

— PORADNIK TECHNICZNY

DLA POŚREDNIKÓW NIERUCHOMOŚCI I DORADCÓW KREDYTOWYCH

Czerwone flagi.

Jak rozpoznać wady mieszkania i domu podczas prezentacji – zanim zrobi to kupujący.

SYGNAŁY

40+

SYSTEM



W ŚRODKU

Checklista

Spis treści

01 Dlaczego pośrednik powinien znać podstawy techniczne

Wada ujawniona to argument, wada ukryta to problem

02 Co zabrać na prezentację

Pięć rzeczy, które mieszczą się w kieszeni

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 Jak rozmawiać z klientem o wadach

Gotowe sformułowania: zamiast / lepiej powiedzieć

06 Kiedy wezwać inżyniera

Sygnaty alarmowe i bezpłatna konsultacja telefoniczna

07 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. W trakcie przeglądów wciąż widzę wady, które dało się zauważyć już podczas prezentacji. Ten poradnik ma pomóc je wyłapać, zanim staną się sporem.

167

opinii Google

BO

uprawnienia bez ograniczeń

LBL

Lublin i województwo



01 Dlaczego pośrednik powinien znać podstawy techniczne

Pośrednik nie jest inżynierem i nie musi nim być. Jest jednak pierwszą osobą, która ogląda nieruchomość razem z kupującym, i pierwszą, do której kupujący wraca, gdy coś pójdzie nie tak.

Mniej renegocjacji

Wady znane od początku są już w cenie. Nie wybuchają tydzień przed aktem notarialnym.

Mniej sporów po transakcji

Klient, który kupił świadomie, nie wraca z pretensjami, a Twoja reputacja zostaje nietknięta.

Pozycja doradcy

Nie tylko „otwierasz drzwi”, ale pomagasz podjąć dobrą decyzję. Tacy pośrednicy dostają polecenia.

Argument dla sprzedającego

Nieruchomość sprawdzona technicznie sprzedaje się sprawniej i z mniejszymi upustami na końcu.

Wada ujawniona to argument, wada ukryta to problem

Z perspektywy sprzedającego ujawnienie wady przed zawarciem umowy jest zwykle korzystne. Wada zauważona i opisana podczas prezentacji staje się elementem negocjacji ceny. Wada przemilczana może wrócić jako roszczenie po transakcji.

§ PODSTAWA PRAWNA

Art. 557 § 1 Kodeksu cywilnego: sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.

Art. 558 § 2 Kodeksu cywilnego: wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest bezskuteczne, jeżeli sprzedawca zataił podstępnie wadę przed kupującym.

Poradnik ma charakter techniczny i nie stanowi porady prawnej. Sposób opisanie wad w umowie przedwstępnej lub w akcie notarialnym warto uzgodnić z notariuszem lub prawnikiem.

Zasada tego poradnika

Poradnik nie uczy diagnozowania wad. Diagnoza wymaga pomiarów, sprzętu i doświadczenia. Uczy trzech kroków:

01

Zauważ

Rozpoznaj sygnał, który może świadczyć o problemie.

02

Zapisz

Zdjęcie, miejsce, odpowiedź sprzedającego na pytanie o ten sygnał.

03

Skieruj

Oceń, czy sprawę powinien sprawdzić specjalista przed decyzją klienta.

02 Co zabrać na prezentację

Do rozpoznania większości sygnałów nie potrzeba specjalistycznego sprzętu.



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

Strona 7 – wydrukowana lub w telefonie



Zmysły

Stęchlizna, gaz, spaleniźna, „głuche” płytki

Stała kolejność oględzin

Oglądaj zawsze w tej samej kolejności, wtedy nic nie umyka. 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

● WSKAZÓWKA

Umawiaj prezentacje w dzień i – jeśli to możliwe – zimą lub po deszczu. Zawilgocenia, przecieki i kondensacja są wtedy najlepiej widoczne. Latem, po świeżym malowaniu, mieszkanie „wygląda idealnie”.

System semafora

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

● ZIELONE

Zwykle usterka estetyczna lub eksploatacyjna. Odnotuj; zwykle nie zmienia decyzji o zakupie.

● ŻÓŁTE

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

● CZERWONE

Możliwy poważny problem lub zagrożenie. Przed decyzją potrzebna ocena specjalisty.



03

ROZDZIAŁ 3 · SERCE PORADNIKA

Czerwone flagi przy oględzinach

Sygnały, które najczęściej prowadzą do sporów po transakcji – 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 umożliwiającą 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 prezentacji.



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” wobec klienta. Powiedz, co widzisz, i zaproponuj sprawdzenie. Czy rysa jest aktywna, rozstrzyga często dopiero obserwacja w czasie (plomby, szczelinomierze).



3.3 Wentylacja

Najczęściej lekceważony element prezentacji – 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 prezentację, 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 krokiew, 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 prezentacja. Poproś o nie na początku – 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.

§ DLA POŚREDNIKA

Jeśli sprzedający nie ma świadectwa, zamów je na początku współpracy, nie w ostatniej chwili. **INTRACO wykonuje świadectwa w Lublinie i województwie lubelskim.**

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 Jak rozmawiać z klientem o wadach

Wada zauważona podczas prezentacji nie musi kończyć transakcji. Transakcję najczęściej kończy wada, o której klient dowiaduje się z zaskoczenia – na końcu procesu albo po zakupie.

Fakty zamiast diagnoz

„W narożniku jest ciemna plama” to fakt. „Tu jest grzyb, bo źle ocieplili” to diagnoza, której nie da się postawić na oko – a ktoś może Cię z niej rozliczyć.

Ani nie bagatelizuj, ani nie strasz

„To nic takiego” i „to poważny problem” to ten sam błąd: ocena bez podstaw. Nazwij sygnał i zaproponuj, jak go sprawdzić.

Wada to kwota, nie przeszkoda

Kupujący, który zna koszt naprawy, negocjuje cenę.
Kupujący, który go nie zna, wyobraża sobie najgorsze i rezygnuje.

Zapisuj

Notatka z prezentacji, zdjęcia, odpowiedzi sprzedającego w mailu. Pamięć zawodzi, dokument zostaje.

Gotowe sformułowania

× ZAMIAST

„To tylko drobna rysa, wszędzie takie są.”

✓ LEPIEJ POWIEDZ

„Widzę rysę nad oknem. Warto zapytać właściciela, od kiedy jest, a jeśli ma Pan wątpliwości – sprawdzić ją przed decyzją.”

× ZAMIAST

„Tu jest grzyb, budynek jest źle ocieplony.”

✓ LEPIEJ POWIEDZ

„W tym narożniku jest ciemny nalot. Przyczyn może być kilka, od wietrzenia po ocieplenie. Można to sprawdzić badaniem termowizyjnym.”

× ZAMIAST

„Nie ma się czym przejmować.”

✓ LEPIEJ POWIEDZ

„Zapiszę to w notatce z prezentacji i zapytam sprzedającego o historię tego miejsca.”

× ZAMIAST

„To na pewno kosztuje majątek.”

✓ LEPIEJ POWIEDZ

„Zanim ocenimy koszt, warto, żeby obejrzał to specjalista. Wtedy będzie konkretna kwota do rozmowy o cenie.”

× ZAMIAST

(do sprzedającego) „Lepiej o tym nie wspominać.”

✓ LEPIEJ POWIEDZ

„Jeśli powiemy o tym teraz, będzie to element ceny. Jeśli kupujący odkryje to po zakupie, będzie to spór.”

● PO STRONIE SPRZEDAJĄCEGO: PRZEGLĄD PRZED OGŁOSZENIEM

Sprzedający, który zamawia przegląd przed publikacją ogłoszenia, zna stan nieruchomości, usuwa drobne usterki, a resztę ujawnia. Argument do ogłoszenia: „Nieruchomość sprawdzona przez inżyniera – raport techniczny i świadectwo energetyczne do wglądu.”

06 Kiedy wezwać inżyniera

Zaproponuj klientowi przegląd techniczny przed zakupem zawsze, gdy:

! Wystąpił co najmniej jeden sygnał CZERWONY albo kilka ŻÓŁTYCH dotyczących tego samego problemu (np. pleśń + brak nawiewników + parujące okna).

! Nieruchomość to 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.

! Klient kupuje na kredyt i nie ma rezerwy na nieprzewidziane naprawy.

! Klient odbiera mieszkanie lub dom od dewelopera – wady wpisane do protokołu odbioru uruchamiają procedurę ich usunięcia przewidzianą w ustawie deweloperskiej z 20 maja 2021 r.

Co oferuje INTRACO

Przegląd przed zakupem

Z raportem. Dla kupujących z rynku wtórnego.

Przegląd przed sprzedażą

Dla sprzedających – rzetelny obraz stanu przed publikacją ogłoszenia.

Odbiór od dewelopera

Mieszkania i domy. Dla klientów doradców kredytowych.

Badanie termowizyjne

Mostki cieplne, przyczyny pleśni, wady ocieplenia i okien.

Świadectwo energetyczne

Dla każdego sprzedającego i wynajmującego.

Opinia techniczna

Spór ze sprzedającym, deweloperem lub wykonawcą.

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, kto go polecił i czy transakcja dojdzie do skutku. Dzięki temu jest wiarygodny dla każdej ze stron.

Masz wątpliwość, czy sygnał zauważony podczas prezentacji wymaga sprawdzenia? Zadzwoń albo przekaż numer klientowi. Po podaniu hasła **INTRACOINŻYNIER** konsultacja telefoniczna jest bezpłatna.

BEZPŁATNA KONSULTACJA · HASŁO

INTRACOINŻYNIER

Podaj hasło na początku rozmowy – konsultacja telefoniczna **gratis** dla Ciebie i Twojego klienta

Kontakt

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

07 Checklista oględzin

Wydrukuj i zabierz na prezentację. 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	Odstonięte 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?
Zaproponuj klientowi przegląd przed zakupem.**

bezpłatna konsultacja: 606 513 306
hasło: INTRACOINZYNIER

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

INTRACOA INŻYNIER

★★★★★ **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