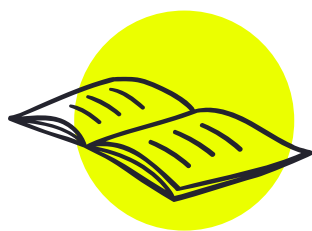


10 pułapek przy wykończeniu mieszkania

Sprawdź, jak je ominąć!




Spis treści



→ Jak wykończyć mieszkanie i nie wykończyć siebie?	3
→ 10 największych pułapek i jak im zapobiec	5
Działanie bez planu i projektu	6
Niedoszacowanie budżetu	7
Szukanie oszczędności, tam gdzie ich nie ma	8
Wybór niesprawdzonej ekipy wykończeniowej	8
Chaos organizacyjny i niekontrolowany postęp prac	9
Rozmycie odpowiedzialności za błędy	10
Brak gwarancji na przeprowadzone roboty	10
Zaangażowanie dużej ilości prywatnego czasu	11
Koordynowanie prac bez przygotowania	13
Brak estetycznej i funkcjonalnej spójności	14
→ Mądry Polak przed szkodą, czyli podsumowanie pułapek i możliwych rozwiązań	15
→ Kto pyta nie błądzi - najczęstsze pytania o wykończenie „pod klucz”	18
→ Bohaterzy w Twoim domu? Lista firm oferujących pakiety wykończeniowe	21





Jak wykończyć mieszkanie i nie wykończyć siebie?



Znasz to powiedzenie, że pierwszy dom buduje się dla wroga, drugi dla przyjaciela, a dopiero trzeci dla siebie? Podobnie jest z wykończeniem mieszkania. Zabierając się za ten niełatwy proces bez odpowiedniego przygotowania, wiedzy i wsparcia łatwo popełnić błąd. I to nawet nie jeden.

Dopiero ucząc się na własnej skórze i dosłownie na własnej nieruchomości, nabieramy niezbędnego doświadczenia. Czy nie da się jednak wcześniej zapobiec możliwym zagrożeniom?

Jak najbardziej. W tym e-booku przedstawiamy dziesięć największych pułapek związanych z wykończeniem wnętrza wraz ze sposobami na ich uniknięcie.

Wyjaśniamy również, dlaczego nie warto zwlekać z wyborem ekipy wykończeniowej. Z danych **BIG DATA RynekPierwotny.pl** wynika, że w trzecim kwartale 2023 roku sprzedaż nowych mieszkań w siedmiu największych metropoliach była aż o 35% wyższa niż w drugim kwartale br. Wzmożony popyt potwierdza także liczba złożonych wniosków o kredyty mieszkaniowe. Jak informuje BIK (Biuro Informacji Kredytowej), we wrześniu 2023 roku o kredyt hipoteczny wnioskowało blisko 37 tys. potencjalnych kredytobiorców w porównaniu do 14 tys. rok wcześniej – to wzrost o niemal 170%!

Tym samym firmy wykończeniowe mają aktualnie bardzo dużo pracy. Zwłaszcza te, które znajdują się na swoim fachu. Chcąc podjąć z nimi współpracę, lepiej nie zwlekać. Chyba że wolisz zakasać rękawy i samodzielnie przystąpić do pracy. A może zamiast wybrać kompleksową firmę, myślisz o tym, aby poszukać wykonawców do poszczególnych robót? Opcji jest wiele. Aby podjąć właściwą decyzję, zapoznaj się z dziesięcioma największymi pułapkami, w które łatwo wpaść wykańczając wnętrze. Na szczęście są sposoby, aby się z nich wydostać.

Przyjemnej lektury!



10 największych pułapek i jak im zapobiec



1. Działanie bez planu i projektu

Wykończenie mieszkania to proces, który warto dokładnie przeanalizować, a wszelkie spostrzeżenia i pomysły przelać na papier. Wiele osób jednak tego nie robi i na bieżąco próbuje koordynować prace wykończeniowe. Niestety bez dobrego planu i projektu zwiększamy ryzyko błędów, które mogą wpłynąć nie tylko na efekt wizualny, ale także na funkcjonalność mieszkania. W takiej sytuacji dochodzi do nadmiernych korekt, a tym samym do zwiększenia kosztów.



Jak temu zapobiec?

Dobrze wykonany projekt mieszkania to podstawa. Jeżeli nie czujesz się na siłach, aby zrobić go samodzielnie, możesz skorzystać z pomocy profesjonalistów, np. architekta wnętrz. Przeprowadzi z Tobą konsultacje,

zapyta o oczekiwania i je zwizualizuje. Taka osoba jest po to, aby pomóc w przełożeniu Twoich pomysłów na rzeczywistość. Jej zadaniem jest także uchronienie Cię od błędów i wskazanie, które rozwiązania w rzeczywistości będą niepraktyczne.

A co z nadzorowaniem prac i pilnowaniem harmonogramu? Jeżeli dysponujesz odpowiednią ilością czasu i wiedzą możesz wykonywać to zadanie samodzielnie. Jeżeli jednak wolisz je oddelegować, to również jest to dobra opcja. Część architektów rozszerza swoją ofertę o bezpośredni nadzór nad pracami wykończeniowymi. Inną opcją jest współpraca z firmą wykańczającą M „pod klucz”. Oprócz projektu wnętrza od architekta uzyskasz tutaj wsparcie tak zwanego koordynatora wykończenia, który będzie czuwać nad realizacją poszczególnych etapów i całym harmonogramem.



2. Niedoszacowanie budżetu

Zwyczaj się mówi, że wykończenie mieszkania to studnia bez dna. To stwierdzenie bierze się przede wszystkim z błędnie oszacowanych kosztów. Średnio wydajemy od 10 do nawet 20% więcej, niż początkowo założyliśmy. Dlaczego? W czasie, gdy przygotowujemy mieszkanie do użytku, zmieniają się ceny materiałów budowlanych i koszty robocizny, pojawiają się także nieprzewidziane wydatki.

Co zatem zrobić, aby nie dopuścić do przekroczenia budżetu?

Przede wszystkim poznaj realia rynkowe, zorientuj się, jakie są koszty. Przygotuj plan i skrupulatnie zarządzaj budżetem.

Rozwiązaniem jest także skorzystanie z oferty firm wykańczających mieszkania „pod klucz”. Prezentują konkretne ceny za określony zakres prac. Już na etapie projektowym następuje dokładne wyliczenie kosztów, które już się nie zmienią. W międzyczasie mogą rosnąć ceny materiałów, ale Ty i tak zapłacisz wcześniej umówioną kwotę.

Ile kosztuje taka usługa? W cennikach firm znajdziemy ofertę dopasowaną do klientów o różnych potrzebach i możliwościach finansowych.

Przeciętny koszt wykończenia 1 mkw. mieszkania „pod klucz” oznacza wydatek rzędu **800-1500 zł**. Przy najwyższym standardzie może to być nawet **3 000 zł/mkw**.



3. Szukanie oszczędności tam, gdzie ich nie ma

Ograniczone możliwości finansowe skłaniają nas niekiedy do wyboru materiałów wykończeniowych o niższym standardzie. Istnieją jednak usługi i produkty, na których tylko pozornie można zaoszczędzić. Z dużym prawdopodobieństwem doprowadzą one w przyszłości do kosztownych poprawek i zamiast zaoszczędzić zapłacisz podwójnie.

Kupujesz słabej jakości drzwi? Szybko mogą się wypaczyć i przestaną się prawidłowo zamykać. Oszczędzasz na oknach? Marznąc zimą, prędko tego pożałujesz. Wybierasz najtańszy klej do

płytek? Gdy zaczną odpadać ze ściany, będzie za późno na ratunek.



Co zatem zrobić, aby nie przepłacać, a jednocześnie wykończyć wnętrze porządnymi materiałami i sprzętem?

Po pierwsze, zainwestuj w najbardziej newralgiczne elementy, takie jak: stała zabudowa, drzwi, okna czy podłogi. Pomyśl o nich jako o inwestycji na lata.

Po drugie, rozwiązaniem jest skorzystanie z usług profesjonalnej firmy. Nawet w podstawowych pakietach wykończeniowych oferowane materiały spełniają wszelkie standardy jakości.

4. Wybór niesprawdzonej ekipy wykończeniowej

Szwagier, kolega ze studiów i wujek Władek to jedna z częściej wybieranych ekip do wykończenia mieszkania. Niestety zdarza się, że mimo dobrych chęci osoby, które nie znają się na tym fachu, mogą popełnić masę błędów. Także niesprawdzona firma może być źródłem problemów. Znalezienie dobrych fachowców to prawdziwe wyzwanie, a przy dzisiejszych realiach czas oczekiwania na dostępność tych najlepszych może wynosić nawet kilka, jak nie kilkanaście miesięcy.



Jak zatem znaleźć odpowiednią ekipę?

- Poproś o rekomendację rodzinę i znajomych
- Przejrzyj oferty co najmniej kilku firm
- Zapoznaj się z opiniami na temat ekipy
- Poproś o portfolio
- Uważaj na firmy „dostępne od zaraz”
(jakość ich prac może pozostawiać wiele do życzenia)
- Wybierz firmę z renomą i długą historią na rynku

5. Chaos organizacyjny i niekontrolowany postęp prac

Jednym z częściej popełnianych błędów jest chaos organizacyjny. Gdy oddzielnie pracujesz z biurem projektowym, ekipą wykończeniową, stolarzem, hydraulikiem i innymi specjalistami, to bardzo szybko wkrada się zamieszanie. Ekipa wykończeniowa może mieć problemy z czytaniem rzutów od projektanta, ponieważ pracują oni na różnych schematach. Komunikacja pomiędzy poszczególnymi wykonawcami również może pozostawiać wiele do życzenia.

Te problemy można rozwiązać, gdy za wszystkie prace odpowiada jedna firma. Rozmawiasz wtedy z jedną albo dwiema osobami, które czuwają nad całością.

Gdy projektant zaprojektuje coś, co na etapie realizacji stwarza problemy, to bardzo szybko otrzymuje taką informację i może skorygować swoje pomysły. Szanse na błędne odczytanie projektu przez ekipę wykończeniową są również dużo mniejsze. Współpracują bowiem z projektantem, którego znają i czytają projekty stworzone w tym samym standardzie.

Co więcej, współpracując tylko z jedną ekipą, która kompleksowo zajmie się Twoim mieszkaniem, otrzymujesz tylko jeden termin rozpoczęcia i zakończenia prac. Dużo łatwiej go wyegzekwować, niż wtedy, gdy zatrudnia się kilku podwykonawców.



6. Rozmycie odpowiedzialności

za błędy

Gdy samodzielnie wykańczamy mieszkanie i poszczególne prace zlecamy różnym ekipom, to dużo trudniej jest udowodnić komuś popełnienie błędu i wyegzekwować ich naprawę. Obita ściana, uszkodzone okno, porysowana podłoga to częste problemy, które pojawiają się podczas wykończenia. Takie uszkodzenia są

najczęściej nieumyślnym działaniem. Jednak znalezienie winowajcy może być bardzo trudne.

Gdy za całość wykończenia odpowiada jedna firma, to wówczas mamy jeden podmiot, który jest zobowiązany do naprawienia ewentualnych uszkodzeń. Jest on odpowiedzialny za mieszkanie od momentu przekazania kluczy, aż do zakończenia wszystkich prac.

7. Brak gwarancji na przeprowadzone roboty

Mieszkanie wygląda na ukończone. Wprowadzasz się i z każdym kolejnym dniem okazuje się, że nie wszystko działa tak, jak powinno. Niestety, gdy wykańczasz mieszkanie samodzielnie lub z niesprawdzoną ekipą, to nie masz gwarancji, że prace zostaną wykonane, tak jak tego oczekujesz.

Dlatego też warto zadbać o odpowiednio skonstruowaną umowę. Zlecenie powinno zostać wykonane zgodnie z nią, na określonych w niej zasadach i wyznaczonym terminie. A co jeżeli tak nie jest? Z mocy prawa przysługuje Ci prawo do rękojmi. Na jej podstawie, w przypadku wad istotnych, istnieje nawet możliwość odstąpienia od umowy, o ile nie ma możliwości niezwłocznego i dogodnego dla Ciebie naprawienia wady. Natomiast w sytuacji, gdy mamy do czynienia z drobnymi wadami, to roszczenia na podstawie rękojmi wiążą się z obniżką wynagrodzenia lub naprawą usterek.



Chcąc jednak jak najlepiej zabezpieczyć swoje interesy warto rozważyć współpracę z firmą, oferującą umowną gwarancję na wykonane przez siebie prace wykończeniowe. Gwarancja w przeciwieństwie do rękojmi może być oznaczona na czas dłuższy niż dwa lata. Firmy oferujące takie rozwiązanie często proponują swoim klientom dwu- lub nawet trzyletnie i dłuższe okresy gwarancji.



8. Zaangażowanie dużej ilości prywatnego czasu

Wykończenie wnętrza to bardzo czasochłonny proces, zwłaszcza gdy wiele prac chcemy wykonać samodzielnie albo po prostu je nadzorować. Poszukiwanie architekta i ekipy wykończeniowej, dowóz odpowiednich materiałów, a także koordynowanie prac. To wszystko może zająć **od 100 do nawet 300 godzin!**

Czy można ten czas zaoszczędzić?

Rozwiązaniem jest współpraca z firmą oferującą kompleksowe wykończenie wnętrza. Wystarczy, że zarezerwujemy czas na 3-4 spotkania i kilka dodatkowych godzin na przeanalizowanie pomysłów projektanta. Natomiast, gdy zaczną się już prace wykończeniowe, nie musimy się niczym przejmować. Wszystkim zajmie się wykwalifikowana ekipa i koordynator wykończenia, który będzie czuwał nad mieszkaniem i postępem prac.

Delegując większość zadań profesjonalistom, zyskujemy więcej czasu na życie zawodowe i rodzinne. A to jak wiele go potrzeba na zadania związane z wykończeniem mieszkania, przedstawia poniższa tabela.



Wykończenie mieszkania na własną rękę

Szukanie inspiracji
wnętrzarskich w Internecie 10h

Wizyty w sklepach – wstępny
przegląd oferty wykończeniowej 12h

Pomiary lokalu 8h

Porównanie ofert na materiały 10h

Zakupy materiałów
budowlanych i mebli 12h

Transport
materiałów i mebli 12h

Poszukiwanie
wykonawców 10h

Zbieranie kosztorysów
i negocjacje z wykonawcami 8h

Koordinacja wejścia
poszczególnych ekip 16h

Kontrola prac
wykończeniowych 62h

Łączny czas – 160 h

Wykończenie „pod klucz”

2h Wybór programu
i podpisanie umowy

5h Kontakt z architektem – projektowanie
rozwiązań i układ funkcjonalny

5h Spotkania i kontakt z architektem –
wybór materiałów i wizualizacje

1h Przekazanie mieszkania

1h Odbiór wykończonego mieszkania



Łączny czas – 14 h

Źródło: opracowanie rynekpierwotny.pl
na podstawie danych Deer Design

**Wykończ mieszkanie
kompleksowo.
Z gwarancją ceny i terminu.**



Zobacz oferty od 850 zł/m²

9. Koordynowanie prac bez przygotowania

Remont jest jedną z najbardziej obciążających sytuacji w życiu prywatnym. Tak wynika z badania instytutu GfK „Polacy a stres” przeprowadzonego w 2016 roku. Bardziej stresują nas tylko problemy finansowe i choroba członka rodziny. Dlaczego wykończenie M powoduje aż tak duży dyskomfort psychiczny? Składa się na to wiele czynników, m.in.: brak doświadczenia, presja czasu, nieprzewidziane problemy, a także niedoszacowane wydatki. Czy da się im jakoś zaradzić?

Ważne jest odpowiednie przygotowanie, zrobienie planu, a także zachowanie

realistycznych oczekiwań. Warto także wybrać komunikatywną i rzetelną firmę wykończeniową. Jeżeli to możliwe, skorzystaj z pomocy projektanta wnętrz czy architekta.

Bezstresowym rozwiązaniem jest również zatrudnienie profesjonalnej firmy, która wszystkim się zajmie. W ramach jednego podmiotu otrzymasz pomoc wielu specjalistów, którzy kompleksowo zajmą się Twoim mieszkaniem. Będą czuwać nad techniczną stroną wykończenia, ale także będą odpowiadać za zmieszczenie się w budżecie i ustalonym harmonogramie. Świadomość, że wszystko jest pod kontrolą, z pewnością zminimalizuje stres.

5 głównych przyczyn **STRESU** w życiu prywatnym

64%



Problemy finansowe

59%



Choroba kogoś w rodzinie

34%



Choroba dziecka

33%



Zarządzanie budżetem domowym

31%



Remont
Obciążenie pracami domowymi

Źródło: Instytut GfK Polonia „Polacy a stres”, 2016 r.



10. Brak estetycznej i funkcjonalnej spójności

Mieszkanie wydaje się mniejsze, niż było. Nadmiar bibelotów i niepotrzebnych mebli zagracza przestrzeń, a kolory ścian nie są tak przyjemne dla oka, jak w katalogu. Niestety przy samodzielnym urządzeniu wnętrza łatwo jest popełnić błędy, które negatywnie wpłyną na jego estetykę i funkcjonalność. Wystarczy nieodpowiednio zestawić kolory, wymieszać ze sobą zbyt dużą ilość materiałów i tekstur, a w efekcie nasze M nie będzie wyglądało tak, jak tego oczekiwaliśmy.




Jak temu zapobiec?

Jeżeli chcemy samodzielnie wykańczać mieszkanie, to warto poszerzyć swoją wiedzę o projektowaniu. Poczytać o tym, jakie kolory sprawiają, że przestrzeń wydaje się większa, poznać typy materiałów. Zajmie to jednak sporo czasu.

Szybszą opcją jest przekazanie projektu w ręce specjalistów. Ich wiedza, doświadczenie i zmysł estetyczny to nieocenione plusy współpracy. Co więcej, decydując się na ich pomoc, możesz liczyć na przygotowanie wizualizacji.

Coraz częściej oferowane są wizualizacje 3D, dzięki którym już na etapie projektu możesz „zobaczyć” swoje mieszkanie. Dzięki takiemu rozwiązaniu możesz sprawdzić, czy Twoje pomysły faktycznie przypadną Ci do gustu po wprowadzeniu ich w życie. Sprawniej jest nanosić poprawki, oglądając projekt, niż gdy mamy już pomalowane ściany i ułożone płytki.





Mądry Polak przed szkodą, czyli podsumowanie pułapek i możliwych rozwiązań



Jak uniknąć błędów przy wykończeniu mieszkania?



Rozpocznij od solidnego projektu i opracuj realistyczny harmonogram prac



Dokładnie oszacuj budżet, uwzględniając dodatkowe 10-20% na ewentualne nieprzewidziane wydatki



Nie oszczędzaj na kluczowych elementach wykończenia



Wybierz sprawdzoną ekipę remontową wg naszych wskazówek



Zapewnij efektywną komunikację między różnymi wykonawcami



Rozważ pomoc projektanta wnętrz lub architekta, którzy będą również koordynować prace wykończeniowe



Zadbaj o wizualizację projektu przed rozpoczęciem prac wykończeniowych



Wybierz firmę oferującą gwarancję na swoje usługi



Deleguj większość zadań profesjonalistom

W miarę możliwości, rozważ skorzystanie z firmy oferującej kompleksowe usługi wykończeniowe. Dzięki jednemu dostawcy otrzymasz pomoc wielu specjalistów, którzy zajmą się wszystkim za Ciebie.

Zalety mieszkania wykończonego „pod klucz”

Sprawdzone
materiały wykończeniowe

Oszczędność
15% VAT-u

Oszczędność
czasu

Gwarancja
jakości


Kompleksowa
i czytelna oferta

Pewność
terminu

Gwarancja
ceny

zł

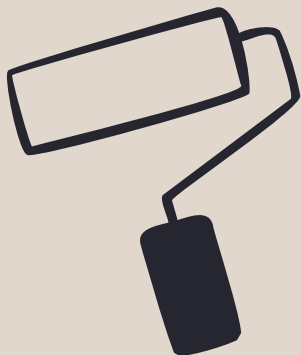
Mniej stresu



**Kto pyta nie błądzi -
najczęstsze pytania
o wykończenie
„pod klucz”**

Q&A





Czym są pakiety wykończeniowe?

Pakiety wykończeniowe to usługa oferowana przez firmy specjalizujące się w projektowaniu wnętrz, deweloperów, sklepy budowlane czy firmy remontowe w końcowej fazie budowy mieszkania. W ramach pakietów przeprowadzane są prace wykończeniowe, różniące się zakresem, stylem, a także ceną. Duży wachlarz możliwości sprawia, że każdy może wybrać coś dla siebie, bez względu na to, jak zasobny ma portfel i jakie są jego gusta.

Czy pakiety wykończeniowe obejmują tylko lokale z rynku pierwotnego?

Firmy oferujące tego typu usługi zazwyczaj specjalizują się w wykańczaniu mieszkań i domów w stanie deweloperskim. Tylko niewielka część z nich oferuje również remonty.



Czy istnieje możliwość wprowadzania zmian w poszczególnych pakietach?

Firmy wykańczające wnętrza „pod klucz” często umożliwiają dokonanie takich zmian. Klienci mogą wybrać materiały, rozwiązania z poszczególnych pakietów i tym samym bardzo zindywidualizować wygląd swojego M. Należy jednak pamiętać, że wszelkie modyfikacje wpływają zazwyczaj na ostateczny kosztorys.



Czy można dokonywać zmian w projekcie podczas trwania prac?

Jest to możliwe, jednak każdorazowo wymaga konsultacji z architektem i koordynatorem wykończenia odpowiedzialnym za nadzór. Co istotne, wszelkie zmiany wydłużają przebieg prac i wiążą się z dodatkowymi kosztami.

Czy współpraca z firmą wykańczającą „pod klucz” jest droższa niż samodzielne wykończenie mieszkania?

Jeżeli planujesz samodzielny zakup materiałów, zapłacisz 23% VAT. Z kolei ekipy wykańczające „pod klucz”, oferują swoją usługę razem z materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, przez co VAT jest niższy i wynosi 8%.

Co więcej, podmioty te dokonują hurtowych zakupów i mogą liczyć na większe rabaty. Ekipy wykończeniowe, z którymi współpracują, mają często dużo lepsze stawki. Ich zleceniodawca oferuje im ciągłość zatrudnienia, przez co nie muszą tracić czasu na szukanie nowych zleceń. To wszystko sprawia, że wykończenie M z firmą „pod klucz” nie musi być droższe, niż wykonane samodzielnie czy z kilkoma wykonawcami. Nieopłacalność takiego działania może wystąpić jedynie w przypadku wykańczania małego M w niskim standardzie.

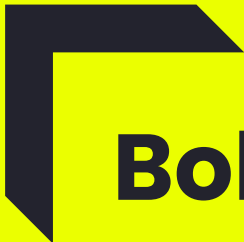


Czy można osobiście sprawdzać postępy prac?

Firmy indywidualnie podchodzą do tej kwestii.

Jednak wiele z nich umożliwia właścicielowi zaspokojenie ciekawości i skontrolowanie wykańczanego mieszkania.





Bohaterzy w Twoim domu? Lista firm oferujących pakiety wykończeniowe



Wykończ mieszkanie kompleksowo



Wykończ mieszkanie
w **Trójmieście** od 850 zł

[Sprawdź](#)



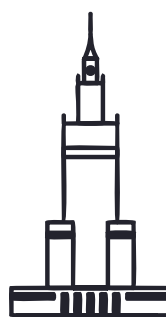
Wykończ mieszkanie
w **Łodzi** od 1 199 zł

[Sprawdź](#)



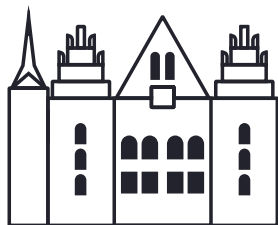
Wykończ mieszkanie
w **Krakowie** od 999 zł

[Sprawdź](#)



Wykończ mieszkanie
w **Warszawie** od 850 zł

[Sprawdź](#)



Wykończ mieszkanie we
Wrocławiu od 800 zł

[Sprawdź](#)



Wykończ mieszkanie
w **Katowicach** od 1 090 zł

[Sprawdź](#)



10 pułapek przy wykańczaniu mieszkania

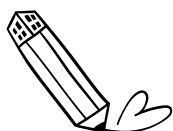
Sprawdź, jak je ominąć!

DATA WYDANIA: 11.2023 r.



WYDAWCA:

Property Group Sp. z o.o.
ul. Adama Naruszewicza 27 lok. 101
02-627 Warszawa
+48 (22) 253 66 68
biuro@rynekpierwotny.pl



TEKST I REDAKCJA:

Marlena Rzepniewska



PROJEKT I SKŁAD:

Klaudia Ślemp



Wydawcą serwisu www.rynekpierwotny.pl jest Property Group Sp. z o.o. ul. Adama Naruszewicza 27 lok. 101, 02-627 Warszawa. REGON 141961782, NIP 5213538080. Spółka jest zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000335123. Kapitał zakładowy w wysokości 50 000 zł.

