



— RYNEK PIERWOTNY · 20 KONTROLI

Kupuję mieszkanie — od dewelopera

Od sprawdzenia spółki i prospektu, przez rachunek powierniczy i umowę, aż po odbiór techniczny, usuwanie wad i akt notarialny.

NAJWAŻNIEJSZA ZASADA

Nie wpłacaj pieniędzy, dopóki nie rozumiesz ochrony wpłat i zasad zwrotu.

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: Cenniki deweloperów z historią zmian cen · Ceny transakcyjne nowych mieszkań w okolicy · Przeznaczenie działek wokół w planie miejscowym · Pozwolenia na budowę 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 mieszkania. 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 / MP

STAN PRAWNY NA 15 PAŹDZIERNIKA 2026

Mieszkanie bez niespodzianek Od dewelopera

5 ETAPÓW · 20 KONTROLI

DANE MIESZKANIA

ADRES NIERUCHOMOŚCI

CENA I POWIERZCHNIA

DEVELOPER

NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ (JEŚLI ISTNIEJE)

DATA OGŁĘDZIN

OSOBY POMAGAJĄCE W SPRAWDZENIU

Sprawdź cenę, firmę i inwestycję

⚠ **Zatrzymaj się, jeśli** nie masz prospektu informacyjnego (przy gotowym mieszkaniu kupowanym od razu umową sprzedaży – informacji o nieruchomości na papierze albo w pliku), pełnego zestawienia ceny albo dokumentów wskazujących, która spółka sprzedaje.

**MP 01.1** Policz pełny budżet

CO ZROBIĆ Zsumuj cenę lokalu, parking, komórkę, wykończenie, koszty kredytu i notariusza, przeprowadzkę i zapas. Zapytaj, jaką stawkę podatku od towarów i usług deweloper stosuje do miejsca postojowego i komórki.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Niska cena za metr może nie obejmować obowiązkowych dodatków ani dużych prac.

CO POTWIERDZA WYNIK Własna tabela wszystkich kosztów oraz zaplanowana rezerwa na nieprzewidziane wydatki.

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

**MP 01.2** Porównaj cenę z okolicą

CO ZROBIĆ Porównaj cenę z cennika dewelopera z cenami transakcyjnymi podobnych nowych mieszkań w okolicy. Sprawdź otoczenie o różnych porach dnia.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Atrakcyjna cena z reklamy może wynikać z gorszej ekspozycji, hałasu albo przyszłej zabudowy.

CO POTWIERDZA WYNIK Zestawienie porównań i notatka z wizyt.

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

Sprawdź w Metrokopie · Ceny transakcyjne mieszkań od deweloperów

**MP 01.3** Sprawdź spółkę dewelopera

CO ZROBIĆ Sprawdź w Krajowym Rejestrze Sądowym spółkę, która podpisze umowę: sposób reprezentacji i sprawozdania finansowe. W Krajowym Rejestrze Zadłużonych sprawdź, czy nie jest w upadłości ani w restrukturyzacji.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Nazwa handlowa osiedla może różnić się od nazwy spółki będącej stroną umowy.

CO POTWIERDZA WYNIK Aktualny wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego, wynik wyszukiwania w Krajowym Rejestrze Zadłużonych i lista ukończonych inwestycji.

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

**MP 01.4** Odbierz prospekt i załączniki

CO ZROBIĆ Przed jakąkolwiek wpłatą odbierz prospekt informacyjny z załącznikami: rzutem lokalu, wzorem umowy i szkicem zagospodarowania terenu. Przy gotowym mieszkaniu kupowanym od razu umową sprzedaży deweloper przekazuje zamiast prospektu węższe informacje o nieruchomości, na papierze albo w pliku. Zapisz też cenę i historię ceny lokalu ze strony dewelopera.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Wizualizacja nie jest zobowiązaniem, a ważne zastrzeżenia bywają w załącznikach.

CO POTWIERDZA WYNIK Prospekt z datą i wszystkimi załącznikami albo informacje o gotowym mieszkaniu oraz zrzut ekranu ceny lokalu z historią zmian.

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

Sprawdź w Metrokopie · Ceny ofertowe deweloperów



DECYZJA PO ETAPIE 01



Przechodzę dalej



Muszę coś wyjaśnić



Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 01

Zabezpiecz rezerwację i kredyt

ⓘ **Zatrzymaj się, jeśli** opłata rezerwacyjna przekracza 1% ceny mieszkania, umowa nie wyjaśnia, kiedy opłata wraca, albo czas rezerwacji jest krótszy niż czas na decyzję banku.

MP 02.1 Sprawdź dokładny lokal i dodatki

CO ZROBIĆ Porównaj numer, rzut, powierzchnię, strony świata, balkon, parking, komórkę i standard.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Podobne numery i rzuty mogą dotyczyć innego lokalu albo innego etapu.

CO POTWIERDZA WYNIK Podpisany rzut i szczegółowe zestawienie przedmiotu oraz ceny.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Rezerwacja i pierwsza wpłata

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/umowa-rezerwacyjna

**MP 02.2 Przeczytaj zasady rezerwacji**

CO ZROBIĆ Sprawdź czas rezerwacji, wysokość opłaty – najwyżej 1% ceny mieszkania – przypadki jej zwrotu i skutki odmowy kredytu. Umowę zawiera się na piśmie.

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 mieszkaniu 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 Projekt umowy po analizie i potwierdzenie wpłaty.

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

**MP 02.3 Sprawdź finansowanie**

CO ZROBIĆ Ustal zdolność kredytową, wymagany wkład własny, terminy banku i zapisy na wypadek odmowy.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Bank przekazuje decyzję kredytową w dwudziestym pierwszym dniu od złożenia wniosku, chyba że zgodzisz się na wcześniejsze przekazanie. Termin w umowie rezerwacyjnej może być krótszy.

CO POTWIERDZA WYNIK Wstępna ocena zdolności kredytowej z banku i zapis warunku kredytowego.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Budżet i finansowanie

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

**MP 02.4 Potwierdź rachunek powierniczy**

CO ZROBIĆ Sprawdź w prospekcie i umowie bank, rodzaj rachunku – otwarty albo zamknięty – i jego numer. Każdą zmianę numeru potwierdź w banku, dzwoniąc pod numer ze strony internetowej banku. Przy gotowym mieszkaniu kupowanym od razu umową sprzedaży ustawa nie wymaga rachunku powierniczego, więc ustal w umowie, kiedy i jak płacisz cenę.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Przelew na zwykły rachunek firmy nie korzysta z ochrony rachunku powierniczego ani Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

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

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 grunt, pozwolenie i umowę

⚠ Zatrzymaj się, jeśli deweloper nie wyjaśnił hipoteki, dopuszczalnych zmian, terminów albo standardu.

☐ MP 03.1 Przeczytaj księgę gruntu

CO ZROBIĆ Sprawdź właściciela, hipoteki, roszczenia, służebności i wzmianki.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Kredyt dewelopera może obciążać grunt; potrzebny jest jasny mechanizm zwolnienia Twojego lokalu z hipoteki.

CO POTWIERDZA WYNIK Aktualna księga i zgoda banku na przeniesienie lokalu bez hipoteki.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Księga i właściciel

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

☐ MP 03.2 Potwierdź pozwolenie i etap

CO ZROBIĆ Sprawdź pozwolenie na budowę, jego zakres i zgodność z budynkiem oraz etapem z oferty.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Jedno pozwolenie nie musi obejmować całego osiedla ani wszystkich zmian.

CO POTWIERDZA WYNIK Decyzja i projekt zagospodarowania odpowiadające ofercie.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Deweloper i prospekt

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/deweloper-i-prospekt

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

☐ MP 03.3 Sprawdź plan i otoczenie

CO ZROBIĆ Sprawdź plan miejscowy albo plan ogólny dla sąsiednich działek, pozwolenia w sąsiedztwie, drogi, hałas, usługi, szkoły i dojazdy.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Dzisiejszy widok z okna może zniknąć po zabudowie sąsiedniej działki.

CO POTWIERDZA WYNIK Dokumenty planistyczne, prospekt informacyjny, wyniki wyszukiwarek i notatka z wizyt.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Plan miejscowy i otoczenie

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

Sprawdź w Metroskopie · Plany miejscowe na mapie

☐ MP 03.4 Przeanalizuj projekt umowy

CO ZROBIĆ Poproś kilka dni wcześniej o projekt umowy deweloperskiej z załącznikami i porównaj go z prospektem: cenę, powierzchnię i sposób jej pomiaru, terminy, kary, zgodę banku na przeniesienie lokalu bez hipoteki i warunki odstąpienia.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Niesymetryczne postanowienia mogą przerzucać na kupującego koszt opóźnień i zmian.

CO POTWIERDZA WYNIK Pisemna analiza pełnego projektu z załącznikami.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Umowa deweloperska metroskop.pl/przewodnik/poradnik/umowa-deweloperska

DECYZJA PO ETAPIE 03

☐

Przechodzę dalej

☐

Muszę coś wyjaśnić

☐

Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 03

Zmierz, przetestuj i wpisz wady

⚠ **Zatrzymaj się, jeśli** nie możesz sprawdzić instalacji ani wpisać wszystkich wad do protokołu albo deweloper nie pokazuje prawomocnego pozwolenia na użytkowanie.

☐ **MP 04.1 Sprawdź możliwość użytkowania**


CO ZROBIĆ Poproś o decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku. Odbiór od dewelopera może się odbyć dopiero po jej uprawomocnieniu się.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Budynek, który wygląda na gotowy, nie musi być jeszcze dopuszczony do użytkowania.

CO POTWIERDZA WYNIK Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie z informacją o jej prawomocności.

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

☐ **MP 04.2 Zrób odbiór ze specjalistą**


CO ZROBIĆ Porównaj lokal ze standardem, zmierz i sprawdź instalacje, okna, posadzki, tynki, balkon i pomieszczenia przynależne.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Pośpiech i brak pomiarów utrudniają udokumentowanie wad.

CO POTWIERDZA WYNIK Protokół, zdjęcia i wyniki pomiarów.

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

☐ **MP 04.3 Wpisz każdą wadę**


CO ZROBIĆ Wpisz do protokołu odbioru każdą wadę, także drobną, i zachowaj podpisany egzemplarz. Przy umowie deweloperskiej albo innej umowie, w której deweloper zobowiązuje się przenieść własność później, ma on 14 dni na odpowiedź i 30 dni na usunięcie uznanych wad. Gdy kupujesz gotowe mieszkanie od razu umową sprzedaży, ustawa tych terminów nie wyznacza, więc wpisz je do umowy.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Ustne zapewnienie nie uruchamia ustawowych terminów, a za wadę widoczną przy wydaniu i niezgłoszoną sprzedawca może nie odpowiadać z rękojmi.

CO POTWIERDZA WYNIK Podpisany protokół z wadami i późniejsze potwierdzenia napraw.

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

☐ **MP 04.4 Spisz liczniki i odbierz dokumenty**


CO ZROBIĆ Zapisz datę wydania, stany liczników, liczbę kluczy i pilotów; odbierz instrukcje, karty gwarancyjne i dokumentację. Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu deweloper przekazuje Ci przy akcie.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Od daty wydania liczy się okres rękojmi, a bez dokumentów trudniej o serwis i zgłoszenia wad.

CO POTWIERDZA WYNIK Protokół przekazania i spis otrzymanych dokumentów.

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

DECYZJA PO ETAPIE 04

☐

Przechodzę dalej

☐

Muszę coś wyjaśnić

☐

Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 04

Sprawdź akt i przenoszone prawa

⚠ Zatrzymaj się, jeśli projekt aktu różni się od umowy albo pojawiły się nowe obciążenia.

☐ **MP 05.1 Przeczytaj projekt aktu wcześniej**

CO ZROBIĆ Porównaj cenę, lokal, udziały, parking, komórkę, obciążenia, terminy i wnioski do księgi.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Błąd w udziale albo prawie do parkingu może mieć skutki na lata.

CO POTWIERDZA WYNIK Projekt sprawdzony przed spotkaniem i podpisany akt.

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

☐ **MP 05.2 Sprawdź aktualny stan prawny**

CO ZROBIĆ Ponownie sprawdź księgę gruntu lub lokalu, dokumenty banku i wymagane zgody.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Między umową deweloperską a aktem mogą pojawić się nowe wpisy.

CO POTWIERDZA WYNIK Aktualna treść księgi i dokumenty zwolnienia z obciążeń.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Księga i właściciel

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

☐ **MP 05.3 Ustal opłaty i zarządzanie**

CO ZROBIĆ Ustal, kto będzie zarządzał budynkiem i od kiedy płacisz zaliczki na koszty zarządu, oraz odbierz plan opłat, rozliczenie mediów i informacje o gwarancjach części wspólnych.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Pierwsze opłaty i rozliczenia mogą być wyższe niż szacunek handlowca.

CO POTWIERDZA WYNIK Pisemne zestawienie opłat i komplet dokumentów zarządcy.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Opłaty i zarządzanie budynkiem

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/wspolnota-oplaty-i-dlugi

☐ **MP 05.4 Sprawdź wnioski i późniejszy wpis w księdze**

CO ZROBIĆ Zachowaj akt i numer wniosku. Później sprawdź założenie księgi oraz prawidłowość wpisów własności i hipoteki. W ciągu 14 dni od zakupu złóż w gminie informację do podatku od nieruchomości.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Podpisanie aktu nie kończy wszystkich formalności rejestrowych.

CO POTWIERDZA WYNIK Akt, potwierdzenie wniosku i późniejsza treść księgi.

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

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](#)
- Rezerwacja i pierwsza wpłata [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/umowa-rezerwacyjna](#)
- Rachunek powierniczy i fundusz gwarancyjny [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/rachunek-powierniczy-i-dfg](#)
- Księga i właściciel [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/ksiega-i-wlasciciel](#)
- Plan miejscowy i otoczenie [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/plan-miejscowy-i-otoczenie](#)
- Umowa deweloperska [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/umowa-deweloperska](#)
- Dokumenty budowy i użytkowania [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dokumenty-budowy-i-uzytowania](#)
- Odbiór i usterki [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/odbior-usterki-i-przekazanie](#)
- Akt i przekazanie [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/akt-i-przekazanie](#)
- Opłaty i zarządzanie budynkiem [metroskop.pl/przewodnik/poradnik/wspolnota-oplaty-i-dlugi](#)

Stan prawny na 15 października 2026