

MATERIAŁ EDUKACYJNY OD RADCY PRAWNEGO

Checklista: księga wieczysta przed zakupem mieszkania

Każdy punkt to konkretne zadanie do odhaczenia przy oglądanym mieszkaniu. Im więcej domkniętych kwadratów, tym mniej miejsca na kosztowne niespodzianki. Jak czytać poszczególne działy krok po kroku — znajdziesz w dołączonym poradniku.

PRZYGOTOWANIE

0. Zanim otworzysz księgę

- 1 Masz numer księgi wieczystej (KW)** ☐
Znasz numer KW tego konkretnego mieszkania — bez niego nie ma czego sprawdzać.
- 2 Sprzedający podał numer bez oporu** ☐
Uczciwy sprzedawca podaje numer KW od ręki. Zwleknięcie albo wykręty to pierwszy sygnał ostrzegawczy.
- 3 Otworzyłeś oficjalną wyszukiwarkę** ☐
Wejdź na rządową przegladarka-ekw.ms.gov.pl i wybierz „Przeglądanie aktualnej treści KW”.
Uwaga na prywatne, płatne portale, które chcą opłat za te same, darmowe dane.

CO DOKŁADNIE KUPUJESZ?

1. Dział I-O — Oznaczenie nieruchomości

- 1 Zgadza się adres i metraż** ☐
Dane w księdze są zgodne z ogłoszeniem i z tym, co mówi sprzedawca.
- 2 Piwnica / komórka lokatorska ujęta w KW** ☐
Upewnij się, że są opisane jako część składowa lokalu. Jeśli nie — ustal, jak formalnie je przejmiesz.
- 3 Znasz status miejsca postojowego** ☐
Wiesz, czy jest częścią lokalu, czy ma osobną księgę wieczystą (a więc osobną cenę).
- 4 Zapisaleś numer KW nieruchomości wspólnej** ☐
To druga księga — gruntu i części wspólnych budynku. Przyda się w punkcie 6.

2. Dział I-Sp — Prawa związane z własnością

- 1 Znasz status prawny gruntu** ☐
Wiesz, czy grunt pod budynkiem to pełna własność, czy użytkowanie wieczyste.
- 2 Wyjaśniłeś opłatę przekształceniową** ☐
Przy użytkowaniu wieczystym lub przekształceniu zapytaj sprzedawcę o wysokość opłaty i ile zostało do spłaty (albo czy jest spłacone w całości).

KTO NAPRAWDĘ SPRZEDAJE MIESZKANIE?

3. Dział II — Własność

- 1 Sprzedawca = właściciel z Działu II** ☐
Osoba podpisująca umowę jest wpisana w Dziale II, a jej tożsamość zgadza się z dowodem osobistym.
- 2 Pełnomocnictwo, gdy sprzedaje ktoś inny** ☐
Jeśli w imieniu właściciela działa inna osoba — ma ważne, notarialne pełnomocnictwo.
- 3 Wszyscy współwłaściciele w transakcji** ☐
Przy kilku współwłaścicielach każdy z nich jest stroną umowy.
- 4 Zgoda obojga małżonków** ☐
Jeśli mieszkanie to majątek wspólny małżonków, potrzebujesz zgody obojga (podpis lub oficjalna zgoda) — chyba że mają rozdzielność majątkową (intercyzę).
- 5 Czysta sytuacja spadkowa** ☐
Przy świeżym spadku upewnij się, że nie ma innych spadkobierców i że rozliczono podatek od spadku.

4. Dział III — Prawa, roszczenia i ograniczenia

- 1 Dział III bez wpisów** ☐
Idealnie widnieje tu „Brak wpisów”. Każdy inny wpis wymaga bezwzględnego wyjaśnienia.
- 2 Brak dożywocia i służebności** ☐
Nikt nie ma wpisanego prawa dożywotniego zamieszkiwania ani służebności osobistej — inaczej ktoś może mieć prawo tam mieszkać.
- 3 Brak roszczeń osób trzecich** ☐
Brak wpisanych roszczeń — np. z innej umowy przedwstępnej.
- 4 Brak ostrzeżeń komorniczych** ☐
Brak ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji.
- 5 Brak ostrzeżeń o błędach prawnych** ☐
Brak ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego księgi z rzeczywistością.

DŁUGI NA MIESZKANIU

5. Dział IV — Hipoteka

- 1 Znasz stan zadłużenia nieruchomości** ☐
Sprawdziłeś, czy ciąży na niej hipoteka (najlepiej „Brak wpisów”).
- 2 Dług nie przekracza ceny** ☐
Kwota ewentualnej hipoteki mieści się w cenie zakupu.
- 3 Wierzycielem jest bank** ☐
Hipoteka ustanowiona na rzecz banku, nie osoby prywatnej ani funduszu.
- 4 Masz bezpieczny plan spłaty i wykreślenia** ☐
Sprzedający dostarczył aktualne zaświadczenie o saldzie długu oraz promesę banku na wykreślenie hipoteki po spłacie kredytu.

SPRAWDZENIE DRUGIEJ KSIĘGI

6. Nieruchomość wspólna

- 1 Otworzyłeś księgę nieruchomości wspólnej** ☐
Prześwietliłeś grunt pod blokiem — osobną KW części wspólnych (numer zanotowany w punkcie 1).
- 2 Sprawdziłeś jej Dział III i IV** ☐
Zweryfikowałeś obciążenia i długi także na tej księdze.

7. Poza księgą wieczystą

- 1** **Brak zaległości w opłatach**

Masz zaświadczenie od wspólnoty lub spółdzielni o braku zaległości w czynszu.

☐
- 2** **Nikt nie jest zameldowany**

Sprzedawca przedstawił urzędowe zaświadczenie o braku osób zameldowanych w lokalu.

☐
- 3** **Mieszkanie wolne od najemców**

Masz pisemne oświadczenie sprzedającego, że lokal nie jest aktualnie wynajmowany.

☐
- 4** **Jasny stan cywilny i ustrój majątkowy**

Zweryfikowałeś stan cywilny i ustrój majątkowy zbywcy (w razie potrzeby masz zgodę jego małżonka).

☐
- 5** **Brak innych długów**

Brak zaległości w podatku od nieruchomości i w opłatach za media.

☐

OSTATNIA KONTROLA

8. Tuż przed aktem

- 1** **Sprawdziłeś KW ponownie tuż przed podpisaniem**

Przejrzałeś księgę jeszcze raz u notariusza — pod kątem nowych wzmianek.

☐
- 2** **Masz aktualny odpis KW na dzień transakcji**

Przygotowałeś aktualny odpis pobrany dokładnie na dzień zakupu.

☐

Czerwone flagi

Jak z tego korzystać

Jeśli którakolwiek z poniższych sytuacji ma miejsce — **wstrzymaj transakcję** i wyjaśnij sprawę, zanim cokolwiek podpiszesz albo wpłacisz zadek.

- 1 **Brak numeru KW.** Sprzedający odmawia lub unika podania numeru księgi wieczystej. ☐
- 2 **Podejrzane wpisy w Dziale III.** Jest tam cokolwiek, czego nie rozumiesz — zwłaszcza dożywocie, roszczenie osób trzecich lub ostrzeżenie komornicze. ☐
- 3 **Niezgadzający się właściciel lub spadek.** Sprzedający nie jest właścicielem z Działu II (i nie ma ważnego pełnomocnictwa) albo mieszkanie pochodzi ze świeżego, nierozliczonego spadku. ☐
- 4 **Problematiczna hipoteka.** Kwota hipoteki przewyższa cenę zakupu albo dług jest zaciągnięty u osoby prywatnej lub instytucji innej niż bank. ☐
- 5 **Niespodziewana wzmianka.** W księdze pojawiła się nowa wzmianka o wniosku tuż przed podpisaniem aktu notarialnego. ☐

Masz konkretną księgę i wolisz, żeby przeszedł przez nią prawnik?

W kancelarii robimy analizę księgi wieczystej pod kątem zakupu — sprawdzamy wszystkie działy, wypisujemy ryzyka i mówimy, na co uważać przed podpisaniem aktu: mecenasbiznesu.com/sklep/analiza-kw

Informacja prawna: ta checklista ma wyłącznie charakter edukacyjny i nie zastępuje indywidualnej porady prawnej. Stan prawny: lipiec 2026 r. © Kancelaria Radcy Prawnego Mateusz Dysiewicz.

Mecenas Biznesu · Kancelaria Radcy Prawnego Mateusz Dysiewicz · ul. Witolda 22, 35-302 Rzeszów ·
kancelaria@mecenasbiznesu.com