KOORDYNATOR
BUDOWY

Protokół odbioru robót budowlanych

Wzór + instrukcja + checklist 35 punktów

by Paweł Wójtowicz • 06.2026 • koordynatorbudowy.pl

Ten dokument daje Ci gotowy wzór protokołu odbioru robót budowlanych z instrukcją wypełnienia, checklistą 35 punktów kontrolnych i listą 5 błędów które unieważniają protokół. Wydrukuj, wypełnij i chroń swoje interesy.

Co znajdziesz w tym dokumencie:

Strona 2 — Dlaczego protokół jest kluczowy (3 sytuacje z życia)

Strona 3–4 — Kompletny wzór protokołu odbioru robót do wypełnienia

Strona 5 — Checklist 35 punktów do sprawdzenia przed podpisem

Strona 6 — 5 błędów które unieważniają protokół + jak umówić bezpłatną konsultację

Dlaczego protokół odbioru robót jest kluczowy?

Protokół odbioru robót to dokument, który inwestor podpisuje po zakończeniu każdego etapu budowy — i który może uratować Cię przed utratą dziesiątek tysięcy złotych. Poniżej trzy anonimowe sytuacje, które pokazują jak to wygląda w praktyce.

Sytuacja 1

Tynki — podpisany odbiór bez protokołu usterek

Inwestor z okolic Łodzi odebrał tynki, podpisał protokół bez zastrzeżeń. Po malowaniu okazało się że płaskość na kilku ścianach przekracza 5 mm/2 m. Tynkarz odmówił naprawy — 'skoro pan podpisał, że jest OK'. Koszt szpachlowania po fakcie: 4 200 zł. Gdyby protokół zawierał wyniki pomiarów łatą — naprawę pokryłby wykonawca.

Sytuacja 2

Wylewki — brak pomiaru wilgotności CM przed parkietem

Dom pod Warszawą. Parkiet ułożony bez protokołu odbioru wylewki i pomiaru wilgotności CM. Po 8 miesiącach deski zaczęły się unosić i pękać. Badanie: wilgotność wylewki w chwili układania wynosiła 4,2% CM (dopuszczalne 2%). Parkieciarz — brak protokołu = brak dowodu jego winy. Wymiana parkietu i wylewki: 18 000 zł.

Sytuacja 3

Fundamenty — wada zanikająca odkryta po 3 latach

Dom w Małopolsce. Inspektor nadzoru nie był wezwany do odbioru izolacji fundamentów przed zasypaniem. Po 3 latach — zawilgocenie ścian piwnicy. Badanie wykazało: brak izolacji poziomej ław fundamentowych. Bez protokołu odbioru przed zasypaniem nie ma dowodów winy wykonawcy. Iniekcja chemiczna + drenaż: 42 000 zł — w całości z kieszeni inwestora.

Trzy zasady, które chronią inwestora:

Zasada 1 — Protokół pisemny zawsze	Ustne ustalenia nie istnieją. Każdy odbiór robót potwierdza protokół podpisany przez obie strony lub przez inwestora z listą uwag.
Zasada 2 — Roboty zanikające — odbiór przed zakryciem	Fundamenty przed zasypaniem, instalacje przed wylewką, zbrojenie przed betonem. Tylko fotografia i protokół udowodnią co było pod ziemią.
Zasada 3 — Wada bez protokołu = wada której nie możesz udowodnić	Karta gwarancyjna wykonawcy i rękojmia to martwe prawo bez dokumentacji. Protokół to Twoja polisa ubezpieczeniowa.

Wzór Protokołu Odbioru Robót Budowlanych

PROTOKÓŁ ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

Nr: _____ / _____

1. DANE STRON

INWESTOR	WYKONAWCA
Imię i nazwisko / Firma:	Imię i nazwisko / Firma:
_____	_____
Adres:	Adres:
_____	_____
Telefon / e-mail:	Telefon / e-mail:
_____	_____

KIEROWNIK BUDOWY	INSPEKTOR NADZORU (jeśli dotyczy)
Imię i nazwisko:	Imię i nazwisko:
_____	_____
Nr uprawnień:	Nr uprawnień:
_____	_____

2. PRZEDMIOT ODBIORU

Data zgłoszenia odbioru przez ...	
Zakres robót objętych odbiorem:	
Kamień milowy / Etap wg ...	
Adres budowy / inwestycji:	
Nr pozwolenia na budowę / zgłoszenia:	

3. STAN TECHNICZNY ROBÓT

Opis ogólny stanu wykonanych robót:	
Zgodność z projektem budowlanym (tak/nie + opis):	

Zastosowane materiały (z certyfikatami):	

4. WYKAZ WIERDZONYCH WAD I USTEREK

Nr	Opis wady / usterki	Kategoria (I=istotna II=nieistotna)	Termin usunięcia	Podpis wykonawc

5. DECYZJA INWESTORA

ODBIÓR BEZ UWAG — roboty przyjęte jako należycie wykonane

ODBIÓR WARUNKOWY — z listą wad do usunięcia (patrz pkt 4)

ODMOWA ODBIORU — wady istotne uniemożliwiają przyjęcie robót

Uwagi i zastrzeżenia inwestora:

6. ZAŁĄCZNIKI DO PROTOKOŁU

Dokumentacja fotograficzna (liczba zdjęć: _____)	Certyfikaty materiałów i atesty
Wyniki badań (wilgotność CM, beton, itp.)	Projekt zamienny / rysunki powykonawcze
Protokoły odbioru instalacji branżowych	Dziennik budowy (strony: _____ do _____)

7. PODPISY STRON

INWESTOR	WYKONAWCA	KIEROWNIK BUDOWY	INSPEKTOR NADZORU
_____	_____	_____	_____
Imię, nazwisko, data	Imię, nazwisko, data	Imię, nazwisko, data	Imię, nazwisko, data

Protokół sporządzono w ____ jednobrzmiących egzemplarzach. Każda ze stron otrzymała po jednym egzemplarzu.

Checklist — 35 punktów przed podpisem protokołu

Przed podpisaniem protokołu odbioru sprawdź każdy z poniższych punktów. Zaznacz (OK), (wada) lub N/D (nie dotyczy). Każde wpisz do tabeli wad w pkt 4 protokołu.

A. KONSTRUKCJA I STAN SUROWY	
Fundamenty — brak widocznych rys i pęknięć	Ściany — pionowość (odchyłka 6 mm/3 m)
Ściany — płaskość (łata 2 m 5 mm)	Strop — równość pod spodem, brak rys belkowych
Więźba dachowa — pełna kompletność, krokwie bez uszkodzeń	Pokrycie dachowe — brak uszkodzonych elementów
Obróbki blacharskie — szczelność, mocowanie	Rynny i rury spustowe — kompletność i nachylenie

B. STOLARKA I IZOLACJE	
Okna — szczelność uszczelki przylgowej	Okna — montaż (taśmy paroprzepuszczalna + paroszczelna)
Okna — działanie skrzydeł (regulacja)	Drzwi zewnętrzne — szczelność, regulacja skrzydła
Izolacja termiczna ścian — ciągłość, brak pustych kieszonków	Izolacja fundamentów — folie i uszczelnienia
Dylatacje elewacyjne — kompletność	

C. INSTALACJE	
Instalacja elektryczna — protokół pomiarów SEP	Instalacja elektryczna — gniazda, włączniki — działanie
Instalacja elektryczna — brak uszkodzeń mechanicznych	Instalacja hydrauliczna — próba szczelności (protokół)
Instalacja hydrauliczna — działanie zaworów i armatury	Ogrzewanie — próba hydrauliczna, ciśnienie (protokół)
Ogrzewanie podłogowe — równomierność grzania	Wentylacja mechaniczna — działanie centrali, przepływ powietrza
Kominy i wentylacja grawitacyjna — protokół kominiarski	Gaz — protokół uruchomienia dystrybutora (jeśli dotyczy)

D. WYKOŃCZENIE	
Tynki wewnętrzne — płaskość (łata 2 m 3 mm) i wilgotność	Wylewki — płaskość (łata 2 m 3 mm dla kat. I)
Wylewki — wilgotność CM (2,0% dla wylewki cementowej)	Dylatacje w wylewkach — obwodowe i robocze
Płytki — równość spoin, brak odspajania (tap test)	Drzwi wewnętrzne — działanie, regulacja
Parapety — mocowanie i szczelność	

E. OTOCZENIE I FINALIZACJA	
Elewacja zewnętrzna — brak rys, kompletność	Drenaż i odprowadzenie wód opadowych
Dziennik budowy — kompletne wpisy, oświadczenie kierownika	

5 błędów, które unieważniają protokół odbioru

Dobrze wypełniony protokół to klucz do egzekwowania praw inwestora. Poniżej najczęstsze błędy, które sprawiają że protokół przestaje być skutecznym dokumentem prawnym.

Błąd 1 — Odbiór bez stron w protokole
Protokół bez danych Wykonawcy (firma, NIP, adres) lub bez jego podpisu jest jednostronnym dokumentem inwestora — wykonawca może kwestionować jego autentyczność. Zawsze wpisuj pełne dane obu stron i żądaj podpisania przez uprawnionych reprezentantów.

Błąd 2 — 'Odbiór bez uwag' przy istniejących wadach
Podpisanie protokołu bez zastrzeżeń w odniesieniu do wad jawnych (widocznych w chwili odbioru) pozbawia inwestora możliwości ich reklamacji. Jeśli widzisz wadę — wpisz ją do protokołu. Zawsze. Nawet jeśli wykonawca twierdzi że 'na pewno poprawi'.

Błąd 3 — Brak terminu usunięcia wad
Wada wpisana do protokołu bez konkretnego terminu usunięcia i bez kary za nieusunięcie jest bezsilna. Wpisz datę: '30 dni od podpisania protokołu'. Bez terminu wykonawca ma 'nieokreślony czas' — czyli wieczność.

Błąd 4 — Brak załączników do protokołu
Protokół bez fotografii i bez dokumentów materialnych (certyfikaty, wyniki pomiarów) jest słabym dokumentem. Fotografie z datą (metadata) są kluczowym dowodem w sporach z wykonawcami i ubezpieczycielami.

Błąd 5 — Protokół podpisany przez nieupoważnioną osobę
Podpis pracownika wykonawcy bez pełnomocnictwa do reprezentowania firmy jest prawnie wątpliwy. Upewnij się że ze strony wykonawcy podpisuje osoba uprawniona: właściciel, prokurent lub pełnomocnik z pisemnym pełnomocnictwem.

dbioru? Umów bezpłatną konsultację.

Paweł Wójtowicz — inwestor zastępczy z 12-letnim doświad
30 minut — bezpłatna dla czytelników bazy wiedzy. koordyn

© 2026 koordynatorbudowy.pl — Paweł Wójtowicz. Dokument do użytku osobistego. Treść ma charakter informacyjny i edukacyjny, nie stanowi porady prawnej.