



Kupuję dom — z rynku wtórnego

Sprawdź zgodność budynku i późniejszych rozbudów z dokumentami, stan konstrukcji, ryzyko podtopień, instalacje, drogę, granice, hipotekę i wydanie domu.

NAJWAŻNIEJSZA ZASADA

To, że dom stoi od lat, nie potwierdza legalności każdej części ani dobrego stanu.

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 / DW

STAN PRAWNY NA 15 PAŹDZIERNIKA 2026

Dom bez niespodzianek z rynku wtórnego

5 ETAPÓW • 20 KONTROLI

DANE DOMU

ADRES NIERUCHOMOŚCI

CENA I POWIERZCHNIA

SPRZEDAJĄCY

NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ (JEŚLI ISTNIEJE)

DATA OGŁĘDZIN

OSOBY POMAGAJĄCE W SPRAWDZENIU

⚠ **Zatrzymaj się, jeśli** nie możesz potwierdzić stanu prawnego nieruchomości, dokumentów budowy albo prawa do drogi.

☐ DW 01.1 Przeczytaj księgę całej nieruchomości



CO ZROBIĆ Sprawdź działkę, właścicieli, obciążenia, służebności, hipoteki, wzmianki i prawa do drogi.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Wada stanu prawnego działki wpływa także na możliwość korzystania z domu.

CO POTWIERDZA WYNIK Aktualna księga i wyjaśnienie każdego wpisu.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Księga i właściciel

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/ksiega-i-wlasciciel

☐ DW 01.2 Sprawdź sprzedającego i mieszkańców



CO ZROBIĆ Zweryfikuj dokument nabycia, wymagane zgody, pełnomocnictwa, sytuację spadkową oraz prawa osób korzystających z domu.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Mimo podpisania aktu dom może nie zostać opróżniony w uzgodnionym terminie.

CO POTWIERDZA WYNIK Dokumenty własności, zgody oraz termin wydania z poddaniem się sprzedającego egzekucji w akcie.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Lokatorzy i wydanie lokalu metroskop.pl/przewodnik/poradnik/lokatorzy-i-wydanie-lokalu

☐ DW 01.3 Porównaj granice i powierzchnię



CO ZROBIĆ Porównaj mapę, księgę, ewidencję, ogrodzenie i stan na miejscu; w razie wątpliwości zamów geodetę.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Ogrodzenie może stać poza granicą albo część zabudowy może wejść na cudzy grunt.

CO POTWIERDZA WYNIK Protokół wznowienia znaków granicznych albo wyrys zgodny ze stanem na miejscu.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Działka, droga i media

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

Sprawdź w Metroskopie · Zdjęcia lotnicze (ortofotomapa)

☐ DW 01.4 Potwierdź drogę i media



CO ZROBIĆ Sprawdź prawo do drogi, zjazd i utrzymanie drogi oraz dokumenty prądu, wody, gazu i internetu, a przy szambie albo oczyszczalni – zgłoszenia i umowę na wywóz nieczystości z rachunkami, przy studni – wynik badania wody.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Faktyczny przejazd lub wspólne przyłącze bez uregulowania prawnego może rodzić spór.

CO POTWIERDZA WYNIK Prawa wpisane w dokumentach, umowy i rachunki dostawców, zgłoszenia szamba albo oczyszczalni i wynik badania wody ze studni.

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

DECYZJA PO ETAPIE 01

☐

Przechodzę dalej

☐

Muszę coś wyjaśnić

☐

Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 01

Sprawdź legalność i historię

⚠ Zatrzymaj się, jeśli stan domu nie odpowiada projektowi, sprzedający nie przedstawia dokumentów budowy albo nadzór budowlany prowadzi postępowanie w sprawie budynku.

DW 02.1 Zbierz dokumenty budowy

CO ZROBIĆ Poproś o pozwolenie na budowę albo zgłoszenie z projektem, dokumentację geodezyjną z inwentaryzacją powykonawczą, zawiadomienie o zakończeniu budowy bez sprzeciwu albo pozwolenie na użytkowanie i dziennik budowy, jeśli był wymagany — dom do 70 m² powierzchni zabudowy, zbudowany bez kierownika budowy na zgłoszenie złożone od 3 stycznia 2022 roku, może go nie mieć.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Sam wpis budynku na mapie nie potwierdza legalności jego wykonania i użytkowania.

CO POTWIERDZA WYNIK Dokumentacja budowy i dokument dopuszczenia do użytkowania odpowiadające obecnemu domowi.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Dokumenty budowy i użytkowania

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

Sprawdź w Metrokopie · Zdjęcia lotnicze (ortofotomapa)

DW 02.2 Wyjaśnij każdą rozbudowę

CO ZROBIĆ Sprawdź garaż, taras, poddasze, przybudówkę, nowe otwory okienne, instalację gazową, fotowoltaikę i zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń oraz dokumenty każdej z tych zmian.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Legalizacja rozbudowy domu bez pozwolenia lub zgłoszenia kosztuje 50 000 zł, a garażu albo budynku gospodarczego, które wymagały tylko zgłoszenia, 5000 zł, i wymaga zaświadczenia gminy o zgodności z planem miejscowym albo z decyzją o warunkach zabudowy. Gdy legalizacja się nie uda, nadzór nakazuje rozbiorę. Bezpłatny tryb uproszczony dotyczy budowy zakończonej co najmniej 20 lat temu.

CO POTWIERDZA WYNIK Zgłoszenia, decyzje i projekty zmian albo pisemne wyjaśnienie, dlaczego nie były potrzebne.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Dokumenty budowy i użytkowania

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

DW 02.3 Sprawdź plan i sąsiedztwo

CO ZROBIĆ Przeanalizuj plan miejscowy albo plan ogólny gminy, pozwolenia na budowę, drogi, ryzyko podtopień, hałas i przyszłą zabudowę.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Wartość domu zależy także od tego, co wolno zbudować obok.

CO POTWIERDZA WYNIK Dokumenty planistyczne, mapy i wizyty w różnej pogodzie.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Plan miejscowy i otoczenie

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/plan-miejscowy-i-otoczenie

Sprawdź w Metrokopie · Plany miejscowe na mapie

DW 02.4 Poznaj historię szkód

CO ZROBIĆ Zapytaj pisemnie o zalania, pożary, pęknięcia, naprawy konstrukcji, szkody górnicze i roszczenia ubezpieczeniowe.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Naprawiony lub odmalowany fragment nie zawsze oznacza usunięcie przyczyny szkody.

CO POTWIERDZA WYNIK Oświadczenie sprzedającego, faktury i dokumentacja napraw.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Stan techniczny domu

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-techniczny-domu

DECYZJA PO ETAPIE 02



Przechodzę dalej



Muszę coś wyjaśnić



Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 02

Sprawdź konstrukcję, dach i instalacje

! Zatrzymaj się, jeśli sprzedający ogranicza dostęp do strychu, piwnicy lub instalacji.

DW 03.1 Zbadaj konstrukcję, dach i wilgoć

CO ZROBIĆ Zamów inspektora do oceny fundamentów, pęknięć, izolacji, piwnicy, dachu, elewacji i odwodnienia; sprawdź, czy pokrycie dachu albo elewacja nie zawierają azbestu.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Najdroższe wady często są niewidoczne podczas zwykłych oględzin.

CO POTWIERDZA WYNIK Raport techniczny ze zdjęciami i zaleceniami.

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

DW 03.2 Sprawdź wszystkie instalacje

CO ZROBIĆ Zbadaj instalację elektryczną, gazową, komin, wentylację, ogrzewanie, wodę, ścieki, fotowoltaikę i urządzenia.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE To, że instalacja działa dziś, nie oznacza bezpieczeństwa ani długiej żywotności.

CO POTWIERDZA WYNIK Protokoły kontroli instalacji gazowej i przewodów kominowych (coroczne) oraz instalacji elektrycznej (pięcioletnie), protokół kontroli systemu ogrzewania, jeśli kocioł ma moc od 20 do 100 kW, i ocena specjalistów.

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

DW 03.3 Sprawdź wodę na działce

CO ZROBIĆ Oceń spadki, rynny, drenaż, rowy, wysoki poziom wody, ślady podtopień i stan działki po intensywnym deszczu.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Suchy ogród latem może być zalewany wiosną lub po ulewie.

CO POTWIERDZA WYNIK Wizyta po deszczu, dokumentacja i opinia specjalisty, jeśli występuje ryzyko podtopień.

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

Sprawdź w Metrokopie · Zagrożenia powodziowe

DW 03.4 Policz naprawy i energię

CO ZROBIĆ Zrób kosztorys pilnych i przewidywanych prac; poproś o świadectwo charakterystyki energetycznej i porównaj wskaźnik energii końcowej z rachunkami z całego roku.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Niska cena zakupu nie zrównoważy wysokich kosztów ogrzewania i pilnego remontu dachu.

CO POTWIERDZA WYNIK Kosztorys z zapasem, świadectwo i rachunki.

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

DECYZJA PO ETAPIE 03



Przechodzę dalej



Muszę coś wyjaśnić



Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 03

Wpisz zabezpieczenia do umowy

ⓘ **Zatrzymaj się, jeśli sprzedający żąda wysokiego zadatku przed przekazaniem brakujących dokumentów.**

☐ **DW 04.1 Potwierdź podatki i brak zaległości**

CO ZROBIĆ Zapytaj o zaległości w podatku od nieruchomości i w opłatach za drogę lub wspólne urządzenia, a gdy grunt był w użytkowaniu wieczystym – o zaświadczenie o opłacie przekształceniowej. Zbierz rozliczenia liczników.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Część kosztów i sporów może ujawnić się dopiero przy zmianie właściciela.

CO POTWIERDZA WYNIK Aktualne zaświadczenia i rozliczenia liczników.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Podatki przy zakupie i sprzedaży

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/podatki-przy-zakupie-i-sprzedazy

☐ **DW 04.2 Ustal spłatę hipoteki**

CO ZROBIĆ Odbierz aktualne pismo banku z kwotą do spłaty, numerem rachunku i warunkami wykreślenia hipoteki.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Nieprawidłowy podział ceny między bank a sprzedającego może pozostawić hipotekę na nieruchomości.

CO POTWIERDZA WYNIK Dokument banku uzgodniony z notariuszem i bankiem kupującego.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Akt i przekazanie metroskop.pl/przewodnik/poradnik/akt-i-przekazanie

☐ **DW 04.3 Przygotuj umowę dla tego domu**

CO ZROBIĆ Wpisz warunki dotyczące dokumentów, legalności budynku, badania technicznego, kredytu, napraw, opróżnienia domu i wyposażenia. Przy dużej wpłacie zawrzyj umowę w formie aktu notarialnego.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Ogólna umowa nie rozwiązuje problemów wykrytych w domu.

CO POTWIERDZA WYNIK Sprawdzony projekt umowy z warunkami i załącznikami.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Umowa przedwstępna i zadatek

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/umowa-przedwstepna-i-zadatek

☐ **DW 04.4 Rozpisz zadatek i terminy**

CO ZROBIĆ Jednoznacznie określ rodzaj wpłaty, termin aktu, skutki nieprzedstawienia dokumentów lub ujawnienia wady oraz sposób zwrotu pieniędzy.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Duży zadatek może utrudnić rezygnację mimo nowo ujawnionej wady.

CO POTWIERDZA WYNIK Umowa po analizie i potwierdzenie wpłaty.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Umowa przedwstępna i zadatek

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/umowa-przedwstepna-i-zadatek

DECYZJA PO ETAPIE 04

☐

Przechodzę dalej

☐

Muszę coś wyjaśnić

☐

Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 04

⚠ Zatrzymaj się, jeśli pojawił się nowy wpis, szkoda albo dom nie jest opróżniony.

☐ DW 05.1 Sprawdź ponownie księgę i dokumenty

CO ZROBIĆ Sprawdź wzmianki, obciążenia, wymagane zgody, dokument banku, zaświadczenia i tożsamość stron.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Stan prawny może zmienić się między umowami.

CO POTWIERDZA WYNIK Aktualna księga, dokument banku, zaświadczenia i wymagane zgody w kancelarii.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Akt i przekazanie metroskop.pl/przewodnik/poradnik/akt-i-przekazanie



☐ DW 05.2 Porównaj akt z ustaleniami

CO ZROBIĆ Sprawdź działki, budynki, udziały, służebności, wyposażenie, płatność, termin wydania z poddaniem się sprzedającego egzekucji i zapis o rękojmi za wady.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Pominięcie działki drogowej lub ważnego urządzenia może ograniczyć możliwość korzystania z domu.

CO POTWIERDZA WYNIK Projekt przeczytany wcześniej i podpisany akt.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Akt i przekazanie metroskop.pl/przewodnik/poradnik/akt-i-przekazanie



☐ DW 05.3 Odbierz dom protokołem

CO ZROBIĆ Spisz datę wydania, stan domu i działki, liczniki, klucze, urządzenia, stan paliwa w zbiorniku, jeśli dom go ma, dokumenty i zauważone szkody.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Bez zdjęć i protokołu trudno ustalić, kiedy powstała szkoda.

CO POTWIERDZA WYNIK Podpisany protokół, zdjęcia i pełny spis dokumentów.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Odbiór i usterki

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/odbior-usterki-i-przekazanie



☐ DW 05.4 Zgłoś zmianę właściciela i zaplanuj przeglądy

CO ZROBIĆ Zgłoś zmianę właściciela dostawcom mediów, zawrzyj potrzebne umowy, ubezpiecz dom, sprawdź księgę i zaplanuj kontrole instalacji. 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 Opóźnienie zgłoszeń może utrudnić rozliczenia i ochronę ubezpieczeniową.

CO POTWIERDZA WYNIK Potwierdzenia, polisa i kalendarz kontroli.

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

Księga i właściciel metroskop.pl/przewodnik/poradnik/ksiega-i-wlasciciel

Lokatorzy i wydanie lokalu metroskop.pl/przewodnik/poradnik/lokatorzy-i-wydanie-lokalu

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

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

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

Stan techniczny domu metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-techniczny-domu

Budżet i finansowanie metroskop.pl/przewodnik/poradnik/budzet-i-finansowanie

Podatki przy zakupie i sprzedaży metroskop.pl/przewodnik/poradnik/podatki-przy-zakupie-i-sprzedazy

Akt i przekazanie metroskop.pl/przewodnik/poradnik/akt-i-przekazanie

Umowa przedwstępna i zadatek metroskop.pl/przewodnik/poradnik/umowa-przedwstepna-i-zadatek

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

Stan prawny na 15 października 2026