Przed zakupem mieszkania

12 punktów do sprawdzenia, zanim wybierzesz mieszkanie z rynku wtórnego.

1 ☐ **Rodzaj prawa do lokalu.** Sprawdź, co faktycznie kupujesz: odrębną własność lokalu (lokal jest wtedy odrębną nieruchomością) czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które jest ograniczonym prawem rzeczowym.
Podstawa: *art. 2 ust. 1 u.w.l.; art. 17² ust. 1 u.s.m.*

2 ☐ **Księga wieczysta.** Numer księgi i aktualny odpis. Księgi są jawne. Księga ma cztery działy: oznaczenie nieruchomości, własność, prawa ograniczone i roszczenia, hipoteki.
Podstawa: *art. 2 i art. 25 ust. 1–2 KW; Elektroniczne Księgi Wieczyste*

3 ☐ **Zgodność księgi z rzeczywistością.** Treść księgi jest chroniona rękojmią wiary publicznej, ale nie chroni nabywcy w złej wierze (wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o niezgodności), a wzmianka o wniosku lub ostrzeżenie ją wyłącza. Rękojmia nie działa też np. wobec prawa dożywocia i służebności przesyłu.
Podstawa: *art. 3, 5–8 KW*

4 ☐ **Hipoteki i roszczenia.** Sprawdź dział III (prawa ograniczone, roszczenia, ograniczenia w rozporządzaniu) i dział IV (hipoteki). Ustal, w jaki sposób i kiedy hipoteka zostanie wykreślona.
Podstawa: *art. 25 ust. 1 i art. 67 KW*

5 ☐ **Samodzielność i wyodrębnienie lokalu.** Samodzielność lokalu stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Upewnij się, że lokal jest wyodrębniony i ma własną księgę.
Podstawa: *art. 2 ust. 2–3 u.w.l.*

6 ☐ **Pomieszczenia przynależne i udział.** Piwnica, komórka czy garaż mogą być częścią składową lokalu. Sprawdź, czy są w akcie i w księdze, oraz jaki jest udział w nieruchomości wspólnej.
Podstawa: *art. 2 ust. 4 i art. 3 ust. 1, 3 u.w.l.*

7 ☐ **Wspólnota mieszkaniowa.** Zaliczki na koszty zarządu płaci się z góry do 10. dnia miesiąca. Poproś o roczny plan gospodarczy, uchwały i informację o stanie rozliczeń lokalu. Długotrwałe zaleganie z opłatami może prowadzić do żądania sprzedaży lokalu w drodze licytacji.
Podstawa: *art. 13–16 i art. 30 ust. 2 u.w.l.*

8 ☐ **Spółdzielnia (jeśli dotyczy).** Nabywca własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni i zawiadamia ją o nabyciu. Opłaty za eksploatację płaci się według statutu. Zbycie prawa obejmuje wkład budowlany.
Podstawa: *art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 3 i art. 4 u.s.m.*

9 ☐ **Współwłasność.** Do rozporządzenia rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Sprawdź w księdze, kto jest właścicielem, i kto musi podpisać umowę. Jeśli sprzedający jest w małżeństwie ze wspólnością majątkową, a lokal należy do majątku wspólnego, do zbycia potrzebna jest zgoda drugiego małżonka; bez niej ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez małżonka.
Podstawa: *art. 199 KC; art. 31 § 1, art. 37 § 1 pkt 1–2 i § 2 KRO; dział II księgi wieczystej*

Treść ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Stan prawny: Dz.U. 2026 (zob. skróty). Wersja z 26 października 2026 r.

10 ☐ **Stan faktyczny i wady.** Oględziny, stan instalacji, wilgoć, hałas. Sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne, ale jest zwolniony, jeśli o wadzie wiedziałeś przy zawarciu umowy – zapisuj to, co widzisz.

Podstawa: *art. 556, 556³ i art. 557 § 1 KC*

11 ☐ **Finansowanie.** Przy kredycie hipotecznym: formularz informacyjny ważny co najmniej 14 dni, decyzja kredytowa do 21. dnia od wniosku i wiążąca co najmniej 14 dni, a po zawarciu umowy 14 dni na odstąpienie.

Podstawa: *art. 11 ust. 5, art. 14 ust. 2 i 6, art. 42 ust. 1 u.k.h.*

12 ☐ **Konsultacja przed podpisaniem.** Z agentem 3M Estate lub, w razie potrzeby, z prawnikiem specjalizującym się w rynku nieruchomości.

Wybierasz mieszkanie?

Kupujesz lub sprzedajesz mieszkanie? www.3mestate.pl/kontakt · biuro@3mestate.pl · tel. 728 881 244

Skróty: KC – Kodeks cywilny (tekst ujednolicony na podstawie t.j. Dz.U. 2026 poz. 795); KW – ustawa o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2026 poz. 1066); u.w.l. – ustawa o własności lokali (Dz.U. 2026 poz. 232); u.s.m. – ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2026 poz. 889); PCC – ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2026 poz. 191); u.k.h. – ustawa o kredycie hipotecznym (tekst ujednolicony, Dz.U. 2025 poz. 720 ze zm.); u.g.n. – ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2026 poz. 399); KRO – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. 2026 poz. 236); ustawa o charakterystyce energetycznej – tekst ujednolicony (na podstawie t.j. Dz.U. 2024 poz. 101). Przed użyciem listy sprawdź w ISAP, czy przepisy nie były zmieniane.

Treść ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Stan prawny: Dz.U. 2026 (zob. skróty). Wersja z 26 października 2026 r.