



Bez niespodzianek

Przewodnik Metrokopu

<https://metrokop.pl/przewodnik/dom/od-dewelopera>

RYNEK PIERWOTNY · 20 KONTROLI

Kupuję dom – od dewelopera

Sprawdź dewelopera, grunt, pozwolenie, drogę, media, umowę, odbiór całego domu i dokumenty potwierdzające możliwość użytkowania.

NAJWAŻNIEJSZA ZASADA

Prawa do drogi, granice działki i standard domu sprawdzaj w prospekcie, umowie i jej załącznikach.

Opracowanie: Zespół Metrokop · Stan prawny na 15 października 2026 · Sprawdzono 16 października 2026

Checklista powstała z pomocą sztucznej inteligencji. Narzędzia, z których korzystamy przy pisaniu i sprawdzaniu treści, mogą się mylić. Zanim podejmiesz ważną decyzję, potwierdź najważniejsze informacje w źródłach podanych w instrukcjach, w urzędzie albo u notariusza.

Wstępne sprawdzenie w Metrokopie

Sprawdź na metrokop.pl: Wymiary działki i orientacyjne miejsce na dom · Przeznaczenie terenu w planie miejscowym · Pozwolenia na budowę w okolicy · Ceny transakcyjne domów i budynków w okolicy.

Ceny transakcyjne pochodzą z Rejestru Cen Nieruchomości. Starostwa uzupełniają go z opóźnieniem sięgającym kilku miesięcy, dlatego sprzedaże z ostatnich miesięcy mogą jeszcze nie być widoczne.

Jak używać protokołu

Zaznaczenia i wpisy zapisują się tylko w tej przeglądarce, na tym urządzeniu. Nie wysyłamy ich nigdzie i nie musisz zakładać konta.

01 Wpisz dane

Uzupełnij nagłówek protokołu danymi domu. Możesz pisać na ekranie albo wydrukować protokół i uzupełnić go długopisem.

02 Przeczytaj punkt

Przy każdym punkcie sprawdź, co zrobić i co może pójść źle. Kod QR i link prowadzą do instrukcji z dokładnymi krokami, pytaniami i źródłami urzędowymi.

03 Zaznacz dopiero z dowodem

Punkt zaznacz wtedy, gdy masz w ręku dowód opisany w polu „Co potwierdza wynik”: dokument, pismo, pomiar albo opinię specjalisty.

04 Zapisz decyzję po etapie

Gdy spełniony jest warunek z ramki „Zatrzymaj się, jeśli”, wyjaśnij sprawę, zanim przejdiesz do następnego etapu. Po każdym etapie zaznacz decyzję i zapisz najważniejszy problem.

PROTOKÓŁ / DP

STAN PRAWNY NA 15 PAŹDZIERNIKA 2026

Dom bez niespodzianek Od dewelopera

5 ETAPÓW · 20 KONTROLI

DANE DOMU

ADRES NIERUCHOMOŚCI

CENA I POWIERZCHNIA

DEVELOPER

NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ (JEŚLI ISTNIEJE)

DATA OGŁĘDZIN

OSOBY POMAGAJĄCE W SPRAWDZENIU

Sprawdź firmę, działkę i pełną cenę

⚠ **Zatrzymaj się, jeśli** nie możesz potwierdzić, jakie prawa do gruntu i drogi kupujesz ani w jaki sposób zostaną doprowadzone media.

☐ **DP 01.1** Policz dom gotowy do zamieszkania

CO ZROBIĆ Uwzględnij cenę działki i udziału w drodze, wykończenie, ogród, ogrodzenie, podjazd, media, koszty kredytu oraz rezerwę.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Cena domu może nie obejmować elementów koniecznych do normalnego korzystania z domu.

CO POTWIERDZA WYNIK Tabela całkowitych kosztów i jednoznaczny zakres ceny.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Budżet i finansowanie metroskop.pl/przewodnik/poradnik/budzet-i-finansowanie

☐ **DP 01.2** Porównaj cenę i dojazd

CO ZROBIĆ Porównaj ceny transakcyjne podobnych domów i działek w okolicy, czas dojazdu, koszty transportu oraz planowane inwestycje.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Niższa cena może oznaczać długi i kosztowny dojazd, drogę w złym stanie lub drogę przytłacza.

CO POTWIERDZA WYNIK Lista podobnych transakcji z ceną za metr kwadratowy i notatki z wizyt o różnych porach.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Cena i okolica metroskop.pl/przewodnik/poradnik/cena-i-okolica

Sprawdź w Metrokopie · Ceny transakcyjne domów i budynków

☐ **DP 01.3** Sprawdź dewelopera i prospekt

CO ZROBIĆ Sprawdź spółkę w Krajowym Rejestrze Sądowym i Krajowym Rejestrze Zadłużonych, ukończone inwestycje, prospekt z załącznikami, pozwolenie, harmonogram, standard domu oraz cenę i jej historię na stronie dewelopera. Przy gotowym domu kupowanym od razu umową sprzedaży deweloper przekazuje zamiast prospektu węższe informacje o nieruchomości, na papierze albo w pliku.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Zdjęcia domu pokazowego nie określają standardu kupowanego domu.

CO POTWIERDZA WYNIK Wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego, prospekt z załącznikami albo informacje o gotowym domu, lista realizacji i zrzut ekranu ceny domu z historią zmian.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Deweloper i prospekt metroskop.pl/przewodnik/poradnik/deweloper-i-prospekt

☐ **DP 01.4** Sprawdź działkę i księgę

CO ZROBIĆ Ustal numer działki, własność, obciążenia, powierzchnię, granice i udział w drodze.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Możesz kupić dom z mniejszą działką albo innym prawem do drogi, niż sugeruje ogrodzenie.

CO POTWIERDZA WYNIK Księga, wypis i wyrys z ewidencji, decyzja zatwierdzająca podział z mapą, jeśli działka z niego powstała, i dokumenty udziału w drodze albo służebności.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Podział działki metroskop.pl/przewodnik/poradnik/podzial-dzialki

Sprawdź w Metrokopie · Mapa własności działek



DECYZJA PO ETAPIE 01

☐

Przechodzę dalej

☐

Muszę coś wyjaśnić

☐

Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 01

Potwierdź rezerwację, media i finansowanie

ⓘ Zatrzymaj się, jeśli ważne zapewnienia widnieją tylko w folderze reklamowym lub padły ustnie.

☐ DP 02.1 Sprawdź dokładnie dom, działkę i standard

CO ZROBIĆ Porównaj typ domu, położenie, działkę, powierzchnie, taras, parking i zakres prac z dokumentami.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Domy w tej samej inwestycji mogą różnić się działką, dojazdem i standardem.

CO POTWIERDZA WYNIK Podpisany plan, rzut, standard i zestawienie ceny.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Rezerwacja i pierwsza wpłata

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/umowa-rezerwacyjna

☐ DP 02.2 Sprawdź przyłącza i odprowadzenie wody

CO ZROBIĆ Ustal, które media są doprowadzone, do jakiego miejsca, na czyj koszt i kiedy będą uruchomione.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Sieć w ulicy nie gwarantuje przyłączenia ani wliczenia kosztu w cenę.

CO POTWIERDZA WYNIK Rubryka „Dostępne media w budynku” w prospekcie informacyjnym, warunki przyłączenia, umowy i zakres prac dewelopera zapisany w umowie.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Działka, droga i media

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dzialka-droga-i-media

☐ DP 02.3 Przeczytaj umowę rezerwacyjną i warunki finansowania

CO ZROBIĆ Sprawdź wysokość opłaty – powyżej 1% ceny domu – przypadki jej zwrotu, czas rezerwacji wobec terminów banku i skutki odmowy kredytu.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Ustawa nakazuje zwrot opłaty po odmowie kredytu z powodu negatywnej oceny zdolności kredytowej i po niewykonaniu umowy przez dewelopera, a gdy dostajesz prospekt – także po zmianie prospektu, o której deweloper nie poinformował. Przy gotowym domu kupowanym od razu umową sprzedaży opłata wraca w podwójnej wysokości, gdy deweloper nie usunął wad z protokołu odbioru, a Ty nie podpisujesz aktu. Inne sytuacje zależą od umowy.

CO POTWIERDZA WYNIK Przeanalizowana umowa i ocena finansowania.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Rezerwacja i pierwsza wpłata metroskop.pl/przewodnik/poradnik/umowa-rezerwacyjna

☐ DP 02.4 Potwierdź rachunek powierniczy

CO ZROBIĆ Sprawdź bank, rodzaj rachunku – otwarty albo zamknięty – numer rachunku i harmonogram wpłat. Każdą zmianę numeru potwierdź w banku. Przy gotowym domu kupowanym od razu umową sprzedaży ustawa nie wymaga rachunku powierniczego, więc ustal w umowie, kiedy i jak płacisz cenę.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Płatność na niewłaściwy rachunek zwiększa ryzyko utraty pieniędzy.

CO POTWIERDZA WYNIK Prospekt, umowa, harmonogram i potwierdzony numer rachunku.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Rachunek powierniczy i fundusz gwarancyjny

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/rachunek-powierniczy-i-dfg

DECYZJA PO ETAPIE 02

☐

Przechodzę dalej

☐

Muszę coś wyjaśnić

☐

Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 02

Sprawdź pozwolenie, plan i obowiązki

⚠ **Zatrzymaj się, jeśli** projekt umowy i załączniki nie określają drogi, ogrodu, odwodnienia albo terminu dopuszczenia budynku do użytkowania.

**DP 03.1 Potwierdź pozwolenie i projekt**

CO ZROBIĆ Sprawdź zakres pozwolenia, projekt zagospodarowania, granice i zgodność wybranego domu z projektem.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Zmiana położenia, poziomu terenu lub drogi może zmienić funkcjonalność domu.

CO POTWIERDZA WYNIK Decyzja i projekt odpowiadające konkretnej działce i budynkowi.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Dokumenty budowy i użytkowania

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dokumenty-budowy-i-uzytkowania

Sprawdź w Metroskopie · Pozwolenia na budowę z rejestru Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

**DP 03.2 Sprawdź plan i przyszłe sąsiedztwo**

CO ZROBIĆ Przeczytaj plan miejscowy dla sąsiednich działek, a gdy go nie ma – plan ogólny gminy. Sprawdź pozwolenia na budowę, drogi, linie energetyczne, hałas, ryzyko podtopień i uciążliwe obiekty.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Spokojne pole za płotem może być przeznaczone pod drogę lub intensywną zabudowę.

CO POTWIERDZA WYNIK Tekst i rysunek planu, prospekt z ustaleniami planu dla działek w odległości do 100 m od granicy inwestycji i notatka z map oraz wizyt.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Plan miejscowy i otoczenie metroskop.pl/przewodnik/poradnik/plan-miejscowy-i-otoczenie

Sprawdź w Metroskopie · Plany miejscowe na mapie

**DP 03.3 Ustal prawa do drogi i zasady jej utrzymania**

CO ZROBIĆ Ustal własność drogi, udziały, służebności, standard wykonania, odśnieżanie, oświetlenie i koszty.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Prywatna droga może oznaczać stałe koszty i trudne wspólne decyzje.

CO POTWIERDZA WYNIK Rubryka „Dostęp do drogi publicznej” w prospekcie, dokument prawa do drogi i zasady podziału kosztów utrzymania.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Działka, droga i media

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dzialka-droga-i-media

**DP 03.4 Przeanalizuj umowę i standard**

CO ZROBIĆ Sprawdź terminy, kary, powierzchnię, zmiany, odbiór, wady, własność gruntu i części wspólne.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Nieprecyzyjny opis standardu może pozwolić deweloperowi na zastosowanie tańszych materiałów.

CO POTWIERDZA WYNIK Analiza umowy z kompletem załączników technicznych.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Umowa deweloperska

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/umowa-deweloperska



DECYZJA PO ETAPIE 03



Przechodzę dalej



Muszę coś wyjaśnić



Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 03

⚠ Zatrzymaj się, jeśli nie możesz przetestować instalacji lub obejrzeć całej działki.

DP 04.1 Zamów pełny odbiór techniczny



CO ZROBIĆ Sprawdź konstrukcję, dach, elewację, wilgoć, stolarkę, instalacje, ogrzewanie i wentylację.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE W domu zakres możliwych wad jest większy niż w mieszkaniu.

CO POTWIERDZA WYNIK Raport inspektora, pomiary, zdjęcia, protokół odbioru i protokół badania szczelności instalacji gazowej, jeśli dom ją ma.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Stan techniczny domu
metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-techniczny-domu

DP 04.2 Sprawdź teren i odwodnienie



CO ZROBIĆ Porównaj granice, poziomy, spadki, drenaż, sposób odprowadzania wody deszczowej, taras, podjazd, ogrodzenie i zielen ze standardem.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Źle ukształtowany teren może kierować wodę do domu lub na działkę sąsiada.

CO POTWIERDZA WYNIK Protokół z pomiarami i zgodność z projektem zagospodarowania.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Działka, droga i media
metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dzialka-droga-i-media

DP 04.3 Wpisz wady i terminy napraw



CO ZROBIĆ Każdą wadę wpisz do protokołu odbioru i zrób zdjęcia. Przy umowie deweloperskiej albo innej umowie, w której deweloper zobowiązuje się przenieść własność później, ma on 14 dni na pisemne stanowisko i 30 dni na usunięcie uznanych wad. Gdy kupujesz gotowy dom od razu umową sprzedaży, ustawa tych terminów nie wyznacza, więc wpisz je do umowy.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Ustne obietnice nie określają, czy wada została uznana ani kiedy ma zostać usunięta.

CO POTWIERDZA WYNIK Podpisany protokół i potwierdzenia napraw.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Odbiór i usterki metroskop.pl/przewodnik/poradnik/odbior-usterki-i-przekazanie

DP 04.4 Odbierz dokumenty budynku



CO ZROBIĆ Zbierz potwierdzenie zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego nadzór budowlany nie wniósł sprzeciwu, albo prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, a także dziennik budowy, dokumentację powykonawczą z inwentaryzacją geodezyjną, protokoły badań instalacji, instrukcje i karty gwarancyjne. Świadectwo charakterystyki energetycznej deweloper przekazuje Ci najpóźniej przy akcie.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Brak dokumentacji utrudnia użytkowanie, serwis i późniejszą sprzedaż.

CO POTWIERDZA WYNIK Spis i kopie kompletu dokumentów.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Dokumenty budowy i użytkowania
metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dokumenty-budowy-i-uzytowania

DECYZJA PO ETAPIE 04 ☐ Przechodzę dalej ☐ Muszę coś wyjaśnić ☐ Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 04

⚠ **Zatrzymaj się, jeśli deweloper nie wyjaśnił obciążeń, granic, praw do drogi lub kosztów wspólnych.**

☐ **DP 05.1 Sprawdź projekt aktu i księgę**



CO ZROBIĆ Porównaj działkę, dom, udziały, drogę, służebności, media, obciążenia i wnioski do księgi.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Niedokładny opis praw do drogi lub korzystania z przyłączy może ograniczyć używanie domu.

CO POTWIERDZA WYNIK Sprawdzony projekt, aktualna księga i podpisany akt.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: [Akt i przekazanie](#) [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/akt-i-przekazanie](#)

☐ **DP 05.2 Potwierdź możliwość użytkowania i usunięcie wad**



CO ZROBIĆ Przed przeniesieniem własności sprawdź potwierdzenie zawiadomienia o zakończeniu budowy bez sprzeciwu albo prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie oraz stan usunięcia wad.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Akt przenoszący własność nie naprawia braków formalnych ani technicznych.

CO POTWIERDZA WYNIK Potwierdzenie zawiadomienia albo decyzja o pozwoleniu na użytkowanie i protokół ponownej kontroli.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: [Dokumenty budowy i użytkowania](#)

[metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dokumenty-budowy-i-uzytowania](#)

☐ **DP 05.3 Spisz liczniki, urządzenia i klucze**



CO ZROBIĆ Spisz datę wydania, wszystkie liczniki, klucze, piloty, kody, urządzenia, karty gwarancyjne i terminy przeglądów.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Brak protokołu utrudnia rozliczenie zużycia i odpowiedzialności.

CO POTWIERDZA WYNIK Podpisany protokół przekazania ze zdjęciami.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: [Odbiór i usterki](#)

[metroskop.pl/przewodnik/poradnik/odbior-usterki-i-przekazanie](#)

☐ **DP 05.4 Zgłoś zmianę właściciela i zaplanuj przeglądy**



CO ZROBIĆ Zgłoś zmianę właściciela dostawcom mediów, zawrzyj potrzebne umowy, ubezpiecz dom, kontroluj księgę i zapisz terminy serwisów. W ciągu 14 dni od zakupu złóż w gminie informację do podatku od nieruchomości. Gdy zamieszkasz w domu, złóż w gminie deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi – najpóźniej w ciągu 14 dni od zamieszkania.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Dom wymaga regularnych kontroli od początku użytkowania.

CO POTWIERDZA WYNIK Potwierdzenia zgłoszeń, polisa i kalendarz przeglądów.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: [Podatki przy zakupie i sprzedaży](#)

[metroskop.pl/przewodnik/poradnik/podatki-przy-zakupie-i-sprzedazy](#)

DECYZJA PO ETAPIE 05

☐

Przechodzę dalej

☐

Muszę coś wyjaśnić

☐

Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 05

Moja decyzja

☐ Kupuję ☐ Kupuję po spełnieniu warunków ☐ Rezygnuję

TRZY NAJWIĘKSZE ZAGROŻENIA

BRAKUJĄCE DOKUMENTY

WARUNKI DO WPISANIA W UMOWIE

PEŁNY KOSZT ZAKUPU I PRAC

INSTRUKCJE DO TEJ CHECKLISTY**Budżet i finansowanie** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/budzet-i-finansowanie**Cena i okolica** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/cena-i-okolica**Deweloper i prospekt** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/deweloper-i-prospekt**Podział działki** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/podzial-dzialki**Rezerwacja i pierwsza wpłata** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/umowa-rezerwacyjna**Działka, droga i media** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dzialka-droga-i-media**Rachunek powierniczy i fundusz gwarancyjny** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/rachunek-powierniczy-i-dfg**Dokumenty budowy i użytkowania** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dokumenty-budowy-i-uzytkowania**Plan miejscowy i otoczenie** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/plan-miejscowy-i-otoczenie**Umowa deweloperska** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/umowa-deweloperska**Stan techniczny domu** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-techniczny-domu**Odbiór i usterki** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/odbior-usterki-i-przekazanie**Akt i przekazanie** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/akt-i-przekazanie**Podatki przy zakupie i sprzedaży** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/podatki-przy-zakupie-i-sprzedazy

Stan prawny na 15 października 2026