



## Protokół sprawdzenia działki

Wpisz dane działki i przechodź przez kolejne etapy. Nie uznawaj punktu za sprawdzony, dopóki nie masz wskazanego dokumentu lub innego dowodu.

### NAJWAŻNIEJSZA ZASADA

**Mapy i raporty pomagają znaleźć pytania. Odpowiedź dają aktualne dokumenty, decyzje, pisemne warunki operatorów oraz ocena odpowiedniego specjalisty.**

Opracowanie: Zespół Metrokop • Stan prawny na 15 października 2026 • Sprawdzono 15 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:** Ceny transakcyjne działek w okolicy • Plan ogólny gminy i obszary uzupełnienia zabudowy • Pozwolenia na budowę w okolicy • Wymiary i orientacyjne miejsce na dom.

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 działki. 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 przejdziesz do następnego etapu. Po każdym etapie zaznacz decyzję i zapisz najważniejszy problem.

## Działka bez niespodzianek

5 ETAPÓW • 26 KONTROLI

### DANE DZIAŁKI

MIEJSCOWOŚĆ I GMINA

NUMER DZIAŁKI I OBRĘB

NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ (JEŚLI JEST PROWADZONA)

POWIERZCHNIA I CENA

SPRZEDAJĄCY I KONTAKT

DATA OGŁĘDZIN

## Sprawdź podstawowe dane i odrzuć oczywiste problemy

**!** **Zatrzymaj się, jeśli** nie możesz jednoznacznie wskazać działki ani potwierdzić, jakie prawo sprzedaje właściciel, plan miejscowy nie dopuszcza domu albo – gdy planu miejscowego nie ma – działka nie ma ważnej decyzji o warunkach zabudowy dla domu i leży poza obszarem uzupełnienia zabudowy planu ogólnego.

### DZ 01.1 Ustal dokładnie, którą działkę sprzedaje właściciel

**CO ZROBIĆ** Zapisz numer działki, obręb, gminę, pełny identyfikator działki, powierzchnię z ewidencji i numer księgi wieczystej, jeśli jest prowadzona. Sprawdź, czy cena obejmuje udział w drodze.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Adres i pinezka mogą wskazywać sąsiednią parcelę. Sam numer działki bez obrębu także może być niejednoznaczny.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Pełne dane działki i dokumenty potwierdzające prawo sprzedającego, zgodne z mapą.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** Dane działki i cena [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dane-dzialki-i-cena](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dane-dzialki-i-cena)

**Sprawdź w Metrokopie** · Wyszukiwanie działki po powierzchni i sąsiednich numerach



### DZ 01.2 Porównaj cenę z podobnymi sprzedażami

**CO ZROBIĆ** Policz cenę za metr kwadratowy i porównaj kilka sprzedaży z wolnego rynku z ostatnich dwóch lat: całych działek bez budynków, tego samego prawa co kupowane (zwykle własności), o tym samym przeznaczeniu, podobnej powierzchni, dojeździe i uzbrojeniu.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Mediana dla okolicy nie jest wyceną tej działki i nie uwzględnia słabego gruntu, drogi, przyłączy ani obciążeń. Rejestr Cen Nieruchomości jest uzupełniany z opóźnieniem sięgającym kilku miesięcy.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Lista porównywalnych transakcji i własny przedział rozsądnej ceny.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** Dane działki i cena [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dane-dzialki-i-cena](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dane-dzialki-i-cena)

**Sprawdź w Metrokopie** · Ceny transakcyjne działek na mapie



### DZ 01.3 Sprawdź plan miejscowy, a bez niego plan ogólny gminy

**CO ZROBIĆ** Przeczytaj rysunek i tekst planu miejscowego. Jeśli planu nie ma, zapytaj o ważną decyzję o warunkach zabudowy dla działki i sprawdź w Rejestrze Urbanistycznym albo w gminie, czy obowiązuje plan ogólny i czy działka leży w obszarze uzupełnienia zabudowy, w strefie, która dopuszcza dom.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Słowo „budowlana” w ogłoszeniu niczego nie gwarantuje. Na wniosek złożony od 1 września 2026 roku decyzję o warunkach zabudowy na nowy dom wydaje się tylko w gminie z planem ogólnym i tylko w obszarze uzupełnienia zabudowy.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Wypis i wyrys z planu miejscowego albo z planu ogólnego lub informacja z bezpłatnego e-Wyrysu, ważna decyzja o warunkach zabudowy, jeśli jest, a gdy planów nie ma – pisemna informacja gminy.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** Plan ogólny i warunki zabudowy

[metroskop.pl/przewodnik/poradnik/plan-ogolny-i-warunki-zabudowy](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/plan-ogolny-i-warunki-zabudowy)

**Sprawdź w Metrokopie** · Plany miejscowe na mapie



### DZ 01.4 Przeczytaj księgę wieczystą

**CO ZROBIĆ** Przeczytaj bezpłatnie w Elektronicznych Księgach Wieczystych wszystkie cztery działki: oznaczenie działki, prawa związane, właściciela, służebności, roszczenia, wzmianki i hipoteki.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Część obciążeń, takich jak dożywocie, służebność drogi koniecznej i służebność przesyłu, działła także bez wpisu, a nowa wzmianka może zmienić treść księgi.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Aktualna treść księgi z wyjaśnieniem każdego niejasnego wpisu.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** Stan prawny działki [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-prawny-dzialki](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-prawny-dzialki)



### DZ 01.5 Sprawdź otoczenie i planowane budowy

**CO ZROBIĆ** Zobacz drogi, zakłady, fermy, składowiska, kolej i ważne usługi. Sprawdź pozwolenia i zgłoszenia budowlane w pobliżu.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Puste pole może mieć już pozwolenie na halę albo osiedle. Brak wyniku w jednej bazie nie dowodzi braku inwestycji.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Raport o działce z Geoportalu, wyniki wyszukiwarki Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego i odpowiedź gminy.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** Otoczenie i ograniczenia [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/otoczenie-i-ograniczenia](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/otoczenie-i-ograniczenia)

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



DECYZJA PO ETAPIE 01

☐

Przechodzę dalej

☐

Muszę coś wyjaśnić

☐

Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 01

---

---

## Obejrzyj teren, drogę i sąsiedztwo

ⓘ **Zatrzymaj się, jeśli znasz działkę tylko z jednej wizyty i nie widzisz jej po deszczu ani w dzień roboczy.**

☐ **DZ 02.1 Przejdź całą drogę dojazdową**

**CO ZROBIĆ** Sprawdź szerokość, nawierzchnię, zakręty, rów, przepust i najwęższe miejsce. Oceń, czy przejadą ciężarówka i pojazdy służb.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Droga przejezdna dla samochodu osobowego może być za wąska albo za słaba dla pojazdów budowlanych. Może też być prywatna bez prawa przejazdu.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Zdjęcia, pomiar przewężeń i ustalenie właściciela każdego odcinka.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** **Droga i zjazd** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/droga-i-zjazd](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/droga-i-zjazd)

☐ **DZ 02.2 Obejdź granice i porównaj je z mapą**

**CO ZROBIĆ** Zaznacz ogrodzenia, znaki graniczne, rowy, skarpy, drzewa i budynki. Nie wyznaczaj granic za pomocą telefonu.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Ogrodzenie może stać poza granicą, a część działki może być zajęta przez sąsiada lub drogę.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Szkic i zdjęcia; przy wątpliwościach protokół wznowienia znaków granicznych sporządzony przez geodetę.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** **Grunt, woda i granice** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/grunt-woda-i-granice](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/grunt-woda-i-granice)

**Sprawdź w Metrokopie** · Zdjęcia lotnicze (ortofotomapa)

☐ **DZ 02.3 Sprawdź wodę i ukształtowanie terenu**

**CO ZROBIĆ** Szukaj zastoin, wilgotnej roślinności, nasypów i śladów spływu. Porozmawiaj z sąsiadami i wróć po deszczu.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Sucha działka latem może być mokra wiosną. Odwodnienie lub specjalne fundamenty mogą znacznie podnieść koszt.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Zdjęcia po deszczu, informacje od sąsiadów i zalecenia geotechnika.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** **Grunt, woda i granice** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/grunt-woda-i-granice](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/grunt-woda-i-granice)

**Sprawdź w Metrokopie** · Zagrożenia powodziowe

☐ **DZ 02.4 Zlokalizuj sieci i zapisz pytania do operatorów**

**CO ZROBIĆ** Zrób zdjęcia studzienek, skrzynek i słupów. Zapytaj sąsiadów o wodę, ścieki, prąd, gaz i internet.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Rura lub przewód w drodze nie oznacza, że operator podłączy działkę. Sieć może nie mieć odpowiedniej przepustowości.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Na tym etapie tylko notatka; punkt zamkną później pisemne warunki operatorów.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** **Media i przyłącza działki** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/media-i-przylacza-dzialki](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/media-i-przylacza-dzialki)

**Sprawdź w Metrokopie** · Sieci uzbrojenia terenu

☐ **DZ 02.5 Sprawdź hałas, zapach i ruch**

**CO ZROBIĆ** Postój w ciszy co najmniej 15 minut. Zapisz pogodę, kierunek wiatru, ruch ciężki, hałas i zapachy. Powtórz wizytę o innej porze.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Jedna krótka wizyta nie pokaże nocnych dostaw, weekendowego hałasu ani sezonowych zapachów.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Notatki z datą i godziną oraz rozmowy z co najmniej dwoma sąsiadami.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** **Otoczenie i ograniczenia** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/otoczenie-i-ograniczenia](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/otoczenie-i-ograniczenia)

**Sprawdź w Metrokopie** · Mapa hałasu



DECYZJA PO ETAPIE 02

☐

Przechodzę dalej

☐

Muszę coś wyjaśnić

☐

Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 02

---

---

## Zdobądź pisemne potwierdzenia

ⓘ Zatrzymaj się, jeśli ważne pytanie ma tylko ustną odpowiedź, a sprzedający oczekuje bezzwrotnej wpłaty.

#### DZ 03.1 Potwierdź właściciela i jego prawo do sprzedaży



**CO ZROBIĆ** Sprawdź dokument nabycia, współwłaścicieli, spadek, małżeństwo i pełnomocnictwa. Zgoda małżonka i pełnomocnictwo muszą mieć formę aktu notarialnego. Dokumenty omów z notariuszem.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Nieuregulowany spadek, brak podpisu współwłaściciela albo wadliwe pełnomocnictwo mogą zablokować transakcję.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Komplet dokumentów zaakceptowany przez notariusza lub prawnika.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** **Księga i właściciel** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/ksiega-i-wlasciciel](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/ksiega-i-wlasciciel)

#### DZ 03.2 Porównaj księgę z ewidencją gruntów



**CO ZROBIĆ** Poproś sprzedającego o wypis z rejestru gruntów z wrysem albo zamów w starostwie, a w mieście na prawach powiatu w urzędzie miasta, wypis bez danych osobowych i wrys. Sprawdź numery, powierzchnię, rodzaj użytku, klasę gleby i budynki.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Rozbieżności mogą opóźnić akt lub kredyt. Lepsza klasa gleby może oznaczać decyzję o wyłączeniu gruntu z produkcji i opłaty, a nieruchomości rolna – ograniczenia w tym, kto może ją kupić.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Aktualny wypis i wrys oraz wyjaśnienie każdej rozbieżności.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** **Stan prawny działki** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-prawny-dzialki](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-prawny-dzialki)

#### DZ 03.3 Potwierdź prawny dostęp do drogi i możliwość zjazdu



**CO ZROBIĆ** Sprawdź, czy działka graniczy z drogą publiczną, a jeśli nie – czy sprzedający ma udział w drodze wewnętrznej albo służebność drogi wpisaną w księdze wieczystej. Przy drodze publicznej poproś sprzedającego o wniosek o zezwolenie na lokalizację zjazdu albo zapytaj zarządcę drogi o pisemne stanowisko.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Dojazd używany od lat może być tylko grzecznościowy. Prawo przejazdu może nie obejmować prowadzenia mediów.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Dokument prawa do drogi, mapa jego przebiegu i zezwolenie zarządcy drogi na lokalizację zjazdu albo jego pisemne stanowisko.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** **Droga i zjazd** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/droga-i-zjazd](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/droga-i-zjazd)

#### DZ 03.4 Uzyskaj warunki przyłączenia od operatorów



**CO ZROBIĆ** Poproś sprzedającego, żeby złożył wnioski o warunki przyłączenia do przedsiębiorstwa wodociągowego oraz do operatorów prądu i gazu, albo o pisemną zgodę na złożenie ich przez Ciebie. Zapytaj o punkt połączenia, zakres prac, termin, opłatę i datę ważności warunków.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Mapa, media u sąsiada ani zapewnienie sprzedającego nie wiążą operatora, a przedsiębiorstwo energetyczne nie musi zawierać umowy z osobą bez tytułu prawnego do działki. Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej są ważne rok od doręczenia.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Aktualne warunki dla konkretnej działki i planowanego budynku z datą ważności.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** **Media i przyłącza działki** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/media-i-przylacza-dzialki](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/media-i-przylacza-dzialki)

#### DZ 03.5 Wyjaśnij wszystkie strefy i ograniczenia



**CO ZROBIĆ** Sprawdź powódź, ochronę przyrody, zabytki, stanowiska archeologiczne, złoża, tereny górnicze, historyczne zanieczyszczenia oraz pasy wzdłuż linii energetycznych i gazociągów.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Zaznaczenie działki w określonej strefie może oznaczać dodatkowe uzgodnienia, badania, nadzór albo zmianę projektu.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Pisemna informacja właściwego urzędu lub opinia specjalisty dotycząca każdej zaznaczonej strefy.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** **Otoczenie i ograniczenia** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/otoczenie-i-ograniczenia](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/otoczenie-i-ograniczenia)

**DZ 03.6****Sprawdź, czy kupujesz nieruchomość rolną**

**CO ZROBIĆ** Na podstawie wypisu z rejestru gruntów i planu miejscowego ustal, czy działka podlega ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Zapytaj notariusza, czy umowa musi być warunkowa z powodu prawa pierwokupu i czy obejmie Cię obowiązek prowadzenia gospodarstwa.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE** Sprzedaż bez warunku, gdy pierwokup przysługuje dzierżawcy albo Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, jest nieważna. Działkę rolną, która ma 1 hektar albo więcej, kupi rolnik indywidualny, osoba bliska sprzedającemu albo osoba ze zgodą ośrodka.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Wypis z rejestru gruntów, zaświadczenie gminy o przeznaczeniu działki i pisemna informacja notariusza o trybie umowy.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA: Działka rolna i pierwokup** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dzialka-rolna-i-kowr](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dzialka-rolna-i-kowr)

**Sprawdź w Metrokopie** · [Użytki gruntowe działek](#)

**DECYZJA PO ETAPIE 03**☐**Przechodzę dalej**☐**Muszę coś wyjaśnić**☐**Rezygnuję****NOTATKA DO ETAPU 03**

## Sprawdź projekt domu, grunt i pełny koszt

⚠ Zatrzymaj się, jeśli wyniki kontroli nie są wyjaśnione albo uzgodnione zabezpieczenia nie trafiły do projektu umowy.

☐ DZ 04.1 Poproś architekta o sprawdzenie, czy wszystko się mieści

**CO ZROBIĆ** Na aktualnej mapie ustaw dom,jazd, parking, studnię lub zbiornik, przyłącza oraz wymagane odległości od granic i od sieci. Odległości szamba, oczyszczalni i studni opisuje [instrukcja o szambie, oczyszczalni i studni](#).

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE** Duża powierzchnia działki nie gwarantuje miejsca na dom po uwzględnieniu linii zabudowy, stref i nietypowego kształtu.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Koncepcja architekta i lista zgodności z planem miejscowym albo z decyzją o warunkach zabudowy, z informacją, według których przepisów technicznych liczono odległości.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** [Plan i możliwość zabudowy](#) [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/plan-i-mozliwosc-zabudowy](#)

**Sprawdź w Metroskopie** · Wymiary działki i miejsce na dom

☐ DZ 04.2 Zamów badanie gruntu w miejscu przyszłego domu

**CO ZROBIĆ** Zakres i głębokość badań ustal ze specjalistą. Przekaż mu planowane położenie i rodzaj budynku.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE** Badanie w tym miejscu może nie wykryć torfu, nasypu lub wysokiej wody pod przyszłymi fundamentami.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Opinia geotechniczna z mapą punktów i zaleceniami.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** [Grunt, woda i granice](#)

[metroskop.pl/przewodnik/poradnik/grunt-woda-i-granice](#)

☐ DZ 04.3 Policz pełny koszt przygotowania działki

**CO ZROBIĆ** Zsumuj koszty u notariusza, drogę,jazd, przyłącza, badania gruntu, geodetę, projekt, wycinę, odwodnienie, roboty ziemne, opłaty za wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej, jeśli będą potrzebne, i rezerwę.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE** Tania działka bez drogi lub sieci może w sumie kosztować więcej niż działka przygotowana do budowy.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Kosztorys w wariantach podstawowym, prawdopodobnym i niekorzystnym.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** [Koszty i umowa zakupu działki](#)

[metroskop.pl/przewodnik/poradnik/koszty-i-umowa-zakupu-dzialki](#)

☐ DZ 04.4 Wpisz do umowy warunki chroniące kupującego

**CO ZROBIĆ** Z notariuszem albo prawnikiem opisz dokumenty, terminy i skutki dotyczące finansowania, drogi, przyłączy, gruntu, zabudowy i wykreślenia obciążeń. Przy warunku zabudowy sprawdź, czy gmina ma plan ogólny i kto może złożyć wniosek o warunki zabudowy. Zapytaj też, czy gminie przysługuje prawo pierwokupu – wtedy najpierw zawiera się umowę warunkową.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE** Ogólny zapis może nie dać prawa do bezpiecznego wycofania się i odzyskania pieniędzy.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Projekt umowy sprawdzony przed podpisaniem, z jednoznacznymi warunkami i skutkami.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** [Koszty i umowa zakupu działki](#)

[metroskop.pl/przewodnik/poradnik/koszty-i-umowa-zakupu-dzialki](#)

☐ DZ 04.5 Zbierz pełną teczkę dokumentów

**CO ZROBIĆ** Ułóż dokumenty według tematów: własność, planowanie, droga, media, grunt, pozwolenia, podatki i umowy z osobami trzecimi.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE** Stary dokument może być nieważny, dotyczyć innego projektu albo nie dawać kupującemu tych samych praw.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Spis dokumentów z datą, wystawcą i statusem: aktualny, do przeniesienia lub do ponownego uzyskania.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** [Koszty i umowa zakupu działki](#)

[metroskop.pl/przewodnik/poradnik/koszty-i-umowa-zakupu-dzialki](#)

DECYZJA PO ETAPIE 04



Przechodzę dalej



Muszę coś wyjaśnić



Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 04

## Sprawdź stan aktualny i warunki płatności

⚠ **Zatrzymaj się, jeśli** księga wieczysta i warunki płatności nie zostały sprawdzone ostatni raz tuż przed podpisaniem aktu i zleceniem przelewu.

☐ **DZ 05.1 Sprawdź księgę wieczystą ponownie**

**CO ZROBIĆ** Porównaj wszystkie działki i wzmianki z wcześniejszą wersją. Każdą zmianę wyjaśnij z notariuszem.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE** Nowa wzmianka, egzekucja lub hipoteka może pojawić się nawet dzień przed aktem.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Kontrola aktualnej księgi przez notariusza bezpośrednio przed podpisem.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** Stan prawny działki

[metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-prawny-dzialki](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-prawny-dzialki)

☐ **DZ 05.2 Porównaj akt z wcześniejszymi ustaleniami**

**CO ZROBIĆ** Sprawdź dane stron umowy, numery działek, cenę, rachunki, udział w drodze, służebności, termin wydania i wszystkie załączniki.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE** Brak udziału w drodze albo błąd numeru działki może wymagać kolejnego aktu i dodatkowych kosztów.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Projekt aktu przeczytany wcześniej i lista zmian potwierdzona przez notariusza.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** Koszty i umowa zakupu działki

[metroskop.pl/przewodnik/poradnik/koszty-i-umowa-zakupu-dzialki](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/koszty-i-umowa-zakupu-dzialki)

☐ **DZ 05.3 Zabezpiecz płatność i wykreślenie hipoteki**

**CO ZROBIĆ** Ustal rachunki, moment przelewu i sposób spłaty wierzyciela. Rozważ depozyt notarialny.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE** Przelew całej ceny bez właściwego sposobu spłaty może pozostawić hipotekę na kupionej nieruchomości.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Zapis w akcie, aktualne zaświadczenie wierzyciela i potwierdzone rachunki.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** Koszty i umowa zakupu działki

[metroskop.pl/przewodnik/poradnik/koszty-i-umowa-zakupu-dzialki](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/koszty-i-umowa-zakupu-dzialki)

☐ **DZ 05.4 Podpisz protokół przekazania działki**

**CO ZROBIĆ** Zapisz stan terenu, widoczne znaki graniczne, przekazane dokumenty, klucze, liczniki, pozostawione rzeczy i termin usunięcia odpadów.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE** Bez protokołu trudno wykazać, w jakim stanie i kiedy działka została przekazana.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Protokół ze zdjęciami i listą dokumentów podpisany przez obie strony.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** Koszty i umowa zakupu działki

[metroskop.pl/przewodnik/poradnik/koszty-i-umowa-zakupu-dzialki](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/koszty-i-umowa-zakupu-dzialki)

☐ **DZ 05.5 Zachowaj komplet dokumentów i złóż informację podatkową**

**CO ZROBIĆ** Zapisz akt, mapy, decyzje, warunki przyłączenia, opinie, kosztorysy i potwierdzenia płatności w jednym miejscu. W ciągu 14 dni od zakupu złóż w gminie informację do podatku od nieruchomości, informację o gruntach do podatku rolnego albo informację o lasach.

**CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE** Brak dokumentów utrudni projektowanie, przyłącza, spory graniczne i późniejszą sprzedaż.

**CO POTWIERDZA WYNIK** Papierowa teczka i bezpieczna kopia cyfrowa z czytelnymi nazwami plików.

**DOKŁADNA INSTRUKCJA:** Koszty i umowa zakupu działki

[metroskop.pl/przewodnik/poradnik/koszty-i-umowa-zakupu-dzialki](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/koszty-i-umowa-zakupu-dzialki)



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

---



---



---

ŁĄCZNY KOSZT ZAKUPU I PRZYGOTOWANIA

---



---



---

WARUNKI, KTÓRE MUSZĄ ZNALEŻĆ SIĘ W UMOWIE

---



---



---

BRAKUJĄCE DOKUMENTY

---



---



---

NOTARIUSZ LUB PRAWNIK

---



---



---

ARCHITEKT, GEODETA I SPECJALISTA OD GRUNTU

---



---



---

## INSTRUKCJE DO TEJ CHECKLISTY

**Dane działki i cena** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dane-dzialki-i-cena](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dane-dzialki-i-cena)

**Plan ogólny i warunki zabudowy** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/plan-ogolny-i-warunki-zabudowy](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/plan-ogolny-i-warunki-zabudowy)

**Stan prawny działki** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-prawny-dzialki](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-prawny-dzialki)

**Otoczenie i ograniczenia** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/otoczenie-i-ograniczenia](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/otoczenie-i-ograniczenia)

**Droga i zjazd** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/droga-i-zjazd](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/droga-i-zjazd)

**Grunt, woda i granice** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/grunt-woda-i-granice](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/grunt-woda-i-granice)

**Media i przyłącza działki** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/media-i-przylacza-dzialki](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/media-i-przylacza-dzialki)

**Księga i właściciel** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/ksiega-i-wlasciciel](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/ksiega-i-wlasciciel)

**Działka rolna i pierwokup** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dzialka-rolna-i-kowr](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dzialka-rolna-i-kowr)

**Plan i możliwość zabudowy** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/plan-i-mozliwosc-zabudowy](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/plan-i-mozliwosc-zabudowy)

**Koszty i umowa zakupu działki** [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/koszty-i-umowa-zakupu-dzialki](https://metroskop.pl/przewodnik/poradnik/koszty-i-umowa-zakupu-dzialki)

Stan prawny na 15 października 2026