Przed sprzedażą mieszkania

12 punktów do przygotowania, zanim wystawisz mieszkanie na sprzedaż.

1 ☐ **Tytuł prawny i księga wieczysta.** Numer księgi i aktualny odpis: właściciel, hipoteki, roszczenia, ograniczenia. Domniemywa się, że prawo wpisane jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym, więc wpisy powinny odpowiadać stanowi faktycznemu.
Podstawa: *art. 2, 3 i 25 KW*

2 ☐ **Niezgodności w księdze.** Jeśli Twoje prawo nie jest wpisane lub wpis jest błędny, możesz żądać usunięcia niezgodności. Właściciel ma obowiązek niezwłocznie wnioskować o ujawnienie swojego prawa.
Podstawa: *art. 10 ust. 1 i art. 35 ust. 1 KW*

3 ☐ **Hipoteka.** Sprawdź dział IV. Ustal z bankiem, jak spłata kredytu i wykreślenie hipoteki zgrają się z terminem aktu.
Podstawa: *art. 25 ust. 1 pkt 4 i art. 67 KW*

4 ☐ **Współwłasność.** Do rozporządzenia rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Ustal, kto musi podpisać umowę. Jeśli lokal należy do majątku wspólnego małżonków (wspólność ustawowa), do jego zbycia potrzebna jest zgoda drugiego małżonka; bez niej ważność umowy zależy od potwierdzenia przez małżonka, a umowa jednostronna jest nieważna. Gdy małżonek odmawia zgody, można wystąpić do sądu o zezwolenie.
Podstawa: *art. 199 KC; art. 31 § 1, art. 37 § 1 pkt 1–2, § 2 i 4 oraz art. 39 KRO*

5 ☐ **Opis lokalu.** Sprawdź zgodność opisu w księdze i akcie nabycia z rzeczywistością: powierzchnia, pomieszczenia przynależne, udział w nieruchomości wspólnej. Samodzielność lokalu potwierdza zaświadczenie starosty.
Podstawa: *art. 2 ust. 2–4 i art. 3 u.w.l.*

6 ☐ **Rozliczenia ze wspólnotą.** Zaliczki na koszty zarządu płaci się do 10. dnia każdego miesiąca. Uregulowanie zaległości przed sprzedażą ułatwia sprzedaż; długotrwałe zaleganie może prowadzić do żądania sprzedaży lokalu w drodze licytacji.
Podstawa: *art. 15 ust. 1 i art. 16 u.w.l.*

7 ☐ **Spółdzielcze własnościowe prawo.** Zbycie obejmuje wkład budowlany, wymaga aktu notarialnego, a wypis aktu trafia do spółdzielni. Przy zbyciu ułamkowej części pozostałym współuprawnionym przysługuje prawo pierwokupu.
Podstawa: *art. 17^2 ust. 3, 4 i 6 u.s.m.*

8 ☐ **Stan lokalu i odpowiedzialność za wady.** Sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne; dla nieruchomości przez pięć lat od wydania. Wyłączenie lub ograniczenie rękojmi jest bezskuteczne, jeśli podstępnie zataisz wadę. Kupujący, który wiedział o wadzie, traci rękojmię, więc opisz wady rzetelnie.
Podstawa: *art. 556, 556^3, 557 § 1, 558 § 2, 568 § 1 KC*

9 ☐ **Umowa pośrednictwa.** Wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności. Kopia aktualnego ubezpieczenia OC pośrednika jest jej załącznikiem. Biuro 3M Estate pracuje wyłącznie na umowach na wyłączność i reprezentuje tylko jedną stronę transakcji.
Podstawa: *art. 180 ust. 3 i art. 181 ust. 3–3a u.g.n.*

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

10 ☐ **Zadatek w umowie przedwstępnej.** Jeśli przyjmiesz zadatek, a nie wykonasz umowy, kupujący może odstąpić i żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Podstawa: *art. 394 § 1 KC*

11 ☐ **Podatek dochodowy ze sprzedaży.** Sprzedaż jest opodatkowana, jeśli nastąpiła przed upływem pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nabyłeś nieruchomość, i nie jest częścią działalności gospodarczej. Stawka wynosi 19% dochodu, czyli różnicy między przychodem (cena z umowy pomniejszona o koszty zbycia) a udokumentowanymi kosztami nabycia i nakładów. Dochód można zwolnić z podatku w proporcji, w jakiej przychód wydasz na własne cele mieszkaniowe w ciągu trzech lat od końca roku sprzedaży. Zeznanie składa się od 15 lutego do 30 kwietnia roku następnego. Kwestie szczególne (spadek, wspólność małżeńska, zamiana) omów z doradcą podatkowym.

Podstawa: *art. 10 ust. 1 pkt 8, ust. 5–6, art. 19 ust. 1, art. 21 ust. 1 pkt 131, art. 22 ust. 6c–6d, art. 30e i art. 45 ust. 1, 1a pkt 3 ustawy o PIT*

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

Planujesz sprzedaż mieszkania?

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); PIT – ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. 2026 poz. 592); 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.