

Odbiór domu jednorodzinnego od wykonawcy

Checklist krok po kroku - od dokumentów po instalacje i otoczenie. Opracowanie: jugis sp. z o.o.

Odbiór domu jednorodzinnego od generalnego wykonawcy to moment, w którym przejmujesz odpowiedzialność za obiekt. Każda usterka niezapisana w protokole może później stać się Twoim kosztem. Poniższa lista kontrolna prowadzi krok po kroku przez odbiór domu w stanie deweloperskim - od dokumentów po instalacje i otoczenie. Opracowano na bazie 30-letniego doświadczenia spółki jugis w Krakowie i Małopolsce.

Zasada nr 1: nigdy nie podpisuj protokołu bez zastrzeżeń, dopóki nie sprawdzisz wszystkich punktów i nie wpiszesz wykrytych usterek z terminem usunięcia.

Dokumenty - przygotuj PRZED odbiorem

- Pozwolenie na użytkowanie lub zawiadomienie o zakończeniu budowy (brak sprzeciwu)
- Dziennik budowy z wpisami kierownika budowy i inspektora nadzoru
- Projekt powykonawczy i dokumentacja zmian
- Protokoły odbiorów branżowych (elektryka, gaz, wentylacja, kominy)
- Świadectwo charakterystyki energetycznej
- Karty katalogowe i atesty materiałów oraz urządzeń
- Protokoły prób szczelności instalacji i pomiarów elektrycznych

1. Konstrukcja, geometria, wykończenie

- Powierzchnia użytkowa zgodna z projektem (sprawdź obmiar)
- Pion ścian - odchyłka maks. 5 mm na 2 m wysokości
- Równość posadzek (łata 2 m - odchyłka maks. 3 mm)
- Kąty proste w narożnikach (przyłóż kątownik)
- Tynki równe, bez pęknięć, pęcherzy i ubytków
- Brak zacieków, plam wilgoci i śladów pleśni
- Brak rys na sufitach i śladów przebijającego zbrojenia
- Wylewki bez pęknięć i pustek (puknij młotkiem gumowym)

2. Dach, kominy, poddasze

- Pokrycie dachu równe, bez przesunięć dachówek i ubytków
- Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe - szczelność i mocowanie
- Kominy - stan, obróbki, czapy kominowe
- Poddasze - brak śladów przecieków, prawidłowa izolacja i paroizolacja
- Wentylacja połączenia dachowej (kontrłaty, szczeliny wentylacyjne)

3. Okna, drzwi, elewacja

- Okna otwierają i zamykają się płynnie, bez skrzypienia
- Uszczelki całe i przylegające, brak rys na szybach
- Drzwi zewnętrzne - zamki antywłamaniowe, pion i poziom
- Parapety zewnętrzne ze spadkiem od ściany, prawidłowe obróbki
- Elewacja równa, bez pęknięć, spójna kolorystycznie
- Cokół i izolacja przeciwwilgociowa przy gruncie

4. Instalacja elektryczna

- Wszystkie gniazda pod napięciem (próbnik / przenośna lampka)
- Rozdzielnica - opisane obwody i zabezpieczenia
- Protokół pomiarów: rezystancja uziemienia, ciągłość, wyłączniki różnicowoprądowe
- Punkty oświetleniowe i wypusty zgodne z projektem
- Gniazda zewnętrzne i w łazience w odpowiedniej klasie szczelności
- Domofon / instalacja teletechniczna - działanie

5. Instalacja wodno-kanalizacyjna i grzewcza

- Ciśnienie wody i brak wycieków (otwórz pełnym strumieniem)
- Drożność odpływów i brak zapachu z syfonów (syfony zalane)
- Protokół próby szczelności instalacji
- Liczniki wody i ciepła - odczyt początkowy
- Źródło ciepła (kocioł / pompa ciepła) - uruchomienie, dokumentacja, gwarancja
- Grzejniki / ogrzewanie podłogowe - równomierne nagrzewanie
- Temperatura ciepłej wody (ok. 40-55°C)

6. Wentylacja, otoczenie, działka

- Drożność kanałów wentylacyjnych (kartka A4 przyssana do kratki)
- Rekuperacja (jeśli jest) - uruchomienie i nawiewy/wywiewy
- Opaska wokół budynku, odprowadzenie wody opadowej
- Przyłącza wykonane i odebrane (prąd, woda, kanalizacja, gaz)
- Tarasy, schody zewnętrzne, podjazd - spadki i odwodnienie
- Ogrodzenie i bramy zgodne z zakresem umowy

7. Co zrobić, gdy znajdziesz usterkę

1. **Zapisz każdą usterkę** z dokładną lokalizacją i zdjęciem z datownikiem.
2. **Wpisz usterki do protokołu odbioru** z terminem usunięcia (zwykle 14-30 dni).
3. **Sprawdź ponownie** wszystkie zgłoszone punkty po naprawie, przed odbiorem końcowym.
4. **Zatrzymaj 5-10%** wynagrodzenia jako zabezpieczenie usunięcia usterek.
5. **Przy sporze wezwij rzeczoznawcę** - ekspertyza to mocny dowód w reklamacji.

Skorzystaj z gotowego **wzoru protokołu usterek pobudowlanych** jugis - każdą usterkę warto opisać oddzielnie i podpisać przez obie strony.

ZASTRZEŻENIE - MATERIAŁ INFORMACYJNY

Niniejsze opracowanie ma charakter wyłącznie edukacyjny i informacyjny. Stanowi ogólny wzór oraz poglądowe zestawienie dobrych praktyk i nie jest poradą prawną, techniczną ani indywidualną opinią rzeczoznawcy. Podane normy, przedziały kosztów, terminy i wymagania mają charakter orientacyjny, mogą ulegać zmianom i nie zastępują analizy konkretnego stanu faktycznego, projektu budowlanego ani obowiązujących przepisów. Przed podjęciem decyzji dotyczącej budowy, odbioru lub umowy zalecamy konsultację z uprawnionym specjalistą - inspektorem nadzoru inwestorskiego, kierownikiem budowy, rzeczoznawcą budowlanym lub prawnikiem. Spółka jugis nie ponosi odpowiedzialności za decyzje podjęte wyłącznie na podstawie niniejszego dokumentu.

Potrzebujesz profesjonalnego odbioru domu w Małopolsce?

Inżynier jugis z uprawnieniami sprawdzi dom zgodnie z powyższym checkliem i punktami branżowymi, sporządzi pisemny raport i - w razie potrzeby - weźmie udział w rozmowie z wykonawcą.

Telefon: **+48 882 774 450** • E-mail: biuro@nadzor-inwestorski.pl • jugis.pl

ul. św. Kingi 1A lok. 1, 30-528 Kraków • Generalny Wykonawca i nadzór inwestorski - Kraków i Małopolska