

Checklista odbioru technicznego mieszkania

Zabierz tę listę na spotkanie z deweloperem. Odhaczaj kolejne punkty, a każdą usterkę zapisuj od razu w protokole odbioru – dokładnie i z podaniem lokalizacji.

1. Przygotowanie do odbioru mieszkania

Przed odbiorem przygotuj dokumenty, narzędzia i listę elementów do sprawdzenia.

- ☐ Przeczytaj umowę deweloperską, prospekt informacyjny i standard wykończenia.
- ☐ Sprawdź zapisy dotyczące rękojmi, gwarancji i terminów usuwania usterek.
- ☐ Umów odbiór mieszkania w ciągu dnia, najlepiej przy naturalnym świetle.
- ☐ Porównaj rzut lokalu z dokumentacją techniczną.
- ☐ Wynotuj wszystkie indywidualne ustalenia z deweloperem, np. zmiany lokatorskie.
- ☐ Porozmawiaj z osobami, które odebrały już mieszkania w tej inwestycji.
- ☐ Rozważ obecność fachowca, inżyniera lub inspektora odbiorowego.
- ☐ Przygotuj narzędzia potrzebne do kontroli lokalu.



2. Dokumenty i narzędzia – co zabrać na odbiór?

- | | |
|---|---|
| ☐ Umowa deweloperska | ☐ Kątownik |
| ☐ Prospekt informacyjny | ☐ Mocna latarka do kontroli tynków, narożników i zacieków |
| ☐ Rzut i plan mieszkania | ☐ Próbник napięcia lub miernik elektryczny |
| ☐ Standard wykończenia lokalu | ☐ Prosta lampka albo oprawa z żarówką |
| ☐ Projekt instalacji (jeśli został udostępniony) | ☐ Pasek grubszego papieru o szerokości 2-3 cm do sprawdzania szczelności okien i drzwi |
| ☐ Korespondencja z deweloperem dotycząca zmian i ustaleń | ☐ Piłeczka do sprawdzania spadków podłogi, balkonu lub tarasu |
| ☐ Notes, długopis i telefon z aparatem | ☐ Zapalniczka do weryfikacji ciągu wentylacyjnego |
| ☐ Taśma miernicza, najlepiej minimum 5 m | ☐ Pianka do golenia do kontroli szczelności instalacji gazowej (jeśli lokal ma gaz) |
| ☐ Dalmierz | |
| ☐ Poziomica | |

3. Układ mieszkania i zgodność z projektem

Na początku sprawdź, czy mieszkanie wygląda tak, jak miało wyglądać na papierze. To nie detal – błędy w układzie lokalu lub metrażu mogą mieć realne znaczenie przy późniejszym użytkowaniu i wycenie nieruchomości. Sprawdź, czy:

- ☐ Układ pomieszczeń jest zgodny z rzutem technicznym.
- ☐ Rozmieszczenie ścian odpowiada projektowi.
- ☐ Wymiary pomieszczeń są zgodne z planem.
- ☐ Całkowita powierzchnia mieszkania jest zgodna z powierzchnią wskazaną w umowie deweloperskiej.
- ☐ Zmiany lokatorskie (jeśli były zamawiane) zostały wykonane zgodnie z ustaleniami.



4. Ściany, sufity, tynki i wylewki

To jeden z najważniejszych punktów odbioru. Nierówności, pęknięcia, zawilgocenia i złe kąty mogą utrudnić wykończenie mieszkania, montaż mebli czy układanie podłóg. Sprawdź, czy:

- ☐ Ściany nie mają pęknięć, rys i wybrzuszeń.
- ☐ Ściany trzymają pion – sprawdź poziomnicą lub ciężarkiem na sznurku.
- ☐ Kąty proste występują tam, gdzie przewiduje to projekt – sprawdź kątownikiem.
- ☐ Tynki są równe i wygładzone.
- ☐ Po oświetleniu latarką pod kątem nie widać dużych fal, ubytków ani nierówności.
- ☐ Sufity są równe, suche i bez przebarwień.
- ☐ Na sufitach nie ma śladów zacieków (zwłaszcza na ostatnim piętrze).
- ☐ Nie ma śladów wilgoci, pleśni ani zagrzybienia.
- ☐ Wylewki są równe, bez pęknięć, ubytków i wykruszeń.
- ☐ Podłogi są wypoziomowane – sprawdź poziomnicą i piłeczką.
- ☐ Nie ma widocznych, nieuzasadnionych spadków posadzki.

5. Drzwi wejściowe

Drzwi sprawdź nie tylko wizualnie. Ważne jest też ich domykanie, szczelność i stan uszczelek. Sprawdź, czy:

- ☐ Drzwi otwierają się i zamykają płynnie.
- ☐ Drzwi nie ocierają o podłogę, próg ani ościeżnicę.
- ☐ Skrzydło drzwiowe i ościeżnica nie mają zarysowań, wgnieceń ani uszkodzeń.
- ☐ Uszczelki są kompletne, dobrze zamontowane i nieuszkodzone.
- ☐ Zamki, klamki i zawiasy działają prawidłowo.
- ☐ Drzwi mają kartę gwarancyjną.
- ☐ Jeśli drzwi są antywłamaniowe, deweloper przekazał certyfikat lub odpowiedni dokument potwierdzający klasę drzwi.



6. Okna, szyby, parapety i drzwi balkonowe

Wady stolarki okiennej bywają kosztowne i kłopotliwe, dlatego okna sprawdź bardzo dokładnie. Sprawdź, czy:

- ☐ Okna otwierają się zgodnie z kierunkami wskazanymi w dokumentacji.
- ☐ Mechanizmy otwierania, zamykania i uchylania działają płynnie.
- ☐ Okna nie zacinają się i nie wymagają użycia nadmiernej siły.
- ☐ Szyby nie mają zarysowań, odprysków ani pęknięć.
- ☐ Ramy są czyste, bez uszkodzeń, zarysowań i śladów po pracach budowlanych.
- ☐ Okucia są kompletne i prawidłowo zamontowane.
- ☐ Uszczelki są kompletne, dobrze osadzone i nieuszkodzone.
- ☐ Okna są szczelne – pasek papieru nie powinien łatwo wychodzić po zamknięciu skrzydła.
- ☐ Drzwi balkonowe lub tarasowe są szczelne i działają płynnie.
- ☐ Parapety są poprawnie zamontowane, wypoziomowane i doszczelnione.
- ☐ Parapety zewnętrzne mają prawidłowy spadek na zewnątrz.
- ☐ Parapety nie są porysowane, pęknięte ani uszkodzone.



7. Instalacja elektryczna

Instalacja elektryczna musi być zgodna z dokumentacją i bezpieczna. Nie wystarczy tylko policzyć gniazdka – trzeba sprawdzić, czy realnie działają. Sprawdź, czy:



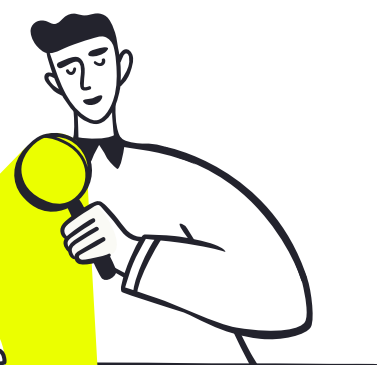
- ☐ Rozmieszczenie gniazd i włączników jest zgodne z dokumentacją.
- ☐ Wszystkie gniazda są pod napięciem – sprawdź próbnikiem lub miernikiem.
- ☐ Punkty świetlne działają po podłączeniu oprawy z żarówką.
- ☐ Żarówki nie migają po podłączeniu.
- ☐ Rozdzielnica elektryczna jest zamontowana prawidłowo.
- ☐ Obwody w rozdzielnicach są opisane czytelnie i logicznie.
- ☐ Puszki elektryczne znajdują się we właściwych miejscach.
- ☐ Osprzęt elektryczny nie jest uszkodzony, krzywo osadzony ani luźny.



8. Instalacja wodno-kanalizacyjna

Błędy w instalacji wodno-kanalizacyjnej potrafią wyjść dopiero na etapie wykańczania łazienki lub kuchni, czyli wtedy, gdy poprawki są już droższe i bardziej uciążliwe. Sprawdź, czy:

- ☐ Podejścia wodne znajdują się we właściwych miejscach.
- ☐ Odpływy kanalizacyjne są wykonane zgodnie z projektem.
- ☐ Zawory i połączenia nie mają widocznych przecieków.
- ☐ Krany, jeśli są zamontowane, działają prawidłowo.
- ☐ Woda płynie równo, bez nietypowych szumów i przerw.
- ☐ Nie ma śladów wilgoci przy podejściach wodnych, odpływach i pionach instalacyjnych.



9. Ogrzewanie, grzejniki i instalacja gazowa

Ogrzewanie powinno być zgodne z projektem, a grzejniki muszą być stabilnie zamontowane. Sprawdzenie instalacji gazowej jest szczególnie istotne dla twojego bezpieczeństwa. Sprawdź, czy:

- ☐ Grzejniki są zamontowane we właściwych miejscach.
- ☐ Grzejniki są stabilne i poprawnie zamocowane.
- ☐ Grzejniki nie mają wycieków, ognisk korozji ani uszkodzeń.
- ☐ Zawory termostatyczne są zamontowane i działają płynnie.
- ☐ Instalacja gazowa (jeśli występuje) jest szczelna – sprawdź, czy po nałożeniu pianki do golenia na złącza instalacji gazowej nie pojawiają się pęcherzyki.



10. Wentylacja, światłowód i instalacje dodatkowe

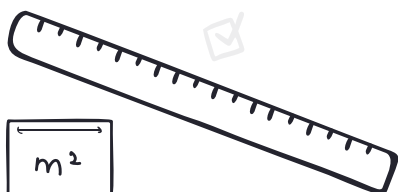
Wentylacja ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo i komfort mieszkania. Źle działający ciąg wentylacyjny może prowadzić do wilgoci, pleśni i problemów z użytkowaniem lokalu. Sprawdź, czy:

- ☐ Kratki wentylacyjne są wykonane we właściwych miejscach.
- ☐ Ciąg wentylacyjny działa – płomień zapalniczki odchyła się w stronę kratki.
- ☐ Kratki nie są zatkane ani zabrudzone.
- ☐ Instalacja RTV została doprowadzona zgodnie z dokumentacją.
- ☐ Światłowód lub instalacja teletechniczna zostały doprowadzone (jeśli są określone w dokumentacji).
- ☐ Domofon lub wideodomofon działa prawidłowo (jeśli jest już uruchomiony).



11. Balkon, taras i elementy zewnętrzne

Balkon i taras sprawdź równie dokładnie jak wnętrze mieszkania. Błędy w spadkach, obróbkach i odpływach mogą później oznaczać zalewanie czy zacieki. Sprawdź, czy:



- ☐ Powierzchnia balkonu lub tarasu jest równa i bez uszkodzeń.
- ☐ Spadek podłogi prowadzi w stronę odwodnienia – sprawdź piłeczką.
- ☐ Odpływy są drożne i pozwalają na swobodny spływ wody.
- ☐ Balustrady są stabilne i poprawnie zamocowane.
- ☐ Balustrady nie mają rys, pęknięć ani śladów korozji.
- ☐ Połączenia balustrad z elewacją są szczelne i estetyczne.
- ☐ Obróbki blacharskie są wykonane starannie.
- ☐ Parapety zewnętrzne nie są uszkodzone i mają prawidłowy spadek.
- ☐ Na elewacji przy balkonie lub tarasie nie ma widocznych uszkodzeń, zacieków ani pęknięć.

12. Miejsce postojowe, garaż, komórka lokatorska i części wspólne

Jeśli kupujesz miejsce postojowe, garaż lub komórkę lokatorską, pamiętaj o sprawdzeniu ich podczas odbioru. Sprawdź, czy:

- ☐ Miejsce postojowe lub garaż ma numer zgodny z umową.
- ☐ Lokalizacja miejsca postojowego zgadza się z dokumentacją.
- ☐ Wymiary miejsca postojowego są zgodne z umową deweloperską.
- ☐ Miejsce postojowe jest wolne od uszkodzeń, zacieków i przeszkód utrudniających parkowanie.
- ☐ Komórka lokatorska ma numer zgodny z umową deweloperską.
- ☐ Komórka lokatorska jest sucha, wentylowana i zamykana.
- ☐ Drzwi do komórki działają prawidłowo.
- ☐ Części wspólne przy lokalu nie mają widocznych uszkodzeń.
- ☐ Korytarz, klatka schodowa i wejście do mieszkania są wykonane zgodnie ze standardem inwestycji.



13. Protokół odbioru i formalności

To najważniejszy etap odbioru. Sama ustna informacja o usterce nic nie daje. Liczy się to, co zostało wpisane do protokołu. Sprawdź, czy:

- ☐ Każda usterka została wpisana do protokołu odbioru.
- ☐ Opis usterki jest szczegółowy i precyzyjnie wskazuje jej lokalizację, np. „salon, okno balkonowe, szyba wewnętrzna: widoczna rysa na powierzchni szyby o długości ok. 7 cm, zlokalizowana w dolnej części przeszklenia, ok. 20 cm od lewej krawędzi ramy”.
- ☐ Każda usterka została udokumentowana zdjęciem.
- ☐ Zdjęcia usterek zostały dołączone jako załącznik do protokołu lub opisane w sposób umożliwiający ich identyfikację.
- ☐ Stan liczników został spisany (jeśli liczniki są już zamontowane).
- ☐ Protokół został podpisany przez obie strony.
- ☐ Otrzymałeś egzemplarz protokołu odbioru.
- ☐ Ustalono termin usunięcia usterek.



14. Najważniejsza zasada przy odbiorze

Nie podpisuj protokołu „na szybko” i nie zgadzaj się na pomijanie usterek tylko dlatego, że „to drobiazg” albo „ekipa później poprawi”. Dla dewelopera liczy się dokument. Dla ciebie też powinien.

Pamiętaj:

Deweloper ma **14 dni** na odpowiedź na zgłoszone uwagi i **30 dni** na usunięcie uznanych usterek.