ODBIÓR MIESZKANIA · KRAKÓW

Checklista odbioru *mieszkania od dewelopera.*

53 punktów do sprawdzenia, rejestr usterek do protokołu i najważniejsze terminy. Zaznaczaj sprawdzone punkty, a wady od razu wpisuj do protokołu. Jeśli czegoś nie ma w lokalu, zapisz „nie dotyczy".

INWESTYCJA / DEWELOPER

ADRES I NR LOKALU

DATA I GODZINA ODBIORU

OSOBY OBECNE

01 Co zabrać na odbiór

- [ ] Umowa deweloperska, standard wykończenia, rzut lokalu i załączniki.
- [ ] Dowód tożsamości, naładowany telefon z aparatem i notatnik.
- [ ] Miarka lub dalmierz, poziomica, latarka, taśma do oznaczania usterek.
- [ ] Lista uzgodnionych zmian lokatorskich, jeśli były.
- [ ] Osoba towarzysząca albo niezależny specjalista od odbiorów (opcjonalnie).

02 Dokumenty i zgodność z umową

- [ ] Numer lokalu, piętro i układ pomieszczeń zgodne z dokumentacją.
- [ ] Widoczny standard wykończenia zgodny z umową i załącznikami.
- [ ] Uzgodnione zmiany lokatorskie zostały wykonane.
- [ ] Pomieszczenia przynależne (komórka, miejsce postojowe) dostępne, jeśli są objęte odbiorem.
- [ ] Zapisane pytania o brakujące protokoły i instrukcje urządzeń.

Checklista pomaga zorganizować oględziny, ale nie zastępuje pomiarów technicznych ani opinii rzeczoznawcy. Nie otwieraj rozdzielnicy i nie ingeruj w instalacje elektryczne, gazowe ani wentylacyjne.

POWIERZCHNIE I STOLARKA

Ściany, posadzki, *okna i balkon.*

Oglądaj lokal w świetle dziennym. Każdą wadę fotografuj dwa razy: ujęcie ogólne i zbliżenie.

03 Ściany, sufity i posadzki

- ☐ Brak wyraźnych pęknięć, ubytków i odspojeń na ścianach.
- ☐ Brak zacieków, śladów wilgoci i przebarwień.
- ☐ Sprawdzone narożniki oraz połączenia ścian z sufitem.
- ☐ Widoczne odchylenia ścian porównane z umownym standardem.
- ☐ Sufity bez widocznych pęknięć i uszkodzeń.
- ☐ Posadzka bez pęknięć, dużych ubytków i luźnych fragmentów.
- ☐ Sprawdzone różnice poziomów i progi.
- ☐ Zapisane miejsca budzące wątpliwości co do równości.
- ☐ Brak wilgoci przy ścianach zewnętrznych i w narożach.

04 Okna, drzwi i stolarka

- ☐ Każde okno otwiera się i zamyka bez nadmiernego oporu.
- ☐ Szyby i ramy bez widocznych uszkodzeń.
- ☐ Uszczelki, klamki i okucia kompletne.
- ☐ Ościeża i parapety bez ubytków i uszkodzeń.
- ☐ Drzwi wejściowe otwierają się i zamykają prawidłowo.
- ☐ Skrzydło, próg, ościeżnica i zamek drzwi bez uszkodzeń.
- ☐ Zapisane wady na styku okien i drzwi z tynkiem.

05 Balkon, loggia, taras (jeśli dotyczy)

- ☐ Powierzchnia i odpływ bez widocznych uszkodzeń.
- ☐ Balustrady kompletne i stabilne (oceniane wzrokowo, bez prób obciążenia).
- ☐ Sprawdzone progi i widoczne połączenia z elewacją.
- ☐ Zapisane zacieki, rysy i uszkodzenia płytek.

INSTALACJE BEZ RYZYKA

Instalacje, wentylacja *i dokumentacja usterek.*

Oceniaj tylko to, co widać. Przy wątpliwościach poproś dewelopera o protokoły i pomoc osoby z uprawnieniami.

06 Elektryka i osprzęt (tylko oględziny)

- [ ] Rozmieszczenie punktów elektrycznych zgodne z uzgodnieniami.
- [ ] Gniazda i łączniki kompletne i nieuszkodzone.
- [ ] Miejsca na oprawy i wypusty przewodów opisane lub zabezpieczone.
- [ ] Zapisane pytanie o protokoły pomiarów instalacji.
- [ ] Bez otwierania rozdzielnicy i bez samodzielnych pomiarów pod napięciem.

07 Woda, kanalizacja i ogrzewanie

- [ ] Podejścia wodne i kanalizacyjne w uzgodnionych miejscach.
- [ ] Widoczne fragmenty instalacji bez śladów wycieków.
- [ ] Grzejniki i rozdzielacze kompletne i nieuszkodzone.
- [ ] Zapisane numery i stany liczników, jeśli są częścią odbioru.
- [ ] Brak wilgoci wokół pionów i przejść instalacyjnych.

08 Wentylacja i pozostałe elementy

- [ ] Kratki i nawiewniki kompletne i niezasłonięte.
- [ ] Zapisane pytania o protokoły i zasady użytkowania wentylacji.
- [ ] Brak widocznych uszkodzeń przy przejściach instalacyjnych.
- [ ] Części wspólne i przynależne zgodne z umową.
- [ ] Zapisana liczba przekazanych kluczy, pilotów i identyfikatorów.

09 Dokumentowanie usterek

- [ ] Każda wada ma lokalizację: pomieszczenie i ściana lub element.
- [ ] Wady sfotografowane, a zdjęcia ponumerowane.
- [ ] Wady wpisane do protokołu odbioru, bez pustych rubryk.
- [ ] Zachowana kopia podpisanego protokołu.

PROTOKÓŁ I KOLEJNE KROKI

Rejestr usterek *do protokołu.*

Wpisuj np.: „sypialnia, ściana przy oknie, pęknięcie ok. 12 cm, zdjęcie 04”.

NR	POMIESZCZENIE I MIEJSCE	OPIS WADY	ZDJĘCIE
01			
02			
03			
04			
05			
06			
07			

14 dni

od podpisania protokołu deweloper ma na uznanie wad albo uzasadnioną odmowę. Brak odpowiedzi oznacza uznanie wad.

30 dni

od podpisania protokołu na usunięcie uznanych wad. Deweloper może wyznaczyć inny termin, jeśli go uzasadni.

Wada istotna

pozwala odmówić odbioru. Strony ustalają wtedy termin ponownego odbioru.

10 Po odbiorze

- [ ] Zachowany protokół i wszystkie zdjęcia usterek.
- [ ] Ustalony termin usunięcia wad, zanim zaczną się prace, które mogłyby je zakryć.
- [ ] Zaplanowane instalacje, łazienka, sufity, gładzie i malowanie.
- [ ] Przygotowany zakres wykończenia i prośba o wycenę.

Odbiór za Tobą? *Czas na plan wykończenia.*

WHITE.HOUSE: elektryka, hydraulika, płytki, sufity, gładzie i malowanie w jednym planie prac. Bezpłatna wycena.

+48 725 260 666

whitehousewnetrza.pl

Art. 41 ustawy z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2024 poz. 695, ze zm.). Materiał informacyjny, nie porada prawna ani profesjonalny odbiór techniczny. Stan na 7 listopada 2026.