

Checklista kontroli mieszkania deweloperskiego

- zabierz ją na odbiór!

A. Co zabrać na odbiór mieszkania?

1. Kartę lokalu i przynależności z prospektu informacyjnego.
2. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego.
3. Szczegółowe projekty branżowe: architektoniczny z wymiarami, plany instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, ogrzewczych, wentylacji i gazowej.
**Większość umów nie przewiduje przekazania takich dokumentów. Należy wystąpić z prośbą do dewelopera o udostępnienie fragmentów dokumentacji technicznej dotyczącego naszego lokalu.*
4. Listę zatwierdzonych zmian lokatorskich wraz z załącznikami np. projektami zmian lokatorskich.
5. Checklistę elementów do sprawdzenia podczas odbioru mieszkania.
6. Notes lub wzór protokołu do odnotowania usterek.

Podstawowe narzędzia pomiarowe i kontrolne:

7. Taśma malarska oraz marker, ołówki do oznaczania zauważonych wad.
8. Miara zwijana + ewentualnie miernik laserowy dalmierz.
9. Poziomnice długości 2m oraz 1m.
10. Kątownicę budowlaną o wymiarach minimum 100 / 50 cm.
11. Młotek drewniany / gumowy.
12. Drabinka 3-4 stopniowa.
13. Aparat fotograficzny / telefon do udokumentowania wad na zdjęciach.

Narzędzia ponadpodstawowe:

14. Szczelinomierz.
15. Laser krzyżowy.
16. Multimetr – miernik napięcia i natężenia prądu. *(próbnik napięcia to nie urządzenie pomiarowe!)*
17. Tester kabli sieciowych LAN, CCTV.
18. Detektor gazów.
19. Anemometr – miernik przepływu powietrza.
20. Higrometr, wilgotnościomierz materiałów.
21. Termohigrometr.
22. Kamera termowizyjna.
23. Pirometr.
24. Kamera inspekcyjna.
25. Detektor radarowy.
26. Lampy, latarki, śrubokręty i inne...



**Checklista zawiera 18 ramowych punktów
do sprawdzenia przy odbiorze technicznym mieszkania w stanie deweloperskim.**

B. Lista elementów do sprawdzenia

1. Potwierdzenie zakończenia robót budowlanych oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

- Uzyskanie inwentaryzacji powykonawczej lokalu i przynależności. Określenie ostatecznej powierzchni użytkowej mieszkania.
- Przekazanie instrukcji użytkowania mieszkania, kart gwarancyjnych, certyfikatów, deklaracji zgodności, instrukcji wbudowanych urządzeń.

2. Stan mieszkania:

- Obecność pozostałości budowlanych;
- Przygotowanie mieszkania do odbioru – wysprzątanie, umycie okien, zdjęcie folii zabezpieczających grzejniki, folii fabrycznych okien i drzwi;
- Zgodność materiałów wykończeniowych i ich jakości ze standardem wykończenia;

3. Zgodność z projektem:

- Rozkład i wymiary pomieszczeń – długości ścian, wysokość pomieszczeń;
- Powierzchnia pomieszczeń i całego mieszkania wraz z przynależnościami;
- Lokalizacja i wielkość otworów drzwiowych i okiennych;

4. Zgodność wprowadzenia zmian lokatorskich i przeróbek instalacji.

5. Instalacje elektryczne i teletechniczne:

- Zgodność ze standardem;
- Zgodność z projektem– lokalizacja i ilość punktów gniazd, łączników i punktów oświetlenia, lokalizacja i działanie dzwonka, wideo- i domofonu; gniazda internetowe i TV/SAT (**konieczny do wglądu projekt instalacji elektrycznych*);
- Wyposażenie i osprzęt – poprawność montażu, liniowość osadzenia, uszkodzenia, działanie łączników, rodzaj osprzętu;
- Uziemienie wanny lub prysznic, uziemienie kotła;
- Wyposażenie tablicy mieszkaniowej – ilość i opis zabezpieczeń – bezpieczników, samoczynne opadanie zabezpieczeń; działanie drzwiczek, poprawność montażu;
- Wyposażenie tablicy multimedialnej – doprowadzenie światłowodu i przewodów okablowania internetowego LAN, zakończenia przewodów wtyczkami, doprowadzenie przewodów koncentrycznych antenowych, obecność gniazda 230V;
- Przekrycie przewodów elektrycznych odpowiednią grubością tynku (min. 5mm);
- Przygotowanie instalacji pod instalacje fotowoltaiczne;
- *W przypadku obecnego licznika energii elektrycznej można sprawdzić stan licznika, a przy użyciu multimetru napięcie i natężenie prądu oraz działanie zabezpieczeń różnicowoprądowych;*



6. Instalacje wodno-kanalizacyjne:

- Zgodność ze standardem (sposób prowadzenia instalacji natynkowy lub podtynkowy);
- Zgodność z projektem – lokalizacja i ilość podejść wodno-kanalizacyjnych, zastosowanie odpowiednich średnic kanalizacyjnych; *(*konieczny do wglądu projekt branżowy instalacji)*
- Wyposażenie w korki wody i zaślepki kanalizacji;
- Kratki podłogowe w garażach, kotłowniach;
- Odprowadzenie skroplin z pieca;
- Zastosowanie zasobników ciepłej wody zgodnie z projektem;
- Poprawność wykonania konsoli wodomierzowej;
- Stany i numery seryjne liczników;
- Wykonanie zaworów ogrodowych i zaworów odcinających;

7. Instalacje ogrzewcze i gazowe:

- Zgodność ze standardem – rodzaj ogrzewania: kocioł kondensacyjny, ogrzewanie systemowe, mieszkaniowe stacje ciepła;
- Zgodność z projektem – lokalizacja, wielkości i ilość grzejników, skrzynki rozdzielaczy, zestawy pompowe, lokalizacja i działanie sterowników ciepła *(*konieczny do wglądu projekt branżowy instalacji)*;
- Kompletność skrzynek rozdzielaczy instalacji;
- Poprawność montażu grzejników: trwałość montażu, pion i poziom, odległość od ściany, parapetów i dostęp np. do zaworu odpowietrzającego *(*grzejniki powinny być odfoliowane)*;
- Wyposażenie grzejników w głowice termostatyczne, stan zaworów, odpowietrzników i plomb;
- Uszkodzenia mechaniczne, zarysowania i zagięcia grzejników, korozja, odbarwienia, wycieki;
- Sprawdzenie podejść do kominka;
- Prowadzenie instalacji gazowych, szczelność instalacji oraz działanie zaworów;

8. Wentylacja i klimatyzacja:

- Zgodność z projektem: ilość i lokalizacja kratki wentylacyjnych oraz nawiewników, zastosowanie rekuperacji;
- Wyposażenie kratki w anemostaty wywiewne;
- Wyposażenie kanału okapu w klapę zwrotną;
- Drożność kanałów;
- Ilość i rodzaj zastosowanych nawiewników ściennych i okiennych. *(*obecność nawiewników jest wymagana przepisami § 155. Pkt 3. i 4. Warunków technicznych)*;
- Przygotowanie instalacji klimatyzacji, kompletność instalacji i urządzeń;
- Odprowadzenie skroplin do kanalizacji;

9. Tynki ścian i sufitów, suche zabudowy:

- Zgodność ze standardem – zastosowanie właściwych materiałów;
- Ocena wizualna – faktura, struktura, barwa, zacieki, zabrudzenia;
- Geometria: pion, kąty, płaszczyzny w dopuszczalnych granicach błędów;
- Pęknięcia i zarysowania, ubytki, uszkodzenia, doleganie/odparzenia;
- Nacięcia dylatacyjne;
- Wilgotność, korozja biologiczna;



10. Posadzki:

- Zgodność ze standardem – zastosowanie właściwych materiałów;
- Ocena wizualna – barwa, zacieki, zabrudzenia;
- Geometria: poziom, płaszczyzny w dopuszczalnych granicach błędów;
- Twardość posadzki;
- Wilgotność;
- Zarysowania, pęknięcia, ubytki;
- Dylatacje skurczowe i obwodowe;

11. Okna:

- Zgodność ze standardem i dokumentacją projektową;
- Poprawność montażu – pionowość, kąty proste, płaszczyzny;
- Kompletność wyposażenia – klamki, okucia obwiedniowe, śruby, zaślepki;
- Kierunki i sposób otwierania: rozwieranie / uchylanie / przesuw;
- Pakiety szybowe – zabrudzenia, zarysowania, skaży;
- Użycie szyb o zwiększonych parametrach wytrzymałościowych;
- Ramy – uszkodzenia, odkształcenia, uszczelki, zabrudzenia, przebarwienia;
- Poprawność działania, regulacji i docisku;
- Parapety wewnętrzne: zarysowania, uszkodzenia, poprawność montażu, spadki, liniowość;
- Poprawność montażu i działania rolet zewnętrznych i żaluzji;

12. Drzwi:

- Zgodność ze standardem i dokumentacją projektową;
- Geometria i poprawność osadzenia ościeżnic: pion i kąty, płaszczyzna skrzydła;
- Uszkodzenia ościeżnicy i skrzydła i poprawność działania, możliwość otwarcia do 90°;
- Jakość i wymiary otworu drzwiowego, wysokość progu;
- Kompletność osprzętu: próg, klamki, szyldy, okucia, samozamykacze, wizjer, zaślepki, zamki i klucze;
- Brama garażowa: wielkość, działanie, wyposażenie, uszkodzenia;

13. Balkony, tarasy, ogródki:

- Sprawdzenie wymiarów;
- Wykończenie posadzek, spadki;
- Poprawność wykonania balustrad, barierok, pochwyty, wysokość i szerokości przestrzeni, uszkodzenia, rysy, zabrudzenia, stabilność;
- Kompletność i poprawność wykonania ogrodzenia;

14. Elewacje

- Estetyka, przebarwienia, odparzenia, zacieki, zabrudzenia, uszkodzenia, uszczelnienia, rysy;
- Parapety zewnętrzne, obróbki blacharskie: spadki, poprawność montażu, rysy, wygięcia, szczelność;
- Podbitki dachowe, ranny i rury spustowe;



15. Przynależności: komórki lokatorskie, piwnice:

- Lokalizacja i oznakowanie;
- Wymiary komórek;
- Ściany i obudowy komórek, stan drzwi i zamykanie;
- Wentylacja, oświetlenie;

16. Garaże, miejsca postojowe:

- Wymiary stanowisk, odległości od ścian i słupów;
- Wysokość do konstrukcji i instalacji;
- Lokalizacja i oznaczenia miejsc postojowych – numeracja;
- Posadzki: stan wykończenia, spadki, zacieki, odpływy;

17. Inne:

- Zagospodarowanie terenu;
- Schody: wysokości, szerokości stopni, poziomy i równość wykonania;
- Indywidualne opomiarowanie instalacji, zawory odcinające;
- Stryszki, dachy, więźba, wyłazy, kominy;

18. Zadbaj o wpisanie usterek i wątpliwości do protokołu. Nikt nie ma prawa odmówić wpisania uwag. Odbiór techniczny to nie czas na weryfikację zgłoszeń. Deweloper na ustosunkowanie się do uwag ma 14 dni od dnia spisania protokołu. W tym czasie zobowiązany jest do uznania bądź odrzucenia uwag wraz z przesłaniem uzasadnienia.

Powyższa checklista nie wyczerpuje elementów, które należy sprawdzić, czy takich, które mogą zostać błędnie wykonane czy uszkodzone. Pamiętaj, że kontrolę należy przeprowadzić w sposób nieniszczący, a na wady ukryte nieruchomości masz 5 letni okres rękojmi.

Uważasz, że nie podołasz samemu zaufaj profesjonalście, zatrudnij fachowca. Zaprosz mnie na odbiór.

A czy Twój deweloper trzyma poziom?

Zapraszam do współpracy

Paweł Radomski

