka wentylacyjna „ciągnie”



Checklista

Rozdział 8 – wydrukowana lub w telefonie



Zmysły

Stęchlizna, gaz, spalenizna, „głuche” płytki

Stała kolejność oględzin

W każdym pomieszczeniu: sufit → ściany → narożniki → okna → podłoga.

Klatka i części wspólne



Drzwi wejściowe



Pokoje – zgodnie z ruchem wskazówek zegara



Łazienka i kuchnia



Balkon



Piwnica / komórka

System semafora

W rozdziale 3 każdy sygnał ma przypisany jeden z trzech poziomów:



ZIELONE

Zwykle usterka estetyczna lub eksploatacyjna. Odnotuj; niewielki koszt.



ŻÓŁTE

Wymaga wyjaśnienia: pytanie do sprzedającego, dokumenty, w razie wątpliwości przegląd.



CZERWONE

Możliwy poważny problem lub zagrożenie. Przed podpisaniem umowy potrzebna ocena specjalisty.



03

ROZDZIAŁ 3 · SERCE PORADNIKA

Czerwone flagi przy oględzinach

Sygnaly, które najczęściej kończą się kosztowną niespodzianką po zakupie – pogrupowane według elementów budynku. Przy każdym: co widzisz, co to może oznaczać, jak poważne i co zrobić.



3.1 Zawilgocenia i pleśń

● ŻÓŁTE

Ciemne plamy lub nalot w narożnikach, przy suficie, za meblami, na ościeżach

Kondensacja na zimnych miejscach (mostkach cieplnych) przy słabej wentylacji; czasem wady ocieplenia.

→ Zdjęcie; pytanie, czy wraca co zimę; sprawdzić wentylację (3.3)

● ŻÓŁTE

Świeżo pomalowany tylko jeden fragment ściany lub sufitu

Możliwe zamaskowanie zacieku lub pleśni przed sprzedażą.

→ Zapytać wprost, co było w tym miejscu; zapisać odpowiedź

● CZERWONE

Zacieki na suficie na ostatniej kondygnacji lub w domu

Nieszczelność pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, rynien lub przejść przez dach.

→ Ustalić, czy przeciek jest aktywny; przegląd dachu przed zakupem

● CZERWONE

Zacieki pod łazienką lub kuchnią sąsiada

Przeciek z instalacji lub nieszczelna hydroizolacja w lokalu wyżej.

→ Zapytać o historię zalań i zgłoszenia do ubezpieczyciela

● CZERWONE

Łuszcząca się farba, odpadający tynk, białe wykwity solne nisko na ścianach

Wilgoć podciągana z gruntu – brak lub uszkodzenie izolacji przeciwwilgociowej.

→ Ocena specjalisty; naprawa jest zwykle kosztowna

● ŻÓŁTE

Zapach stęchlizny w szafach, łazience, piwnicy

Ukryte zawilgocenie lub pleśń za zabudową.

→ Zajrzeć za meble i do zabudów; zapytać o wentylację

● ZIELONE

Woda na parapetach i zaparowane szyby zimą

Wysoka wilgotność powietrza, słaba wymiana powietrza.

→ Zapytać o wietrzenie i nawiewniki

§ PODSTAWA TECHNICZNA

Zgodnie z § 321 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (WT) na wewnętrznej powierzchni nieprzezroczystej przegrody zewnętrznej nie może występować kondensacja pary wodnej umożliwiająca rozwój grzybów pleśniowych. Pleśń nie zawsze oznacza jednak wadę budynku – równie często wynika z użytkowania. Rozstrzygnięcie wymaga badania termowizyjnego i pomiarów wilgotności.

● WSKAZÓWKA

Zamalowanie pleśni nie usuwa jej przyczyny. Jeżeli plama wraca co sezon, problem istnieje – niezależnie od tego, jak ściana wygląda w dniu oglądania.



3.2 Zarysowania i pęknięcia

Większość rys w budynkach jest niegroźna. Niektóre są jednak jedynym widocznym sygnałem problemu konstrukcyjnego. O ocenie decyduje nie tylko szerokość, ale też **przebieg, kierunek i to, czy rysa się powiększa**.

● ZIELONE

Siateczka drobnych rys na tynku lub gładzi („pajęczynka”)

Skurcz tynku lub gładzi; zwykle usterka estetyczna.

→ Odnotować

● ZIELONE

Rysa na styku ściany z sufitem lub na połączeniu płyt g-k

Odształcenia stropu, brak dylatacji, praca materiałów.

→ Odnotować; zapytać, czy wraca po malowaniu

● ŻÓŁTE

Rysy ukośne od narożników okien i drzwi

Koncentracja naprężeń przy otworach; czasem osiadanie lub wada nadproża.

→ Zdjęcie z miarką; zapytać, od kiedy są i czy rosną

● CZERWONE

Rysy ukośne przez całą ścianę, schodkowe w murze, szersze na jednym końcu

Nierównomierne osiadanie fundamentów lub inne przemieszczenia konstrukcji.

→ Ocena konstrukcyjna przed zakupem

● CZERWONE

Pęknięcia nadproży, płyt balkonowych, schodów; rysy na elewacji

Możliwy problem konstrukcyjny.

→ Ocena konstrukcyjna przed zakupem

● ŻÓŁTE

Zacinające się drzwi, pochylone posadzki, szpary przy listwach (dom)

Osiadanie lub odształcenia konstrukcji; czasem tylko wada montażu.

→ Porównać z innymi sygnałami; z rysami ukośnymi – CZERWONE

● WSKAZÓWKA

Nie oceniaj rysy „na oko” – ani nie strasz się, ani nie uspokajaj. Zrób zdjęcie z miarką i zapytaj o jej historię. Czy rysa jest aktywna, rozstrzyga często dopiero obserwacja w czasie (plomby, szczelinomierze).



3.3 Wentylacja

Najczęściej lekceważony element podczas oglądania – i najczęstsza przyczyna pleśni. W większości budynków wielorodzinnych działa wentylacja grawitacyjna: **powietrze musi mieć którędy wpłynąć** (nawiewniki, rozszczelnienia okien), a zużyte wypływa kratkami w kuchni i łazience.

● **ŻÓŁTE**

Szczelne okna PCV bez nawiewników, zwłaszcza po wymianie starych okien

Brak dopływu świeżego powietrza; wentylacja przestaje działać, rośnie wilgotność.

→ Zapytać o wietrzenie; szukać śladów wilgoci i pleśni

● **ŻÓŁTE**

Kratka zaklejona, zabudowana lub z podłączonym okapem z wentylatorem

Zaburzenie wentylacji mieszkania, a czasem także sąsiadów.

→ Odnotować; zalecić przywrócenie działania

● **ŻÓŁTE**

Kartka przyłożona do kratki nie jest przyciągana (przy uchylonym oknie)

Słaby ciąg lub brak ciągu; wynik zależy jednak od pogody.

→ Poprosić o protokół kontroli przewodów kominowych

● **CZERWONE**

Gazowy podgrzewacz wody lub kocioł w łazience + szczelne okna, drzwi bez podcięcia

Ryzyko cofania się spalin i zatrucia tlenkiem węgla.

→ Protokół kominiarski i gazowy; ocena specjalisty

● **CZERWONE**

Pomieszczenie bez okna i bez kratki (np. wydzielone po przebudowie)

Przeróbka niezgodna z przepisami; brak wentylacji.

→ Zapytać o zgodę na przebudowę (3.7)

§ PODSTAWA TECHNICZNA

Wymagania dla wentylacji mieszkań określają WT oraz powołana w nich norma **PN-83/B-03430/Az3:2000** – m.in. minimalne strumienie powietrza usuwanego z kuchni, łazienki i WC oraz obowiązek zapewnienia dopływu powietrza zewnętrznego.



3.4 Stolarka okienna i drzwiowa

● **ŻÓŁTE**

Zaparowanie lub zabrudzenie między szybami (w pakiecie)

Rozszczelnienie pakietu szybowego; konieczna wymiana szyby.

→ Odnotować; koszt uwzględnić w cenie

● **ŻÓŁTE**

Pleśń, wilgoć lub przewiew na ościeżach i pod parapetem

Nieprawidłowy montaż okna, mostek cieplny w strefie połączenia z murem.

→ Zdjęcie; zapytać, kto i kiedy montował okna

● **ŻÓŁTE**

Zacieki pod oknem na elewacji, brak lub zły parapet zewnętrzny

Woda opadowa wnika w ścianę.

→ Odnotować

● **ŻÓŁTE**

Woda na podłodze przy drzwiach balkonowych, zawilgocony próg

Nieszczelne połączenie z płytą balkonu lub brak spadku balkonu.

→ Sprawdzić stan balkonu (3.6)

● ZIELONE

Opadnięte skrzydło, trudne domykanie, zużyte uszczelki

Zwykle regulacja lub wymiana okuć i uszczeltek.

→ Odnotować

● ZIELONE

Stare okna drewniane, spróchniałe ramy

Koszt wymiany; niska izolacyjność cieplna.

→ Uwzględnić w cenie i w świadectwie energetycznym

3.5 Instalacje

Elektryczna

● ŻÓŁTE

Bezpieczniki topikowe („korki”), brak wyłącznika różnicowoprądowego, gniazda bez bolca

Stara instalacja, często aluminiowa (budynki z lat 60.–80.), niedostosowana do dzisiejszych obciążeń.

→ Zapytać o wymianę i protokół pomiarów; koszt w cenie

● CZERWONE

Nadpalenia, ciepłe gniazdko, zapach spalenizny, migające światło

Przegrzewanie połączeń; zagrożenie pożarowe.

→ Nie używać; sprawdzenie przez elektryka z uprawnieniami

Gazowa

● CZERWONE

Zapach gazu

Nieszczelność instalacji – bezpośrednie zagrożenie.

→ Przerwać oglądanie, nie używać ognia ani włączników, wyjść, dzwonić 992 lub 112

● CZERWONE

Kuchenska daleko od przyłącza, długi przewód elastyczny, przeniesiony piecyk

Samowolna przeróbka instalacji gazowej.

→ Zapytać o dokumentację przeróbki i jej odbiór

● ŻÓŁTE

Brak protokołu z corocznej kontroli instalacji gazowej

Brak potwierdzenia sprawności i szczelności.

→ Poprosić o protokół (zarządca lub właściciel)

● ŻÓŁTE

Dom: stary kocioł na paliwo stałe, kocioł bez dokumentów

Koszt wymiany; możliwe ograniczenia wynikające z przepisów lokalnych.

→ Zapytać o wiek kotła, przeglądy, koszty ogrzewania

Wodna, kanalizacyjna, grzewcza

● ŻÓŁTE

Zawilgocenia przy pionach, pod wanną i brodzikiem, ciemne fugi, „głuche” płytki

Nieszczelność instalacji lub brak hydroizolacji pod płytkami.

→ Zdjęcie; zapytać o historię zalań

● ŻÓŁTE

Niskie ciśnienie wody, rdzawa woda po odkręceniu

Stare, zarosnięte rury stalowe.

→ Zapytać o wymianę pionów i poziomów

● **ŻÓŁTE**

Zapach kanalizacji w łazience lub kuchni

Wadliwe syfony, brak odpowietrzenia pionu, nieszczelność.

→ Odnotować

● **ZIELONE**

Ślady wycieków przy zaworach grzejników, zardzewiałe grzejniki

Zużycie instalacji c.o.

→ Odnotować



3.6 Balkony, części wspólne, piwnica, dach

● **CZERWONE**

Odspajający się beton, widoczne pręty, rdzawe zacieki pod płytą balkonu

Korozja zbrojenia; zagrożenie bezpieczeństwa.

→ Zapytać zarządcę o protokół przeglądu i plan remontu

● **CZERWONE**

Chwiejna lub skorodowana balustrada

Zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników.

→ Odnotować; zgłosić sprzedającemu

● **CZERWONE**

Dom: zacieki na więźbie, ugięte krokiewie, brakujące dachówki, niedrożne rynny

Przecieki dachu, zawilgocenie i osłabienie konstrukcji drewnianej.

→ Przegląd dachu przed zakupem

● **ŻÓŁTE**

Zacieki, rysy, odpadający tynk na klatce, zniszczona elewacja

Zaniedbania w utrzymaniu budynku; przyszłe wydatki wspólnoty.

→ Zapytać o plan remontów i fundusz remontowy (rozdz. 4)

● **ŻÓŁTE**

Woda lub wilgoć w piwnicy, komórce, garażu

Brak lub uszkodzenie izolacji przeciwwodnej.

→ W domu jednorodzinnym traktować jako CZERWONE

● **ŻÓŁTE**

Dom: teren opadający w stronę budynku, woda przy ścianach

Zawilgocenie fundamentów i piwnicy.

→ Odnotować



3.7 Samowolne przeróbki

Nowy właściciel przejmuje stan prawny i techniczny lokalu. Legalizacja przeróbki albo przywrócenie stanu poprzedniego może być kosztowne i długotrwałe.

● **CZERWONE**

Wyburzona lub poszerzona ściana (np. otwarta kuchnia)

Możliwa ingerencja w ścianę nośną.

→ Poprosić o projekt i zgodę; ocena konstrukcyjna

● **CZERWONE**

Kuchnia z kuchenką gazową połączona z pokojem

Możliwa niezgodność z wymaganiami dla pomieszczeń z urządzeniami gazowymi.

→ Zapytać o uzgodnienia; sprawdzenie przez specjalistę

● **ŻÓŁTE**

Łazienka przeniesiona w inne miejsce, nad pokój sąsiada

Ryzyko zalań, problemy z odpływem i wentylacją.

→ Zapytać o dokumentację i zgodę wspólnoty

● **ŻÓŁTE**

Zabudowana loggia, antresola, adaptowane poddasze lub strych

Możliwa zmiana bez zgłoszenia lub pozwolenia; rozbieżność metrażu.

→ Porównać z dokumentami (rozdz. 4)

04 Co sprawdzić w dokumentach

Dokumenty często mówią o budynku więcej niż oględziny. Poproś o nie przed drugą wizytą – nie tydzień przed aktem notarialnym.

Mieszkanie w budynku wielorodzinnym

Dokumenty budynku posiada zarządca wspólnoty lub spółdzielnia. Właściciel lokalu może o nie wystąpić i przekazać je kupującemu.



Protokoły kontroli okresowych

Co najmniej raz w roku: elementy narażone na wpływy atmosferyczne, instalacje gazowe, przewody kominowe.

Co najmniej raz na 5 lat: stan techniczny i przydatność do użytkowania, instalacja elektryczna i piorunochronna.

[art. 62 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane](#)



Książka obiektu budowlanego

Wpisy o kontrolach, remontach, przebudowach. Od 2023 r. może być prowadzona elektronicznie (c-KOB); dla obiektów oddanych do użytkowania od 2024 r. – wyłącznie w tej formie.

[art. 64 ustawy – Prawo budowlane](#)



Uchwały wspólnoty

Planowane remonty (dach, elewacja, balkony, windy), wysokość funduszu remontowego, kredyty wspólnoty. Planowany remont elewacji to przyszły wydatek nowego właściciela.



Protokół kominiarski i gazowy lokalu

Potwierdzenie drożności przewodów kominowych i szczelności instalacji gazowej. Szczególnie ważne przy piecyku gazowym w łazience.

● NA CO PATRZEĆ W PROTOKOLE PRZEGLĄDU

Protokół zawiera listę zaleceń i terminy ich wykonania. **Jeżeli te same zalecenia powtarzają się od kilku lat** (naprawa balkonów, przecieki dachu), remont jest odkładany – a jego koszt w końcu obciąży właścicieli.

Dom jednorodzinny

- Pozwolenie na budowę lub zgłoszenie wraz z projektem.
- Zawiadomienie o zakończeniu budowy albo pozwolenie na użytkowanie (art. 54 i 55 ustawy – Prawo budowlane). Ich brak może oznaczać, że budynek jest użytkowany niezgodnie z prawem.
- Dokumentacja rozbudów, nadbudów i przebudów, w tym adaptacji poddasza.
- Protokoły kominiarskie i gazowe, dokumenty kotła (wiek, serwis).
- Rachunki za ogrzewanie z 2–3 lat – najprostszy test rzeczywistej jakości ocieplenia.

Świadectwo charakterystyki energetycznej

Obowiązki wynikają z ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków. Od 28 kwietnia 2023 r. sprzedający budynek lub lokal ma obowiązek sporządzić świadectwo i przekazać je nabywcy.

Świadectwo jest ważne 10 lat, ale traci ważność wcześniej, jeśli przebudowa lub remont zmieniły charakterystykę energetyczną.

Dla kupującego najważniejszy jest **wskaźnik EP** – zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną. Im niższy, tym budynek bardziej energooszczędny. Zalecenia w świadectwie (docieplenie, wymiana źródła ciepła) to gotowa lista przyszłych inwestycji.

§ WSKAZÓWKA

Świadectwo sporządza i przekazuje sprzedający. **Poproś o nie przed umową przedwstępną** – wskaźnik EP i zalecenia pokażą, ile może kosztować ogrzewanie i jakie inwestycje czekają.

10 pytań do sprzedającego

Odpowiedzi zapisz, a najlepiej potwierdź mailowo. W razie sporu ma to duże znaczenie.

- | | |
|---|---|
| 01 Czy były zalania, przecieki lub zawilgocenia? Kiedy i co zrobiono? | 02 Czy pojawiała się pleśń? Gdzie i czy wraca? |
| 03 Kiedy wymieniano instalację elektryczną, wodną, grzewczą? Są protokoły? | 04 Kiedy i przez kogo wymieniono okna? Czy mają nawiewniki? |
| 05 Czy wykonywano przeróbki (ściany, łazienka, kuchnia, balkon)? Były zgody? | 06 Czy są protokoły przeglądów budynku, gazu i przewodów kominowych? |
| 07 Czy wspólnota planuje remonty lub podwyżkę funduszu remontowego? | 08 Jakie są miesięczne koszty ogrzewania i energii? |
| 09 Czy były spory z sąsiadami, wspólnotą lub deweloperem o stan techniczny? | 10 Czy jest świadectwo charakterystyki energetycznej? |

05 Ile kosztują wady

Wada sama w sobie nie musi przekreślać zakupu. Ważne, ile kosztuje jej usunięcie i czy da się ją usunąć skutecznie. Poniżej orientacyjna skala kosztów typowych napraw.

Skala względna: ●○○○ niewielki koszt · ●●○○ średni · ●●●○ wysoki · ●●●● bardzo wysoki lub trudny do przewidzenia bez badań. Rzeczywisty koszt zależy od zakresu wady i wymaga wyceny.

Regulacja okien, wymiana uszczelek

Opadnięte skrzydła, przewiewy



Malowanie, drobne rysy skurczowe

Estetyka ścian i sufitów



Nawiewniki, przywrócenie wentylacji

Pleśń z powodu braku dopływu powietrza



Wymiana pakietu szybowego

Zaparowanie między szybami



Remont łazienki z hydroizolacją

Zawilgocenia, „głuche” płytki, przecieki



Wymiana instalacji elektrycznej

Aluminium, „korki”, brak różnicówki



Wymiana wszystkich okien

Stare, zniszczone okna drewniane



Wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej

Stare rury stalowe, przecieki



Naprawa dachu, więźby (dom)

Przecieki, zawilgocona konstrukcja



Izolacja fundamentów, osuszanie (dom)

Wilgoć podciągana z gruntu



Naprawa konstrukcji

Rysy ukośne, osiadanie, pęknięte nadproża



Legalizacja samowolnej przeróbki

Wyburzone ściany, przeniesiona instalacja gazowa



Jak uzyskać konkretną kwotę

- **Najpierw przyczyna, potem wycena.** Plamę na suficie można zamalować za kilkaset złotych albo naprawiać dach za kilkadziesiąt tysięcy. Bez ustalenia przyczyny każda wycena jest zgadywaniem.
- **Przegląd techniczny przed zakupem** wskazuje wady, ich prawdopodobne przyczyny i zakres napraw. To podstawa do rozmowy o cenie.
- **Wycena wykonawcy** na konkretny zakres robót. Dla większych prac warto mieć dwie niezależne wyceny.
- **Zapas na nieprzewidziane.** Najdroższe są wady o ukrytej przyczynie – wilgoć, konstrukcja, dach, instalacje w ścianach. Część problemów wychodzi dopiero po odkryciu ścian i posadzek.

06 Negocjacje i umowa

Wiedza o stanie technicznym to najmocniejszy argument w rozmowie o cenie. Działa jednak tylko wtedy, gdy jest konkretna i spokojnie przedstawiona.

Fakty, nie emocje

„W narożniku jest pleśń, a przegląd wskazuje brak wentylacji” działa lepiej niż „to mieszkanie jest w fatalnym stanie”.

Kwota, nie ogólności

Negocjuj koszt naprawy wynikający z przeglądu lub wyceny, a nie przypadkowy procent od ceny.

Dokument, nie słowo

Raport z przeglądu i zdjęcia są argumentem, z którym trudno dyskutować.

Gotowość do rezygnacji

Przy poważnych wadach konstrukcyjnych lub prawnych czasem najlepszą decyzją jest odejście od zakupu.

Jak pytać sprzedającego

× ZAMIAST

„Czy wszystko jest w porządku?”

✓ LEPIEJ POWIEDZ

„Czy w ostatnich latach były tu zalania, przecieki albo pleśń? Kiedy i co zrobiono?”

× ZAMIAST

„Ta rysa to pewnie nic takiego?”

✓ LEPIEJ POWIEDZ

„Od kiedy jest ta rysa i czy powiększa się albo wraca po malowaniu?”

× ZAMIAST

„Dużo tu trzeba zrobić, więc chcę dużo taniej.”

✓ LEPIEJ POWIEDZ

„Przegląd wskazał wymianę instalacji elektrycznej. Wycena to X zł – proponuję uwzględnić to w cenie.”

Co ustalić przed podpisaniem umowy przedwstępnej

- **Opis stanu technicznego:** znane wady wymienione w umowie – wiesz, co kupujesz, i masz to na piśmie.
- **Rękojmia:** sprawdź, czy projekt umowy jej nie wyłącza (rozdział 1).
- **Zadatek czy zaliczka:** mają różne skutki, gdy umowa nie dojdzie do skutku (zadatek – art. 394 Kodeksu cywilnego). Zapytaj notariusza, co wybrać.
- **Termin na przegląd:** jeśli nie zdążysz zbadać nieruchomości, ustal możliwość przeglądu przed umową przyrzeczoną.
- **Protokół zdawczo-odbiorczy:** stany liczników, wyposażenie, klucze i stan techniczny w dniu przekazania.

Powyższe punkty mają charakter informacyjny i nie stanowią porady prawnej. Ostateczną treść umowy uzgodnij z notariuszem lub prawnikiem.

07 Kiedy zamówić przegląd

Przegląd techniczny przed zakupem warto zamówić zawsze, gdy:

- ! Wystąpił co najmniej jeden sygnał CZERWONY albo kilka ŻÓŁTYCH dotyczących tego samego problemu (np. pleśń + brak nawiewników + parujące okna).
- ! Kupujesz dom jednorodzinny – zwłaszcza starszy lub rozbudowywany.
- ! W lokalu wykonano przeróbki, a sprzedający nie ma dokumentów.
- ! Sprzedający nie potrafi odpowiedzieć na pytania z rozdziału 4 albo ich unika.
- ! Mieszkanie jest świeżo wyremontowane „pod sprzedaż” i nie widać, co jest pod spodem.
- ! Kupujesz na kredyt i nie masz rezerwy na nieprzewidziane naprawy.

Co oferuje INTRACO

Przegląd przed zakupem

Oględziny, pomiary i raport z opisem wad oraz zakresem napraw.

Badanie termowizyjne

Mostki cieplne, przyczyny pleśni, wady ocieplenia i okien.

Pomiary wilgotności

Źródło zawilgoceń: kondensacja, przeciek czy wilgoć z gruntu.

Świadectwo energetyczne

Sprawdzenie lub sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej.

Odbiór od dewelopera

Jeśli kupujesz na rynku pierwotnym.

Opinia techniczna

Gdy wada wyszła po zakupie i trzeba ustalić jej przyczynę.

Niezależna ocena, bezpłatna konsultacja

Przegląd INTRACO to **niezależna ocena stanu technicznego**. Raport opisuje to, co stwierdzono podczas oględzin i pomiarów – niezależnie od tego, kto zamówił przegląd i czy transakcja dojdzie do skutku.

Nie wiesz, czy to, co zauważyłeś, wymaga sprawdzenia? Zadzwoń. Po podaniu hasła **INTRACOWINZYNIER** konsultacja telefoniczna jest bezpłatna.

BEZPŁATNA KONSULTACJA · HASŁO

INTRACOWINZYNIER

Podaj hasło na początku rozmowy – konsultacja telefoniczna gratis

Kontakt

tel. 606 513 306
biuro@intraco.com.pl
www.intraco.com.pl

08 Checklista oględzin

Wydrukuj i zabierz na drugą wizytę. Zaznacz, jeśli sygnał występuje, i zrób zdjęcie.

ELEMENT	SYGNAŁ	POZIOM
☐ Ściany, sufity	Plamy, nalot, pleśń w narożnikach i przy oknach	● ŻÓŁTE
☐ Ściany, sufity	Zacieki na suficie (ostatnie piętro, pod łazienką sąsiada)	● CZERWONE
☐ Ściany, sufity	Świeżo zamalowany fragment ściany lub sufitu	● ŻÓŁTE
☐ Ściany	Wykwity solne, odpadający tynk przy podłodze	● CZERWONE
☐ Rysy	Ukośne od narożników okien i drzwi	● ŻÓŁTE
☐ Rysy	Ukośne przez całą ścianę, schodkowe, na elewacji	● CZERWONE
☐ Wentylacja	Okna bez nawiewników, zaklejone kratki, okap w kanale	● ŻÓŁTE
☐ Wentylacja	Piecyk gazowy w łazience przy szczelnych oknach	● CZERWONE
☐ Okna	Zaparowanie między szybami, pleśń na ościeżach	● ŻÓŁTE
☐ Elektryka	Korki, brak różnicówki, gniazda bez bolca	● ŻÓŁTE
☐ Elektryka	Nadpalenia, zapach spalenizny, ciepłe gniazdko	● CZERWONE
☐ Gaz	Zapach gazu → wyjść, dzwonić 992 / 112	● CZERWONE
☐ Gaz	Przeniesiona kuchenka lub piecyk, brak protokołu	● CZERWONE
☐ Woda, kanalizacja	Zawilgocenia przy pionach i pod wanną, „głuche” płytki	● ŻÓŁTE
☐ Balkon	Odstłonięte zbrojenie, odpadający beton, chwiejna balustrada	● CZERWONE
☐ Części wspólne	Zniszczona klatka, elewacja, woda w piwnicy	● ŻÓŁTE
☐ Przeróbki	Wyburzona ściana, kuchnia gazowa otwarta na pokój	● CZERWONE
☐ Dokumenty	Brak protokołów przeglądów, brak świadectwa energetycznego	● ŻÓŁTE
☐ Dom	Zacieki na więźbie, wilgoć w piwnicy, brak odbioru budynku	● CZERWONE

Jeden sygnał czerwony lub kilka żółtych?
Zamów przegląd przed podpisaniem umowy.

bezpłatna konsultacja: 606 513 306
hasło: INTRACOINŻYNIER

INTRACO USŁUGI INŻYNIERSKIE

Sprawdzamy to, czego nie widać na zdjęciach z ogłoszenia.

Odbiory od deweloperów, przeglądy przed zakupem i sprzedażą,
termowizja, świadectwa energetyczne i opinie techniczne. Lublin i
województwo lubelskie.

TELEFON

606 513 306

E-MAIL

biuro@intraco.com.pl

WWW

intraco.com.pl

BEZPŁATNA KONSULTACJA · HASŁO

INTRACOINZYNIER

★★★★★ **167 opinii Google**

Poradnik ma charakter informacyjny i edukacyjny. Nie zastępuje oględzin i pomiarów wykonanych przez osobę z odpowiednimi kwalifikacjami ani porady prawnej. © INTRACO Usługi inżynierskie, 2026. Rozpowszechnianie w całości, bez zmian i z podaniem autora – dozwolone.

INTRACO
USŁUGI INŻYNIERSKIE