

20 błędów przy zakupie mieszkania



Spis treści

Wprowadzenie	3
Błąd 1. Brak określenia celu zakupu i potrzeb mieszkaniowych	4
Błąd 2. Niesprawdzenie dostępu do infrastruktury miejskiej i czasu dojazdu	5
Błąd 3. Niesprawdzenie otoczenia inwestycji	6
Błąd 4. Kierowanie się tylko metrażem	8
Błąd 5. Podpisywanie umów bez dokładnego czytania	9
Błąd 6. Pełne zaufanie do dewelopera	11
Błąd 7. Niezapoznanie się z prospektem informacyjnym	12
Błąd 8. Pominięcie lektury MPZP informacyjnym	14
Błąd 9. Nieznajomość prawa mieszkaniowego i rynku nieruchomości	15
Błąd 10. Przeoczenie kosztów ukrytych	16
Błąd 11. Brak przygotowania finansowego	17
Błąd 12. Kierowanie się tylko ceną	18
Błąd 13. Pominięcie pytań do dewelopera	19
Błąd 14. Brak negocjacji z deweloperem	20
Błąd 15. Brak negocjacji warunków kredytu z bankiem	21
Błąd 16. Pomijanie okazji na korzystniejsze warunki zakupu	22
Błąd 17. Wybór mieszkania bez porównania go z innymi w lokalizacji	23
Błąd 18. Zaakceptowanie wysokiej ceny i niskiego standardu	24
Błąd 19. Odbiór techniczny bez dokładnego sprawdzenia mieszkania	25
Błąd 20. Kierowanie się emocjami i podejmowanie decyzji w pośpiechu	27
Podsumowanie	28

Wprowadzenie

Z jednej strony poszukiwaniom mieszkania towarzyszy wizja nowego życia i wnętrz pachnących nowością. Z drugiej są to liczne decyzje, wybory i niepewność. W gąszczu spraw do załatwienia łatwo o niedopatrzenie. Jednak pomyłki przy zakupie mieszkania mogą sporo kosztować.

W tym przypadku nie warto uczyć się na błędach. Żeby ich uniknąć, zaopatrz się w wiedzę. Z tą myślą przygotowaliśmy listę najczęściej popełnianych błędów przy zakupie mieszkania. Sprawdź, na co zwracać uwagę, by Twoja inwestycja była udana.

Dzięki lekturze e-booka dowiesz się m.in.:



dlaczego musisz
sprawdzić dewelopera



jakie zapisy w umowie
działają na Twoją
niekorzyść



jakich dokumentów
masz prawo żądać



co jeszcze poza kosztem
mieszkania obciąży
Twój budżet



Błąd 1.

Brak określenia celu zakupu i potrzeb mieszkaniowych

Im dokładniej określisz cel zakupu i swoje potrzeby, tym sprawniej przejdziesz przez cały proces. Najlepiej zrobić to jeszcze przed poszukiwaniami.

Miej na uwadze, że przyszłość jest równie ważna, jak obecna sytuacja. Mieszkanie kupione dla siebie, możesz kiedyś wynająć. I odwrotnie, zamieszkać w lokalu, który teraz jest Twoją inwestycją pod wynajem.



Mieszkanie na własne potrzeby

Jeśli Twoja rodzina niebawem powiększy się albo dopiero planujesz ją założyć, to określ dokładnie, co Ci się przyda. Większy metraż, bezpieczeństwo na monitorowanym osiedlu, plac zabaw?

Z pewnością ważna będzie lokalizacja żłobków i szkół, ale też dostęp do zieleni i terenów rekreacyjnych.



Mieszkanie pod wynajem

Jeśli chcesz wynajmować, weź pod uwagę zwrot z inwestycji. W tym przypadku zastanów się, jakie powinno być mieszkanie, które zainteresuje potencjalnych najemców. Określ swoją grupę docelową (np. single lub pary) i rodzaj najmu. Krótkoterminowy lub długoterminowy najem wpłynie m.in. na wybór lokalizacji i metrażu.



W obu przypadkach istotne będą powierzchnie dodatkowe, takie jak balkon, taras, ogródek, komórka lokatorska oraz miejsca parkingowe. Zastanów się, których potrzebujesz i z czego jesteś w stanie zrezygnować.

Błąd 2.

Niesprawdzenie dostępu do infrastruktury miejskiej i czasu dojazdu

Przed oczami masz mieszkanie, które Ci się podoba i do tego w niskiej cenie? Brzmi świetnie! Czy aby na pewno? Co z dostępem do infrastruktury miejskiej? Ile czasu zajmuje dojazd do pracy? Odpowiedzi na te pytania też powinny wpływać na Twoją ocenę nowego lokum.

Prześledź swój plan dnia, zarówno kiedy pracujesz, jak i w wolny dzień.



Ile razy w ciągu tygodnia robisz zakupy?



Jak często jesz na mieście?



Czy codziennie dojeżdżasz do pracy?



Sprawdź, ile czasu zajmuje dojazd do wszystkich ważnych miejsc.

Może w tej lokalizacji da się ominąć korki i dojechać obwodnicą? Jeśli wolisz jazdę rowerem, już na tym etapie prześledź trasy ścieżek rowerowych. Dowiedz się również, czy w pobliżu są przystanki komunikacji miejskiej, miejsca usługowo-handlowe, apteki i przychodnie.

Błąd 3.

Niesprawdzenie otoczenia inwestycji

Sprawdź otoczenie inwestycji pod kątem udogodnień, ale nie pomijaj przy tym utrudnień. W drugim przypadku mowa, chociażby o długim dojeździe do centrum, hałasie czy przykrym zapachu (np. z wysypiska śmieci). Deweloper niekoniecznie Ci o tym wspomni, bo nie ma takiego obowiązku.



WAŻNE: Problemy z dojazdem, hałasy i przykre zapachy nie muszą występować przez cały dzień. Może być tak, że czas dojazdu jest dłuższy w godzinach szczytu, głośno jest w godzinach porannych, a uciążliwy zapach pojawia się jedynie w wietrzny dzień.

By dowiedzieć się więcej na ten temat, możesz zapytać mieszkańców sąsiednich okolic o to, jak im się żyje w tej lokalizacji.

Warto stworzyć osobistą listę potrzeb w najważniejszych obszarach, rozpisać szczegółowo każdy z nich, a następnie sprawdzić pod kątem otoczenia inwestycji. Może jest coś, co denerwuje Cię w obecnym mieszkaniu (np. hałas z ruchliwej ulicy) i chcesz tego uniknąć w nowym?

Nie musisz od razu udawać się na miejsce, żeby zobaczyć, co znajduje się blisko osiedla. Dzięki mapie na [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl) zdalnie sprawdzisz ważne miejsca i dodasz własne. Wystarczy, że na stronie dowolnej inwestycji klikniesz przycisk **Zobacz na mapie**.



ZOBACZ NA MAPIE



Błąd 3.

Otoczenie nowego mieszkania

Ułatwienia



Komunikacja:
drogi, przystanki,
połączenia, obwodnica,
węzły komunikacyjne,
ścieżki rowerowe



Sport:
siłownie i kluby fitness,
boiska, centra sportowe



Sklepy i usługi:
sklepy spożywcze,
galerie handlowe



Wypoczynek i rekreacja:
parki, lasy, tereny spacerowe,
plac zabaw



Rozrywka i kultura:
restauracje, kawiarnie,
kina, puby



Edukacja:
żłobki, przedszkola, szkoły



Zdrowie:
przychodnie, apteki

Niedogodności



Hałas:
lotnisko, stacje kolejowe,
drogi, inwestycje



Długi czas dojazdu:
korki, połączenia, przystanki,
ścieżki rowerowe



Uciążliwe zapachy:
wysypisko śmieci, oczyszczalnia ścieków, zakłady przemysłowe

Błąd 4.

Kierowanie się tylko metrażem

Błędem jest ocena mieszkania jedynie pod względem wielkości powierzchni.

Duże mieszkanie nie zawsze jest funkcjonalne. I odwrotnie, mniejszy metraż nie oznacza ciasnoty.

Na wygodę wpływa układ pomieszczeń.

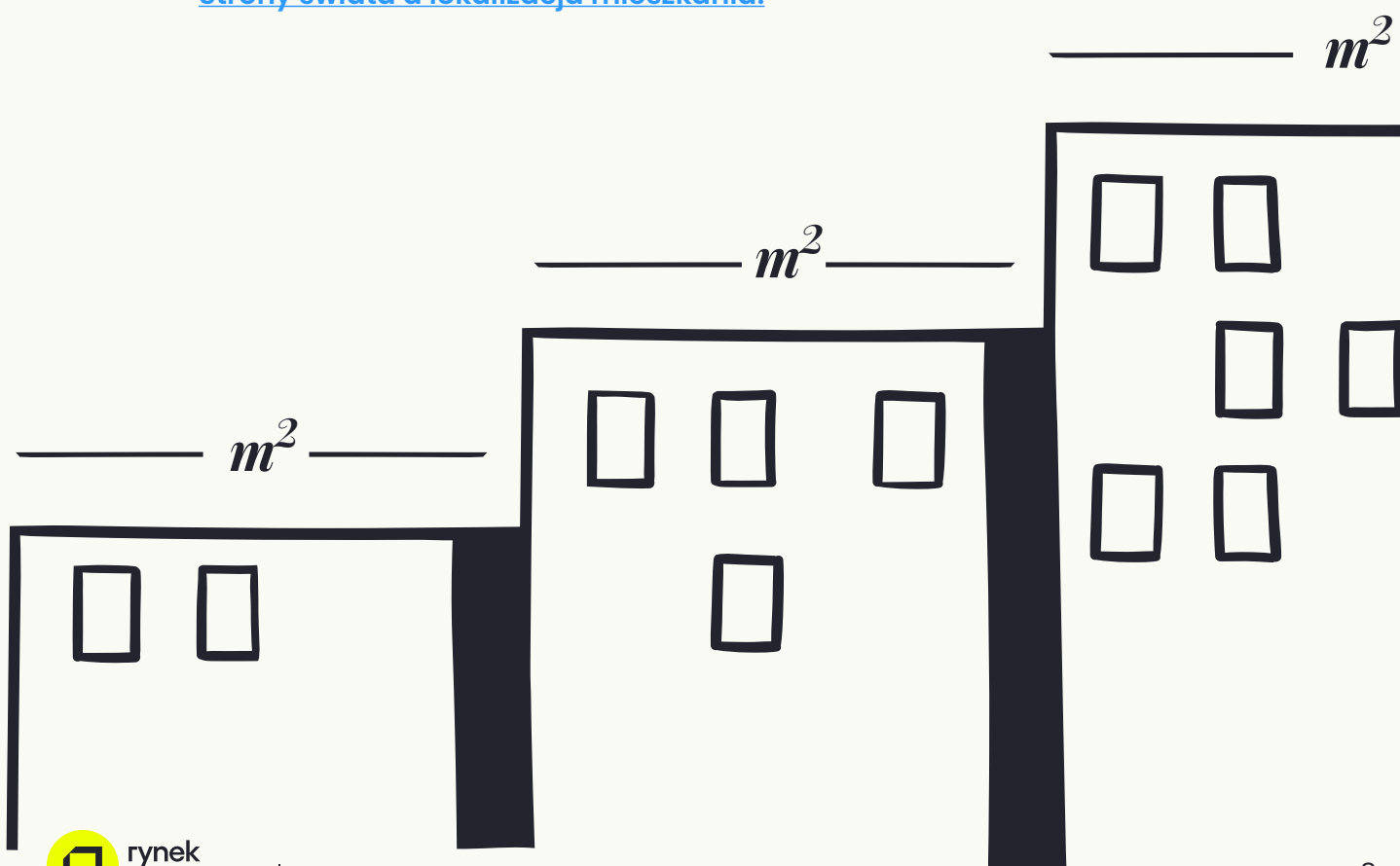
Oczywiście z niewielkiego mieszkania nie zrobimy przestronnych wnętrz. Jeśli jednak układ pokoi będzie odpowiedni, to i warunki mieszkania będą przyjazne.

Kolejny błąd to przeoczenie orientacji pomieszczeń względem stron świata.

Dlaczego to takie istotne? Bo może okazać się, że salon będzie od strony północnej. To oznacza, że w ciągu dnia zabraknie w nim dziennego światła i ciepła, które w salonie jest tak potrzebne.



Jeśli chcesz wiedzieć, jakie będzie najlepsze położenie dla salonu, sypialni, balkonu, pokoju dziecka czy garderoby, przeczytaj: [Strony świata a lokalizacja mieszkania.](#)



Błąd 5.

Podpisywanie umów bez dokładnego czytania

Podczas kupowania mieszkania spotkasz się z różnymi umowami:

- rezerwacyjną,
- deweloperską,
- przedwstępną,
- sprzedaży nieruchomości,
- ustanowienia odrębnej własności lokalu.



Jeśli ustalasz coś z deweloperem podczas rozmowy, **pamiętaj, żeby to samo znalazło się w umowie.**

Różnice w ustaleniach i umowie nie muszą wynikać ze złej woli dewelopera. Wystarczy, że inwestor wyrazi się niedokładnie, albo Ty coś inaczej zrozumiesz. To się zdarza, dlatego każdą umowę przed podpisaniem dokładnie przeczytaj. W razie wątpliwości dopytaj dewelopera lub skonsultuj się z prawnikiem.

Jeśli w umowie znajdziesz pojęcia:



wykończenie



kara umowna



pomiar powierzchni



zadatek



zaliczka

to zachowaj ostrożność!

Błąd 5.

Oto kwestie, na które warto zwrócić uwagę.



Standard deweloperski

Dla każdego dewelopera wykończenie w standardzie deweloperskim oznacza coś innego. Przepisy tego nie regulują (piszemy o tym dalej).



Kary umowne

Zapoznaj się z karami umownymi dotyczącymi np. ewentualnej rezygnacji z zakupu.



Zadatek i zaliczka

Zaliczka jest zwrotna, natomiast zadatek przepada na rzecz dewelopera. Jeśli w umowie znajdzie się zadatek, a Ty zrezygnujesz z zakupu, stracisz pieniądze. Są jednak wyjątki, np. kiedy deweloper nie wywiąże się z umowy, możesz żądać 2-krotnie wyższej sumy niż wpłacony zadatek.



Sposób pomiaru powierzchni

Jeśli deweloper wlicza do powierzchni użytkowej ściany działowe, to cena za mieszkanie będzie większa.



Wizualizacja mieszkania a rzeczywistość

To, co widzisz w materiałach promocyjnych dewelopera i na zdjęciach, nie oznacza, że to samo zobaczysz w gotowym mieszkaniu i w otoczeniu inwestycji.



Więcej o rodzajach umów dowiesz się z artykułu:

[Umowa z deweloperem – na co uważać.](#)

Błąd 6.

Pełne zaufanie do dewelopera

Zanim podpiszesz jakiegokolwiek zobowiązanie, sprawdź dewelopera pod kątem jego poprzedniej i obecnej działalności inwestycyjnej. Dowiedz się również, czy jest on jednocześnie inwestorem i generalnym wykonawcą. Z Twojej perspektywy najbezpieczniejszą sytuacją jest ta, w której deweloper jest też wykonawcą.

Jak sprawdzić wiarygodność dewelopera?

Na pewno należy zweryfikować:

- dane w Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS),
- dane w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG),
- sprawozdanie finansowe dewelopera za ostatnie 2 lata,
- ewentualne zaległości w opłatach w Urzędzie Skarbowym i ZUS-ie.

Dobrze, jeżeli deweloper należy do **Polskiego Związku Firm Deweloperskich**. Organizacja ta dba o standardy w branży. Wynikiem tego jest, chociażby kodeks dobrych praktyk w relacjach klient-deweloper. Warto również poznać opinie osób, które były klientami dewelopera.



Błąd 7.

Niezapoznanie się z prospektem informacyjnym

Prospekt informacyjny to jeden z najważniejszych dokumentów, z którymi będziesz mieć do czynienia przy zakupie mieszkania. Musisz się z nim zapoznać przed podpisaniem m.in. umowy deweloperskiej lub rezerwacyjnej. Prospekt poza funkcją informacyjną stanowi podstawę zapisów umowy.



Pamiętaj, że **masz prawo żądać prospektu**, a developer ma obowiązek Ci go dostarczyć.

Prospekt informacyjny składa się z dwóch części: ogólnej i indywidualnej.

Część ogólna:

- dane identyfikacyjne i kontaktowe dewelopera,
- udokumentowane doświadczenie dewelopera,
- informacje o nieruchomości, budynku i przedsięwzięciu deweloperskim,
- warunki odstąpienia od umowy.

Część indywidualna:

- szczegółowe informacje o nieruchomości (np. cena mieszkania, powierzchnia użytkowa).



Zwróć uwagę na:

- inwestycje przewidziane w promieniu 1 km od budowanego osiedla (np. rozbudowa dróg, budowa oczyszczalni ścieków).

Błąd 7.

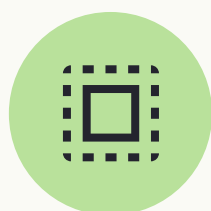
Deweloper do prospektu powinien załączyć:



Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego,



Wzór umowy deweloperskiej lub innych umów określonych w ustawie,



Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji, która wynika z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).



Wzór prospektu informacyjnego znajdziesz w załączniku do tzw. ustawy deweloperskiej, czyli Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.



Jeśli chcesz wiedzieć więcej, przeczytaj: [Prospekt informacyjny – czym jest i do czego służy?](#)



Błąd 8.

Pominięcie lektury MPZP

W części ogólnej prospektu informacyjnego znajduje się zarówno informacja o przewidzianych inwestycjach, jak i planie zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek.

Zapoznaj się z **Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)** dostępnym w urzędzie gminy lub w internecie. W dokumencie znajdziesz informacje między innymi o tym:

- co planuje budować się w okolicy,
- jak wygląda przebieg aktualnych i planowanych ulic,
- jakie jest przeznaczenie terenu.



Więcej na ten temat przeczytasz w poradniku:

[Perspektywiczna lokalizacja – jak sprawdzić rozwój okolicy przed zakupem mieszkania?](#)



Błąd 9.

Nieznajomość prawa mieszkaniowego i rynku nieruchomości

Podczas szukania i zakupu spotkasz się z wieloma pojęciami, które nie zawsze mają swoje prawne definicje. To oznacza, że jeśli takie pojęcie padnie, musisz wiedzieć, co dokładnie deweloper przez nie rozumie.



Standard deweloperski

Ilu deweloperów, tyle standardów wykończenia. Nie ma jednej definicji stanu deweloperskiego, dlatego różnice w mieszkaniach mogą być spore.

Wykończenie w standardzie deweloperskim obejmuje:

- drzwi zewnętrzne,
- okna i parapety,
- instalacje (elektryczną, grzewczą, wentylacyjną, wodno-kanalizacyjną),
- gotowe do pomalowania ściany,
- wylewkę podłogową.



Apartament

Błędem jest kierowanie się jedynie nazwą, bo prawo i w tym przypadku nie definiuje „apartamentu”. Dlatego równie dobrze może to kawalerka, jak i duże mieszkanie o podwyższonym standardzie. Kolejna kwestia to wykończenie. Sam wygląd to nie wszystko. Od apartamentów oczekuje się wysokiej klasy materiałów.



Cena ofertowa i transakcyjna

Cena ofertowa nie jest ceną, za którą musisz kupić mieszkanie. Z deweloperem warto negocjować, bo cena, którą prezentuje w ofercie, jest zazwyczaj zawyżona. Właśnie po to, żeby deweloper miał pole do negocjacji (przeczytasz o tym niżej).



Wartość mieszkania

Dobrze jest wiedzieć, co wpływa na wartość mieszkania. Nieruchomość z tarasem widokowym będzie droższa niż mieszkanie umiejscowione na środkowych kondygnacjach z niewielkim balkonem. Jeśli w tym samym budynku są takie mieszkania, ale nie różnią się zbytnio ceną, powinno Cię to zainteresować.

Błąd 10.

Przeoczenie kosztów ukrytych

Koszt zakupu mieszkania to tylko jeden ze „składników” inwestycji. Jest największy, więc może przysłonić inne, które również obciążają budżet. Na etapie planowania, obok kredytu, należy uwzględnić kolejne wydatki.

Koszty ukryte przy zakupie mieszkania:

- formalności,
- remont i wykończenie,
- kredyt hipoteczny,
- przeprowadzka,
- nieplanowane wydatki.

zł

Koszty remontu i wykończenia:

- materiały budowlane i wykończeniowe,
- meble i sprzęty,
- robocizna.

Do tego trzeba doliczyć nieprzewidziane wydatki, których nie uwzględnia kosztorys. Może to być np. konieczność zatrudnienia nowej ekipy remontowej lub użycie innych (droższych) materiałów.



Koszty dodatkowe związane z zakupem nowego mieszkania:

- taksa notarialna (wynagrodzenie notariusza),
- wypis z aktu notarialnego,
- wpis prawa własności,
- do księgi wieczystej,
- ustanowienie hipoteki (przy finansowaniu kredytem),
- prowizja dla pośrednika (jeśli korzystasz z jego pomocy).

Koszty kredytu mieszkaniowego:

- prowizja dla banku,
- ubezpieczenie kredytu.



Dowiedz się więcej o [kosztach zakupu mieszkania](#).

Błąd 11.

Brak przygotowania finansowego

Obok wydatków związanych z zakupem, remontem i przeprowadzką są jeszcze **koszty długoterminowe**. Nawet jeśli masz zdolność kredytową i wkład własny, to pamiętaj, że opłat jest więcej.

Zanim podejmiesz decyzję, zastanów się, czy udźwigniesz wszystkie zobowiązania. Czy masz na koncie pieniądze na nieplanowane sytuacje?

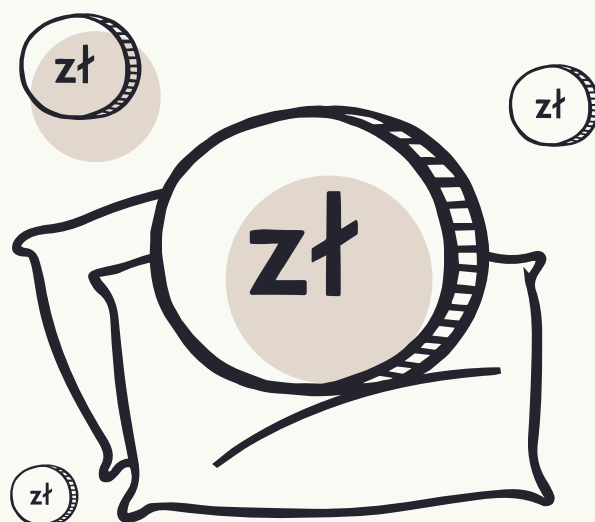
Kredyt hipoteczny obciąża budżet na kilkanaście lub kilkadziesiąt lat, o ile nie spłacisz go wcześniej. Jeśli zdecydujesz się na zmienne oprocentowanie, to musisz przygotować się na to, że raty kredytu mogą wzrosnąć.

Kolejne wydatki wiążą się z utrzymaniem i są to:

- opłata mieszkaniowa (czynsz),
- opłaty eksploatacyjne (np. woda, ogrzewanie)
- podatek od nieruchomości.



Poduszka finansowa zabezpieczy Cię przed zdarzeniami, których nie zaplanujesz, np. podwyżka stóp procentowych, utrata pracy czy choroba. Dzięki temu będziesz w stanie zapłacić wyższe raty kredytu lub opłacać je zgodnie z harmonogramem spłaty na wypadek utraty źródła dochodu.



Błąd 12.

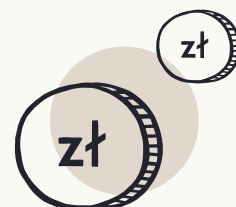
Kierowanie się tylko ceną

Dlaczego błędem jest podejmowanie decyzji o zakupie tylko na podstawie ceny?
Omówmy to na przykładach.

PRZYKŁAD 1

Masz do wyboru tanie mieszkanie na obrzeżach i droższe w centrum.
Decydujesz się na tańszą opcję, ale codziennie dojeżdżasz do pracy w centrum miasta.
Twoje dzieci również uczą się w centrum i tutaj przywozisz je na dodatkowe zajęcia.

Długoterminowo okazuje się kosztowniejsze niż cena metra kwadratowego w centrum.



PRZYKŁAD 2

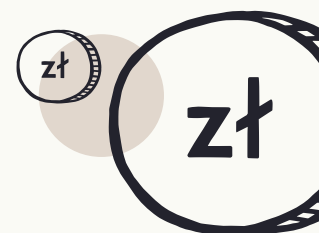
Znajdujesz ofertę. Odpowiada Ci w niej cena za metr kwadratowy, metraż, rozmieszczenie pokoi, a obok znajduje się nawet las z jeziorem i plac zabaw dla Twoich dzieci.
Jest jednak problem. W pobliżu nie ma przystanków komunikacji miejskiej, szkoły, ani centrum handlowego. Co więcej, nie ma ich też w planach na najbliższe lata.

Brak takich udogodnień wpłynie na koszty dojazdu i komfort życia.

PRZYKŁAD 3

Cena metra kwadratowego mieści się w Twoim budżecie, a mieszkanie znajduje się w dogodnej lokalizacji. Właśnie o to Ci chodziło. Jednak pomijasz fakt, że salon nie będzie oświetlony słońcem, kuchnia jest zbyt mała, a układ pomieszczeń mógłby być nieco inny.

Jeśli zamierzasz w tym mieszkaniu spędzić kilkanaście lub kilkadziesiąt najbliższych lat, przemyśl, czy warto decydować się na zakup.



Błąd 13.

Pominięcie pytań do dewelopera

Zadawanie pytań na etapie weryfikowania oferty to jeden elementów udanego zakupu. Jeśli o coś nie zapytasz, deweloper niekoniecznie Ci o tym powie, bo:

- ma swój cel – chce sprzedać,
- nie wie, co dla Ciebie jest ważne,
- nie zna Twojego poziomu zaznajomienia z rynkiem.

Przykładowe pytania, które warto zadać deweloperowi:

- 1 Jakiej normy używa do mierzenia powierzchni?
- 2 Co dokładnie oznacza wykończenie w standardzie deweloperskim?
- 3 Na jakie strony świata wychodzą pokoje?
- 4 Czy będzie miejsce parkingowe?
- 5 Czy trzeba kupić garaż?
- 6 Jaka jest wysokość opłat administracyjnych?
- 7 Czy będzie dostęp do drogi dojazdowej?
- 8 Jakie są zasady rezerwacji mieszkania?
- 9 Ile wynosi całkowity koszt brutto (mieszkanie i dodatkowe powierzchnie)?
- 10 Czy cena mieszkania może się zmienić?



Nie zapomnij o sprawdzeniu prospektu informacyjnego.

W dokumencie tym nie znajdziesz wszystkiego, dlatego o resztę musisz dopytać.



O co pytać inwestora i jakie dokumenty powinien Ci dostarczyć?

Przeczytaj nasz artykuł: [Pytania do dewelopera.](#)

Błąd 14.

Brak negocjacji z deweloperem

Tak, jak wspomnieliśmy, kwota, którą zapłacisz za mieszkanie, może być mniejsza niż cena w ofercie. Oczywiście deweloper dba o swój zysk, ale jak najbardziej możesz z nim negocjować. Nie zawsze upust będzie zadowalający, bo na cenę wpływa wiele czynników. Jest to marża dla dewelopera, koszty gruntu i budowy, a nawet sytuacja na rynku nieruchomości, w której popyt na nowe mieszkania przewyższa podaż.

Negocjacje zacznij od przygotowania. Pamiętaj, że możesz negocjować z kilkoma deweloperami. **Rozmowy są niezobowiązujące, dopóki ich efekt nie widnieje na umowie, którą podpiszą obie strony.** W każdej z takich rozmów zachowaj spokój, a emocje zamień na argumenty.

Przed rozmową:

- 1 Dowiedz się, jaka jest cena mieszkania i ile wynoszą ceny podobnych nieruchomości.
- 2 Sprawdź warunki konkurencyjnych inwestycji w okolicy.
- 3 Zweryfikuj otoczenie osiedla w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- 4 Przygotuj listę argumentów, które możesz wykorzystać (np. nietypowy metraż, wczesna faza realizacji, ostatnie mieszkanie w inwestycji).
- 5 Stwórz listę pytań na podstawie swoich potrzeb mieszkaniowych.
- 6 Zabierz ze sobą notatnik, żeby nic Ci nie umknęło.



Więcej o tym, jak obniżyć cenę przeczytasz w naszym poradniku: [Negocjacje z deweloperem.](#)



Błąd 15.

Brak negocjacji warunków kredytu z bankiem

Jeśli finansujesz zakup mieszkania za pomocą kredytu hipotecznego, to możesz negocjować warunki pożyczki.

Negocjacje z bankiem podlega:

- marża,
- okres spłaty,
- wysokość kredytu,
- prowizja za przyznanie kredytu,
- prowizja za wcześniejszą spłatę.

Na poszczególne elementy wpływa m.in.: zdolność kredytowa, wysokość wkładu własnego, korzystanie z innych produktów banku czy wnioskowana kwota kredytu. Efektem negocjacji może być np. to, że bank odstąpi od pobrania prowizji.



Jeśli chcesz przygotować do rozmowy, przeczytaj:

[Jak wynegocjować najlepszy kredyt hipoteczny.](#)



Błąd 16.

Pomijanie okazji na korzystniejsze warunki zakupu

Nowe mieszkanie można kupić taniej. Zdarza się, że deweloperzy organizują **promocje i przeceny**. Okazja może dotyczyć obniżki ceny mieszkania lub ceny garażu albo miejsca parkingowego. Warto sprawdzać dni otwarte, podczas których deweloperzy oferują rabaty.

Korzystniejsze warunki zakupu uzyskasz jeszcze w innych sytuacjach:

- **Dłuższy termin oddania** – możesz negocjować cenę w przedsprzedaży.
- **Lokalizacja na obrzeżach** – jeśli miasto z czasem planuje rozbudować okolice, mieszkanie zyska na wartości, ale zanim to nastąpi, zaoszczędzisz na zakupie.
- **Ostatnie mieszkania w inwestycji** – deweloper może być bardziej skłonny do rabatu lub obniżenia ceny, jeśli zależy mu na sprzedaniu ostatnich mieszkań.

Jak szukać okazji na tańszy zakup mieszkania?

- promocje i przeceny
- dłuższy termin oddania
- lokalizacja na obrzeżach
- ostatnie mieszkania w inwestycji



Na [RynekPierwotny.pl](https://rynekPierwotny.pl) znajdziesz aktualne promocje, przeceny i dni otwarte.

Błąd 17.

Wybór mieszkania bez porównania go z innymi w lokalizacji

Zanim wybierzesz mieszkanie, porównaj je z innymi w tej samej lokalizacji. Sprawdź nie tylko cenę, ale i standard wykończenia, położenie w budynku, układ pomieszczeń, powierzchnie dodatkowe czy opłaty administracyjne.

W ten sposób zwiększysz swoje szanse na znalezienie najlepszej oferty, ale i zyskasz przewagę podczas negocjacji z deweloperem.



Błąd 18.

Zaakceptowanie wysokiej ceny i niskiego standardu

Cena musi odpowiadać standardowi.

Jeśli materiały wykończeniowe będą niskiej jakości, to czekają Cię kolejne wydatki, np. wymiana parapetów. Być może za niedługo trzeba będzie mieszkanie ponownie remontować.

To Ty zostajesz z tym kosztem, dlatego koniecznie sprawdź, czy materiały, za które płacisz, faktycznie są warte swojej ceny. Podobnie sprawa wygląda z zakupem mieszkania pod klucz. Na przykład, zamiast wysokiej klasy sprzętu otrzymasz lodówkę czy kuchenkę ze średniej półki cenowej, a solidny blat kuchenny nie będzie wykonany ze spieku kwarcowego, a tańszego drewna.



Błąd 19.

Odbiór techniczny bez dokładnego sprawdzenia mieszkania

Zanim deweloper odda Ci mieszkanie, musisz je sprawdzić. Jeśli zakup odbył się przed uzyskaniem przez dewelopera pozwolenia na użytkowanie budynku, **odbiór techniczny to Twój obowiązek**. Mieszkanie możesz odebrać samodzielnie lub z fachowcem.



Odbiór techniczny mieszkania. Co sprawdzić?

- 

wymiary i wysokość pomieszczeń
- 

kąty proste
- 

drzwi i ościeżnice
- 

powierzchnię podłóg, parapetów i balkonów
- 


montaż i ułożenie grzejników
- 

instalację gazową i elektryczną
- 

grubość i powierzchnię ścian
- 

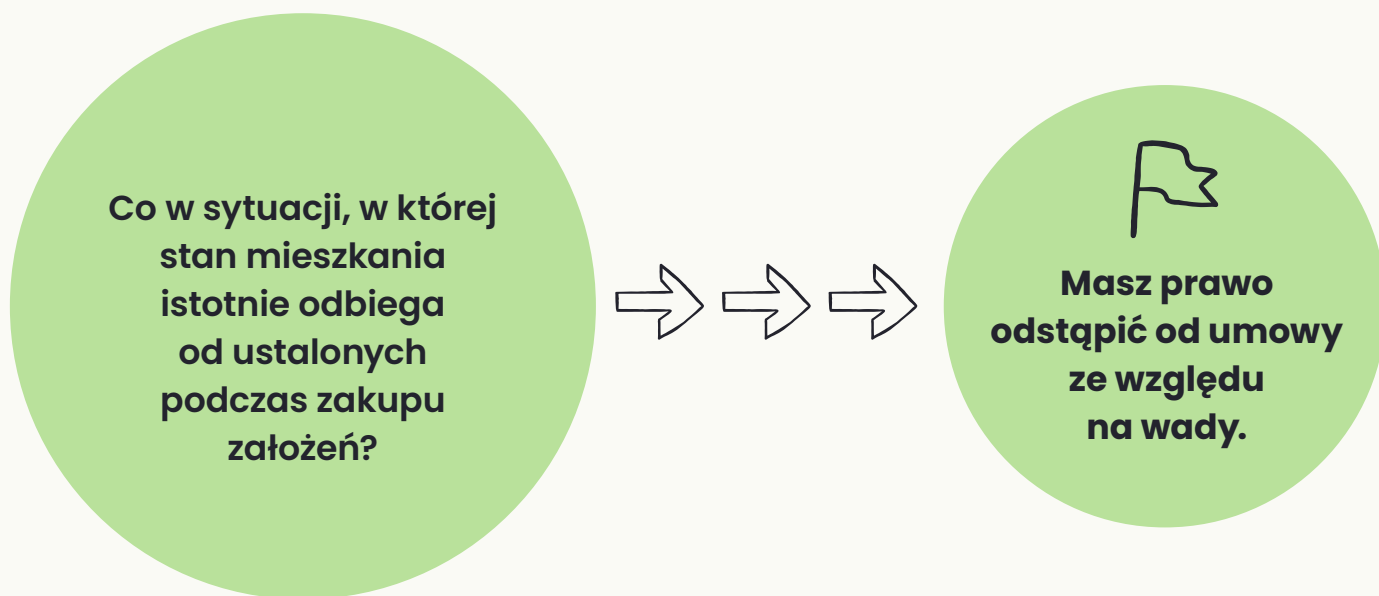
wentylację
- 

stan powierzchni dodatkowych

 Podczas odbioru technicznego mieszkania miej przy sobie **plan mieszkania, prospekt informacyjny i narzędzia**, które pozwolą Ci na samodzielny pomiar.

Błąd 19.

Odbierając mieszkanie, zgadzasz się (lub nie) na jego finalny stan. To ostatni moment na zgłoszenie uwag deweloperowi. Po tym, jak odbierzesz protokół przekazania i odbioru technicznego lokalu, deweloper ma 14 dni na doręczenie oświadczenia o uznaniu wad lub odmowie, w której wskaże przyczyny swojej decyzji.



WAŻNE:

Możesz odmówić odbioru, jeśli stwierdzisz, że lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny ma wadę istotną, a deweloper odmówi uznania jej w protokole. Masz również prawo odstąpić od umowy w sytuacji, gdy deweloper uznał istotną wadę w protokole, ale nie usunął jej w przewidzianych terminach.



Jeśli planujesz samodzielnie odebrać swoje nowe mieszkanie, koniecznie przeczytaj poradnik: [Odbiór techniczny mieszkania.](#)



Błąd 20.

Kierowanie się emocjami i podejmowanie decyzji w pośpiechu

Pisaliśmy, że podczas negocjacji emocje najlepiej zamienić na argumenty. To samo dotyczy emocji podczas poszukiwań i podejmowania wszystkich, nawet drobnych decyzji. W tym przypadku rozwiązaniem jest spokój i czas.

Zaplanuj poszczególne etapy zakupu i wyznacz czas na ich realizację. Główne obszary podziel na mniejsze, by krok po kroku móc je spokojnie przejść.

- 1 **Przygotowanie finansowe:** wkład własny, zdolność kredytowa, poduszka finansowa, formalności, przeprowadzka, przyszłość zawodowa i rodzinna.
- 2 **Poszukiwanie mieszkania:** wyszukiwarki mieszkań z rynku pierwotnego (np. RynekPierwotny.pl), rozmowy i negocjacje z deweloperami, analiza ofert pod kątem ceny, warunków mieszkaniowych i lokalizacji.
- 3 **Wybór oferty kredytowej:** porównanie kredytów hipotecznych, rozmowy w bankach, negocjowanie warunków pożyczki.
- 4 **Formalności związane z zakupem:** weryfikacja prospektu informacyjnego, umowy i dodatkowa dokumentacja.
- 5 **Remont i przeprowadzka:** materiały wykończeniowe, sprzęty AGD, aranżacja wnętrza, wywiązanie się z ustaleń umowy najmu (jeśli przed przeprowadzką wynajmujesz).

Zakup mieszkania możesz zacząć planować już dziś, a działać w najlepszym dla siebie czasie.

Żeby planować, nie musisz znać specjalnych metod, ani korzystać z profesjonalnych narzędzi. Niedocenianym narzędziem jest kartka i długopis. Oczywiście bardzo ważna jest świadomość własnych potrzeb i ograniczeń, zwłaszcza finansowych.

Podsumowanie

Jak uniknąć błędów przy zakupie mieszkania?

- 1 Określ cel zakupu i swoje potrzeby.
- 2 Sprawdź dostęp do infrastruktury miejskiej i dojazd.
- 3 Zobacz otoczenie inwestycji.
- 4 Uwzględnij układ, metraż i orientację pokoi.
- 5 Czytaj każdą umowę.
- 6 Nie ufaj bezgranicznie deweloperowi.
- 7 Przeczytaj prospekt informacyjny.
- 8 Zapoznaj się z MPZP.
- 9 Zorientuj się w prawie i rynku nieruchomości.
- 10 Weź pod uwagę koszty ukryte i nieplanowane wydatki.
- 11 Przygotuj się na zmianę rat kredytu i dodatkowe opłaty.
- 12 Kieruj się ceną, ale pamiętaj o lokalizacji, otoczeniu i wygodzie.
- 13 Pytaj dewelopera.
- 14 Negocjuj z deweloperem cenę mieszkania.
- 15 Negocjuj z bankiem warunki kredytu.
- 16 Wykorzystaj okazje na lepsze warunki zakupu.
- 17 Porównaj mieszkanie z innymi w lokalizacji.
- 18 Sprawdź, czy standard odpowiada cenie.
- 19 Przygotuj się do technicznego odbioru mieszkania.
- 20 Planuj i podejmuj decyzje bez pośpiechu.



20 błędów przy zakupie mieszkania

DATA WYDANIA: 19.10.2022

WYDAWCA:

Property Group Sp. z o.o.
ul. Adama Naruszewicza 27 lok. 101
02-627 Warszawa
+48 (22) 253 66 68
biuro@rynekpierwotny.pl

AUTOR I REDAKCJA:

Dominika Śliwa

PROJEKT I SKŁAD:

Piotr Galiński

Wydawca portalu www.RynekPierwotny.pl jest Property Group Sp. z o.o.
ul. Adama Naruszewicza 27 lok. 101, 02-627 Warszawa. REGON 141961782, NIP 5213538080.
Spółka jest zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem
KRS 0000335123. Kapitał zakładowy w wysokości 50 000 zł.