Co sprawdzić w ofercie wykończenia domu pod klucz

LISTA KONTROLNA DO PORÓWNANIA OFERT

Wykończenie ze stanu deweloperskiego. Przy każdej ofercie warto zaznaczyć, czy pozycja jest w cenie, a jeśli tak, w jakim standardzie. Stan na listopad 2026 r.

A. Zakres prac

- ☐ **Podłogi:** rodzaj (panele, deska, płytki), klasa i grubość, podkład, listwy, progi.
- ☐ **Płytki:** w których pomieszczeniach, do jakiej wysokości w łazienkach, format, fugi, hydroizolacja w strefie mokrej.
- ☐ **Ściany i sufity:** ile warstw farby, czy gładź jest w cenie, czy kolory są do wyboru.
- ☐ **Drzwi wewnętrzne:** liczba, z ościeżnicą i klamkami, podcięcia wentylacyjne w łazienkach.
- ☐ **Łazienki:** lista białego montażu (WC, umywalki, prysznic, wanna, baterie), stelaże, grzejnik łazienkowy.
- ☐ **Elektryka:** osprzęt (gniazda, łączniki) i oprawy oświetleniowe: w cenie czy po stronie inwestora.
- ☐ **Schody, parapety, wiatrołap, garaż:** czy są w zakresie i z jakiego materiału.
- ☐ **Kuchnia:** czy jest tylko przygotowanie (instalacje, płytki nad blatem), czy też meble.
- ☐ **Sprzęt AGD:** zwykle poza ceną wykończenia, warto upewnić się na piśmie.

B. Cena i VAT

- ☐ Ceny **netto czy brutto** i jaka stawka VAT. Usługa budowy lub remontu z materiałem w domu do 300 m² powierzchni użytkowej: **8%**; oprawy i AGD w praktyce 23%.
- ☐ **Kto kupuje materiał.** Materiał kupiony samodzielnie w sklepie ma VAT **23%**, a w usłudze wykonawcy 8%.
- ☐ **Zabudowa na wymiar:** 8% tylko przy spełnieniu łącznie warunków interpretacji ogólnej MF z 27.05.2020 (na wymiar, z wykorzystaniem ścian, podłogi albo sufitu, bez możliwości przeniesienia); meble przestawne 23%.
- ☐ **Ryczałt czy rozliczenie powykonawcze** i co dzieje się z ceną przy zmianie materiału na droższy.
- ☐ Harmonogram płatności powiązany z etapami prac.

C. Terminy, odbiór, gwarancja

- ☐ **Termin** zakończenia i harmonogram etapów. W CoreLTB wykończenie domu trwa 3-8 miesięcy, zależnie od wielkości i standardu.
- ☐ **Kary umowne** za opóźnienie.
- ☐ **Odbiór końcowy** z protokołem usterek i terminem ich usunięcia.
- ☐ **Gwarancja** na prace i na zamontowane urządzenia, osobno.

D. Porządek na budowie

- ☐ Wywóz odpadów, sprzątanie po wykończeniu, zabezpieczenie okien, stolarki i schodów w trakcie prac.

> **Przed podpisaniem umowy:** zakres najlepiej spisać pozycja po pozycji (pomoże w tym kosztorys wykończenia domu w Excelu z tego samego artykułu), a wybrane materiały dołączyć jako załącznik z nazwą producenta, modelem i kolorem.

Materiał pomocniczy CoreLTB Builders, nie jest ofertą ani poradą podatkową. VAT: ustawa o VAT (t.j. Dz.U. 2026 poz. 1263) art. 41 ust. 12-12c, art. 146ef; interpretacja ogólna MF nr PT3.8101.2.2020 z 27.05.2020. Opis: coreltb.pl/baza-wiedzy/koszt-wykonczenia-domu-2026