

CHECKLISTA DUE DILIGENCE NIERUCHOMOŚCI

Co sprawdzić przed zakupem?

Due diligence to badanie stanu prawnego nieruchomości przed jej zakupem. Pominięcie nawet jednego punktu może skutkować poważnym problemem prawnym lub finansowym po transakcji. Używaj tej listy przy każdym zakupie - bez względu na to czy kupujesz od dewelopera, osoby prywatnej czy na licytacji.

Nieruchomości:

Sprzedający: **Data sprawdzenia:**

A. KSIEGA WIECZYSTA

Sprawdź online: ekw.ms.gov.pl (bezpłatnie, potrzebny numer KW)

Dział I - Oznaczenie nieruchomości

- Numer działki i obręb ewidencyjny zgodny z umowa / ogłoszeniem
- Powierzchnia nieruchomości zgodna z danymi sprzedającego
- Sposób korzystania (np. mieszkalny, użytkowy, rolny) - czy odpowiada Twoim planom
- Numer lokalu (przy lokalach wyodrębnionych) i udział w częściach wspólnych

Dział II - Własność

- Właściciel widniejący w KW to faktycznie osoba, która Ci sprzedaje
- Czy nieruchomości jest współwłasnością - jeśli tak, CZY WSZYSCY WSPOLWLASCICIELE SPRZEDAJA
- Czy właściciel jest w związku małżeńskim - czy współmałżonek wyraża zgodę (ustrój wspólności majątkowej)
- Brak wzmianek o toczących się postępowaniach (dolne pole Działu II)

⚠ Wzmianka w KW może oznaczać np. toczone postępowanie spadkowe lub wniosek o wpis hipoteki - zawsze sprawdź!

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

- Brak wpisanych służebności (przejazdu, przesyłu, osobistych)
- Brak roszczeń z umów deweloperskich innych nabywców
- Brak ostrzeżeń o toczonej egzekucji lub upadłości właściciela
- Brak roszczenia o przeniesienie własności lub prawa pierwokupu
- Brak ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością (np. z postępowania karnego)

⚠ Służebność przesyłu (gazociąg, linia energetyczna) może uniemożliwić zabudowę części działki!

Dział IV - Hipoteki

- Brak wpisanych hipotek - lub jeśli są: czy zostaną spłacone ze środków ze sprzedaży
- Jeśli hipoteka bankowa: uzyskanie od sprzedającego zaświadczenia banku o saldzie i promesy wykreślenia
- Brak hipotek przymusowych (wpisywanych przez fiskusa lub ZUS)

⚠ *Hipoteka przechodzi na nabywcę! Kupując nieruchomości z hipoteką przejmujesz dug, chyba że uregulowano to w umowie.*

B. EWIDENCJA GRUNTOW I BUDYNKOW (EGIB)

Wniosek do starostwa lub przez geoportal.gov.pl

- Wypis z rejestru gruntów - powierzchnia, klasa użytków, właściciel zgodny z KW
- Wrys z mapy ewidencyjnej - kształt działki i położenie względem drogi
- Zgodność danych ewidencyjnych z KW (różnice mogą oznaczać problem prawny)
- Czy działka ma dostęp do drogi publicznej (bezpośredni lub przez służebność)

⚠ *Działka bez dostępu do drogi publicznej jest praktycznie niemożliwa do zabudowania bez ustanowienia służebności.*

C. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP)

Sprawdź w urzędzie gminy lub na [geoportalu gminy](http://geoportal.gov.pl)

- Czy dla obszaru obowiązuje MPZP - jeżeli tak, jaki jest przeznaczenie terenu
- Czy planowane przez Ciebie użytkowanie jest zgodne z przeznaczeniem w MPZP
- Ograniczenia zabudowy: linie zabudowy, maksymalna powierzchnia, wysokość
- Czy działka nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej, powodziowej lub innej specjalnej
- Czy w pobliżu planowane są inwestycje, które mogą obniżyć wartość (droga, hala itp.)

Jeśli brak MPZP: czy wydano warunki zabudowy (WZ) lub można je uzyskać?

- Sprawdź czy dla działki obowiązują decyzja o WZ (ma wartość ale jest mniej pewna niż MPZP)

D. STAN FAKTYCZNY I TECHNICZNY

- Oględziny nieruchomości na żywo - nie opieraj się tylko na zdjęciach
- Sprawdzenie czy granice działki są wytyczone i czy nie ma sporów z sąsiadami
- Stan techniczny budynku / fundamentów (dla domów i lokali użytkowych: warto zlecić eksperta)
- Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa - stan i wiek
- Czy na działce nie ma samowoli budowlanej (bez pozwolenia)
- Czy budynek figuruje w rejestrze zabytków lub gminnej ewidencji zabytków

⚠ *Samowola budowlana może wiązać się z nakazem rozbiórki. Sprawdź w powiatowym inspektoracie nadzoru budowlanego.*

E. SYTUACJA PRAWNA SPRZEDAJACEGO

- Sprzedający jest osoba pełnoletnia i nie jest ubezwłasnowolniony
- Jeśli sprzedający jest osoba prawna: kto jest uprawniony do reprezentacji (KRS)
- Brak toczącego się postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego sprzedającego → *sprawdź Monitora Sadowego i Gospodarczego*
- Brak zaległości podatkowych lub ZUS sprzedającego (poproś o zaświadczenia)
- W przypadku nabycia w drodze spadku lub darowizny: czy podatek od spadku został opłacony (zaświadczenie z US)

⚠ *Zakup od osoby majątku w upadłości może być uznany za bezskuteczny przez syndyka!*

F. KWESTIE PODATKOWE I KOSZTY TRANSAKCJI

- Podatek od czynności cywilnoprawnych PCC (2% dla rynku wtórnego) - kto płaci
- VAT (przy zakupie od dewelopera) - stawka i czy wliczona w cenę
- Opłaty notarialne - taksa notarialna + wypisy + opłata sądowa za wpis do KW
- Czy sprzedający będzie zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego (sprzedaż przed upływem 5 lat od nabycia)
- Koszty pośrednictwa (prowizja agencji) - kto płaci i w jakiej wysokości

G. RYZYKA SZCZEGOLNE - SPRAWDZ JESLI DOTYCZY

- Działka rolna: czy nabywca spełnia warunki do nabycia (ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego)
- Grunty Skarbu Państwa lub samorządu: czy nie istnieje prawo pierwokupu gminy
- Wspólnota mieszkaniowa: sprawdź uchwały, stan funduszu remontowego, zaległości poprzedniego właściciela
- Lokal w spółdzielni mieszkaniowej: rodzaj prawa (własnościowe vs. lokatorskie), zaległości
- Nieruchomości przy rzece / zbiorniku: strefa zalewowa, pozwolenie wodnoprawne

Nie wiesz jak ocenić wyniki due diligence?

Badanie stanu prawnego nieruchomości to jedna ze specjalizacji Kancelarii. Pomogę Ci ocenić ryzyka i podjąć świadomą decyzję zanim podpiszesz umowę. Skontaktuj się:

kancelaria@magdalenakalaska.pl | www.magdalenakalaska.pl

ZASTRZEŻENIE PRAWNE

Niniejszy dokument ma charakter wyłącznie informacyjny i poglądowy. Nie stanowi porady prawnej. Każda sytuacja wymaga indywidualnej oceny przez prawnika. Kancelaria nie ponosi odpowiedzialności za skutki zastosowania dokumentu bez konsultacji.

Potrzebujesz pomocy prawnika? Skontaktuj się: kancelaria@magdalenakalaska.pl | www.magdalenakalaska.pl