



WŁASNOŚĆ · ODBIÓR WILLI

Odbiór willi na Bali: lista usterek do obejścia, zanim podpiszesz protokół

3 października 2026 · 10 min czytania · **Prawo i podatki**

Odbiór to ostatni moment, w którym zgłoszenie usterki nic Cię nie kosztuje. Po podpisaniu protokołu odbioru ciężar dowodu przechodzi na Ciebie.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/odbior-willi-na-bali/>

W SKRÓCIE

Lista odbioru willi obejmuje siedem obszarów: basen, instalację elektryczną, wodę, klimatyzację, dach ze stolarką, odwodnienie i pakiet mebli. Obejdź je przed podpisaniem protokołu i każdą usterkę zapisz. Ustawa 2/2017 utrzymuje odpowiedzialność wykonawcy za awarię konstrukcji do 10 lat po odbiorze końcowym, ale drobne wady najłatwiej zgłosić podczas odbioru.

Do 10 lat

odpowiedzialność wykonawcy za awarię obiektu po odbiorze końcowym (ustawa 2/2017)

7 obszarów

na podstawowej liście kontrolnej, od basenu po pakiet mebli

20 lat

ważność SLF dla domu jednorodzinnego (PP 16/2021)

Grudzień–luty

spodziewany szczyt pory deszczowej 2026/27 według krajowej prognozy BMKG

W TYM RAPORCIE

01 Czym jest odbiór willi i czym różni się od due diligence?

02 Kto odpowiada za wady i jak długo?

03 Co sprawdzić najpierw?

04 Kto powinien pójść z Tobą na odbiór?

05 Jakie dokumenty odebrać przy tej samej wizycie?

06 Kiedy zaplanować odbiór?

07 Co dzieje się z listą usterek po podpisaniu?

08 Gotowa willa czy etap budowy: kiedy robić odbiór?

09 Co to znaczy dla kupującego

10 Częste pytania

11 Skąd to wiemy

01 / 08

Czym jest odbiór willi i czym różni się od due diligence?

Odbiór to dzień, w którym przejmujesz gotową willę i podpisujesz protokół odbioru – po indonezyjsku BAST. Odpowiada na jedno pytanie: w jakim stanie jest budynek? Due diligence odpowiada na inne: czy w ogóle wolno Ci go kupić. Robi się je przed zapłatą (ten wątek opisuje nasza lista kontrolna due diligence).

Potrzebne są obie kontrole i żadna nie zastępuje drugiej. Czysty tytuł do gruntu nic nie mówi o przeciekającym basenie. BAST przypomina polski protokół odbioru lokalu od dewelopera, ale zasady wynikają tu z prawa indonezyjskiego i z umowy. Każdą willę stawia inna ekipa na innej działce, więc każdy lokal wymaga osobnego odbioru, niezależnie od dewelopera.

Źródło: Praktyka odbiorów Rise Real Bali

02 / 08

Kto odpowiada za wady i jak długo?

Po odbiorze będą dwa zegary. Pierwszy wynika z ustawy. Według ustawy o usługach budowlanych (2/2017), art. 63 i 65, wykonawca musi naprawić albo wymienić obiekt, który uległ awarii z jego winy, i odpowiada za to do 10 lat od odbioru końcowego. Ustawa rozumie przez awarię zawalenie się budynku albo utratę jego funkcji. Nie obejmuje wyblakłej ściany ani zacinających się drzwi, a okres odpowiedzialności trzeba zapisać w umowie o roboty.

Drugi zegar tyka w umowie sprzedaży. Rozporządzenie rządowe 12/2021, art. 22J, wymaga, by umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego regulowała termin odbioru, utrzymanie budynku i gwarancję dewelopera. Jeden serwis prawniczy odczytuje to jako minimum trzy miesiące utrzymania. Nie potwierdziliśmy tej liczby w oficjalnym tekście, dlatego obowiązuje okres z Twojej umowy PPJB.

Spory o przyczynę rozstrzyga biegły: ustala, co zawiodło i kto za to odpowiada. Dlatego lista usterek z datą i zdjęciami waży więcej niż każda obietnica złożona na budowie.

Dwa zegary po odbiorze

ZEGAR	PODSTAWA PRAWNA	CZEGO DOTYCZY	JAK DŁUGO
Awaria konstrukcji	Ustawa 2/2017, art. 63 i 65	Zawalenie lub utrata funkcji po odbiorze końcowym	Do 10 lat, okres zapisany w umowie
Utrzymanie i wady	Umowa przedwstępna, PP 12/2021 art. 22J	Wady wykończenia zapisane przy odbiorze	Ustala Twoja umowa

Źródło: Ustawa 2/2017 o usługach budowlanych, art. 63 i 65; Binus Business Law, 26 marca 2017 r.; PP 12/2021, art. 22J, za Hukumonline i Hukum Properti

03 / 08

Co sprawdzić najpierw?

Najpierw instalacje, potem farba. Usterki techniczne kosztują po odbiorze najwięcej i wychodzą po miesiącach, zwykle w porze deszczowej. Pęknięta płytką to kosmetyka. Basen, który traci wodę, albo obwód wybijający pod obciążeniem – już nie.

Przejdź willę ze specyfikacją z umowy w rękę, pokój po pokoju, i każdą usterkę sfotografuj z numerem. Tabela pokazuje siedem obszarów, które sprawdzamy przy każdym odbiorze.

Potem obciąż instalacje razem. Włącz naraz wszystkie klimatyzatory, podgrzewacz wody, pompę basenu i kuchnię, bo willa, która przechodzi testy pojedynczo, i tak może wybić główny bezpiecznik w upalny wieczór. Porównaj też to, co zbudowano, ze specyfikacją: powierzchnię, liczbę łazienek, wielkość basenu, wyposażenie kuchni. Kilka pomieszczeń zmierz samodzielnie.

Lista kontrolna – siedem obszarów

OBSZAR	CO PRZETESTOWAĆ	TYPOWA USTERKA DO ZAPISANIA
Basen i filtracja	Uruchom pompę i podgrzewanie na pełny cykl; sprawdź płytki na linii wody, skimmery, oświetlenie i podłogę w pomieszczeniu technicznym	Mokra plama przy pomieszczeniu technicznym, hałaśliwa pompa, mętna woda
Instalacja elektryczna	Przetestuj każdy bezpiecznik i gniazdko; sprawdź opisy obwodów i wyłącznik różnicowoprądowy; zobacz, czy licznik jest zapisany na właściwą osobę	Błędnie opisane obwody, martwe gniazdko
Woda	Odkręć jednocześnie najwyżej położony kran i prysznic; sprawdź ciepłą wodę; zweryfikuj, czy źródło – sieć czy studnia – zgadza się z opisem sprzedawcy	Słabe ciśnienie na piętrze, brunatna woda
Klimatyzacja	Włącz każdą jednostkę; sprawdź odpływy skroplin, piloty i zgodność modelu ze specyfikacją	Zły model, ciekące jednostki wewnętrzne
Dach, drzwi, okna	Polej wodą z węża tarasy i połączenia dachu; otwórz i zamknij każde drzwi i okno	Zacieki po deszczu, zacinająca się stolarka
Odwodnienie	Polej działkę wodą z węża i zobacz, dokąd spływa; sprawdź rynny i wyloty	Woda stojąca przy ścianach
Pakiet mebli	Policz każdą pozycję względem harmonogramu z umowy: model, rozmiar, wykończenie	Brakujący element, model zastępczy

Źródło: Praktyka odbiorów Rise Real Bali; hasło słownika o pakiecie mebli (FF&E)

04 / 08

Kto powinien pójść z Tobą na odbiór?

Zabierz kogoś, kto nie sprzedaje Ci willi. Niezależny inspektor za każdym razem sprawdza tę samą listę i nie pomija nudnych punktów, a właśnie tak wychodzą na jaw wady. Jeśli jesteś za granicą, wystarczy lokalny pełnomocnik z podpisanym zleceniem. Prześlij mu wcześniej specyfikację z umowy i rzuty, żeby sprawdzał zakres umowy, a nie własny gust.

Zadaniem drugiej strony jest zamknąć teczkę. Twoim – otworzyć każde drzwi. Ponumeruj każdą usterkę, sfotografuj ją, wpisz obok termin naprawy i poproś obie strony o parafy na stronie. Protokół końcowy podpisz dopiero wtedy, gdy lista jest zamknięta albo gdy przy każdej otwartej pozycji stoi data.

Źródło: Praktyka odbiorów Rise Real Bali

05 / 08

Jakie dokumenty odebrać przy tej samej wizycie?

Wyjdź z papierami, nie tylko z kluczami. Zaczniij od pozwolenia na użytkowanie (SLF), od którego zależy licencja na najem. Według PP 16/2021 jest ważne 20 lat przy domu jednorodzinnym, a przy pozostałych budynkach 5 lat. Potem odbierz pozwolenie na budowę (PBG), rysunki powykonawcze,

karty gwarancyjne sprzętu basenowego i urządzeń, wszystkie klucze i piloty oraz podpisany inwentarz mebli. Tego samego dnia sfotografuj liczniki prądu i wody i przepis oba rachunki na siebie, żeby nie płacić za zużycie ekipy budowlanej.

Jeśli SLF jeszcze nie przyszło, wstrzymaj ostatnią ratę do jego otrzymania. Nasz przewodnik po PBG i SLF wyjaśnia, co dowodzi każdy z tych dokumentów, a poradnik o zakupie na etapie budowy pokazuje, jak wpisać SLF do harmonogramu wpłat.

Źródło: PP 16/2021 o realizacji obiektów budowlanych; praktyka odbiorów Rise Real Bali

06 / 08

Kiedy zaplanować odbiór?

Jeśli się da – przed deszczami. BMKG spodziewa się, że większość Indonezji wejdzie w sezon deszczowy 2026/27 od listopada, ze szczytem między grudniem a lutym. Prognoza jest krajowa, więc sprawdź też lokalną.

Odbiór w październiku lub listopadzie pozwala przetestować dachy i tarasy wodą z węża. Jeśli wypadnie później, nie czekaj, aż burza coś udowodni. Wpisz na listę usterek ponowną kontrolę z datą po pierwszym ulewnym deszczu i powiąż z nią ostatnią płatność.

Źródło: Krajowa prognoza BMKG na porę deszczową, za CNBC Indonesia, 25 września 2026 r.

07 / 08

Co dzieje się z listą usterek po podpisaniu?

Poproś o protokół warunkowy: odebrano z zastrzeżeniem załączonej listy usterek. Przejmujesz wtedy willę i nie rezygnujesz z żadnej pozycji. Deweloper usuwa usterki w uzgodnionym terminie, a Ty potwierdzasz każdą naprawę na piśmie, według jej numeru.

Wady ukryte, które pojawią się później, idą przez gwarancję z umowy PPJB, a konstrukcyjne – przez zasadę 10 lat opisaną wyżej. Przeczytaj tę klauzulę przed odbiorem, nie po pierwszym przecieku. Jeśli usterka wraca, druga niezależna opinia kosztuje mniej niż spór bez niej.

Trzymaj jeden folder: specyfikacja, podpisana lista, wszystkie zdjęcia i każde pisemne potwierdzenie. Kiedy pora sucha ukryje przeciek dachu, ten folder będzie Twoim dowodem.

Źródło: PP 12/2021, art. 22J; ustawa 2/2017, art. 65

08 / 08

Gotowa willa czy etap budowy: kiedy robić odbiór?

Przy gotowej willi odbiór robisz przed zapłatą. Budynek stoi, więc przejdiesz całą listę, przeczytasz jego SLF i rozliczysz usterki w cenie. Jak to wygląda w praktyce, pokazują oddane inwestycje, takie

jak Umalas Oasis i Nila Residence.

Kupujący na etapie budowy sprawdza willę miesiące później, w dniu odbioru, gdy harmonogram nie ma już zapasu. Wtedy lista waży najwięcej, więc zaplanuj ją w umowie od początku. Oba rodzaje ofert znajdziesz w naszym katalogu ofert.

Źródło: Katalog Rise Real Bali

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Odbiór sprawdza budynek, due diligence – tytuł. Potrzebujesz obu, a pierwszy odbywa się już po zapłaceniu większości ceny.
- 02 Wykonawca odpowiada za awarię konstrukcji do 10 lat. Drobne wady łatwo zgłosić tylko z listą usterek opatrzoną datą i zdjęciami.
- 03 Sprawdź basen, instalację elektryczną, wodę, klimatyzację, dach i stolarkę, odwodnienie oraz pakiet mebli – w tej kolejności i razem z niezależnym inspektorem.
- 04 Podpisz protokół warunkowy, odbierz SLF i PBG przy tej samej wizycie i wstrzymaj ostatnią ratę do czasu otrzymania SLF.

Częste pytania

Czym jest lista usterek (snagging list) przy odbiorze willi na Bali?

To ponumerowany rejestr wszystkich wad znalezionych podczas odbioru: każda ma zdjęcie, termin naprawy i miejsce na parafy obu stron. Dołączasz go do protokołu odbioru, więc przyjęcie kluczy nie oznacza zrzeczenia się usterek. To dokument, o który zapyta biegły w razie sporu.

Jak długo deweloper odpowiada za wady po odbiorze willi na Bali?

To zależy od rodzaju wady. Wykonawca odpowiada za awarię konstrukcji, czyli zawalenie albo utratę funkcji, do 10 lat od odbioru końcowego według ustawy 2/2017. Wady kosmetyczne i wykończeniowe podlegają okresowi utrzymania z umowy przedwstępnej. Przeczytaj tę klauzulę przed podpisem, bo długość ustala umowa.

Czy warto zatrudnić niezależnego inspektora do odbioru willi?

Tak, jeśli to możliwe. Inspektor przechodzi te same siedem obszarów przy każdym zleceniu i fotografuje każdą usterkę, dzięki czemu nie umkną nudne, ale drogie punkty, jak odwodnienie czy instalacje basenu. Jeśli nie możesz przyjechać, wyznacz pełnomocnika na piśmie i przekaz mu specyfikację z umowy.

Co sprawdzić w willi przed przejęciem kluczy?

Zacznij od basenu i filtracji, instalacji elektrycznej, ciśnienia wody i ciepłej wody, klimatyzacji, dachu, drzwi i okien, odwodnienia oraz pakietu mebli według harmonogramu z umowy. Potem odbierz SLF, PBG, rysunki powykonawcze, karty gwarancyjne oraz wszystkie klucze i piloty – zanim cokolwiek podpiszesz.

Czy mogę odmówić odbioru willi, jeśli ma usterki?

Rozstrzyga umowa. Wiele umów przedwstępnych ustala termin odbioru i tryb zgłaszania usterek, a willa z otwartymi wadami nie osiągnęła faktycznego ukończenia. Zamiast odmawiać wprost, podpisz protokół warunkowy z listą wszystkich otwartych pozycji i datami oraz powiąż ostatnią płatność z SLF.

Skąd to wiemy

Okres odpowiedzialności pochodzi z ustawy o usługach budowlanych (2/2017), art. 63 i 65, w odczycie indonezyjskich komentarzy prawniczych. Wymogi wobec umowy przedwstępnej wynikają z rozporządzenia rządowego 12/2021, art. 22J, w streszczeniu Hukumonline i Hukum Properti. Tylko jedno z tych streszczeń podaje trzymiesięczny okres utrzymania, a my nie zweryfikowaliśmy go w oficjalnym tekście, więc nie traktujemy go jako prawa. Okres ważności SLF pochodzi z PP 16/2021. Lista kontrolna i zalecenie protokołu warunkowego to praktyka odbiorów Rise Real Bali, a nie wymogi ustawowe. Prognoza BMKG dotyczy całego kraju, nie samego Bali. Nie znaleźliśmy statystyk dla Bali o tym, jak długo deweloperzy usuwają usterki z listy. To nie jest porada prawna.

- Ustawa 2/2017 o usługach budowlanych, art. 63 i 65, odpowiedzialność za awarię obiektu
- Rozporządzenie rządowe 12/2021, art. 22J, obowiązkowa treść umowy przedwstępnej, za Hukumonline
- Rozporządzenie rządowe 16/2021 o realizacji obiektów budowlanych, ważność SLF i intensywność zabudowy
- Binus Business Law, awaria obiektu według ustawy o usługach budowlanych z 2017 r., 26 marca 2017 r.
- Prognoza BMKG na porę deszczową 2026/27, za CNBC Indonesia, 25 września 2026 r.

Rise Real Bali to agencja nieruchomości na Bali. Piszemy na podstawie transakcji, które prowadzimy, i danych publicznych – i podajemy źródła.

Autor: Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Raport publikujemy na licencji CC BY 4.0. Możesz cytować, przedrukowywać i wykorzystywać liczby i tekst także w celach komercyjnych, jeśli podasz źródło „Rise Real Bali”, nazwę licencji i link do tej strony. Licencja nie obejmuje zdjęć i wizualizacji: prawa do nich mają deweloperzy i inni uprawnieni.

Zastrzeżenie

Materiał ma wyłącznie charakter informacyjny. Nie jest ofertą, indywidualną rekomendacją inwestycyjną ani obietnicą dochodu. Stopy zwrotu to nasze szacunki przy założeniach podanych w tekście; rzeczywisty wynik zależy od rynku, zarządzania, sezonowości i zmian przepisów. Ceny, układy i warunki mogą się zmienić bez uprzedzenia i nie są częścią żadnej umowy. Przed wpłatą rezerwacji sprawdź dokumenty, strukturę własności i obciążenia podatkowe z indonezyjskim prawnikiem i doradcą podatkowym. Ceny podajemy w rupiach indonezyjskich (IDR, Rp), zgodnie z ustawą nr 7 z 2011 r. o walucie i rozporządzeniem Bank Indonesia nr 17/3/PBI/2015, art. 11. Pełna treść zastrzeżeń: <https://riserealbali.com/pl/legal/disclaimer/>

Masz pytania do tego materiału?

Napisz do nas na WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/odbior-willi-na-bali/