*07.06.2018 r.
Materiał prasowy*

**Szkody w nowym mieszkaniu – gdzie szukać pomocy?**

**Wady budowlane są główną przyczyną opóźnień w odbiorze mieszkania. Nawet jeśli będziemy mieli tyle szczęścia, by ich uniknąć, mogą zaskoczyć nas nagłe szkody wywołane pracami wykończeniowymi sąsiadów. Co zrobić, gdy w nowym mieszkaniu znajdują się usterki? Poniżej wyjaśniamy, do kogo zwrócić się o pomoc w nagłej sytuacji i o czym należy pamiętać, by żaden defekt nie był nam straszny.**

Podczas zakupu mieszkania z rynku pierwotnego, przyszły właściciel nie spodziewa się obecności usterek i nieprzewidzianych awarii. Nowe budynki wydają się być wolne od błędów i uszkodzeń, które pojawiają się w starszych nieruchomościach. Nic bardziej mylnego.

– *Nierzadko w trakcie odbioru nieruchomości w budynku lub mieszkaniu znajdują się widoczne wady budowlane. Kupujący powinni pamiętać, że mają prawo do ubiegania się o naprawy na koszt dewelopera. Trzeba mieć na uwadze, że wiele incydentów może się zdarzyć podczas prac wykończeniowych. Często szkodę wyrządza nasz nowy sąsiad lub jego ekipa remontowa* – mówi Michał Piotrowski, Dyrektor Regionalny marki TuMieszkamy, który jest największym w Polsce podmiotem oferującym usługi kompleksowego zarządzania mieszkaniami. *Aby zachować zimną krew i nie psuć sąsiedzkich relacji, warto wcześniej sprawdzić, do kogo zwrócić się m.in. wtedy, gdy nasz sufit zostanie zalany podczas prac remontowych piętro wyżej* – dodaje Michał Piotrowski.

**Wady budowlane**

Każdy kupujący liczy na to, że jego mieszkanie będzie bez skazy. Czasami jednak zdarza się, że w lokalu występują wady budowlane. Należy jednak zachować spokój, ponieważ większość wykrytych problemów można szybko naprawić. Kupujący ma dwie drogi – może ubiegać się o odszkodowanie lub poprosić o poprawienie wykazanych wad. Wygodniejsza i szybsza wydaje się być ta druga opcja, ponieważ to deweloper bierze na siebie niezbędne prace budowlane, które musi wykonać w okresie wskazanym w umowie deweloperskiej (najczęściej ma na to dwa tygodnie).

– *Jedną z częstych wad budowlanych jest rdza pojawiająca się na suficie. Wywołana jest złym betonowaniem stropu, przez co pręty zbrojeniowe mogą miejscowo przylegać do deskowania[[1]](#footnote-1) i po jego usunięciu mogą być widoczne od dołu. Naprawa nie jest prosta, ponieważ rdza nie zniknie poprzez mycie i pozostanie widoczna także po malowaniu. Jedynym sposobem na pozbycie się jej jest skucie tynku i odpowiednia izolacja. Wiąże się to z wysokimi kosztami, dlatego jeśli zauważymy tę wadę przed odbiorem mieszkania najlepiej wnioskować do dewelopera o naprawdę tej szkody* – radzi Michał Piotrowski.

Podczas odbioru technicznego mieszkania kupujący powinien dokładnie je obejrzeć i zgłosić wszelkiego rodzaju usterki, które deweloper zobowiązuje się poprawić. Na takie spotkanie warto zabrać ze sobą fachowca, który wie na co zwrócić szczególną uwagę. Po spisaniu w protokole wszystkich uszkodzeń nabywca może zdecydować, czy poprawkami zajmie się deweloper, czy za odpowiednim obniżeniem ceny mieszkania zajmie się nimi osobiście.

**Szkody wywołane przez sąsiada**

Zupełnie odmienna sytuacja powstaje, gdy doświadczy się szkody ze strony osób współzamieszkujących budynek. Wiele osób zadaje sobie pytania, co zrobić, gdy podczas prac remontowych nasz sąsiad zaleje nam sufit i kto ponosi winę za losowe zdarzenia. Kto powinien zapłacić za tę usterkę? Odpowiedzialność za zalanie mieszkania położonego niżej kształtuje się na zasadzie winy[[2]](#footnote-2). Aby ubiegać się o odszkodowanie za zniszczenia, poszkodowany powinien wykazać winę sprawcy – właściciela lokalu położonego na wyższej kondygnacji lub jego mieszkańców. Może się jednak okazać, że to zatrudniona firma remontowa sąsiadów spowodowała szkody. W tym przypadku właściciel zniszczonego lokalu dalej posiada odpowiedzialność finansową za wyrządzone zniszczenia. Jeżeli wina leży po stronie firmy remontowej to ona powinna zapłacić za usterkę w ramach swojego ubezpieczenia. Wszystkie ewentualne formalności odbywają się za pośrednictwem ubezpieczycieli i nie powinny być dla poszkodowanego zmartwieniem.

– *Szkody zazwyczaj pojawiają się w najmniej oczekiwanym momencie. Warto wcześniej zabezpieczyć się poprzez polisę na ubezpieczenie nieruchomości. Najważniejsze by pamiętać, że polisa powinna zostać wykupiona już w momencie podpisania aktu notarialnego. Dzięki temu większość awarii nie obciąży kieszeni nabywcy mieszkania. Jeśli wina nie leży po stronie poszkodowanego, nie poniesie on żadnych strat – pieniądze zostaną wypłacone z ubezpieczenia sprawcy* – radzi Michał Piotrowski.

Osoby, które zaciągają kredyt hipoteczny na kupno mieszkania są zobowiązane do wykupienia ubezpieczenia zanim dojdzie do sfinalizowania wniosku kredytowego. Jednak, jak podaje Narodowy Bank Polski w opublikowanym w 2017 r. „Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r.” jedynie 35 proc. mieszkań kupowanych jest w Polsce na kredyt. Dlatego jeśli podejmuje się decyzję o zakupie mieszkania za gotówkę, należy wyprzedzić możliwe zdarzenia i zabezpieczyć się przed awariami. Sąsiad, z którego winy może pojawić się awaria, może nie być jeszcze ubezpieczony, wtedy to nasz ubezpieczyciel wypłaci odszkodowanie.

**Zarządca rozwieje wątpliwości**

Po oddaniu budynku przez dewelopera właściciele mieszkań mogą konsultować się z zarządcą nieruchomości. Dużym problemem może okazać się naprawa przestrzeni wspólnej dla mieszkańców[[3]](#footnote-3) m.in. klatki schodowej, parkingu. Podczas prac wykończeniowych dochodzi do wielu uszkodzeń, np. niedziałającego oświetlenia lub zbitych kafelków. W tym wypadku właściciele mieszkań powinni szukać pomocy u zarządcy budynku lub administracji. Najczęściej bywa tak, że za różne instalacje odpowiadają różne podmioty, więc zamiast szukać osoby odpowiedzialnej, trzeba zgłosić zaistniałą sytuację zarządcy. Zarządzający nieruchomością działa jako pośrednik między właścicielami mieszkań i podmiotami odpowiedzialnymi za konkretne przestrzenie budynku i osiedla.

– *Do obowiązków zarządcy należy utrzymanie czystości i bezpieczeństwa wewnątrz nieruchomości oraz wokół niej. Nie należy mylić go z ubezpieczycielem, który zajmuje się prawnym ustaleniem sprawcy i wypłaceniem odszkodowania. To zarządca może pomóc, gdy awaria obejmuje stan techniczny budynku. Odpowiada za przegląd instalacji gazowej, ochronę przeciwpożarową i posiada aktualne informacje o stanie budynku, więc to z nim należy skontaktować się, w przypadku jakichkolwiek wątpliwości. Doradzi, co zrobić w danej sytuacji i udzieli informacji, kto odpowiada za przedmiot uszkodzenia lub awarii oraz powiadomi odpowiednie instytucje* – tłumaczy Michał Piotrowski.

**TuMieszkamy** jest największym podmiotem w Polsce oferującym usługi kompleksowego zarządzania nieruchomościami. Pod marką TuMieszkamy pracują lokalni polscy zarządcy nieruchomościami należący do międzynarodowej grupy City Service SE. W portfolio marki jest obecnie dziewięć firm posiadających ponad 100 placówek w każdym regionie Polski, zarządzających budynkami o łącznej powierzchni przekraczającej 10 mln mkw. Ogólnokrajowy zasięg TuMieszkamy to gwarancja najwyższych standardów zarówno w kwestii zarządzania nieruchomościami, jak i obsługi klienta. Więcej informacji o marce można znaleźć na stronie [www.tumieszkamy.pl](http://www.tumieszkamy.pl).

**Kontakt dla mediów:**

**Ilona Rutkowska**
tel. 796 996 259
mail: ilona.rutkowska@goodonepr.pl

1. Forma służąca do nadawania kształtu mieszance betonowej. [↑](#footnote-ref-1)
2. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2013 r. (sygn. akt III CZP 63/12). [↑](#footnote-ref-2)
3. Zgodnie z przepisami Ustawy o własności lokali (art. 3 ust. 2): „Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.”. [↑](#footnote-ref-3)