



INSTRUKCJA
DLA KUPUJĄCEGO

**CO NALEŻY ZROBIĆ
PO KUPNIE
NIERUCHOMOŚCI?**

Działania

1

Przekazanie nieruchomości.
Sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego

2

Podatek od nieruchomości - 14 dni od zakupu

3

Opłaty czynszowe.
Wspólnota mieszkaniowa/ Spółdzielnia

4

Zawarcie umów prądu, gazu,
wywozu śmieci itp.

5

Meldunek (opcjonalnie)

6

Ubezpieczenie nieruchomości (opcjonalnie)

7

Wykreślenie hipoteki poprzedniego
właściciela (jeśli była)

1

Przekazanie nieruchomości. Sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego

- To formalny etap transakcji, który odbywa się po podpisaniu aktu notarialnego sprzedaży i uregulowaniu płatności.
- Sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego: Przy przekazaniu nieruchomości strony sporządzają pisemny protokół zdawczo-odbiorczy, który zawiera: Stan liczników (woda, prąd, gaz, ciepło) oraz Wykaz przekazanych kluczy (do drzwi, bram, piwnicy itp.).
- Dodatkowo Sprzedający przekazuje kupującemu inne dokumenty związane z nieruchomością, które posiada, takie jak gwarancje na sprzęt, instrukcje obsługi, dokumenty wspólnoty mieszkaniowej itp.
- Szablon protokołu zdawczo-odbiorczego możesz pobrać na naszej stronie pod tytułem *“Protokół zdawczo-odbiorczy”*

2

Podatek od nieruchomości - 14 dni od zakupu

- Podatek od nieruchomości w Polsce to lokalny podatek płacony przez właścicieli, użytkowników wieczystych i posiadaczy nieruchomości. Obejmuje grunty, budynki i budowle, a jego wysokość zależy od powierzchni (grunty i budynki) lub wartości (budowle) oraz od stawek ustalanych przez gminy w ramach limitów określonych przez państwo. Podatek płacony jest w czterech ratach rocznie. Większość właścicieli płaci raz na rok z nadpłatą, żeby nie martwić się o to co kwartał. Podatek od nieruchomości za mieszkanie zależy od jego powierzchni użytkowej oraz stawki ustalonej przez gminę. W 2024 roku maksymalna stawka wynosiła 1,15 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Dla przykładu, dla mieszkania o powierzchni 50 m² podatek może wynosić maksymalnie 57,50 zł rocznie, jeśli gmina ustali najwyższą możliwą stawkę. Konkretna kwota zależy jednak od uchwały lokalnej rady gminy.
- Można z aktem notarialnym nabycia udać się osobiście do: COP na ul. Kotlarskiej 41 lub COM I na ul. Bogusławskiego 8 we Wrocławiu. Urzędnik wypełni wniosek i podatek przyjdzie pocztą
- Albo można też to zrobić to samemu online podpisując się profilem zaufanym:
<https://bip.um.wroc.pl/sprawa-do-zalatwienia/8849/podatek-od-nieruchomosci-zlozenie-informacji-in-1-osoby-fizyczne>

3

Opłaty czynszowe. Wspólnota mieszkaniowa/ Spółdzielnia

- Należy zgłosić do zarządcy budynku że jesteś nowym właścicielem mieszkania, żeby otrzymywać miesięczne opłaty czynszowe.
- Należy wysłać mailowo protokół zdawczo-odbiorczy z załącznika i skan/zdjęcie aktu notarialnego lub udać się osobiście do biura zarządcy.

4

Zawarcie umów prądu, gazu, wywozu śmieci itp.

- Prąd i gaz standardowo nie są wliczone w opłaty czynszowe i dostawcy mediów wystawiają osobne faktury, dlatego należy zawrzeć z nimi nowe umowy.
Najbardziej rozpowszechniony dostawca prądu we Wrocławiu to Tauron, a gazu - PGNiG.
- Z protokołem zdawczo-odbiorczym i aktem notarialnym należy udać się do biura dostawcy mediów żeby dokończyć przepisanie liczników. Licznik Tauronu często szybciej i prościej będzie przekazać online.
- W przypadku mieszkań często gazu nie będzie, dlatego nie będzie konieczności zawarcia umowy gazu.
- W przypadku domów często będzie konieczność zawarcia również umów z firmami wywozu śmieci, dostawy wody, opróżnienia szamba, obsługi fotowoltaiki.
- Adres biura Tauron: plac Dominikański 3, 50-159 Wrocław
Adres biura PGNiG: plac Strzelecki 25, 50-224 Wrocław

5

Meldunek (opcjonalnie)

- Meldunek nie jest obligatoryjnym działaniem po zakupie, raczej opcjonalnym. Żeby się zameldować trzeba z Aktem Notarialnym udać się do Gminy (We Wrocławiu Urząd Miasta – Centrum Obsługi Mieszkańca) pod jeden z adresów:
 - pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław
 - ul. Legnicka 58, 54-206 Wrocław
 - ul. G. Zapolskiej 4, 50-032 Wrocław
 - al. M. Kromera 44, 51-163 Wrocław
 - ul. Hubska 8-16, 50-502 Wrocław

6

Ubezpieczenie nieruchomości (opcjonalnie)

- Ubezpieczenie mieszkania po zakupie to ważny krok, który zabezpiecza majątek właściciela przed różnymi ryzykami, takimi jak pożar, zalanie, kradzież czy inne zdarzenia losowe. Polisa ubezpieczeniowa może obejmować zarówno mury, jak i wyposażenie mieszkania, w zależności od wybranego zakresu ochrony.
- W przypadku mieszkań kupionych na kredyt, banki zazwyczaj wymagają ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, a cesja polisy stanowi dodatkowe zabezpieczenie kredytu.
- Wybierając ubezpieczenie, warto zwrócić uwagę na zakres ochrony, wyłączenia odpowiedzialności oraz wysokość sumy ubezpieczenia, która powinna odpowiadać wartości mieszkania i jego wyposażenia. Regularne odnawianie polisy zapewnia ciągłość ochrony i minimalizuje ryzyko ponoszenia kosztów napraw czy strat z własnej kieszeni.

7

Wykreślenie hipoteki poprzedniego właściciela (jeśli była)

- Jeśli na nieruchomości była hipoteka, która przy zakupie została spłacona, to wniosek o jej wykreślenie składa kupujący – czyli nowy właściciel nieruchomości. Kupujący musi uzyskać od banku sprzedającego oświadczenie o zgodzie na wykreślenie hipoteki, które potwierdza całkowitą spłatę długu. Standardowo banki wystawiają takie zaświadczenie do 14 dni od przeniesienia własności. Koszt wykreślenia hipoteki wynosi 100 zł. Po pozytywnej decyzji sądu hipoteka zostaje usunięta z księgi wieczystej.
- Kupujący, składając wniosek do Sądu Rejonowego (Wydział Ksiąg Wieczystych), musi dołączyć:
 - wspomniane oświadczenie banku,
 - wypełniony formularz wniosku KW-WPIS.
 - kopia wniosku wraz z kopią zaświadczenia z banku (pkt. I i II).
 - dowód uiszczenia opłaty sądowej.