



Kupuję mieszkanie — z rynku wtórnego

Od księgi i właściciela, przez stan mieszkania i budynku, aż po zadatek, hipotekę i przekazanie kluczy.

NAJWAŻNIEJSZA ZASADA

Nie uznawaj świeżego remontu za dowód dobrego stanu technicznego.

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: Ceny transakcyjne podobnych mieszkań z rynku wtórnego • Przeznaczenie działek wokół w planie miejscowym • Pozwolenia na budowę w okolicy • Uciążliwe i przydatne obiekty 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. |

Mieszkanie bez niespodzianek Z rynku wtórnego

5 ETAPÓW • 20 KONTROLI

DANE MIESZKANIA

ADRES NIERUCHOMOŚCI

CENA I POWIERZCHNIA

SPRZEDAJĄCY

NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ (JEŚLI ISTNIEJE)

DATA OGŁĘDZIN

OSOBY POMAGAJĄCE W SPRAWDZENIU

Ustal właściciela, prawo i cenę

⚠ **Zatrzymaj się, jeśli** nie możesz potwierdzić prawa sprzedającego do lokalu albo sprzedający nie udostępnia potrzebnych dokumentów.



MM 01.1

Sprawdź księgę wieczystą albo dokumenty spółdzielni

CO ZROBIĆ Jeśli lokal ma księgę wieczystą, sprawdź wszystkie jej działy. Gdy jej nie ma, poproś o dokument nabycia i zaświadczenie spółdzielni, którego zakres uzgodnisz z notariuszem; przy zakupie na kredyt potrzebna będzie księga.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Lokal bez własnej księgi wieczystej też można kupić – wtedy prawo sprzedającego trzeba potwierdzić innymi dokumentami, a ich brak może zablokować akt notarialny.

CO POTWIERDZA WYNIK Aktualna treść całej księgi albo dokumenty potwierdzające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Spółdzielcze prawo do lokalu

metroskop.pl/przewodnik/poradnik/spoldzielcze-prawo-do-lokalu



MM 01.2

Sprawdź sprzedającego

CO ZROBIĆ Sprawdź tożsamość sprzedającego, dokument nabycia, małżeństwo, spadek, współwłaścicieli i pełnomocnictwa. Zgoda małżonka i pełnomocnictwo muszą mieć formę aktu notarialnego.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Nie każdy, kto ma klucze, może skutecznie sprzedać lokal.

CO POTWIERDZA WYNIK Dokument nabycia i wszystkie wymagane zgody lub pełnomocnictwa.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Księga i właściciel

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



MM 01.3

Ustal dokładny rodzaj prawa

CO ZROBIĆ Sprawdź, czy kupujesz własność, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, udziały oraz jakie prawa dotyczą parkingu i komórki.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Miejsce postojowe może być odrębną własnością, udziałem albo tylko prawem do korzystania.

CO POTWIERDZA WYNIK Dokumenty każdego prawa i zgodny opis w projekcie umowy.

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



MM 01.4

Porównaj cenę i pełne koszty

CO ZROBIĆ Porównaj ceny transakcyjne podobnych mieszkań i policz koszty zakupu: podatek od czynności cywilnoprawnych 2% (przy pierwszym mieszkaniu możliwe zwolnienie), takse notarialną, prowizję, koszty kredytu, remont i przeprowadzkę.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Okazyjna cena może nie uwzględniać kosztu remontu budynku lub lokalu.

CO POTWIERDZA WYNIK Tabela porównań, budżet całkowity i kosztorys.

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

Sprawdź w Metrokopie · Ceny transakcyjne mieszkań z rynku wtórnego



DECYZJA PO ETAPIE 01



Przechodzę dalej



Muszę coś wyjaśnić



Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 01

Sprawdź lokal i budynek

⚠ **Zatrzymaj się, jeśli** sprzedający nie zgadza się na specjalistę lub ponowne oględziny albo odmawia przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej.

☐ **MMW 02.1 Zbadaj stan mieszkania**

CO ZROBIĆ Sprawdź wilgoć, wentylację w kuchni i łazience, okna, instalacje, ogrzewanie, odpływy, akustykę i ślady napraw. Poproś o protokół ostatniej corocznej kontroli instalacji gazowej i przewodów kominowych obejmujący ten lokal.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Świeże wykończenie może ukryć przecieki albo zużyte instalacje.

CO POTWIERDZA WYNIK Raport specjalisty ze zdjęciami i kosztami oraz protokół ostatniej kontroli instalacji gazowej i przewodów kominowych.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Stan mieszkania i budynku metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-techniczny-mieszkania

☐ **MMW 02.2 Sprawdź części wspólne**

CO ZROBIĆ Obejrzyj dach, elewację, balkony, piwnice, piony, windę, garaż i otoczenie budynku. Poproś o protokoły corocznej i pięcioletniej kontroli budynku. Sprawdź, które zalecenia nie zostały wykonane.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Kupujący współfinansuje naprawy części wspólnych.

CO POTWIERDZA WYNIK Notatka z oględzin, protokoły kontroli budynku z zaleceniami i plan remontów.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Stan mieszkania i budynku
metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-techniczny-mieszkania

☐ **MMW 02.3 Porównaj rzut ze stanem**

CO ZROBIĆ Sprawdź powierzchnię, układ, usunięte lub przesunięte ściany, zabudowany balkon i inne przeróbki.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Przebicie ściany nośnej bez pozwolenia albo przeniesienie instalacji gazowej bez zgłoszenia może skończyć się nakazem nadzoru budowlanego wobec nowego właściciela i utrudnić kredyt albo sprzedaż.

CO POTWIERDZA WYNIK Rzut i dokumenty zmian zgodne ze stanem na miejscu.

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

☐ **MMW 02.4 Poproś o świadectwo charakterystyki energetycznej**

CO ZROBIĆ Poproś o świadectwo przed umową przedwstępną, sprawdź jego numer i termin ważności w wykazie świadectw w centralnym rejestrze. Porównaj wskaźnik energii końcowej z rachunkami za ogrzewanie z pełnego roku.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Świadectwo sporządzone przed wymianą okien albo źródła ciepła mogło stracić ważność, a świadectwo sporządzone metodą obliczeniową nie pokazuje rzeczywistego zużycia.

CO POTWIERDZA WYNIK Świadectwo z numerem widocznym w wykazie świadectw i rachunki z pełnego roku.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Świadectwo energetyczne
metroskop.pl/przewodnik/poradnik/swiadectwo-charakterystyki-energetycznej

DECYZJA PO ETAPIE 02

☐

Przechodzę dalej

☐

Muszę coś wyjaśnić

☐

Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 02

Sprawdź budynek, opłaty i otoczenie

⚠ Zatrzymaj się, jeśli brakuje pisemnego potwierdzenia opłat, uchwał albo jasnego planu spłaty hipoteki.

☐ **03.1 Sprawdź opłaty i zaległości**

CO ZROBIĆ Poproś o rozpiskę opłat i pisemne potwierdzenie zarządcy albo spółdzielni, że opłaty za lokal są uregulowane. Sprawdź w dziale IV księgi, czy nie ma hipoteki przymusowej wspólnoty.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Zaległości sprzedającego pozostają jego długiem, ale hipoteka przymusowa i roczne rozliczenie mediów mogą obciążyć Ciebie.

CO POTWIERDZA WYNIK Rozpiska opłat, pisemne potwierdzenie zarządcy i dział IV księgi bez hipoteki przymusowej.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: **Opłaty i zarządzanie budynkiem** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/wspolnota-oplaty-i-dlugi

☐ **03.2 Przeczytaj uchwały i plan remontów**

CO ZROBIĆ Sprawdź fundusz remontowy, kredyty wspólnoty, przetargi, spory i planowane prace.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Uchwały podjęte przed zakupem obowiązują także Ciebie, a termin na ich zaskarżenie zwykle mija przed aktem.

CO POTWIERDZA WYNIK Ostatnie uchwały, plan gospodarczy i informacja o finansowaniu.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: **Opłaty i zarządzanie budynkiem** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/wspolnota-oplaty-i-dlugi

☐ **03.3 Sprawdź, kto mieszka w lokalu i na jakiej podstawie**

CO ZROBIĆ Ustal, kto mieszka w lokalu i czy obowiązują umowy najmu, służebności lub inne prawa do korzystania.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Najemca zostaje w lokalu po sprzedaży, a jego umowę wypowiedz tylko na zasadach ustawowych; zameldowanie nie daje nikomu prawa do lokalu.

CO POTWIERDZA WYNIK Oświadczenie o osobach w lokalu, umowy najmu i termin wydania z poddaniem się sprzedającego egzekucji w akcie.

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

☐ **03.4 Sprawdź plan i sąsiedztwo**

CO ZROBIĆ Przeanalizuj plan miejscowy albo plan ogólny, pozwolenia na budowę w okolicy, hałas, transport, parkowanie i przyszłą zabudowę.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹLE Widok, cisza albo łatwe parkowanie mogą być tymczasowe.

CO POTWIERDZA WYNIK Dokumenty planistyczne, wyniki wyszukiwarek i kilka wizyt.

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

Sprawdź w Metrokopie · Plany miejscowe na mapie

DECYZJA PO ETAPIE 03

☐

Przechodzę dalej

☐

Muszę coś wyjaśnić

☐

Rezygnuję

NOTATKA DO ETAPU 03

⚠ **Zatrzymaj się, jeśli** umowa nie określa, co stanie się po odmowie kredytu, ujawnieniu wady lub nieprzekazaniu lokalu.

☐ **MMW 04.1 Ustal spłatę hipoteki**

CO ZROBIĆ Jeśli lokal jest obciążony hipoteką, odbierz zaświadczenie banku z kwotą do spłaty, numerem rachunku i warunkami zgody na wykreślenie.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Przelew całej ceny sprzedającemu może nie doprowadzić do wykreślenia hipoteki.

CO POTWIERDZA WYNIK Aktualne zaświadczenie banku zaakceptowane przez notariusza i Twój bank.

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



☐ **MMW 04.2 Przygotuj umowę przedwstępną**

CO ZROBIĆ Wpisz dokumenty, cenę, płatność, kredyt, wady, opróżnienie, wyposażenie i termin aktu. Przy dużej wpłacie zawrzyj umowę w formie aktu notarialnego.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Przypadkowy wzór nie uwzględnia ryzyk konkretnego lokalu.

CO POTWIERDZA WYNIK Sprawdzony projekt umowy z załącznikami.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: **Umowa przedwstępna i zadatek**

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



☐ **MMW 04.3 Rozróżnij zadatek i zaliczkę**

CO ZROBIĆ Ustal charakter wpłaty, przypadki zwrotu i skutki niewykonania umowy przez każdą stronę.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Gdy umowy nie wykona kupujący, sprzedający może zatrzymać zadatek, a gdy nie wykona jej sprzedający, kupujący może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Skutki zaliczki trzeba opisać w umowie.

CO POTWIERDZA WYNIK Jednoznaczny zapis umowy i potwierdzenie wpłaty.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: **Umowa przedwstępna i zadatek**

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



☐ **MMW 04.4 Zapisz wyposażenie i stan**

CO ZROBIĆ Dołącz listę rzeczy, zdjęcia oraz ustalenia dotyczące napraw i stanu przy wydaniu.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Wyposażenie z oględzin może zniknąć albo zostać zamienione.

CO POTWIERDZA WYNIK Podpisana lista i zdjęcia jako załącznik.

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

Sprawdź ponownie i policz klucze

ⓘ Zatrzymaj się, jeśli pojawiła się nowa wzmianka w księdze, nowe zadłużenie albo różnica w projekcie aktu.

☐ **MMW 05.1** Sprawdź ponownie księgę i zaświadczenia

CO ZROBIĆ W dniu aktu sprawdź księgę, dokument banku, zaświadczenia o braku zaległości i wymagane zgody.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Stan mógł zmienić się po umowie przedwstępnej.

CO POTWIERDZA WYNIK Aktualne dokumenty w aktach notariusza.

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

☐ **MMW 05.2** Przeczytaj cały akt

CO ZROBIĆ Porównaj projekt z ustaleniami; sprawdź numery rachunków do zapłaty, terminy, treść wniosków do księgi, termin wydania lokalu z poddaniem się sprzedającego egzekucji oraz zapis o rękojmi za wady.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Presja czasu u notariusza sprzyja przeoczeniu ważnej zmiany.

CO POTWIERDZA WYNIK Projekt otrzymany wcześniej i podpisany akt.

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

☐ **MMW 05.3** Sporządź protokół przekazania

CO ZROBIĆ Wpisz stan, wady, liczniki, klucze, dokumenty, wyposażenie i dzień, od którego ponosisz opłaty.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Z chwilą wydania przechodzą na Ciebie korzyści i ciężary związane z lokalem, chyba że umowa wskazuje inną chwilę; bez protokołu trudno rozdzielić odpowiedzialność za szkody i rachunki.

CO POTWIERDZA WYNIK Podpisany protokół i zdjęcia.

DOKŁADNA INSTRUKCJA: Odbiór i usterki

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

☐ **MMW 05.4** Zgłoś zmianę właściciela i uporządkuj umowy

CO ZROBIĆ Zgłoś zmianę właściciela zarządcy oraz dostawcom mediów, zawrzyj potrzebne umowy, ubezpiecz lokal i kontroluj wpis w księdze. W ciągu 14 dni od zakupu złóż w gminie informację do podatku od nieruchomości. Jeśli kupujesz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie płacisz tego podatku i tej informacji nie składasz.

CO MOŻE PÓJŚĆ ŹŁE Niezałatwione rozliczenia mogą powodować spory i opóźnienia.

CO POTWIERDZA WYNIK Potwierdzenia zgłoszeń, polisa i późniejszy wpis w księdze.

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**Spółdzielcze prawo do lokalu** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/spoldzielcze-prawo-do-lokalu**Księga i właściciel** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/ksiega-i-wlasciciel**Cena i okolica** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/cena-i-okolica**Stan mieszkania i budynku** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/stan-techniczny-mieszkania**Dokumenty budowy i użytkowania** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/dokumenty-budowy-i-uzytowania**Świadectwo energetyczne** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/swiadectwo-charakterystyki-energetycznej**Opłaty i zarządzanie budynkiem** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/wspolnota-oplaty-i-dlugi**Lokatorzy i wydanie lokalu** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/lokatorzy-i-wydanie-lokalu**Plan miejscowy i otoczenie** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/plan-miejscowy-i-otoczenie**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**Podatki przy zakupie i sprzedaży** metroskop.pl/przewodnik/poradnik/podatki-przy-zakupie-i-sprzedazy

Stan prawny na 15 października 2026