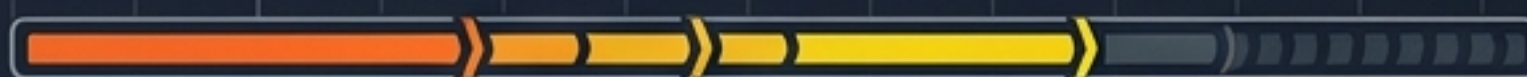
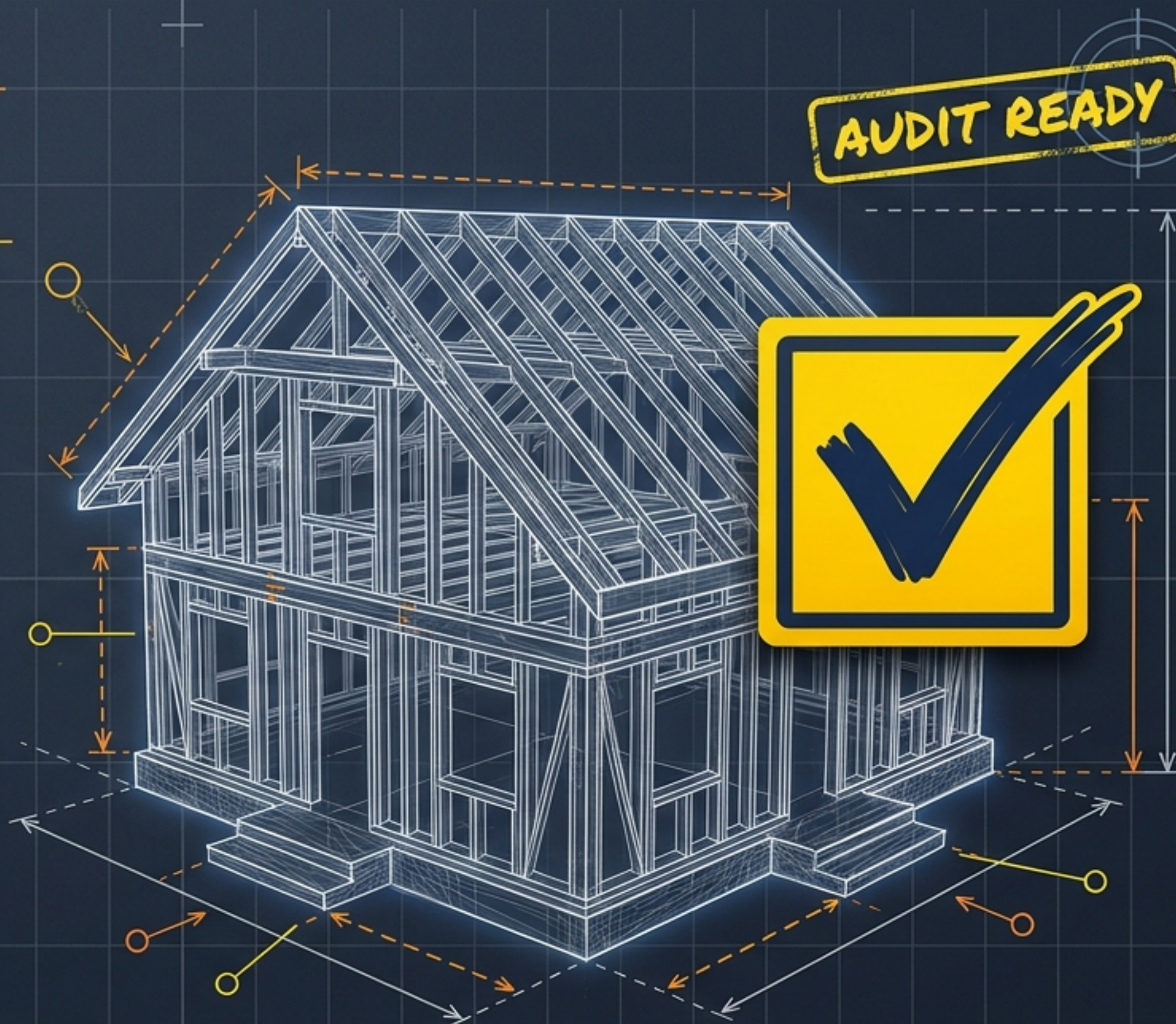




Inwestorski Playbook  
wg KoordynatorBudowy.pl

# Odbiór Stanu Surowego Otwartego

35 punktów, które musisz sprawdzić, zanim zapłacisz wykonawcy.



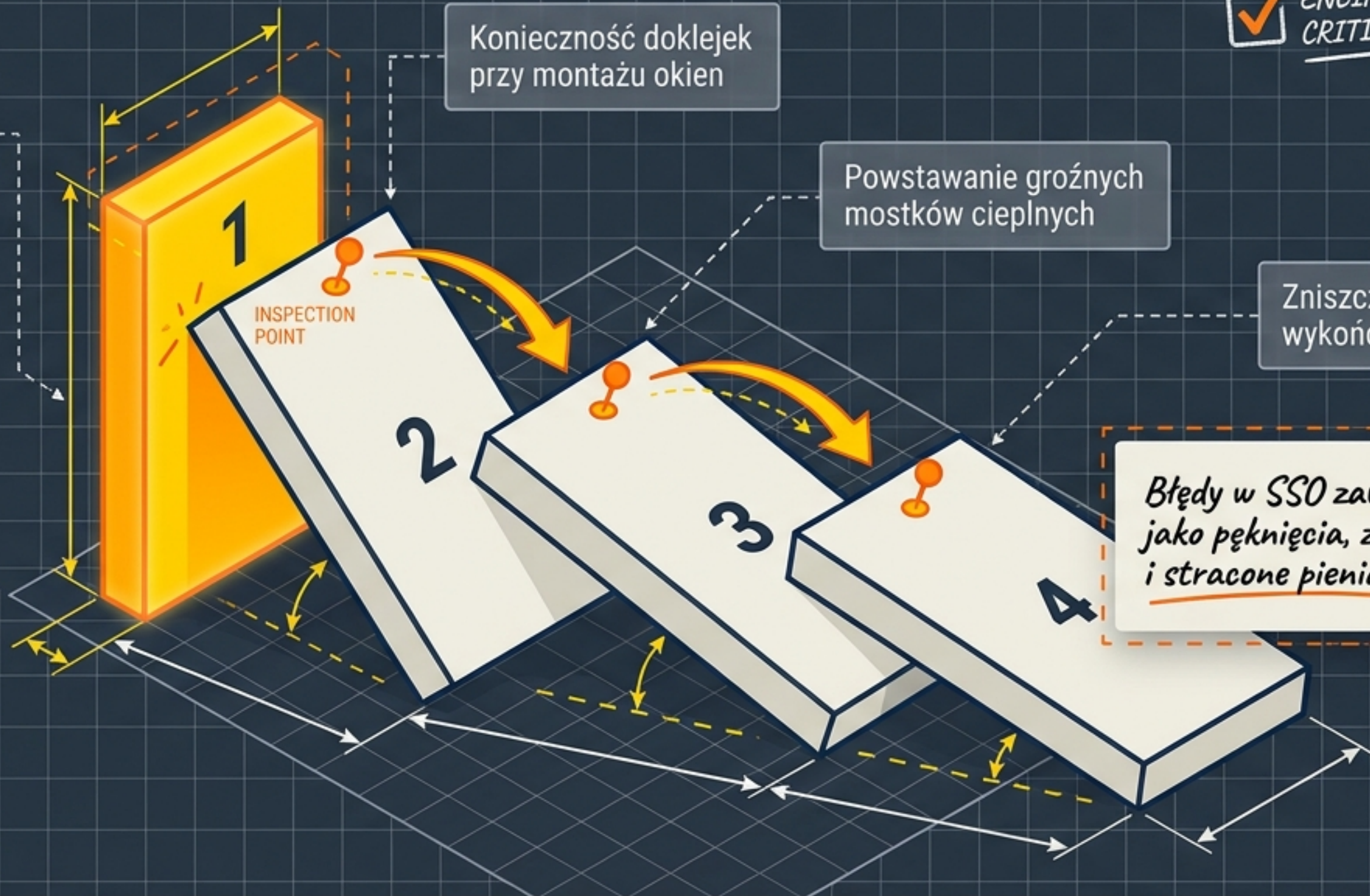
2024.10.26

Konieczność doklejek  
przy montażu okien

Powstawanie groźnych  
mostków cieplnych

Zniszczony budżet  
wykończeniówki

Krzywe ściany  
w SSO



Błędy w SSO zawsze wracają  
jako pęknięcia, zawilgocenia  
i stracone pieniądze. ✓



ZŁOTA ZASADA INWESTORA: Najpierw twarda weryfikacja, potem płatność.

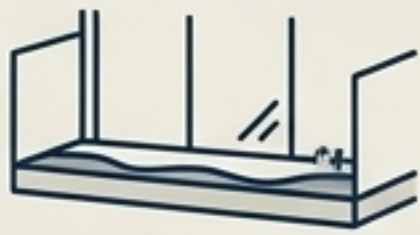


# Najdroższe Błędy w SSO



**Przerwana izolacja pozioma:** Skutkuje podciąganiem wilgoci, niszczy posadzki i tynki.

**KOSZT: x2**



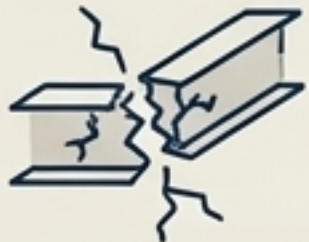
**Złe spadki na balkonach:** Prowadzą do zawilgocenia i odspajania płytek.

**KOSZT: x2**



**Krzywe ościeża:** Wymuszają nieszczelny montaż i ucieczkę ciepła.

**KOSZT: x2**



**Brak ciągłości wieńców:** Ryzyko ugięć i późniejsze pękanie tynków na ścianach.

**KOSZT: x2**



**Źle osadzone kotwy murlłaty:** Falujący dach i problemy z membraną.

**KOSZT: x2**

*Poprawki po tynkach kosztują PODWÓJNIE. Wstrzymaj transzę do czasu naprawy.*

# ETAP 0 - PAPIEROWA TARCZA


Projekt Budowlany i Wykonawczy  
Weryfikacja naniesionych i uzgodnionych z projektantem zmian.

Dziennik Budowy  
Weryfikacja aktualnych wpisów kierownika budowy.

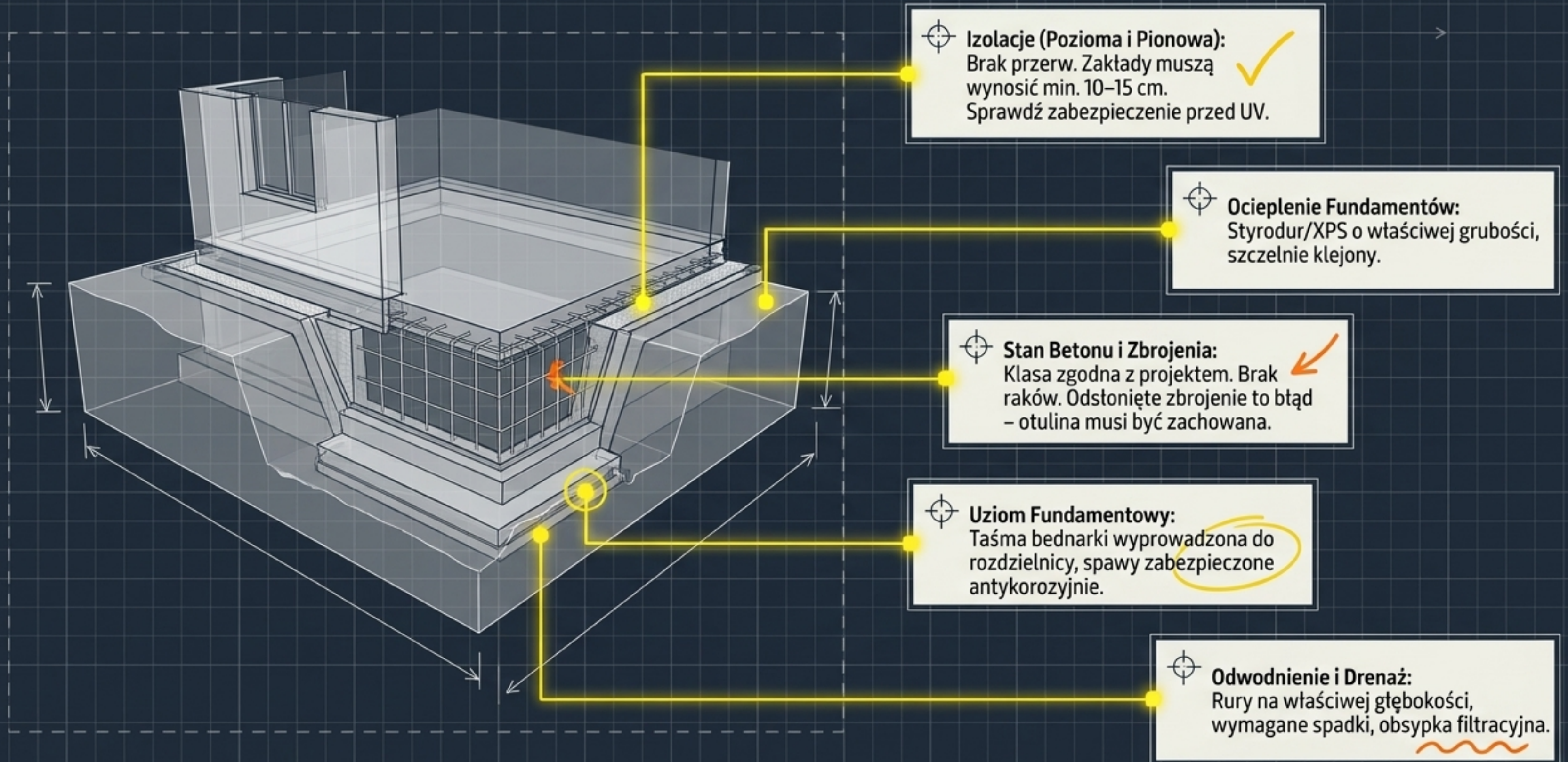
Deklaracje i Atesty  
Klasa betonu, stal zbrojeniowa, ceramika, atesty izolacji.

Plan Geodety  
Inwentaryzacja powykonawcza (geometria i posadowienie).

**RED FLAG:** Brak wpisów w dzienniku budowy lub rozjazdy w datach to natychmiastowy sygnał alarmowy!

 Kluczowa Zasada: Bez kompletu papierów nie ma odbioru. Nie płać na słowo. ✓ →

# Strefa 1 - Fundamenty, Płyta i Otoczenie



# Strefa 2 - Konstrukcja i Ściany

## Wiązania Murarskie:

- ✓ Pełne spoiny.
- Bezwzględny brak pianowania jako zamiennika zaprawy. *zaprawy!*

## Równość Płaszczyzn i Pionów:

- Badanie łatą 2m.
- Szukamy odchyłek.

## Otwory Okienne i Drzwiowe:

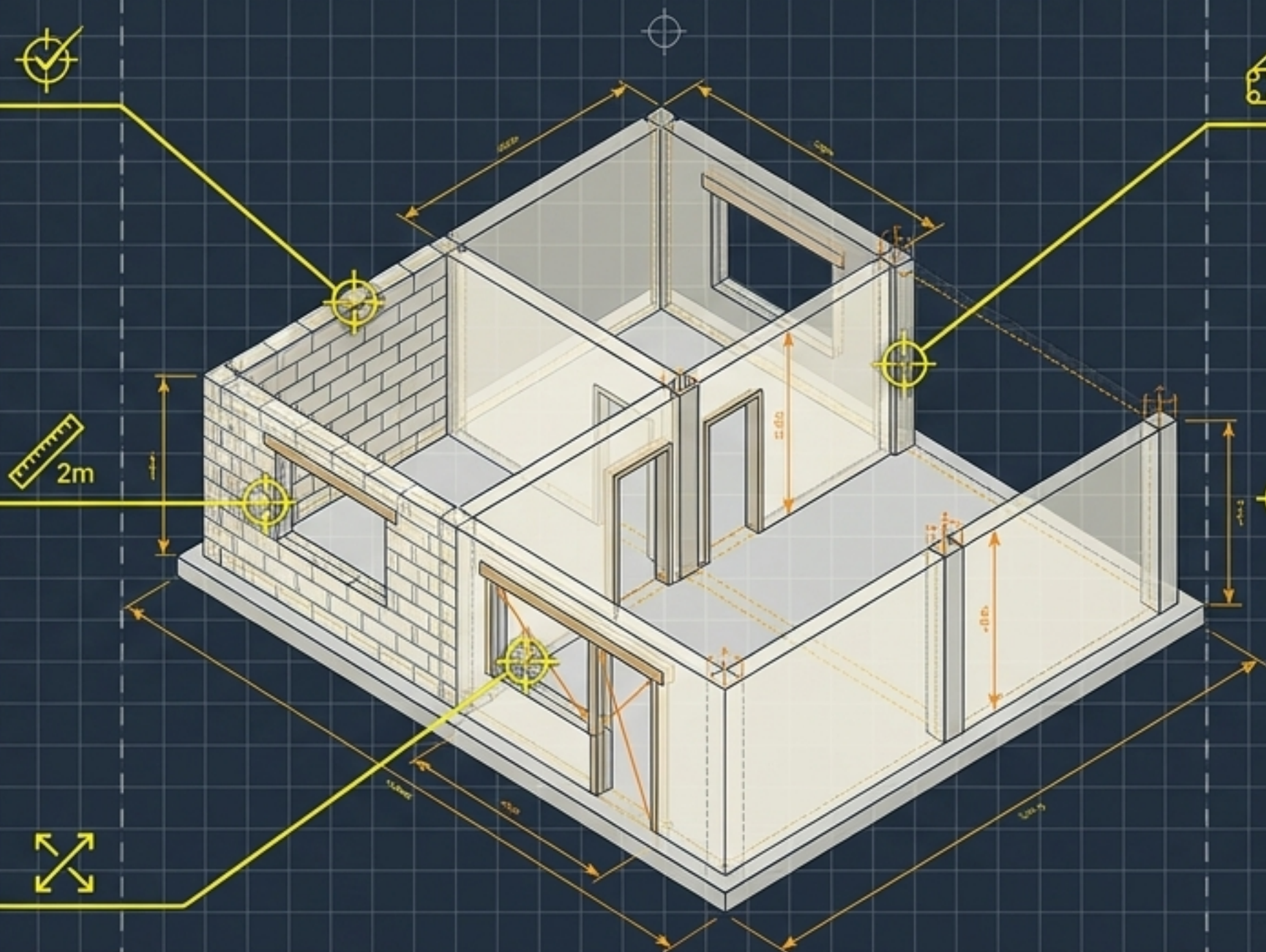
- ✓ Pomiar przekątnych.
- Równość ościeży.
- Nadproża w jednym poziomie na elewacji.

## Słupy i Rdzenie Żelbetowe:

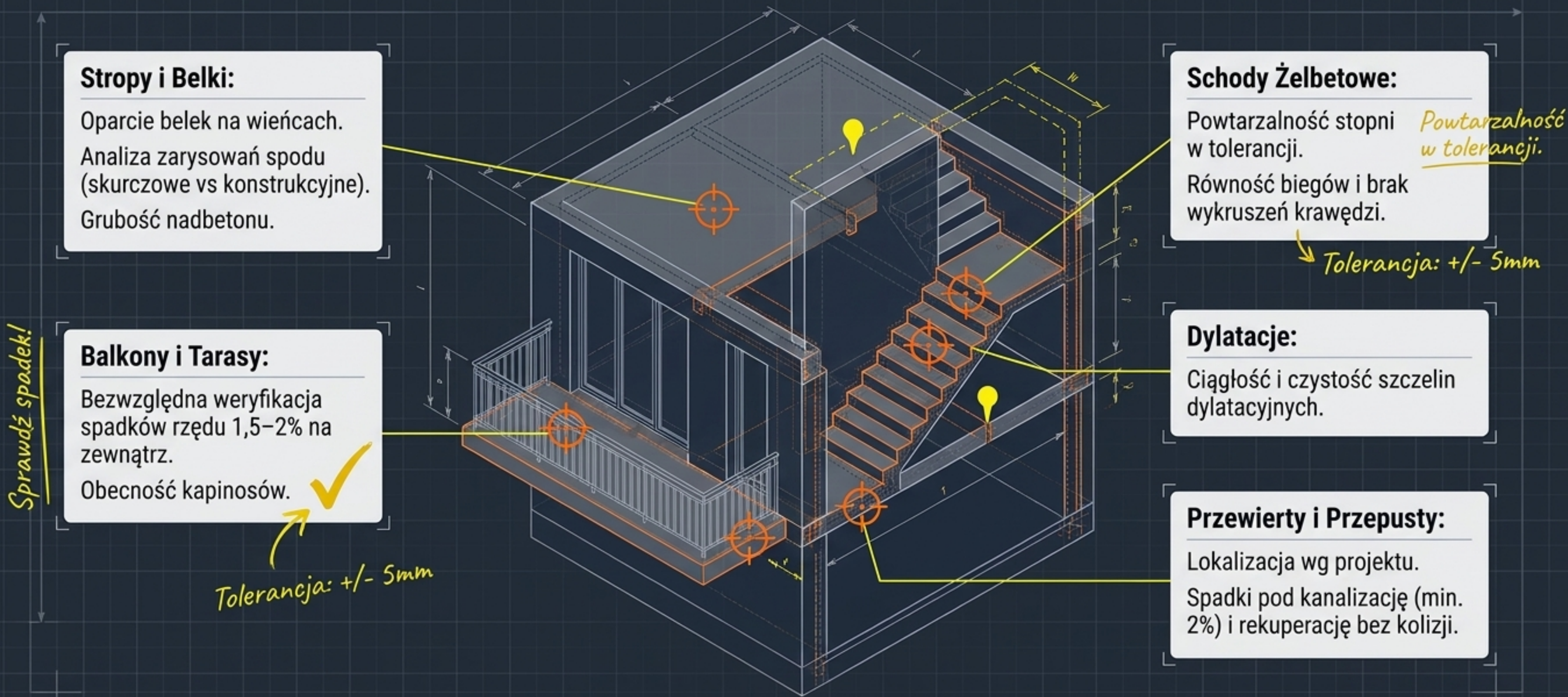
- Zgodność prętów (średnice, strzemiona). *rebar*
- Brak korozji.

## Wysokość Kondygnacji:

- Pomiar w świetle od posadzki konstrukcyjnej do spodu stropu (uwzględniając warstwy podłogowe). *podłogowe).*



# Strefa 3 - Stropy, Balkony i Schody



**Stropy i Belki:**  
Oparcie belek na wieńcach.  
Analiza zarysowań spodu (skurczowe vs konstrukcyjne).  
Grubość nadbetonu.

**Schody Żelbetowe:**  
Powtarzalność stopni w tolerancji.  
Równość biegów i brak wykruszeń krawędzi.

**Balkony i Tarasy:**  
Bezwzględna weryfikacja spadków rzędu 1,5-2% na zewnątrz.  
Obecność kapinosów.

**Dylatacje:**  
Ciągłość i czystość szczelin dylatacyjnych.

**Przewierty i Przepusty:**  
Lokalizacja wg projektu.  
Spadki pod kanalizację (min. 2%) i rekuperację bez kolizji.

*Sprawdź spadek!*

*Tolerancja: +/- 5mm*

*Tolerancja: +/- 5mm*

*Powtarzalność w tolerancji.*

# Strefa 4 - Dach, Wieńce i Kominy

## Kotwienie Murłaty:

Równomierność kotew,  
nieobite gwinty, pionowe  
osadzenie.

Izolacja pod murłatą  
(taśma/EPDM).

*izolacja!*

## Więźba Dachowa:

Przekroje wg projektu.

Potwierdzenie impregnacji  
drewna.

Prawidłowe łączniki  
systemowe.

*impregnacja!*

## Poszycie (Membrana):

Ułożona na zakładki zgodnie  
z instrukcją.

Szczelne wyprowadzenia  
przy oknach i kominach.

*zakładki!*

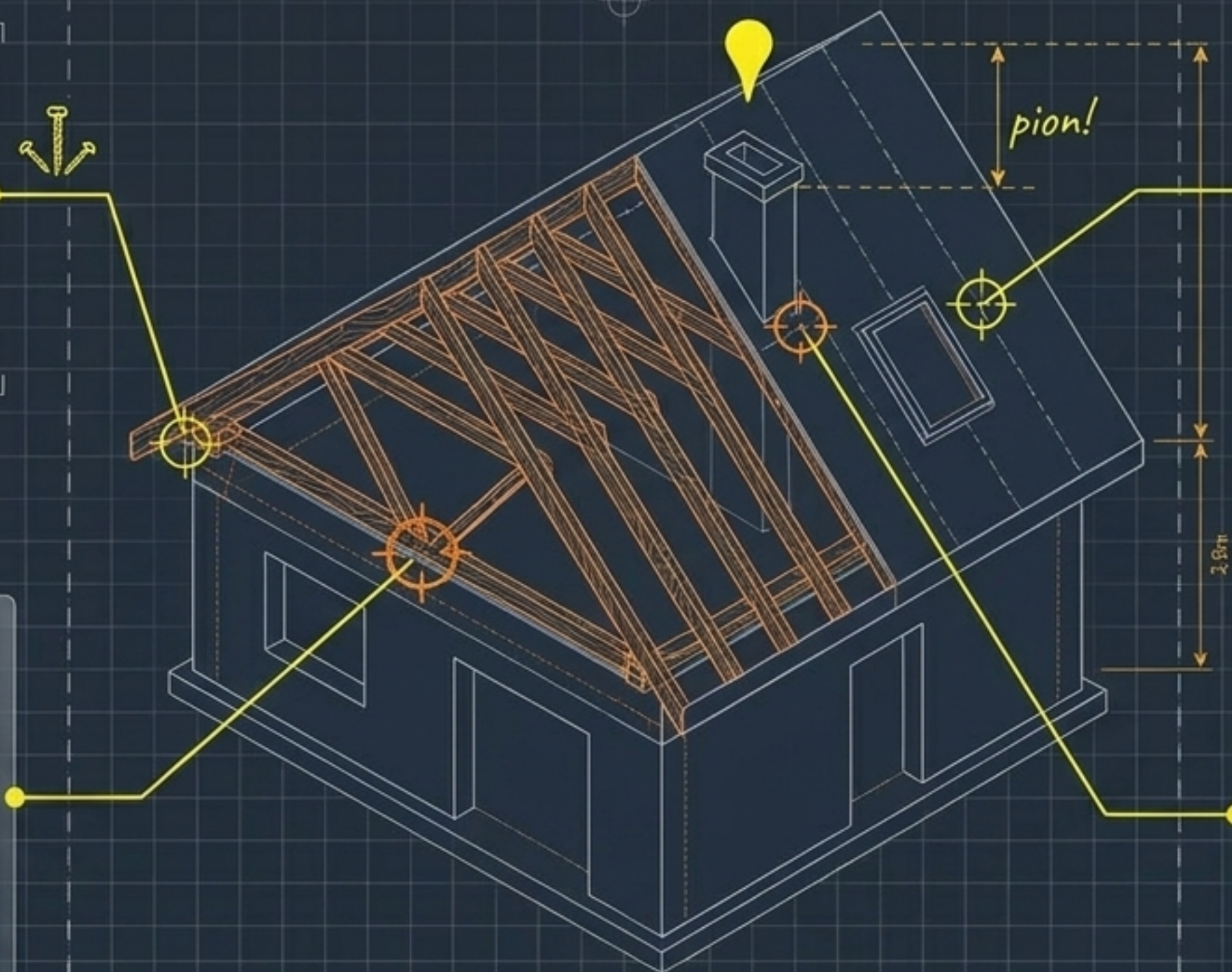
## Kominy:

Pionowość przewodu.

Właściwa wysokość ponad  
połacią dachu.

Prawidłowe wysokości  
czopuchów.

*pion!*



# Zestaw Inwestora (Visual Toolbox)

## Łata 2m i Poziomica:

Do badania płaszczyzn ścian i ościeży w kilku punktach.



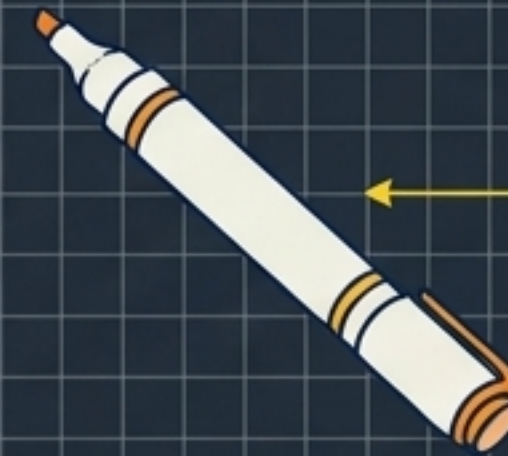
## Smartfon (Aparat + Poziomica):

Dokumentacja usterek, mierzenie małych spadków.



## Marker:

Zaznaczanie punktów referencyjnych bezpośrednio na murach.



## Miara Stalowa:

Kluczowa do badania przekątnych otworów.



## Dalmierz Laserowy:

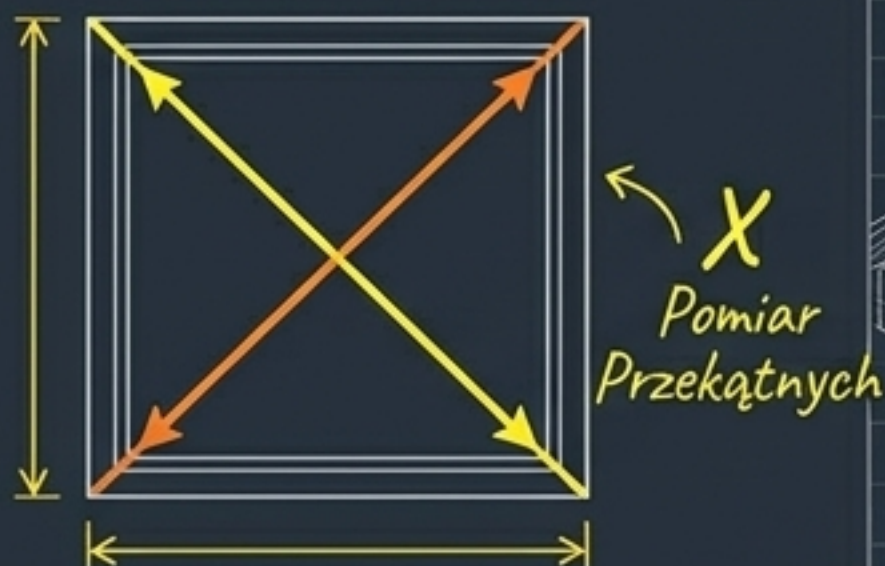
Błyskawiczna weryfikacja wymiarów pomieszczeń w zestawieniu z rzutem.



*Nie potrzebujesz laboratorium.  
Te 5 narzędzi odsiewa 90% kosztownych błędów.*

# Metodyka Na Szybko - 3 Testy Inwestora

## 1. Diagnoza Otworów (Zasada Przekątnych)

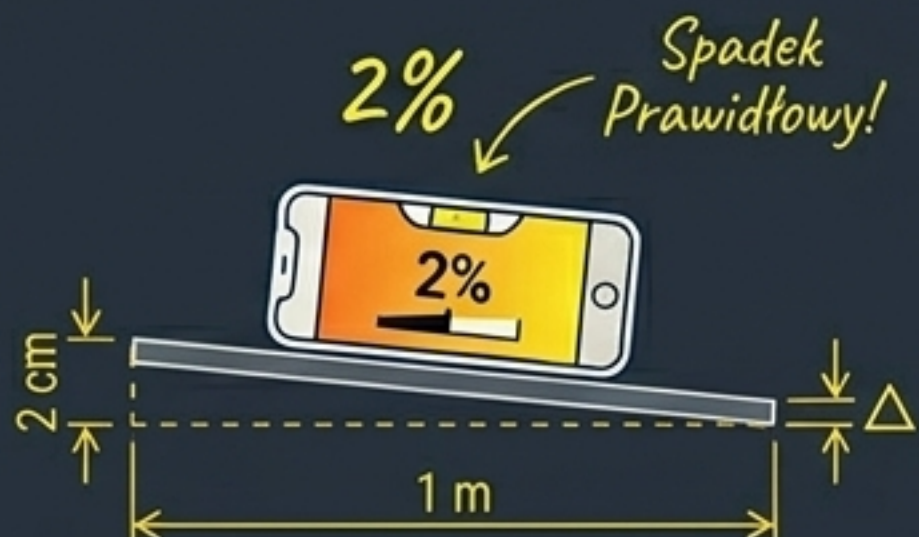


**Jak:** Zmierz po skosie (X) każdy otwór okienny.

**Tolerancja:** Różnica przekątnych > 5–8 mm to problem z montażem stolarki.

✓ OK!

## 2. Test Spadków (Zasada 2%)



**Jak:** Połóż poziomice lub telefon na balkonie.

**Tolerancja:** Spadek 2% oznacza dokładnie 2 cm różnicy wysokości na 1 metrze.

✓ OK!

## 3. Test Wilgotności (Ocena Wizualna)



**Jak:** Oględziny spoin i murów. Szukaj zielonych nalotów, białych wykwitów soli i zacieków wodnych.

Fotografuj każde miejsce. *FOTO! Udokumentuj!*

# Matryca Triażu Usterek

<b>KATEGORIA A</b> (Błędy Krytyczne)	<b>KATEGORIA B</b> (Błędy Ważne)	<b>KATEGORIA C</b> (Błędy Kosmetyczne)
<p><b>Przykłady:</b> Brak izolacji, krzywe stropy. ✓</p>	<p>✓ <b>Przykłady:</b> Niechlujne węgarki, rysy skurczowe. ✓</p>	<p>✓ <b>Przykłady:</b> Brak porządku, drobne wykruszenia. ✓</p>
<p><b>Akcja Finansowa:</b> 0% płatności transzy. Wstrzymanie przelewu. ⚠</p>	<p>✓ <b>Akcja Finansowa:</b> Częściowa płatność LUB kaucja (10% transzy na 30 dni). ⚠</p>	<p>✓ <b>Akcja Finansowa:</b> Normalna płatność. ✓</p>
<p><b>Procedura:</b> Natychmiastowa naprawa przed kontynuacją prac. ⚠</p>	<p>✓ <b>Procedura:</b> Ściśle wyznaczony termin korekty. ⚠</p>	<p>✓ <b>Procedura:</b> Usunięcie usterek w tle, przy kolejnych etapach. ✓</p>



# Argumentacja wg Sztuki: Emocje vs Twarde Fakty



11 mm

5 mm

Zgodnie z kartą techniczną i pomiarem, odchyłka wynosi 11 mm. Tolerancja to 5 mm. Wł. to 5 mm. **Wstrzymuję płatność transzy nr 3** do czasu korekty.



Gdy wykonawca mówi: Tak się robi - Powołaj się na:

[1] Projekt Budowlany

[2] Kartę Techniczną

[3] Eurokody / Normy GUNB

## SZABLON NOTATKI:

Otwór HS w salonie – różnica przekątnych 11 mm.  
Dowiązanie do rys. A-2/03. Do korekty do 15.07. ✓

# 5-Krokowy Smart Plan Inwestora

## 1. Pre-walk

Tydzień przed obiorem przejdź się z kierownikiem. Wstępna lista usterek.

## 2. Odbiór Właściwy

Z checklista. Mierz, rób zdjęcia, notuj fakty, nie oceny.

## 3. Protokół i Triaż

Kategoryzacja A/B/C. Uzgodnienie warunków finansowych na piśmie.

## 4. Re-odbior

Szybka weryfikacja (max 1h) punktów A i B po upływie terminu.

## 5. Przelew Środków

Zabezpieczony budżet, spokojny sen inwestora.

**ZŁOTA ZASADA:** Zarezerwuj ok. **1-2 tys. zł** z budżetu na rzeczoznawcę lub niezależnego inspektora. To najtańsze ubezpieczenie domu.

# Budujesz dom pod Warszawą i nie chcesz ryzykować?

Odbiór SSO przestaje być loterią, gdy wchodzisz na budowę z ekspertem. Umów **bezpłatną konsultację** z inwestorem zastępczym i sprawdź, **ile tysięcy złotych i nerwów** możesz zaoszczędzić na wczesnym wykrywaniu błędów.



**KoordinatorBudowy.pl**  
ul. Nowogrodzka 31, Warszawa



Telefon: +48 690 230 806



E-mail: [biuro@koordynatorbudowy.pl](mailto:biuro@koordynatorbudowy.pl)



Inwestor zastępczy i koordynacja budowy domów w Warszawie i okolicach.  
Płacisz za rezultat zgodny z projektem, a my tego pilnujemy.

