

# CHECKLISTA ODBIORU MIESZKANIA OD DEWELOPERA – NORMY PN-B 2026

Data odbioru: \_\_\_\_\_ Adres lokalu: \_\_\_\_\_  
Numer umowy: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko kupującego: \_\_\_\_\_ Inspektor (jeśli obecny): \_\_\_\_\_

## 1. Tynki gipsowe (PN-B-10110:2005 z aktualizacją 2024-11)

Lp.	Element do sprawdzenia	Dopuszczalna wartość	Wynik (✓/ x)	Uwagi / Zdjęcia
1	Odchylenie powierzchni od płaszczyzny (ściany, sufity)	max <b>5 mm</b> na 2 m łaty (max 3 prześwity)		
2	Odchylenie od pionu	3 mm / 1 m; łącznie max <b>6 mm</b> (do 3,5 m) / <b>8 mm</b> (powyżej)		
3	Odchylenie od poziomu	4 mm / 1 m; łącznie max <b>8 mm</b>		
4	Kąty proste (narożniki)	max <b>4 mm</b> na ramieniu 1 m		
5	Grubość tynku	min <b>2 mm</b> ; na suficie max <b>15 mm</b>		
6	Wilgotność tynku	max <b>3–6 %</b>		
7	Pęknięcia, odspojenia, grudki, zaciągnięcia	Brak		
8	Dźwięk przy stukaniu	Jednolity (nie głuchy)		

## 2. Wylewki i posadzki (Warunki Techniczne ITB 2026)

Lp.	Element do sprawdzenia	Dopuszczalna wartość	Wynik (✓/ x)	Uwagi / Zdjęcia
1	Odchylenie od płaszczyzny	max <b>5 mm</b> na 2 m (zalecane 2–3 mm)		
2	Miejscowe prześwity	max <b>3–5 mm</b> na 2 m		
3	Wilgotność wylewki (przed podłogą)	max <b>2,5–3 %</b>		
4	Dylatacje obwodowe przy ścianach i progach	Obowiązkowe, min. <b>8–10 mm</b>		
5	„Klawiszowanie” (luźne miejsca)	Brak		
6	Spadek w łazience (do odpływu)	Zgodny z projektem		

## 3. Okna, drzwi balkonowe i stolarka

- Szczelność uszczelek i brak przeciągów
- Pionowość i poziomość ościeżnic
- Rysy na szybach i profilach
- Prawidłowe działanie okuć (otwieranie, uchylanie, blokada)
- Parapety wewnętrzne i zewnętrzne (spadki, uszczelnienie)

## 4. Instalacje

### Elektryczna

- Głębokość przewodów (min. 3–4 cm pod tynkiem)
- Liczba i lokalizacja gniazd/włączników
- Działanie oświetlenia i gniazd
- Uziemienie

### Hydrauliczna i ogrzewanie

- Brak wycieków
- Prawidłowe podłączenie grzejników / podłogówki
- Dostęp do zaworów

### Wentylacja

- Działanie nawiewników i wyciągu
- Brak zapachu stęchlizny

## 5. Inne elementy

- Drzwi wejściowe (działanie, uszczelnienie)
- Balkon / loggia (spadki, hydroizolacja, balustrada)
- Pomiar powierzchni lokalu (zgodność z umową, norma PN-ISO 9836)
- Mostki termiczne (opcjonalnie kamera termowizyjna)
- Estetyka ogólna (brak zabrudzeń, uszkodzeń)

## 6. Dokumenty wymagane na odbiorze

- Umowa deweloperska + załączniki (standard wykończenia)
- Prospekt informacyjny
- Projekt techniczny
- Protokół odbioru (wydrukowany w 2 egzemplarzach)

## Wskazówki końcowe

- Wszystkie usterki opisuj dokładnie (lokalizacja + zdjęcie).
- Nie podpisuj protokołu „bez uwag”, jeśli coś jest nie tak.
- Przy wadach istotnych masz prawo wstrzymać część płatności.
- Zalecany czas odbioru: **2–4 godziny**.

**Źródła:** PN-B-10110:2005 (z aktualizacją 2024-11), Warunki Techniczne ITB, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury, praktyka 2025/2026.