



Jak kupić mieszkanie na Rynku Pierwotnym

Przewodnik dla klienta

Przed Tobą praktyczny e-book dla kupujących od dewelopera pierwsze mieszkanie na Rynku Pierwotnym. Przeprowadzimy Cię od decyzji o kupnie mieszkania aż po odbiór kluczy.

Eksperci wyszukiwarki mieszkań rynekpierwotny.pl

Przed Tobą ważna decyzja

Wybór między zakupem a wynajmem mieszkania

jest jedną z kluczowych decyzji finansowych w życiu. Wpływa nie tylko na codzienne wydatki, ale także na przyszłą stabilność finansową i jakość życia. Warto zatem dokładnie przeanalizować oba rozwiązania, uwzględniając aktualną sytuację na rynku nieruchomości oraz własne potrzeby i możliwości. Jeśli zechcesz kupić własne mieszkanie na Rynku Pierwotnym, przeprowadzimy Cię przez wszystkie meandry procesu zakupowego aż do wprowadzenia do własnego M. Jesteśmy po to, aby Ci pomóc!

Arkadiusz Słodkowski,
redaktor e-booka,
dziennikarz



**rynek
pierwotny.pl**



Spis treści

1. Kupić czy wynająć?	5
1.1. Czym jest Rynek Pierwotny?	5
1.2. Wynajem vs zakup – porównanie.....	6
1.3. Kiedy warto kupić?	7
2. Poszukiwanie mieszkania	10
Najwięcej ofert nowych mieszkań znajdziesz na:	
	
2.1. Rynek Pierwotny czy Rynek Wtórny	10
2.2. Jak analizować oferty?	15
2.3. Jak ocenić lokalizację?	19
2.4. Mieszkanie na potrzeby własne i inwestycyjne	21
3. Rezerwacja i finansowanie	25
3.1. Proces rezerwacji mieszkania	25
3.2. Kredyt hipoteczny.....	28
3.3. Koszty zakupu.....	33
4. Umowa deweloperska	39
Partnerstwo merytoryczne rozdziału:	
	
4.1. Co to jest umowa deweloperska?	39
4.2. Jakie elementy powinna zawierać?	43
4.3. Kluczowe punkty do negocjacji.....	49
4.4. Kiedy umowa deweloperska nie jest wymagana?	52
5. Budowa i harmonogram płatności	56
5.1. Etapy budowy	56
5.2. Jak wygląda harmonogram płatności?	59
5.3. Co zrobić w przypadku opóźnień?	62
6. Finalizacja zakupu: przeniesienie własności ..	67
Partnerstwo merytoryczne rozdziału:	
	
6.1. Notarialna umowa przenosząca własność.....	67
6.2. Opłaty i podatki	71
6.3. Co po podpisaniu umowy?	74

7. Odbiór mieszkania i usterki.....	78
7.1. Jak przygotować się do odbioru?	78
7.2. Lista rzeczy do sprawdzenia.....	82
7.3. Jak zgłaszać usterki?	88
8. Wykończenie i wyposażenie mieszkania	92
8.1. Wykończenie mieszkania na własną rękę czy wynajęcie firmy	92
8.2. Jak wybrać ekipę remontową?	96
8.3. Ile kosztuje wykończenie?	98
8.4. Formalności związane z odbiorem prac.....	103
9. Wprowadzenie do nowego mieszkania	106
9.1. Podłączenie mediów	106
9.2. Ubezpieczenie mieszkania.....	110
9.3. Organizacja przeprowadzki	113
10. Wynajem mieszkania – bonus dla inwestorów.....	120
Partnerstwo merytoryczne rozdziału:	
10.1. Jak szukać najemców?	120
10.2. Umowa najmu	125
10.3. Zarządzanie wynajmem	130



1.

Kupić czy wynająć?

1.1 Mieszkania z Rynku Pierwotnego

Cel rozdziału:

Pomoc w podjęciu decyzji, kiedy warto kupić mieszkanie na Rynku Pierwotnym.



źródło: Shutterstock

Czym jest Rynek Pierwotny? To ten segment rynku nieruchomości, na którym mieszkania oferowane są bezpośrednio przez deweloperów. Do kupienia są nowe lokale, najczęściej w stanie deweloperskim, do wykończenia. Kupno na Rynku Pierwotnym oznacza, że to Ty będziesz pierwszym właścicielem nieruchomości. Alternatywą jest Rynek Wtórny, czyli mieszkania używane, kupowane od poprzednich właścicieli.

Ten przewodnik skupia się na zakupie mieszkania od dewelopera, krok po kroku, językiem przystępnym dla każdego.

Dlaczego warto rozważyć zakup mieszkania na własność?

W czym lepsza jest własność od wynajmu? Posiadanie własnych „czterech kątów” daje poczucie stabilizacji i buduje Twój majątek w długiej perspektywie. Własne M to niezależność od humorów wynajmującego i wolność w urządzaniu przestrzeni (choć w granicach prawa budowlanego). Jednak zakup to też poważne zobowiązanie finansowe, często na wiele lat (z powodu kredytu hipotecznego). Zakup mieszkania jest możliwy dopiero po zgromadzeniu wkładu własnego. To wymaganie wielu banków przy udzielaniu kredytu.

W kolejnych punktach porównamy koszty i korzyści obu opcji: zakupu i wynajmu.

1.2 Kupno mieszkania czy wynajem – porównajmy!

Decyzja „wynająć czy kupić” zależy od wielu czynników finansowych i własnego podejścia do życia. Poniżej zestawiamy kluczowe różnice między wynajmem a zakupem własnego mieszkania:



źródło: Shutterstock

Kryterium	Wynajem mieszkania	Zakup na własność
Koszty początkowe	Kaucja (zazwyczaj 1–3 miesięczny czynsz), ewentualna prowizja dla biura nieruchomości.	Wkład własny do kredytu, np. 10–20% ceny lub cała cena przy zakupie za gotówkę; taksa notarialna, opłaty sądowe.
Miesięczne opłaty	Czynsz najmu dla właściciela, opłaty na rzecz wspólnoty/spółdzielni związane z utrzymaniem części wspólnych, opłaty za media.	Rata kredytu (kapitał+odsetki) lub utracone odsetki od zainwestowanej gotówki; czynsz do wspólnoty/spółdzielni i media.
Elastyczność	Wysoka – stosunkowo łatwo zmienić mieszkanie, umowa najmu na czas określony lub nieokreślony z okresem wypowiedzenia.	Niska – sprzedaż mieszkania zajmuje czas i wiąże się z kosztami; przeprowadzka oznacza konieczność znalezienia nabywcy lub wynajęcia własnego mieszkania.
Stabilność i pewność	Niska – właściciel może wypowiedzieć umowę (zgodnie z warunkami), brak gwarancji długoletniego najmu na tych samych warunkach.	Wysoka – jesteś właścicielem, masz prawo do lokalu; stabilna baza np. dla rodziny.
Tworzenie majątku	Nie budujesz kapitału – płacony czynsz trafia do właściciela mieszkania. Po latach najmu nie zostaje Ci żaden majątek w postaci nieruchomości.	Każda spłacona rata (kapitał) zwiększa Twój majątek. Z czasem stajesz się właścicielem wartościowego aktywa bez obciążeń. Po spłacie kredytu masz własne mieszkanie bez obciążeń, które możesz sprzedać lub przekazać dzieciom.

1.3 Kiedy warto kupić mieszkanie

Już z tabeli wynika główny dylemat: wynajem daje elastyczność, a zakup pozwala na budowanie własnego kapitału i stabilizację. Jeżeli cenisz wolność przemieszczania się, nie masz pewności, gdzie będziesz za rok czy dwa – wtedy wynajem może być dla Ciebie dobrym rozwiązaniem. Jeśli jednak myślisz długoterminowo o budowaniu majątku i chcesz inwestować w siebie, zakup mieszkania wydaje się logicznym wyborem.

Warto spojrzeć na długoterminowe skutki finansowe obu opcji. Przykładowo: płacąc 2000 zł miesięcznie za wynajem przez 10 lat, wydasz 240 tys. zł, nie zyskując przy tym żadnego aktywa. Gdyby te same 2000 zł stanowiły ratę kredytu, część tej kwoty spłacałoby kapitał mieszkania, które finalnie stałoby się Twoje. Gdy wynajmujesz, cała kwota czynszu znika z Twojego portfela, tymczasem płacąc ratę kredytu za swoje mieszkanie część kapitałową takiej raty przekładasz niejako z jednej swojej kieszeni do drugiej – też swojej. Tracisz tylko część odsetkową, którą płacisz na rzecz banku za udzielenie kredytu.

Porównaj ratę czynszu z ratą kredytu



Czynsze najmowanych lokali stały się nieatrakcyjnie wysokie w porównaniu do rat kredytu, kwota najmu w miastach jest dużo wyższa niż odsetki od kredytu, które płacimy na rzecz banku. Reszta raty buduje nasz majątek. To zasadnicza różnica: pieniądze wydane na najem znikają bezpowrotnie, a pieniądze wydane na ratę pozwalają na spłatę kredytu, a to zbliża nas do własności mieszkania.



Marek Wielgo, ekspert portalu rynekpierwotny.pl i GetHome.pl

Podsumowanie rozdziału 1

Decyzja: kupno mieszkania czy wynajem zależy od Twojej sytuacji życiowej i finansowej. Kupno mieszkania wymaga solidnych podstaw – stałych dochodów, wkładu własnego i posiadania planów życiowych dotyczących miejsca zamieszkania. Zakup daje korzyści w postaci budowania majątku oraz stabilności. Wynajem jest lepszy tylko wtedy, gdy potrzebujesz elastyczności, nie masz pewności co do miejsca zamieszkania w przyszłości lub brakuje Ci zdolności kredytowej na zakup. Zadaj sobie pytania z poniższych ankiet, a odpowiedzi pomogą Ci ocenić swoją sytuację.



Checklista. Czy jesteś gotowy na kupno mieszkania?

Jeśli większość odpowiedzi brzmi TAK, zakup mieszkania może być dla Ciebie dobrą opcją.

- ☐ Czy planujesz mieszkać w danym mieście lub okolicy przez co najmniej kilka kolejnych lat?
- ☐ Czy masz stałe źródło dochodu i poduszkę finansową (oszczędności) na niespodziewane wydatki?
- ☐ Czy posiadasz wkład własny lub spełniasz warunki programu „Rodzinny Kredyt”, który wkładu własnego nie wymaga.
- ☐ Czy posiadasz zdolność kredytową obejmującą cenę mieszkania, które Cię interesuje?
- ☐ Czy posiadasz dobrą historię kredytową, a Twoje zobowiązania były zawsze spłacane na czas? Sprawdź na stronie Biura Informacji Kredytowej, www.BIK.pl
- ☐ Czy masz środki, aby pokrywać koszty utrzymania własnego mieszkania płacąc za czynsz, naprawy i remonty?



Checklista. A może lepiej wynajmować?

Jeżeli na większość pytań odpowiesz TAK, możesz zdecydować się na wynajem.

- ☐ Czy planujesz w najbliższym czasie zmianę pracy lub miejsca zamieszkania?
- ☐ Nie masz wystarczających oszczędności na wkład własny lub Twoja zdolność kredytowa jest zbyt niska?
- ☐ Obawiasz się długoterminowego zobowiązania kredytowego i wolisz unikać ryzyka związanego ze zmiennymi stopami procentowymi?
- ☐ Cenisz sobie, że to właściciel mieszkania odpowiada za większość napraw i utrzymanie mieszkania (np. za wymianę sprzętów AGD, naprawę usterek), a Ty jako najemca masz mniej obowiązków?
- ☐ Twoje plany rodzinne nie są jeszcze jednoznacznie określone np. jesteś singlem, który może wyjechać za granicę, możesz, ale nie musisz założyć rodziny.

Przeanalizuj szczerze powyższe kwestie. Jeśli nadal masz wątpliwości, nic nie szkodzi – kolejne rozdziały tego przewodnika pomogą Ci zrozumieć proces zakupu krok po kroku, dzięki czemu będziesz mógł podjąć jeszcze bardziej świadomą decyzję.

Eksperci portalu rynekpierwotny.pl pomogą Ci, abyś przeszedł przez proces kupna mieszkania suchą nogą i na koniec cieszył się z dobrze wybranego mieszkania. Dowiedz się od nas, jak łączyć kapitał na pierwsze mieszkanie i na wkład własny. Obejrzyj podcast doradczy z inwestorem i wykładowcą Pawłem Albrechtem, na kanale [@MisjaMieszkanie](#). Kliknij w link:



2.

Poszukiwanie mieszkania na Rynku Pierwotnym

źródło: Shutterstock



Cel rozdziału:

Jak wybrać najlepszą dla siebie ofertę mieszkania.

2.1 Rynek Pierwotny czy Rynek Wtórny

Na początek upewnijmy się, że Rynek Pierwotny to właściwa rozwiązanie dla Ciebie. Oto plusy i minusy zakupu nowego mieszkania od dewelopera, w porównaniu z zakupem z Rynku Wtórnego.

- **Stan techniczny.** Nowe mieszkanie objęte jest odpowiedzialnością dewelopera za jego prawidłowe wybudowanie i nie wymaga generalnego remontu, wszystko jest nowe. Z drugiej strony stan deweloperski oznacza konieczność wykończenia mieszkania (podłóg, kuchni, łazienki), co generuje dodatkowe koszty i czas. W przypadku Rynku Wtórnego mieszkanie bywa gotowe do zamieszkania od razu, ale jego standard może wymagać remontu, a instalacje mogą być już zużyte.
- **Układ mieszkania i personalizacja.** Kupując na etapie dziury w ziemi, często masz możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich w projekcie, np. przesunąć ścianki działowe, zamontować dodatkowe gniazdka. Nowe osiedla są projektowane według aktualnych trendów. Znajdziesz w nich aneksy kuchenne, duże okna, tarasy itp. W starym budownictwie układ pomieszczeń jest zastany i trudniej go zmienić. Niestety, czasem zmiany są niemożliwe lub wymagają też dużych i kosztownych przeróbek.

- **Lokalizacja.** Osiedla deweloperskie powstają często w rozwijających się dzielnicach. Jeśli cenisz nowoczesne osiedla z placami zabaw i przestrzenią, Rynek Pierwotny będzie dla Ciebie lepszym rozwiązaniem. Największą bazę nowych mieszkań w całej Polsce znajdziesz w katalogu wyszukiwarki mieszkań i domów: www.rynekpierwotny.pl

Z kolei Rynek Wtórny daje możliwość zamieszkania na sprawdzonych osiedlach z pełną infrastrukturą. Jednak pamiętaj: w zamieszkanych dzielnicach wybór mieszkania dokładnie pod Twoje potrzeby będzie mniejszy. Będziesz mógł skorzystać tylko z oferty mieszkań akurat wystawionych na sprzedaż.

- **Cena i podatki.** Podatkowo nabycie mieszkania na Rynku Pierwotnym jest korzystniejsze: kupując od dewelopera nie płacisz 2% podatku PCC. Podatek od czynności cywilnoprawnych obowiązuje na Rynku Wtórny i wynosi 2% od wartości nieruchomości. Jest jednak wyjątek dla osób fizycznych kupujących pierwsze mieszkanie, którym w dniu sprzedaży i przed tym dniem nie przysługiwało żadne z praw własności nieruchomości ani udział w tych prawach, chyba że udział ten nie przekracza lub nie przekraczał 50 proc, i został nabyty w drodze dziedziczenia – takie osoby będą zwolnione z zapłaty podatku PCC. Z kolei, ceny nowych mieszkań są podawane w kwotach brutto i uwzględniają już 8% podatek VAT. Bywa, że ceny m² są wyższe niż w mieszkaniach używanych z Rynku Wtórnego, ale to nie reguła – wiele zależy od miasta i standardu. Pamiętaj, że kupując nowe mieszkanie kupujesz sobie



zazwyczaj kilkanaście lat bez remontów instalacji, a zyskujesz nowoczesne mieszkanie w osiedlu wyposażonym w garaż, place zabaw i często w ważne dodatki: siłownię, saunę, czasem basen. Architektura takiego nowego osiedla też zazwyczaj jest modna i prestiżowa.

Kiedy warto kupić nowe mieszkanie? Jeśli zależy Ci na gwarancji jakości, nowoczesnym standardzie, a możesz poczekać na ukończenie budowy, Rynek Pierwotny jest dla Ciebie najlepszym wyborem. Jeżeli chcesz wprowadzić się „na gotowe” natychmiast i unikasz ryzyka związanego z czasem budowy, rozważ zakup od dewelopera już gotowego lokalu w wersji „pod klucz” lub mieszkanie z Rynku Wtórnego. Więcej będzie o tym w rozdziale 4. A na razie przeanalizuj plusy i minusy Rynku Wtórnego i pierwotnego.



Rynek Pierwotny



Plusy

- 1 **Nowoczesne standardy** – nowsze technologie budowlane, wyższa efektywność energetyczna, lepsza izolacja, nowoczesny układ pomieszczeń.
- 2 **Możliwość personalizacji** – możliwość wyboru wykończenia wewnątrz, rozmieszczenia gniazdek, wykończenia „pod klucz” lub samodzielnej aranżacji.
- 3 **Gwarancje deweloperskie** – w przypadku wad powstałych z przyczyn po stronie dewelopera, deweloper zobowiązany jest do ich naprawy przez określony czas.
- 4 **Niższe koszty transakcyjne** – brak podatku PCC (2%), który obowiązuje na Rynku Wtórnym.
- 5 **Atrakcyjne lokalizacje w nowych dzielnicach** – dostęp do nowych osiedli, zielonych przestrzeni, nowoczesnej infrastruktury.



Minusy

- 1 **Oczekiwanie na ukończenie inwestycji** – często zakup wiąże się z kilkumiesięcznym lub kilkuletnim czasem oczekiwania na oddanie lokalu, brak możliwości namacalnego zweryfikowania przedmiotu zakupu.
- 2 **Ryzyko związane z deweloperem** – upadłość dewelopera lub opóźnienia w budowie mogą opóźnić przeprowadzkę.
- 3 **Często brak gotowego otoczenia** – nowe osiedla mogą na początku być pozbawione rozbudowanej infrastruktury (sklepy, szkoły, przystanki).
- 4 **Dodatkowe koszty wykończenia** – mieszkanie oferowane w stanie deweloperskim zazwyczaj wymaga inwestycji w wykończenie.

Rynek Wtórny



Plusy

- 1 **Szybsza dostępność** – mieszkanie lub dom często można użytkować niemal od razu po zakupie.
- 2 **Istniejąca infrastruktura** – w pełni rozwinięte osiedla, bliskość sklepów, szkół, przystanków i innych udogodnień.
- 3 **Większy wybór lokalizacji** – możliwość znalezienia nieruchomości w centralnych, historycznych dzielnicach lub z dogodnym dostępem do komunikacji.
- 4 **Czasem niższe ceny za metr kwadratowy** – w porównaniu do nowych mieszkań w tych samych lokalizacjach.



Minusy

- 1 **Stan techniczny i konieczność remontu** – starsze nieruchomości mogą wymagać remontów, wymiany instalacji lub modernizacji.
- 2 **Wyższe koszty transakcyjne** – obowiązkowy podatek PCC 2% od ceny zakupu.
- 3 **Brak gwarancji deweloperskich** – ewentualne wady obciążają nowego właściciela.
- 4 **Ograniczona możliwość personalizacji** – nabywca kupuje gotowy układ pomieszczeń, remont może wymagać kosztownych zmian.
- 5 **Czasem niejasna sytuacja prawna** – w przypadku spadków problemem jest wielu właścicieli i zaszłości historyczne, które trzeba zidentyfikować i wyjaśnić.



2.2 Jak analizować oferty mieszkań?

Wybór mieszkania zacznij od przejrzenia ogłoszeń deweloperów, najwięcej znajdziesz ich w wyszukiwarce mieszkań na rynekpierwotny.pl. Warto też wejść bezpośrednio na stronę poświęconą inwestycji. Na co zwracać uwagę w ofercie?

zł/m²

Cena i powierzchnia. Porównaj cenę za metr kwadratowy (zł/m²) – to ułatwia ocenić, czy oferta jest droga czy tania względem innych. Pełną informację o aktualnych cenach w różnych miastach uzyskasz [pod tym linkiem na portalu rynekpierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl).

Sprawdź, czy podana cena zawiera VAT (powinna, bo deweloperzy podają ceny brutto) i czy obejmuje np. komórkę lokatorską, balkon, ogródek. Często miejsca postojowe i komórki lokatorskie są płatne dodatkowo – dowiedz się, ile. Sprawdź, czy zakup miejsca parkingowego jest obowiązkowy. Zgodnie z nowelizacją ustawy deweloperskiej, wszyscy deweloperzy są od 11 września 2025 roku zobowiązani do publikowania cen mieszkań dostępnych w ofercie na swoich stronach internetowych. Warto skorzystać też z filtrów w wyszukiwarce określając optymalny przedział cen, algorytm portalu rynekpierwotny.pl wskaże Ci inwestycje w zakresie wskazanych przez Ciebie cen.



Plan mieszkania. Dokładnie przeanalizuj rzut mieszkania. Czy układ pomieszczeń Ci odpowiada? A może pokoje są przechodnie (lepiej nie), czy kuchnia jest wystarczająco duża? Zwróć uwagę na strony świata, mieszkanie narożne może mieć okna na dwie strony, co jest plusem. Zorientuj się, gdzie będą okna (np. północ = mniej słońca, południe/zachód = najwięcej). Sprawdź metraż poszczególnych pomieszczeń na planie, czasem sypialnia ma 7 m², a wtedy trudno zmieścić łóżko. Upewnij się, że układ ścian nośnych pozwala na ewentualne zmiany, np. czy kuchnię można otworzyć na salon, jeśli wolisz aneks. Deweloper w prospekcie informacyjnym powinien podać precyzyjny plan z wymiarami. Przy czym rozkład mebli może mieć charakter poglądowy, dlatego warto zweryfikować to z projektem budowlanym, do którego deweloper ma obowiązek zapewnić dostęp w biurze sprzedaży, a często wysyła też skany w formie elektronicznej.



Piętro i ekspozycja na światło. Zdecyduj, które piętro Ci odpowiada. Parter często ma ogródek, ale bywa mniej doświetlony i potencjalnie mniej bezpieczny (kraty, alarm). Wyższe piętra oznaczają więcej światła, lepszy widok, ale konieczność korzystania ze schodów i windy. Ekspozycja okien (wschód, zachód, południe, północ) wpłynie na nasłonecznienie. Przemyśl, czy wolisz budzić się ze słońcem (sypialnia na wschód) czy mieć chłodniejszy salon latem, wtedy unikaj południowo-zachodniego słońca.



Standard deweloperski. Sprawdź, co konkretnie obejmuje tzw. stan deweloperski, którego opis znajdziesz w prospekcie informacyjnym. Zwykle w standardzie powinny być tynki na ścianach, wylewka na podłodze, drzwi wejściowe, okna, doprowadzone instalacje elektryczne, wod-kan oraz CO. Ale np. gniazdka elektryczne i osprzęt może lub nie musi być założony, parapety wewnętrzne – różnie z tym bywa. Biały montaż, czyli toaleta, umywalka raczej nie jest dostarczany, chyba że w promocyjnym pakiecie. Upewnij się, czy balkon będzie

wykończony np. płytkami, czy oddany w wersji surowej. Wszystkie te informacje są w prospekcie informacyjnym dewelopera. Deweloper ma obowiązek go dostarczyć na Twoje żądanie, nawet przed podpisaniem umowy rezerwacyjnej.



Termin oddania. Zwróć uwagę na planowany termin ukończenia budowy i przekazania kluczy. To mogą być dwie różne daty, np. zakończenie budowy w IV kwartale, a przekazanie kluczy w I kwartale następnego roku. Upewnij się, że to akceptowalne dla Ciebie rozwiązanie i możesz poczekać. Pamiętaj, że terminy te są deklarowane w umowie, ale warto mieć zapas cierpliwości, bo opóźnienia na budowie się zdarzają i nie zawsze dzieje się to z winy dewelopera.



Wizyta na miejscu. Sama analiza dokumentów to nie wszystko. Wybierz się na teren inwestycji, nawet jeśli to początkowa faza. Obejrzyj okolicę, sprawdź dojazd, poziom hałasu: czy obok nie ma ruchliwej trasy lub planowanej obwodnicy. Jeśli budynek już stoi, możesz lepiej ocenić widok z okien, układ osiedla. Wielu deweloperów organizuje dni otwarte – warto skorzystać, aby zobaczyć mieszkanie pokazowe lub plac budowy z bliska.



**Ponad 85 000 ofert mieszkań
od 750 deweloperów z całej Polski.**

Kliknij w link i wybierz
mieszkanie dla siebie na:

www.rynekpierwotny.pl



2.3 Jak ocenić lokalizację?

Lokalizacja to kluczowy czynnik wpływający na komfort życia i wartość mieszkania. Nawet najpiękniejsze mieszkanie może rozczarować, jeśli okolica nie spełni Twoich potrzeb. Oto, co trzeba koniecznie sprawdzić przed zakupem:

- **Komunikacja.** Oceń dostęp do transportu miejskiego. Czy w pobliżu są przystanki autobusowe/tramwajowe? Jak daleko jest do stacji metra lub lokalnej kolejki miejskiej? Jeśli masz samochód, czy przewidziano miejsce parkingowe (garaż podziemny, parking naziemny) i jak wygląda dojazd do centrum lub do pracy. Sprawdź w godzinach szczytu, ile zajmie Ci dojazd z pracy do domu, tu mapy online pomogą zasymulować korki. Dla niezmotoryzowanych ważna jest infrastruktura pieszo-rowerowa: chodniki, ścieżki rowerowe, oświetlenie ulicy i chodnika, pasy i przejścia przez ulice.
- **Sklepy i usługi.** Rozejrzyj się, gdzie zrobisz codzienne zakupy. Czy w promieniu kilkuset metrów jest supermarket, piekarnia, warzywniak? A dalej – czy są centra handlowe w rozsądnej odległości? Czy na osiedlu znajdziesz ważne usługi: aptekę, przychodnię, pocztę, paczkomat, siłownię. Nowe osiedla często planują lokale usługowe w parterach budynków, dowiedz się, czy i jakie sklepy/usługi będą na osiedlu.
- **Przedszkola, szkoły i place zabaw.** Jeśli masz dzieci (lub planujesz), zorientuj się, ile jest żłobków, przedszkoli i szkół w okolicy. Czy to placówki publiczne czy prywatne? Ważne, aby dojazd nie zajmował zbyt dużo czasu. Sprawdź też place zabaw i tereny rekreacyjne dla dzieci i rodziców. Czy są w okolicy boiska-orliki albo plenerowe ogólnodostępne siłownie. Dla właścicieli psów ważnym będzie, gdzie jest najbliższy park lub teren zielony.



- **Plan zagospodarowania.** To często pomijana kwestia, a bardzo istotna. Warto zajrzeć w urzędzie gminy do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Bywa też dostępny na stronach www.gminy/miasta. Dowiesz się, co może powstać na sąsiednich działkach. Czy obok Twojego przyszłego bloku nie jest planowana np. ruchliwa ulica, centrum handlowe albo kolejny wysoki budynek zasłaniający widok? Plan pokaże, czy teren obok jest przeznaczony pod zielen, zabudowę niską czy może w ogóle nie ma jeszcze planu, a to oznacza potencjalną dowolność inwestycji za zgodą gminy. W prospekcie informacyjnym znajdziesz też informacje o samym planie miejscowym, jak i planowych w okolicy inwestycjach. Powinny się w nim znaleźć informacje, czy deweloper przewiduje kolejne etapy osiedla. Jeśli kupujesz w I etapie, przez kilka lat obok Twojego domu będzie plac budowy dla kolejnych etapów.
- **Bezpieczeństwo.** Przejdź się po okolicy o różnych porach dnia. Czy czujesz się bezpiecznie wracając wieczorem? Czy okolica jest czysta, zadbana? Czy nie ma uciążliwych zapachów? Zorientuj się, czy w pobliżu nie ma źródeł hałasu: ruchliwej drogi, lotniska czy popularnego klubu nocnego. Pamiętaj, że w dzień może być cicho, a wieczorem np. pobliski bar generuje hałas.
- **Wizja lokalna.** Dobrym pomysłem jest zrobienie spaceru po okolicy i rozmowa z potencjalnymi sąsiadami. Jeśli spotkasz kogoś, kto już mieszka w okolicy – zapytaj o plusy i minusy mieszkania w wybranej okolicy. Ludzie często chętnie dzielą się opiniami o dzielnicy, deweloperze czy o okolicznej infrastrukturze.

Jak kupić pierwsze mieszkanie:
obejrzyj podcast doradczy
z Danielem Siwcem, ekspertem
nieruchomości na kanale
[@MisjaMieszkanie](#). Kliknij w link:



2.4 Mieszkanie na potrzeby własne czy inwestycyjne

źródło: Shutterstock

W zależności od etapu życia, Twoje wybory będą się różnić, a Twoje priorytety życiowe wpłyną na kryteria wyboru mieszkania. Inaczej szuka mieszkania rodzina z dziećmi, inaczej singiel, inaczej senior, a jeszcze inaczej inwestor pod wynajem. Rozważ, w jakiej roli występujesz:



Rodzina z dziećmi. Dla rodziny priorytetem jest zwykle większy metraż mieszkania (3 pokoje lub więcej), bezpieczna okolica, bliskość szkół i terenów zielonych. Ważny będzie układ mieszkania: osobne sypialnie dla dzieci, najlepiej oddzielna kuchnia lub aneks kuchenny z oknem, dwie łazienki (gdy metraż $>70 \text{ m}^2$). Rodziny cenią też dodatkowe przestrzenie: potrzebna będzie komórka lokatorska na dziecięce szpargały, miejsce na wózek/rowery, plac zabaw na osiedlu, ewentualnie ogródek lub przestronny balkon. Zwróć uwagę na wybór: parter czy piętro – z wózkiem wygodniej na parterze, ale wózek można też trzymać w wózkowni przy windzie. Planowanie rodziny to też myślenie o przyszłości: czy okolica sprzyja dzieciom, czy w okolicy są żłobki, przedszkola, place zabaw, czy mieszkają inne rodziny do towarzystwa.



Single i pary bez dzieci. Tutaj liczą się liczby i potencjał zwrotu z inwestycji. Istotne jest, aby mieszkanie było atrakcyjne dla potencjalnych najemców. Zwykle lepiej wynajmują się mniejsze lokale (kawalerki, mieszkania dwupokojowe), bowiem grupa najemców poszukująca takich mieszkań jest największa – to studenci, single i młode pary. Lokalizacja powinna znajdować się albo blisko uczelni, albo w biznesowej części miasta, zawsze świetnie skomunikowana z centrum. Zawsze ważna jest cena zakupu, zwłaszcza w stosunku do wysokości czynszu. Koniecznie policz ROI, czyli wskaźnik zwrotu z inwestycji. Przykładowo, jeśli mieszkanie kosztuje 500 tys. zł, a miesięcznie wynajmiesz je za 2500 zł + opłaty, to roczny przychód ~30 tys. zł, czyli 6% brutto rocznie względem ceny. Od tego odejmij koszty: czynsz płacony wspólnocie, podatki oraz okresy bez najemcy.



Inwestorzy (kupujący pod wynajem). Tutaj liczą się liczby i potencjał zwrotu z inwestycji. Istotne jest, by mieszkanie było atrakcyjne dla potencjalnych najemców. Zwykle lepiej wynajmują się mniejsze lokale (kawalerki, mieszkania dwupokojowe), bowiem grupa najemców poszukująca takich mieszkań jest największa – to studenci, single i młode pary. Lokalizacja powinna znajdować się albo blisko uczelni, albo w biznesowej części miasta, świetnie skomunikowana z centrum. Zawsze ważna jest cena zakupu, zwłaszcza w stosunku do wysokości czynszu. Koniecznie policz ROI, czyli wskaźnik zwrotu z inwestycji. Przykładowo, jeśli mieszkanie kosztuje 500 tys. zł, a miesięcznie wynajmiesz je za 2500 zł + opłaty, to roczny przychód ~30 tys. zł, czyli 6% brutto rocznie względem ceny. Od tego odejmij koszty: czynsz płacony wspólnocie, podatki oraz okresy bez najemcy.

**Kalkulator ROI pomoże Ci ocenić
opłacalność inwestycji na wynajem**



Inwestorzy patrzą też na perspektywę wzrostu wartości mieszkania, a więc czy okolica się rozwija, czy planowana jest linia tramwajowa/kolejka miejska, nowe biurowce, bo to oznacza więcej potencjalnych najemców. Uwaga: rozważ układ mieszkania, może uda się wydzielić dodatkowy pokój? Np. duże 2-pokojowe można przerobić na 3 pokoje (salon z aneksem + 2 sypialnie) i wynajmować drożej.



Seniorzy. Osoby starsze mogą zwracać uwagę na dostępność udogodnień: czy jest winda? Jeśli lubisz wyższe piętra, to winda jest konieczna. Sprawdź bliskość przychodni, apteki i sklepu spożywczego w zasięgu spaceru. Ważny jest spokój – osiedle powinno być ciche, a w okolicy niska przestępczość. Wielu seniorów wybiera też parter (brak schodów w razie awarii windy) i chętnie ogródek, gdzie mogą spędzać czas. Jeśli kupujesz z myślą o rodzicach/dziadkach, dopytaj dewelopera o udogodnienia dla niepełnosprawnych: o podjazdy, szerokość wind.

Podsumowanie rozdziału 2

Niezależnie czy kupujesz mieszkanie dla siebie, czy na inwestycję, warto abyś zastanowił się, czy dana nieruchomość może zyskać lub stracić na wartości. Czynniki pro wzrostowe to rozwijająca się okolica, planowana nowa infrastruktura np. nowa linia tramwajowa, metro, centrum biznesowe, kampus uczelni. Czynnikiem ryzyka jest nadpodaż mieszkań w okolicy, bo dużo nowych osiedli oznacza dużą konkurencję przy odsprzedaży. Staraj się wybrać mieszkanie, które będzie uniwersalne, tzn. jeśli Ty się wyprowadzisz, łatwo znajdziesz na nie chętnego, niezależnie czy kupca, czy najemcę. Z reguły najbardziej uniwersalne są 2 pokoje o powierzchni ~40-50 m², bo i singiel kupi, i para, i wynająć łatwo. Duże apartamenty są trudniejsze w zbyciu (mniejsza grupa docelowa), ale jeśli kupujesz dla swojej dużej rodziny, to oczywiście duże mieszkanie staje się inwestycją we własny komfort.

Checklista. Ocena wybranego mieszkania



- ☐ Czy cena mieszkania łącznie z miejscem postojowym i komórką mieści się w Twoim budżecie i jest konkurencyjna względem podobnych ofert?
- ☐ Czy rozkład pomieszczeń Ci odpowiada i pasuje do Twojego stylu życia (wielkość sypialni, osobna czy otwarta kuchnia, liczba łazienek)?
- ☐ Czy wiesz, co dokładnie dostaniesz w ramach tzw. stanu deweloperskiego, np. jakie materiały będą użyte w Twoim mieszkaniu i w częściach wspólnych? Czy jednoznacznie jest to opisane w prospekcie informacyjnym otrzymanym od dewelopera.
- ☐ Czy odpowiada Ci lokalizacja: czas dojazdu do pracy, dostęp do komunikacji, bliskość sklepów, szkoły, terenów zielonych? Czy okolica jest bezpieczna i ma dogodne otoczenie?
- ☐ Czy znasz planowany termin oddania mieszkania i czy masz plan na okres oczekiwania, np. wynajem do czasu odbioru mieszkania? Czy wiesz, co może powstać w sąsiedztwie osiedla w przyszłości, czy znasz założenia planu zagospodarowania przestrzennego?
- ☐ Czy mieszkanie spełnia Twoje przyszłe potrzeby, jeśli planujesz dużą rodzinę. Czy nadaje się do pracy zdalnej? Czy w przypadku kupna pod inwestycję Twoje mieszkanie będzie atrakcyjne dla przyszłych najemców/kupców – oceń jego potencjał. Obliczenie wskaźnika ROI pomoże Ci ocenić możliwy wzrost wartości mieszkania.

3.

źródło: Shutterstock

Rezerwacja i finansowanie

Cel rozdziału:

Jak przygotować się finansowo do nabycia mieszkania?



3.1 Proces rezerwacji mieszkania

Spodobało Ci się mieszkanie z oferty dewelopera? Świetnie! Aby nikt nie sprzątnął Ci go sprzed nosa, warto je zarezerwować, zanim podpiszesz z deweloperem właściwą umowę deweloperską. W praktyce oznacza to najczęściej konieczność podpisania umowy rezerwacyjnej z deweloperem.

Umowa rezerwacyjna. Umowa rezerwacyjna jest uregulowana prawnie, musi mieć formę pisemną i zawierać m.in. strony umowy, datę, cenę mieszkania, okres rezerwacji, położenie i metraż lokalu. Jeśli umowa nie spełnia tych wymogów, jest nieważna, więc dopilnuj, aby wszystko było na papierze. Jeżeli podpisujesz umowę elektronicznie to tylko przy użyciu kwalifikowanego podpisu elektronicznego.

Opłata rezerwacyjna. Zwykle rezerwacja wiąże się z opłatą. Nowa ustawa deweloperska ograniczyła jej wysokość do maksymalnie 1% ceny lokalu. Przykładowo, dla mieszkania wartego 500 tys. zł, opłata nie może przekroczyć 5 tys. zł. Dobra wiadomość: opłata ta będzie zaliczona później na poczet ceny mieszkania, czyli de facto pomniejszy jedną z transz, jaką zapłacisz deweloperowi. Ustal z deweloperem jasno, czy opłata jest zwrotna w przypadku rezygnacji. Zgodnie z ustawą, jeśli nie dojdzie do podpisania umowy deweloperskiej z przyczyn niezależnych od kupującego, np. nie uzyskasz kredytu, co jest jedną z ustawowych przesłanek, deweloper musi zwrócić Ci opłatę rezerwacyjną niezwłocznie, a jeśli to on się wycofa – będzie musiał oddać opłatę nawet w podwójnej wysokości. Natomiast jeśli to ty zrezygnujesz bez uzasadnionej przyczyny, opłata przepadnie na rzecz dewelopera, traktuje się ją jako rekompensatę za blokowanie oferty.

Co daje rezerwacja?

//

Formalna rezerwacja wyłącza mieszkanie ze sprzedaży na określony w umowie czas, np. 30 dni, 60 dni. Oznacza to, że deweloper może zobowiązać się do zbycia go nikomu innemu w tym czasie. Daje Ci to przestrzeń, aby dopiąć formalności kredytowe lub przemyśleć ostatecznie nabycie, bez ryzyka, że oferta zniknie. Pamiętaj jednak, że rezerwacja jest tymczasowa, czyli po upływie terminu, np. po 30 dniach, jeśli nie zawrzesz umowy deweloperskiej, rezerwacja wygasa i mieszkanie wraca do puli ofert. Dlatego czas zapisany w umowie rezerwacyjnej warto dobrze wykorzystać.

//

Marek Wielgo, ekspert portalu rynekpierwotny.pl i GetHome.pl



Dokumenty przy rezerwacji. Samo podpisanie umowy rezerwacyjnej wymaga od Ciebie przedstawienia dowodu osobistego – do spisania danych w umowie. Deweloper powinien nie tylko przekazać Ci prospekt informacyjny z załącznikami, ale ma także obowiązek załączyć go do umowy rezerwacyjnej. Upewnij się, że masz prospekt i przeanalizuj go w domu. Prospekt to dokument zawierający szczegółowe informacje o deweloperze, inwestycji, o mieszkaniu i standardzie wykończenia, to bardzo ważne kompendium wiedzy (więcej o nim w rozdziale 4). Innych dokumentów z Twojej strony raczej nie będzie potrzeba na etapie rezerwacji. Natomiast deweloper może Ci dać do wypełnienia wnioski kredytowy, zwłaszcza jeśli współpracuje z jakimś doradcą finansowym lub sam pośredniczy w oferowaniu kredytów. Pamiętaj, korzystanie z usług finansowych dewelopera nie jest obowiązkowe, możesz swobodnie korzystać z własnych źródeł finansowania. Deweloper powinien poinformować Cię także o warunkach przetwarzania danych osobowych i zasadach ich ochrony.

Podsumowanie: rezerwacja to pierwszy formalny krok do kupna mieszkania – zabezpiecza wybrane mieszkanie dla Ciebie na krótki okres. Z prospektu informacyjnego dowiadujesz się wszystkiego o mieszkaniu, o osiedlu i jego okolicy. Dzięki przepisom ustawy deweloperskiej ten proces jest bardziej uregulowany (pisemna umowa, limit opłaty). Warto zarezerwować wybrany lokal, gdy chcesz spokojnie załatwić kredyt czy dopełnić formalności.



3.2 Kredyt hipoteczny

Za mieszkanie można zapłacić z własnych oszczędności lub skorzystać z kredytu. Kredyt też ma swoją cenę, która powiększy koszt nabywanego mieszkania. Jednak dla większości kupujących kredyt hipoteczny to jedyny sposób sfinansowania nabycia własnego mieszkania, więc godzą się z większymi kosztami. Przyjrzyjmy się, jak przygotować się do wzięcia kredytu i na co zwrócić uwagę.

Sprawdzenie zdolności kredytowej. Zanim zaczniesz procedury, warto zorientować się, na jaką kwotę kredytu cię stać. Zdolność kredytowa to maksymalna kwota, jaką bank jest gotów Ci pożyczyć na podstawie twoich dochodów, wydatków i zobowiązań.

Jak sprawdzić, jaka to kwota?

Możesz samodzielnie obliczyć ją w kalkulatorze zdolności kredytowej, możesz też skorzystać z innych kalkulatorów na stronach banków i portali finansowych. Wpisujesz tam swoje dochody netto, miesięczne wydatki, inne kredyty, liczbę osób na utrzymaniu, a kalkulator szacuje kwotę Twojej zdolności. Pamiętaj, że banki przyjmują pewne normatywne koszty utrzymania (niezależnie od tego, ile faktycznie wydajesz) oraz kalkulują ratę przy założeniu określonej stopy procentowej.

Udaj się do doradcy kredytowego lub do banku, tam specjalista zbada twoją zdolność na podstawie twoich deklaracji. Przy faktycznym składaniu wniosku o kredyt będziesz się już musiał wylegitymować dokumentami potwierdzającymi dochody. Często na takiej wstępnej rozmowie niezobowiązująco możesz poznać orientacyjną kwotę kredytu. Doradcy współpracują z wieloma bankami, więc mogą sprawdzić Twoją zdolność w różnych instytucjach. Warto wiedzieć, że zdolność może się różnić między bankami nawet o kilkadziesiąt tysięcy – każdy bank ma własny algorytm, część może nie uwzględniać niektórych dochodów np. dywidend.

Jeśli okaże się, że jednak nie masz zdolności kredytowej, aby nabyć upatrzone mieszkanie, wciąż masz kilka opcji: możesz zwiększyć wkład własny, wydłużyć okres kredytu (niższa rata to wyższa zdolność, ale zapłacisz więcej odsetek), możesz poszukać współkredytobiorcy np. partnera, rodzica – ich dochód zwiększy zdolność. Możesz zredukować swoje stałe obciążenia: spłacić inne kredyty, zrezygnuj z karty kredytowej. Możesz też rozważyć nabycie tańszego mieszkania lub skorzystać z programów rządowych, które wspomagają nabywających pierwsze mieszkania na własność. Oczywiście, jeśli te programy są akurat dostępne i spełniasz kryteria.

Obejrzyj film, który ułatwi Ci zrozumienie, jak buduje się zdolność kredytową. Film dostępny na kanale YT @MisjaMieszkanie. Kliknij w LINK



Dokumenty wymagane do kredytu. Gdy zaczniesz proces wnioskowania o kredyt, a często robi się to naraz w 2-3 bankach – dla bezpieczeństwa, przygotuj się na konieczność przygotowania długiej listy dokumentów. Zazwyczaj będą potrzebne:



- **Dokumenty osobiste:** dowód osobisty (będzie kserowany), wniosek kredytowy (wypełniany w banku lub online), oświadczenie o stanie cywilnym. Jeśli jesteś w związku małżeńskim potrzebne będą dane współmałżonka, czasem bank wymaga jego zgody, nawet gdy nie jest kredytobiorcą.

- 
- **Dokumenty potwierdzające dochody:** zaświadczenie od pracodawcy o zarobkach (bank ma swój druczek, dział kadr w twojej firmie musi na nim potwierdzić Twój dochód, formę umowy, staż pracy), wyciągi z konta z ostatnich 3-6 miesięcy (pokazujące wpływy wynagrodzenia i wydatki), PIT za ostatni rok, jeśli jesteś zatrudniony na umowę o pracę rzadko wymagany, częściej przy działalności gospodarczej. Jeśli prowadzisz działalność gospodarczą dokumentów będzie więcej: roczny PIT, zaświadczenia z ZUS/US, często bilans i rachunek wyników z księgowości, itp. Emeryci dostarczają decyzję o przyznaniu emerytury i odcinek z kwotą emerytury za ostatni miesiąc. Podsumowując bank chce potwierdzić, że masz stały dochód i dowiedzieć się, jakiej wysokości.



- **Dokumenty dotyczące kupowanego mieszkania.** Tutaj zgodnie ze specyfiką Rynku Pierwotnego bank będzie wymagał od Ciebie dokumentów od dewelopera. Najczęściej: umowę rezerwacyjną lub deweloperską, jeśli już została podpisana u notariusza, prospekt informacyjny, odpis księgi wieczystej działki, na której powstaje inwestycja, pozwolenie na budowę, potwierdzenie wpłaty opłaty rezerwacyjnej. Nie musisz zdobyć wszystkiego sam, deweloperzy są przyzwyczajeni do takich wymogów i zazwyczaj przygotowują pakiet dokumentów dla banku na życzenie klienta. Zapytaj dewelopera, do kogo się zgłosić po dokumenty kredytowe. Dział sprzedaży wydaje je czasem od ręki lub częściej – mailowo.



- **Inne dokumenty.** Jeżeli nabywasz mieszkanie na kredyt ze współkredytobiorcą, musisz dostarczyć analogicznie dokumenty o dochodach tej osoby. Gdy masz już własne mieszkanie/dom i go nie sprzedajesz, także musisz przynieść dokumenty kosztowe tamtej nieruchomości – czynsz, opłaty, bo wpływają na twoją zdolność kredytową. Przy wkładzie własnym większym niż minimalny, musisz okazać potwierdzenie posiadania środków, np. w formie wyciągu z konta oszczędnościowego.

Proces wyboru doradcy lub banku. Możesz samodzielnie chodzić po bankach porównując oferty albo skorzystać z usług doradcy kredytowego (pośrednika finansowego). Doradcy zazwyczaj nie pobierają opłat od klienta, bo mają prowizję od banku za udzielenie kredytu. Dobry doradca przedstawi Ci oferty z wielu banków, wyjaśni różnice i pomoże skompletować dokumenty. Uwaga: wybierz kogoś z polecenia lub renomowanego, bo w końcu powierzasz mu swoje dane finansowe. Jeśli wolisz działać sam i masz do tego kompetencje – porównaj RRSO ofert kredytowych, prowizje bankowe i marże. Czasem banki mają promocje dla określonych grup zawodowych, warto o to zapytać.

Poniżej najważniejsze pojęcia pomagające lepiej zrozumieć, czym jest kredyt hipoteczny:



Wkład własny to część ceny mieszkania, którą musisz sfinansować sam. Obecnie minimalny wkład to zwykle 20%, choć zdarza się i 10%, ale tylko w niektórych bankach, w połączeniu z ubezpieczeniem niskiego wkładu. 0% wkładu własnego jest możliwe wyłącznie w ramach programów rządowych, o ile spełniasz ich kryteria. Pamiętaj: im większy wkład własny, tym mniejszy kredyt i niższe odsetki.



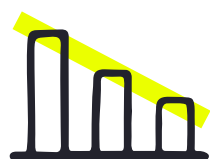
Marża i oprocentowanie.

Oprocentowanie kredytu = marża banku + wskaźnik referencyjny. Jego wysokość jest pochodną wysokości stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej. Marża banku jest stała, np. 2%, a wskaźnik zmienny. Do niedawna był to WIBOR, np. 3M lub 6M, ale Polska jest w trakcie zmiany WIBOR na WIRON. Docelowo kredyty mają się opierać na WIRON, który jest nowym wskaźnikiem opartym na rzeczywistych transakcjach na rynku finansowym. Dla Ciebie istotny jest fakt, że oprocentowanie może się zmieniać co kwartał lub co pół roku. Gdy stopy procentowe rosną, WIBOR/WIRON rośnie, wtedy rośnie i rata. Gdy stopy spadają – rata maleje. To ryzyko zmienności stóp procentowych musisz wkalkulować w swój

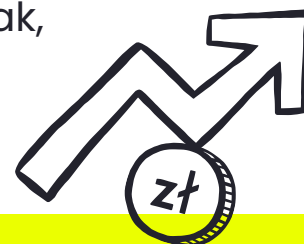
plan finansowy. Alternatywą dla zmiennego oprocentowania bywa stałe oprocentowanie na pierwsze 5 lub 10 lat, co gwarantuje niezmienną ratę przez ten okres. Jednak przy spadających stopach procentowych może się okazać, że płacisz więcej niż inni, którzy zdecydowali się na zmienną stopę kredytu. Musisz sam ocenić sytuację gospodarki i podjąć decyzję, który kredyt będzie lepszy: ze stałym czy zmiennym oprocentowaniem.



Rata równa czy malejąca. Biorąc kredyt możesz zwykle wybrać sposób spłaty. Raty równe oznaczają, że co miesiąc płacisz prawie tyle samo – na początku więcej odsetek, mniej kapitału, z czasem proporcje się zmieniają. Raty malejące – co miesiąc ten sam kapitał + odsetki od pozostałego, więc pierwsze raty są najwyższe, a potem powoli maleją. Malejące dają nieco niższy koszt całkowity kredytu, ale musisz mieć zdolność na te wysokie pierwsze raty.



WIBOR/WIRON a rata. W praktyce im wyższy WIBOR/WIRON, tym wyższa rata. Przykładowo, kredyt 300 tys. na 25 lat przy oprocentowaniu 8% to rata w wysokości ok. 2400 zł, a przy 4% rata wyniesie ok. 1600 zł. To pokazuje, jak mocno stopy procentowe wpływają na ratę i Twój budżet domowy. Dlatego planując kredyt, zostaw sobie margines finansowy – ratę licz tak, jakby stopy miały jeszcze wzrosnąć o parę punktów procentowych, wtedy nic Cię nie zaskoczy.



Decyzja kredytowa. Po złożeniu wniosków i dostarczeniu dokumentów, pozostaje czekać na decyzję banku. Może być pozytywna, negatywna lub warunkowa, np. bank zaakceptuje Twój wniosek kredytowy, jeśli dostarczysz dodatkowy dokument albo zwiększysz wkład własny. Czas oczekiwania na decyzję to zwykle 2-4 tygodnie, zależnie od banku. Gdy masz pozytywną decyzję z banku – gratulacje, jesteś o krok od zakupu! Bank wyda promesę kredytową lub od razu przedstawi Ci projekt umowy kredytowej.

3.3 Koszty nabycia mieszkania

Nabycie mieszkania to nie tylko cena samego lokalu. Pojawia się szereg dodatkowych kosztów, o których musisz pamiętać planując budżet. Rozłożmy je na czynniki:



źródło: Shutterstock

- **Oplaty notarialne i sądowe.** Pierwsza opłata notarialna pojawia się przy podpisaniu umowy deweloperskiej, chyba że w ramach promocji deweloper zapłaci ją w całości. Również finalizacja nabycia lokalu (umowa przenosząca własność – o niej w rozdziale 6) wymaga wizyty u notariusza. Notariusz pobiera tak zwaną takse notarialną, której maksymalna wysokość jest regulowana prawnie i zależy od wartości nieruchomości. Dla przykładu, przy mieszkaniu wartym ok. 300-400 tys. zł taksa może wynieść ok. 1000-1500 zł netto (+23% VAT). Do tego dochodzą drobne opłaty za wypisy aktu (kilka zł za stronę, czyli ~100-200 zł łącznie). Ponadto notariusz przy nabyciu od dewelopera zakłada księgę wieczystą dla mieszkania i składa wnioski o wpis twojego prawa własności w księdze wieczystej oraz wpis hipoteki na rzecz banku. Jest też podatek od ustanowienia hipoteki – na szczęście symboliczny, bo 19 zł PCC (płatny ryczałtem). Dwuprocentowego podatku PCC od nabycia mieszkania na Rynku Pierwotnym nie płacisz wcale, to duży plus. Ten podatek dotyczy tylko zakupów na Rynku Wtórnym. Podsumowując, na notariusza i sąd szykuj kilka tysięcy złotych. Często deweloperzy negocjują z notariuszem stawki dla swoich klientów. Często zdarza się, że wskazują kancelarię, która robi to taniej w ramach obsługi całej inwestycji.

- **Koszty kredytowe.** jeśli finansujesz nabycie kredytem, dochodzą koszty związane z bankiem:
 - ♦ **Prowizja banku.** Niektóre banki pobierają prowizję za udzielenie kredytu, np. 1-2% kwoty kredytu, płatną jednorazowo. Czasem dają wybór: 0% prowizji, ale wyższa marża albo odwrotnie. Upewnij się, czy prowizja będzie doliczona do kredytu, czyli de facto rozłożona na raty, czy musisz zapłacić ją od razu przy uruchomieniu kredytu.
 - ♦ **Ubezpieczenie pomostowe.** W kredytach udzielanych na Rynku Pierwotnym standardem jest, że do momentu wpisu hipoteki do księgi wieczystej (co następuje kilka tygodni po podpisaniu aktu notarialnego o przeniesieniu własności) bank pobiera opłatę podwyższającą oprocentowanie. Na przykład dolicza +1% do czasu wpisu. To oznacza, że przez kilka miesięcy możesz płacić nieco wyższą ratę. Po dostarczeniu dokumentu o wpisie hipoteki bank obniży oprocentowanie do zwykłego poziomu.
 - ♦ **Ubezpieczenie niskiego wkładu.** Jeśli Twój wkład własny jest niższy niż standardowe 20%, banki wymagają ubezpieczenia brakującej części. Często robią to w formie dodatkowej marży +0,2–0,3 p.p. do czasu spłaty kredytu do poziomu 80% wartości mieszkania. W praktyce oznacza to minimalnie wyższą ratę przez pierwsze kilka lat.
 - ♦ **Polisy dodatkowe.** Bank może wymagać polisy na życie kredytobiorcy z cesją na bank lub ubezpieczenia od utraty pracy. Nie jest to obowiązkowe z punktu widzenia prawa, ale czasem oferta kredytu z ubezpieczeniem jest korzystniejsza (niższa marża). Przelicz, czy Ci to się opłaca. Obowiązkowe natomiast będzie ubezpieczenie mieszkania od ognia i zdarzeń losowych z cesją na bank, ponieważ mieszkanie jest zabezpieczeniem kredytu. Taka polisa to ok. kilkaset zł rocznie w zależności od sumy ubezpieczenia, nie jest to duży koszt, ale uwzględnij go w budżecie.



- ♦ **Operat szacunkowy.** Banki czasem wymagają wyceny mieszkania przez rzeczoznawcę, nawet na Rynku Pierwotnym. Część banków akceptuje wartość z umowy deweloperskiej i wtedy nie musisz robić operatu. Czasem bank sam zleca wycenę na swój koszt; podczas procesu kredytowego dowiedz się, jak robi to Twój bank.

- **Podatek od nieruchomości i opłaty administracyjne**

Gdy staniesz się właścicielem mieszkania, od kolejnego roku będziesz płacić już corocznie podatek od nieruchomości. Jest naliczany przez gminę raz w roku: stawka zależy od metrażu i lokalnych stawek za m². Należy zgłosić nabycie mieszkania w urzędzie gminy/miasta na formularzu informacji o nieruchomościach, w ciągu 14 dni od podpisania umowy przenoszącej własność. Poza tym, już po odbiorze kluczy, pojawi się czynsz za mieszkanie do zapłacenia wspólnocie/spółdzielni. Jeśli kupujesz mieszkanie na osiedlu z ochroną, recepcją, terenami wspólnymi – wszystkie te udogodnienia będą opłacane z Twojego miesięcznego czynszu.



Kliknij i obejrzyj film
z ekspertem na
@MisjaMieszkanie.
Kliknij w LINK:



- **Ukryte koszty zakupu** to wydatki, o których łatwo zapomnieć planując kupno:



- ♦ **Wykończenie mieszkania.** Te koszty omówimy szczegółowo w rozdziale 8, ale już teraz zaznaczmy – stan deweloperski wymaga inwestycji, średnio od 1000 do 2000 zł/m², aby lokal nadawał się do zamieszkania. Dla mieszkania 50 m² możesz dopłacić 50–100 tys. zł dodatkowo, zależnie od standardu. To często więcej niż wszystkie opłaty formalne razem wzięte, więc uwzględnij to w budżecie lub planuj kredyt z dodatkową kwotą na wykończenie.
- ♦ **Meble i AGD.** Czekać Cię też zakupy wyposażenia: mebli, sprzętu AGD/RTV, oświetlenia, dekoracji. Te koszty też mogą wynieść kilkadziesiąt tysięcy złotych w zależności od potrzeb. Możesz rozłożyć je w czasie, np. najpierw urządzić podstawowe pomieszczenia, a resztę doposażać stopniowo.
- ♦ **Koszty przeprowadzki i tymczasowego mieszkania.** Jeśli obecnie wynajmujesz lokum, a twoje własne mieszkanie będzie gotowe dopiero za jakiś czas, musisz przez ten czas dalej płacić za wynajem. Część osób w trakcie budowy płaci odsetki od uruchomionych transz kredytu oraz jednocześnie płaci za wynajem – to duże obciążenie miesięczne. Zaplanuj finansowo ten okres przejściowy. Sama przeprowadzka też kosztuje: zapłacisz za firmę przeprowadzkową lub wynajem dostawczaka, zakup kartonów, ewentualnie musisz poświęcić urlop na załatwienie wszystkiego.

- ♦ **Dodatkowe opłaty deweloperskie.** Deweloperzy czasem oferują opcje dodatkowe, np. zmiany lokatorskie, czyli przesunięcie ścian, dodatkowe punkty elektryczne. Zwykle są one płatne dodatkowo według cennika. Jeśli planujesz takie zmiany, zapytaj o koszty. Czasem też za wykończenie pod klucz przez dewelopera dopłaca się ustaloną kwotę za m². To opcja, ale wspominamy, bo wpływa na budżet.
- ♦ **Media i inne przyłącza.** Po odbiorze mieszkania będziesz zawierać umowy na prąd, gaz, internet. Firmy energetyczne czasem pobierają kaucję przy podpisaniu umowy (zwracane po roku terminowych płatności). Instalacja internetu/kabla może wiązać się z opłatą aktywacyjną. Drobiazgi, ale w sumie mogą wynieść kolejne kilkaset złotych.

Jak widać do ceny mieszkania dochodzą bezpośrednie koszty transakcyjne (notariusz, opłaty sądowe), dodatkowo musisz doliczyć koszty obsługi kredytu. Część z tych opłat można skalkulować z doradcą wcześniej. Jednak największa „pułapka” to koszty urządzenia wnętrza. Dobrze jest przygotować sobie szczegółowy kosztorys: cena mieszkania + notariusz + ewentualny podatek + wkład własny + opłaty bankowe + wykończenie + wyposażenie. Wtedy unikniesz zaskoczenia, że brakuje środków na którymś etapie.

Podsumowanie rozdziału 3

Zabezpiecz finansowanie, zanim podpiszesz umowę z deweloperem. Rezerwacja da Ci chwilę na dopięcie kredytu – wykorzystaj ją. Sprawdź swoją zdolność kredytową, zbierz wymagane dokumenty, porównaj oferty banków. Zwróć uwagę na warunki kredytu: oprocentowanie, prowizje i ubezpieczenia, Kredyt to produkt finansowy, który będziesz „używać” przez wiele lat, warto więc wybrać mądrze. Policz wszystkie koszty nabycia, nie tylko cenę mieszkania – tak, aby żadne opłaty Cię nie zaskoczyły. Poniżej krótka checklista spraw finansowych.

Checklista. Przygotowanie finansowe do zakupu.



- ☐ Czy znasz swoją zdolność kredytową i wiesz, na jaką mniej więcej kwotę możesz dostać kredyt? Jeśli nie starcza Ci pieniędzy na mieszkanie – czy bierzesz pod uwagę zwiększenie wkładu własnego lub kupno tańszego lokalu?
- ☐ Czy masz już wybrany bank lub doradcę i kompletujesz dokumenty do wniosku kredytowego? Czy rozumiesz warunki oferty: marża, okres, rata w różnych scenariuszach stóp procentowych?
- ☐ Czy posiadasz środki na wkład własny oraz na wszystkie opłaty transakcyjne? Upewnij się, że zostanie Ci też rezerwa na wykończenie. Nie warto brać kredytu „pod korek” tylko na surowe mury i potem nie mieć pieniędzy na urządzenie mieszkania.
- ☐ Czy wiesz, jakie będą przybliżone koszty kredytu (rata, ubezpieczenia) i czy czujesz się z tym komfortowo przy swoim budżecie domowym? Podpowiadamy: dobra praktyka jest taka, że rata nie powinna przekraczać ~30–40% dochodu netto gospodarstwa domowego.
- ☐ Czy znasz już koszty wykończenia i wyposażenia mieszkania? Czy masz oszczędności lub plan finansowania, by pokryć te wydatki? Zadbaj, jeśli nie masz własnych pieniędzy na całość remontu, żeby Ci starczyło na podstawowe prace umożliwiające wprowadzenie się.
- ☐ Czy zdajesz sobie sprawę z dodatkowych zobowiązań finansowych po nabyciu mieszkania, takich jak podatek od nieruchomości, czynsz, opłaty licznikowe? Czy zostały wliczone do Twojego przyszłego budżetu miesięcznego?

Jeśli chciałbyś samodzielnie przeanalizować swoją umowę rezerwacyjną i prospekt informacyjny, **pobierz tekst Ustawy deweloperskiej**



albo skonsultuj się ze swoim prawnikiem.

4.

źródło: Shutterstock

Umowa deweloperska

Partner merytoryczny rozdziału:

Graś i Wspólnicy
KANCELARIA PRAWNA

Cel rozdziału:

Jakie pułapki mogą kryć się w umowie?



4.1 Czym jest umowa deweloperska?

Umowa deweloperska to kluczowy dokument w całym procesie – to na jej podstawie deweloper zobowiązuje się wybudować i wydać Ci mieszkanie, a Ty zobowiązujesz się zapłacić ustaloną cenę. Jest to umowa zawierana w formie aktu notarialnego, czyli w kancelarii notarialnej, podobnie jak później umowa przenosząca własność. Umowa deweloperska powinna zabezpieczać interesy nabywcy, dlatego od 2011 roku istnieje tzw. ustawa deweloperska. W 2021 r. uchwalono nową wersję ustawy, na podstawie której podpisywane są wszystkie umowy deweloperskie od 2 lipca 2024 r. Jednocześnie deweloperzy wykonują jeszcze umowy deweloperskie podpisane na starej ustawie, ale my skupimy się na aktualnych przepisach.

Kiedy podpisuje się umowę deweloperską? Zwykle po uzyskaniu finansowania, czyli po umowie rezerwacyjnej oraz po decyzji kredytowej. Podpisanie umowy deweloperskiej to formalny start

wzajemnego zobowiązania – Twojego i dewelopera. Od momentu podpisania tej umowy jesteś nabywcą konkretnego lokalu, a obie strony mają wynikające z ustawy prawa i obowiązki. Ważne: umowa deweloperska dotyczy nabycia tzw. dziury w ziemi lub mieszkania w budowie, czyli dotyczy sytuacji, gdy zawieracie ją przed przeniesieniem własności. To z kolei nastąpi dopiero po zakończeniu budowy. W ramach tej umowy wpłacasz pieniądze deweloperowi w transzach, a on buduje. Ustawa deweloperska reguluje także umowy zawierane z deweloperem po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, tj. tzw. umowy zobowiązujące w których deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia na Twoją rzecz. W takim przypadku z reguły płatność jest jednorazowa, ale dokonywana także na rachunek powierniczy. W większości przypadków umowa deweloperska i umowa zobowiązująca są do siebie bardzo podobne w treści i zapewniają ten sam poziom ochrony nabywcy.

Co reguluje ustawa deweloperska?

//

Nowa ustawa deweloperska poza samym lokalem mieszkalnym reguluje także nabywanie lokali użytkowych lub udziałów w nich w przypadku gdy umowa taka zawierana jest wraz z umową deweloperską lub zobowiązującą. Oznacza to, że gdy obok lokalu nabywca kupuje udział w garażu, klubie mieszkańców czy siłowni, to także cena za nie powinna trafić na rachunek powierniczy i podlegać ochronie DFG."

//

adw. dr Joanna Barzykowska,
wspólnik w kancelarii prawnej
Graś i Wspólnicy sp.k.

Co zabezpiecza nabywcę? Ustawa i umowa mają kilka mechanizmów ochronnych:

- Deweloper musi prowadzić mieszkaniowy rachunek powierniczy w banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, na który wpłacasz pieniądze. Bank kontroluje wydawanie tych środków zgodnie z postępem budowy. Jeśli deweloper upadnie albo nie wybuduje budynku, wtedy środki na rachunku nie przepadają, masz prawo je odzyskać.
- Od 1 lipca 2022 działa Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG) – deweloper odprowadza składki od każdej Twojej wpłaty na fundusz, który dodatkowo gwarantuje zwrot pieniędzy klientom w razie upadłości dewelopera lub odstąpienia od umowy w określonych sytuacjach. Od 2 lipca 2024 r. ochrona DFG obejmuje już wszystkie umowy deweloperskie i zobowiązujące.
- Umowa deweloperska jest zawierana w formie aktu notarialnego, a co więcej, na jej podstawie notariusz wpisuje w księdze wieczystej roszczenie o wybudowanie i przeniesienie własności na Ciebie. Ten wpis w księdze wieczystej zabezpiecza, że deweloper nie sprzeda tego samego mieszkania komuś innemu, a w razie jego problemów masz udokumentowane prawo do lokalu.
- Ustawa wylicza wszystkie sytuacje, w których możesz odstąpić od umowy deweloperskiej bez konsekwencji, np. gdy umowa nie zawiera elementów wymaganych ustawą, deweloper nie przekazał prospektu, deweloper spóźnia się z przeniesieniem własności powyżej ściśle określony termin (120 dni po terminie z umowy, po uprzednim wezwaniu), itp. Kilka z tych sytuacji omówimy w dalszej części Przewodnika. W przypadku skutecznego odstąpienia umowę uważa się za niezawartą, a deweloper musi zwrócić Ci wszystkie wpłacone środki.



Umowa deweloperska to fundament całego przedsięwzięcia, dlatego czytaj ją bardzo uważnie, a najlepiej skonsultuj z prawnikiem specjalizującym się w nieruchomościach. Wzór umowy deweloperskiej jest załącznikiem do prospektu informacyjnego, a w przypadku gdyby deweloper wprowadził tam zmiany po podpisaniu przez Ciebie umowy rezerwacyjnej to ma obowiązek Ci je wyraźnie pokazać przekazując je na trwałym nośniku (np. e-mailem) z wyprzedzeniem, które pozwoli Ci na zapoznanie się z nimi. Masz także prawo negocjować jej postanowienia (o tym w sekcji 4.3), choć nie zawsze deweloper zgodzi się na zmiany. W następnym punkcie przejdziemy do omówienia, co konkretnie powinna zawierać prawidłowa umowa deweloperska.



Gdy umowa jest niepełna...

//

Ustawa deweloperska szczegółowo reguluje treść umowy deweloperskiej. Gdy któregoś elementu brakuje nabywca ma prawo do odstąpienia, ale jest ono ograniczone czasowo, np. do 30 dni od dnia podpisania umowy deweloperskiej. Zatem warto po powrocie od notariusza jeszcze raz na spokojnie ją przeczytać, bo prawo odstąpienia później nie będzie już mogło zostać wykonane."

//

r.pr. Michał Kijewski, założyciel kancelarii prawnej Graś i Wspólnicy sp.k.

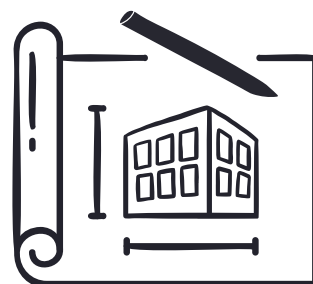
4.2 Jakie elementy powinna zawierać Umowa deweloperska?

Ustawa dokładnie wymienia, co musi znaleźć się w umowie deweloperskiej. To ważne, bo brak któregoś z istotnych elementów daje ci prawo do odstąpienia od umowy. Oto najważniejsze z nich:

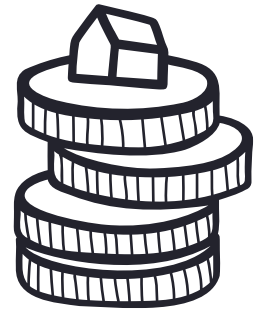


źródło: Shutterstock

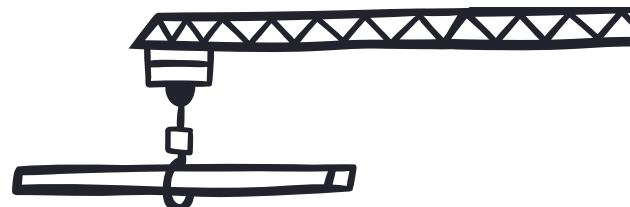
- **Określenie stron umowy.** Twoje dane i dewelopera (nazwa firmy, KRS, NIP, adres). Sprawdź, czy do umowy jest wpisany właściwy podmiot, czasem nazwa marketingowa różni się od formalnej nazwy spółki deweloperskiej. Upewnij się, że to ta sama firma, która figuruje w prospekcie i jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu albo ma zgodę na wpis roszczeń do KW (dane gruntu są w KW). Warto zweryfikować dewelopera: jak długo działa, jakie inwestycje zrealizował.
- **Dokładny opis nieruchomości i lokalu.** Umowa musi precyzyjnie wskazywać inwestycję i przedmiot umowy, czyli Twoje mieszkanie. Zawiera więc adres (choć nie zawsze jest już znany) lub położenie działki, numer przedsięwzięcia, nazwę budynku (jeśli jest więcej niż jeden), numer lokalu, jego położenie (klatka, piętro), powierzchnię użytkową mieszkania oraz układ pomieszczeń z załącznikiem w formie rzutu mieszkania. Sprawdź te dane z projektem: czy wszystko się zgadza z tym, co było w folderze i w prezentacji na stronie albo zawartej umowie rezerwacyjnej? Powierzchnia może być podana +/- z pewną tolerancją pomiarową, która nie przekracza zwykle 2-3% powierzchni całego lokalu. W umowie powinny też być opisane części przynależne: np. komórka lokatorska (z metrażem), miejsce postojowe (z numerem, lokalizacją w garażu).



- **Cena mieszkania** oraz ceny pomieszczeń przynależnych lub praw do wyłącznego korzystania, jeśli zostały dokupione. Musi być jasno określona cena całkowita brutto, jaką zapłacisz za mieszkanie oraz wyszczególnione ceny np. miejsca postojowego i komórki. Ważne: jeśli w umowie jest zapis o możliwości nieznacznej zmiany powierzchni po inwentaryzacji powykonawczej, to powinna też znaleźć się informacja, jak to wpłynie na cenę. Czy cena zostanie przeliczona wg stawki zł/m², czy np. do pewnego progu metraż może się zmienić bez zmiany ceny – powinno to zostać jasno zapisane. W przypadku gdy ten wartość przekroczy standardem jest przyznanie nabywcy prawa odstąpienia.
- **Termin realizacji inwestycji i przeniesienia własności.** To kluczowe daty. Umowa powinna jasno i konkretnie wskazywać datę, do której deweloper zobowiązuje się zakończyć budowę i uzyskać pozwolenie na użytkowanie (np. do 31 grudnia konkretnego roku) oraz do kiedy nastąpi przeniesienie własności lokalu na Ciebie (np. do 30 czerwca następnego roku). Istotne: jeśli deweloper nie dotrzyma terminu przeniesienia własności i spóźni się nawet 1 dzień, masz prawo wezwać go do wykonania czynności – a po kolejnych 120 dniach opóźnienia od wezwania będziesz mógł odstąpić od umowy. Wynika to wprost z ustawy. Termin przeniesienia własności zwykle jest kilka miesięcy późniejszy niż zakończenie budowy, bo obejmuje czas na pozyskanie przez dewelopera zaświadczeń o samodzielności lokali, odbiory techniczne, ewentualne poprawki i podpisanie aktów.
- **Harmonogram płatności.** Umowa musi zawierać dokładnie rozpisany harmonogram płatności: kiedy płacisz i w ilu transzach. Na gruncie aktualnej umowy harmonogram jest najczęściej powiązany z postępem prac budowlanych, np. 20% przy fundamentach, 20% po stanie surowym otwartym, 25% po stanie surowym zamkniętym, 25% po zakończeniu instalacji, 10% po pozwoleniu na użytkowanie. Upewnij się, że harmonogram zgadza się z tym, co ustaliliście z deweloperem i co jest w prospekcie. Zgodnie z ustawą transz



musi być między 4 a 10, a żadna nie może przekraczać 25% całości ceny mieszkania. Jeśli więc dostrzeżesz w umowie coś podejrzanego (np. duża część płatna od razu), protestuj – bo jest to niezgodne z ustawą. Harmonogram powinien też uwzględniać Twój ewentualny kredyt. Banki zazwyczaj uruchamiają transze właśnie pod etapy, więc to się zgrywa. W umowie możesz mieć też postanowienie, że wpłaty dokonujesz w ciągu 7 czy 14 dni od otrzymania informacji o zakończeniu danego etapu, a o tym deweloper powiadomi Cię oficjalnie – wtedy nie masz konkretnie wyznaczonego terminu płatności, a tylko planowane przez dewelopera terminy zakończenia danego etapu. Musisz być w takiej sytuacji przygotowany, że deweloper wezwie Cię do zapłaty kolejnej transzy wcześniej – jeżeli budowa idzie szybko do przodu. Dodatkowo upewnij się, na jakie konto wpłacasz. To musi być wspomniany wcześniej mieszkaniowy rachunek powierniczy.



- **Standard wykończenia** (standard deweloperski). Bardzo ważny załącznik do umowy, opisujący standard wykonania mieszkania oraz budynku. Materiały budowlane powinny zostać opisane, np. okna PCV 3-szybowe, drzwi wejściowe antywłamaniowe klasy C, tynki gipsowe maszynowe, parapety konglomerat itd. Deweloper powinien wyszczególnić zakres prac, czyli co zostanie wykonane w środku mieszkania – tynki, wylewki, grzejniki, instalacje wyprowadzone do punktów itp. W umowie powinien się również znaleźć opis standardu części wspólnych (np. winda marki X, rodzaj posadzki na klatce, rodzaj oświetlenia np. LED z czujnikami ruchu, drzwi do klatek schodowych atestowane). Ten dokument to Twoja podstawa do późniejszego odbioru technicznego, bo to, co zostało zapisane, deweloper musi dostarczyć. Czytaj dokładnie! Jeśli czegoś brakuje, np. nie ma słowa o domofonie, wideofonie – zapytaj, czy będzie, a potem dopilnuj, by to wpisać. Wszystkie ustalenia ustne z biurem sprzedaży typu „tu będzie gniazdko, tam zrobimy podejście pod klimatyzację” muszą trafić do umowy lub aneksu/załącznika. Inaczej tych ustnych obietnic nigdy nie wyegzekwujesz.

- **Prawa i obowiązki stron.** Obowiązki dewelopera to wybudować przedsięwzięcie deweloperskie zgodnie z projektem i standardem i oddać mieszkanie na czas, a Twoje – zapłacić transze w terminach. W umowie znajdziesz punkty przewidujące prawa i obowiązki stron umowy w różnych, typowych dla budowy sytuacjach. I tak przy procedurze odbioru mieszkania, w umowie znajdziesz informację o tym, kiedy i jak deweloper zawiadomi Cię o terminie odbioru, jak spisze protokół, jak zostaną usunięte wady. Często pojawia się zapis, że zmiana terminu etapu budowy (nawet przyspieszenie) nie stanowi zmiany umowy i deweloper może wcześniej wezwać Cię do kolejnej płatności, nawet jeśli szybciej buduje. Zwróć uwagę, czy w umowie są postanowienia o możliwości wprowadzania zmian do projektu przez dewelopera. Zazwyczaj drobne zmiany nie wymagają zgody (np. zmiana materiału na równoważny), ale już istotne zmiany – wielkości metrażu, układu ścian – wymagają aneksu z Twoją zgodą.
- **Umowa rezerwacyjna.** Umowa deweloperska powinna zawierać oświadczenie o tym, czy została zawarta umowa rezerwacyjna, a jeżeli tak to na jakich zasadach deweloper przekaże opłatę rezerwacyjną na MRP lub zwróci nabywcy.
- **Odstąpienia.** Ustawa wymaga, żeby umowa deweloperska w swojej treści obejmowała także zasady odstąpienia od niej przez każdą ze stron. W znaczącej większości przypadki odstąpień wynikają z ustawy, ale są także wprowadzane dodatkowe np. w przypadku zmiany stawki podatku VAT, zmiany powierzchni albo prawo nabywcy do odstąpienia od umowy, gdy nie uzyska kredytu. Te ostatnie mogą być przedmiotem negocjacji z deweloperem.
- **Kary umowne i odsetki.** Dobra umowa powinna przewidywać kary umowne dla dewelopera, np. za opóźnienie w przekazaniu mieszkania. Niestety, bywa z tym różnie, deweloperzy czasem ograniczają swoją odpowiedzialność. Zgodnie z ustawą, jeśli opóźnienie przekracza 120 dni (po wezwaniu), możesz odstąpić od umowy – ale przecież zależy Ci na mieszkaniu, więc rozsądne



jest wpisanie w umowę choćby małej kary umownej za zwłokę. Warto negocjować wpisanie kary np. 0,1% ceny za każdy miesiąc opóźnienia – to przykład. Upewnij się też, jakie są konsekwencje dla Ciebie za opóźnienie w płatnościach, standardowo deweloper ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie lub odstąpić od umowy, jeśli bardzo zalegasz po dodatkowym wezwaniu z terminem 30 dni na zapłatę. Staraj się, aby terminy płatności były realne i zgodne z harmonogramem kredytu. Sprawdź, czy umowa nie zawiera rażąco niekorzystnych kar dla Ciebie, np. przepadku wszystkich wpłat w razie odstąpienia – to niedozwolone klauzula. Umowa może zawierać też postanowienia o zadatku, doczytaj na czym on polega i jakie są konsekwencje.

- **Deweloperski Fundusz Gwarancyjny i rachunek powierniczy.** W umowie będzie informacja o rodzaju rachunku powierniczego oraz o numerze rachunku i banku. Powinna być wzmianka o DFG, deweloper informuje w niej, że Twoje wpłaty są chronione i w jakich sytuacjach przysługuje Ci wypłata z DFG.
- **Oświadczenie o odbiorze prospektu i załączników.** W umowie zwykle jest punkt, w którym potwierdzasz, że przed podpisaniem umowy został Ci wysłany prospekt informacyjny z załącznikami, m.in. z rzutem mieszkania i masz pełną wiedzę i świadomość, co jest w prospekcie. To integralna część umowy, więc wszystko co w nim zostało zapisane, obowiązuje dewelopera tak samo jak zapisy umowy deweloperskiej.



Pobierz> Ustawę deweloperską



Umowa deweloperska ma dokładnie opisać, co kupujesz, za ile, do kiedy mieszkanie ma być gotowe i na jakich warunkach. Jeśli czegoś w niej brakuje, to sygnał alarmowy. Szablony umów często pisane są „pod dewelopera”, dlatego walcz o swoje postanowienia. Ustawa daje Ci silne prawa – i tak, gdy w umowie brakuje któregoś obowiązkowego elementu (ceny, terminu, powierzchni etc.), masz prawo do odstąpienia i odzyskania pieniędzy. Wiarygodni deweloperzy zazwyczaj pilnują, by umowa była kompletna, ale Ty też bądź świadom swoich praw.

//

Aktualnie, nie spotykamy się często z klauzulami waloryzacyjnymi dotyczącymi ceny. Niemniej, w przeszłości deweloperzy je stosowali i w większości przypadków były one trudne do zrozumienia. Dlatego gdyby się pojawiły we wzorze, warto je nie tylko dokładnie przeczytać, ale dopytać dewelopera najlepiej na konkretnych liczbach na jakich zasadach cena mogłaby ulec zmianie. Zrozumienie takiego mechanizmu jest kluczowe dla wyliczenia ewentualnych dodatkowych kosztów nabycia lokalu. Na pewno powinien to być mechanizm dwustronny, a więc taki który pozwala na zwiększenie, ale i obniżenie ceny.

//

adw. Michał Rutkowski, wspólnik
kancelarii prawnej Graś i Wspólnicy sp.k.



4.3 Kluczowe punkty do negocjacji

To trudne, ale warto spróbować.

Czy umowę deweloperską da się negocjować? Odpowiedź brzmi: to niełatwe, ale warto spróbować. Duże renomowane firmy rzadko zgadzają się na większe zmiany (mają standard umowy, którego trzymają się dla wszystkich klientów), jednak mniejsze lub lokalne firmy mogą pójść na ustępstwa, zwłaszcza jeśli klient jest zdecydowany i np. kupuje droższy apartament. Zawsze warto spróbować.

Poniżej sprawy, o które najczęściej warto powalczyć w negocjacjach:

- **Cena i rabaty**

//

Najbardziej oczywisty element do negocjacji to cena mieszkania. Czasem przy szybkiej decyzji lub płatności gotówką deweloper udziela rabatu. Można też negocjować cenę miejsca postojowego czy komórki. Zapytaj o gratisy, np. o dodatkową komórkę lokatorską bez dopłaty, lepsze miejsce parkingowe, pakiet wykończeniowy ze zniżką. Niektórzy deweloperzy wolą dać coś ekstra niż obniżać cenę, by nie psuć wyników swojej inwestycji.

//

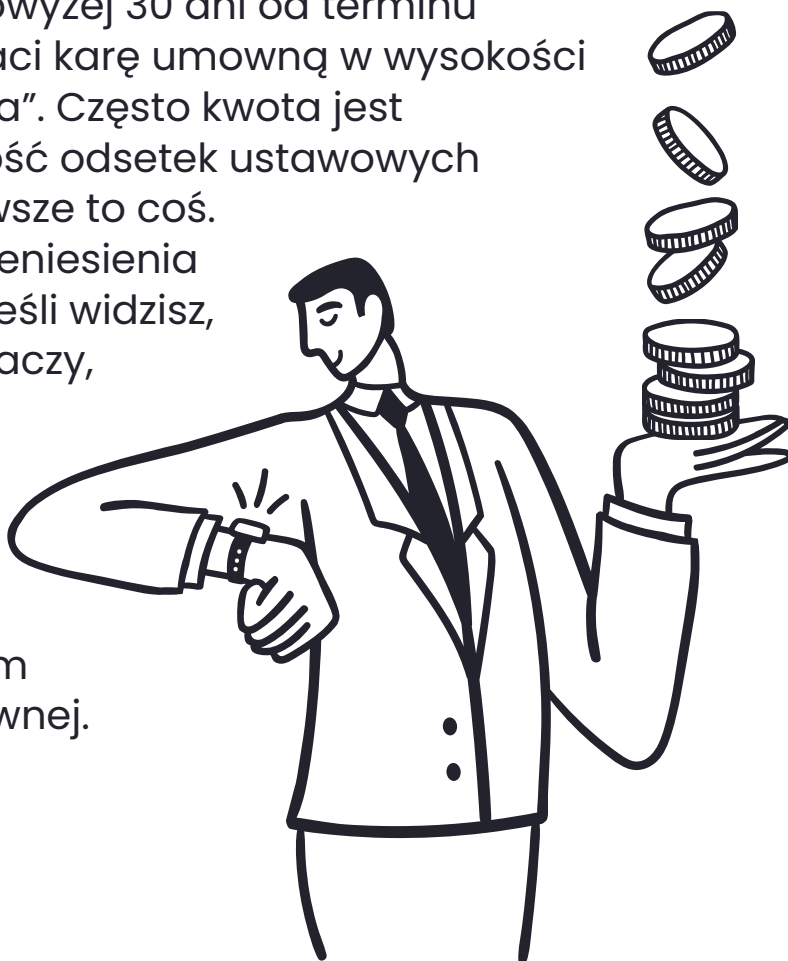
Jan Dziekoński, Head of Market Insight
w portalu rynekpierwotny.pl



- **Harmonogram płatności.** Jeśli zależy Ci, by jak najmniej płacić przed odbiorem kluczy, bo większość finansowania to kredyt i chcesz jak najpóźniej uruchamiać duże transze, możesz negocjować harmonogram. Czasem udaje się skrócić harmonogram do systemu 20/80 lub 10/90, tj. 10% płatne w trakcie budowy, 90% na końcu. Deweloper nie musi się na to zgodzić,

wszystko zależy od jego potrzeb finansowych i stanu rynku nieruchomości. Im większa oferta mieszkań na rynku, im mniej kupujących, tym łatwiej wynegocjować lepszy harmonogram albo rabat w cenie. Zawsze warto zapytać dewelopera, dla Ciebie to korzystne, gdy płacisz mniej odsetek w trakcie budowy. Jest też bezpieczniej – większa część pieniędzy zostaje u Ciebie do momentu oddania mieszkania. Gdy deweloper jest uparty przy płatności większej części na początku budowy, lepiej poszukać innego, choć standardem na rynku jest już płatność transzami zgodnie z postępem prac na budowie (tj. nowa ustawa deweloperska nie pozwala deweloperowi żądać 50% ceny, gdy on ukończyć zaledwie 30% prac na budowie).

- **Terminy w umowie.** Masz prawo domagać się precyzyjnych terminów albo dopisania klauzul o karach za opóźnienie. Jak wspomnieliśmy, kary umowne za opóźnienie ze strony dewelopera to coś, co warto negocjować, ale trudno dostać. Deweloper może się bronić mówiąc, że „przecież jak się spóźnimy, to może Pan odstąpić”. Jednak Ty możesz nie chcieć odstępować po 4 miesiącach opóźnienia, wolisz dostać mieszkanie i rekompensatę za czekanie. Zaproponuj zapis np. „w przypadku opóźnienia w przeniesieniu własności powyżej 30 dni od terminu umownego, deweloper zapłaci karę umowną w wysokości X zł za każdy dzień opóźnienia”. Często kwota jest symboliczna np. równowartość odsetek ustawowych od wpłaconych kwot, ale zawsze to coś. Upewnij się też, że termin przeniesienia własności jest realistyczny. Jeśli widzisz, że budowa wyraźnie się ślimaczy, a termin oddania budynku w umowie jest bliski, spróbuj doprecyzować warunki sytuacji, w której budowa potrwa dłużej – może to być aneks z nowym terminem + właśnie zapis o karze umownej.



- **Zmiany lokatorskie i wykończenie.** Jeśli planujesz przebudowywać mieszkanie np. połączyć pokoje, spróbuj już na etapie umowy to uzgodnić. Może uda się wpisać aneksem rysunek z przesuniętą ścianką. Deweloper zwykle i tak pozwala na zmiany, ale pobiera opłaty. Wcześniej możesz negocjować zwolnienie z opłat za niektóre zmiany. Albo ustalcie, że pewnych prac deweloper nie wykona (np. nie stawia ścianki działowej między dwoma pokojami, bo chcesz jedną przestrzeń) w zamian za drobną obniżkę ceny (oszczędzą materiał i robociznę). Warto wszystko mieć na piśmie, by później nie było nieporozumień przy odbiorze.
- **Klauzule niedozwolone.** Czasem w projektach umów mogą trafić się zapisy, które są niezgodne z ustawą lub chronią tylko dewelopera. Na przykład ograniczenie odpowiedzialności za wady, zbyt ogólnie sformułowane prawo zmiany metrażu, przerzucanie pewnych kosztów na nabywcę. Warto, aby prawnik lub doświadczony doradca przejrzał umowę pod tym kątem. Negocjuj usunięcie takich postanowień. Deweloper często powie „taki mamy standard”, ale jeśli pokażesz, że jakaś klauzula jest na liście klauzul niedozwolonych UOKiK, masz silny argument.



Na co masz ograniczony wpływ. Są rzeczy, których raczej nie wynegocjujesz, np. zmiany w prospekcie informacyjnym dotyczące całej inwestycji. Deweloper nie zmieni dla Ciebie planu zagospodarowania otoczenia czy materiałów elewacyjnych budynku, nie wynegocjujesz też zmiany banku prowadzącego rachunek powierniczy czy rezygnacji z DFG, bo reguluje to ustawa. Niemniej, podpisanie umowy to moment, w którym warto zadawać pytania i proponować zmiany – później będzie trudniej. Gdy macie już akt notarialny, aneksowanie czegokolwiek wymaga zgody obu stron i kolejnej wizyty u notariusza.

4.4 Kiedy umowa deweloperska nie jest wymagana?

Są sytuacje, w których możesz kupić nowe mieszkanie bez podpisywania umowy deweloperskiej. Kiedy tak się dzieje?

- **Nabycie gotowego mieszkania od dewelopera.** Jeśli deweloper zakończył inwestycję, uzyskał pozwolenie na użytkowanie i uzyskała zaświadczenia o samodzielności lokali, to formalnie nie ma już potrzeby podpisywania umowy deweloperskiej. Możecie od razu zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przenoszącą własność – czyli kodeksową umowę sprzedaży). Ona także wymaga formy aktu notarialnego. To często dotyczy mieszkań gotowych, które deweloper sprzedaje np. w ostatnim etapie lub takich, gdzie klient kupuje mieszkanie tuż przed ukończeniem budowy. Wtedy strony wolą poczekać na odbiory i od razu zrobić jeden akt. Z punktu widzenia nabywcy – fajnie, bo od razu stajesz się właścicielem, ale też uwaga: musisz mieć całość finansowania od razu, bank musi uruchomić kredyt jednorazowo, a ochrona ustawy deweloperskiej obejmuje Cię tylko w ograniczonym zakresie. W szczególności przed podpisaniem umowy sprzedaży masz prawo przeprowadzić odbiór lokalu, a deweloper ma obowiązek dostarczyć



źródło: Shutterstock

Ci informacje o realizowanym przedsięwzięciu deweloperskim.



- **Cesja praw z umowy deweloperskiej.**

Czasem nabywasz nie od dewelopera, a od innej osoby, która wcześniej zawarła z deweloperem umowę deweloperską, czyli od tzw. cesjonariusza (potocznie: ktoś „odstępuje” umowę). Dzieje się tak, gdy inwestor kupił dziurę w ziemi i w trakcie budowy odsprzeda Ci to prawo, albo ktoś zmienił plany życiowe i nie chce tego mieszkania. Wówczas zawieracie trójstronną umowę cesji: Ty, sprzedający i deweloper wyrażający zgodę na cesję. Wchodzisz w prawa i obowiązki pierwszego nabywcy. W praktyce to jakbyś przejął jego umowę deweloperską, zwracasz mu zwykle jego dotychczasowe wpłaty + płacisz odstępnę (często to zysk inwestora), a potem dopłacasz deweloperowi należną resztę ceny. Tutaj nie podpisujesz umowy deweloperskiej, tylko aneks/cesję do istniejącej. Warto sprawdzić, czy deweloper pobiera opłatę za cesję, niektórzy to praktykują np. 1-2% ceny. Upewnij się, kto ją pokrywa, bo często jest to nabywca. Przy cesji dobrze jest mieć na nią zgodę dewelopera i banku finansującego inwestycję. Jeśli płatności idą przez rachunek powierniczy, bank musi wiedzieć o zmianie nabywcy.

- **Umowa przedwstępna i odroczenie deweloperskie.** W okresie przejściowym (2022-2024) deweloperzy sprzedając gotowe mieszkania mogli oferować podpisanie umów przedwstępnych w zwykłej formie pisemnej, a potem od razu przenosili własność. Obecnie, po 1 lipca 2024 r., jest to niedopuszczalne, i jak pisaliśmy wyżej należy zawierać umowy zobowiązujące, które także mają formę aktu notarialnego. Jeśli zatem ktoś proponuje Ci zwykłą umowę cywilnoprawną przed aktem – bądź ostrożny i najlepiej jej nie podpisuj. Bez formy notarialnej i rachunku powierniczego nie masz ochrony. Lepiej iść formalną ścieżką ustawy. Czasami wystarczy podpisanie umowy rezerwacyjnej oraz jej wykonanie w postaci umowy sprzedaży.

Reasumując: umowa deweloperska jest standardem przy nabyciu mieszkania na etapie dziury lub budowy. W każdym razie, prędzej czy później i tak finałem będzie umowa przenosząca własność – i na

tym skupimy się w rozdziale 6. Zanim tam przejdziemy, w kolejnym rozdziale opiszemy, co dzieje się między podpisaniem umowy deweloperskiej a odbiorem mieszkania, czyli przejdziemy przez proces budowy i płatności.

Podsumowanie rozdziału 4

Umowa deweloperska to Twój najważniejszy kontrakt z deweloperem, czytaj go uważnie, skorzystaj z pomocy prawnika [Partner prawny]. Dopilnuj, aby ta umowa zawierała wszystkie wymagane informacje o lokalu (cenę, terminy, standard, harmonogram). Negocjuj newralgiczne zapisy: harmonogram płatności, ewentualne kary za opóźnienia, swoje indywidualne ustalenia. Pamiętaj, że ustawa deweloperska stoi po Twojej stronie, bo daje Ci ochronę w formie rachunku powierniczego, DFG, prawo do odstąpienia w określonych sytuacjach. Nie bój się z niej skorzystać, gdyby deweloper uchylał się od obowiązków. Poniżej krótka lista kontrolna przy podpisywaniu umowy.

Checklista. Zanim podpiszesz umowę deweloperską

- ☐ Czy deweloper przekazał Ci prospekt informacyjny i czy masz już za sobą lekturę prospektu wraz z załącznikami: rzutem mieszkania, standardem wykończenia, planem zagospodarowania terenu, wzorem umowy deweloperskiej? Czy wszystko jest zrozumiałe i zgodne z obietnicami dewelopera?
- ☐ Czy projekt umowy deweloperskiej został sprawdzony (najlepiej z prawnikiem) pod kątem wymogów ustawowych i potencjalnie niekorzystnych klauzul? Czy wszystkie ważne dla Ciebie ustalenia, np. zmiany, dodatkowe elementy zostały w niej ujęte?



- ☐ Czy harmonogram płatności odpowiada Twoim możliwościom finansowym, w tym warunkom kredytu? Czy wiesz, na jaki rachunek wpłacać transze i masz pewność, że jest to mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez bank?
- ☐ Czy znasz terminy: zakończenia budowy, odbioru technicznego i przeniesienia własności? Czy są one jasno wpisane w umowie? Czy przewidziano, co w razie opóźnień np. kary umowne lub uprawnienia do odstąpienia zgodnie z ustawą? Czy masz możliwość wprowadzenia poprawek lokatorskich?
- ☐ Czy umowa zawiera pełny opis mieszkania: numer, piętro, metraż, układ, przynależności oraz cenę całkowitą? Czy wiesz, jak rozliczana będzie ewentualna różnica metrażu po pomiarach powykonawczych?
- ☐ Czy rozumiesz swoje prawa i obowiązki płynące z umowy oraz obowiązki dewelopera? Np. procedurę odbioru i zgłaszania usterek, zasady odstąpienia od umowy, zakres odpowiedzialności dewelopera.
- ☐ Czy masz przygotowane środki na pierwszą transzę/wpłatę zgodnie z umową? Podpisując akt notarialny, często od razu musisz przelać np. 10-20% ceny za pierwszy etap.
- ☐ Czy masz świadomość, że od momentu podpisania umowy deweloperskiej musisz wywiązywać się z harmonogramu płatności i innych postanowień, a ewentualna rezygnacja może wiązać się z formalnym odstąpieniem na warunkach ustawowych?



5.

Budowa i harmonogram płatności

5.1 Etapy budowy

Cel rozdziału:

Jak wygląda proces budowy budynku i płatności za mieszkanie?



Masz już podpisaną umowę deweloperską – gratulacje, to duży krok do własnego lokum! Teraz zaczyna się okres, gdy Twoje mieszkanie będzie rośło w oczach, i to dosłownie, bo budowa trwa. Warto na bieżąco wiedzieć, jak przebiega proces budowy typowego bloku mieszkalnego. Oto główne etapy:

- 1. Prace ziemne i fundamenty**, czyli przygotowanie terenu pod budowę. Wykonywane są wykopy pod budynek, wylwane ławy i płyty fundamentowe, często podziemna kondygnacja pod garaż. To etap, gdy na placu widać głównie ciężki sprzęt i zbrojenia. Po tym etapie budynek „wychodzi z ziemi”. W harmonogramie płatności pierwsza transza często dotyczy właśnie ukończenia fundamentów.
- 2. Stan surowy otwarty** to stojąca konstrukcja budynku: wznoszone są ściany nośne, stropy, słupy, powstają ramy kondygnacji. Budowa dochodzi do najwyższej kondygnacji, wylewa się stropodach. Budynek w stanie surowym otwartym ma już zasadniczy kształt, ale nie ma jeszcze dachu, okien i drzwi. Nazywa się ten stan „otwartym”, bo dosłownie jest otwarty – niezamknięty przed warunkami zewnętrznymi. W tym etapie wznosi się też kominy oraz szyby wind. Po jego zakończeniu często zawieszają się na szczycie budynku symboliczną wiechę.

3. Stan surowy zamknięty. Budynek zostaje „zamknięty”, czyli ma zamontowane okna, drzwi zewnętrzne i dach. W przypadku budynku wielorodzinnego oznacza to wstawienie okien w mieszkaniach i częściach wspólnych, drzwi wejściowych do klatek i drzwi mieszkań, a także wykonanie pokrycia dachu. Teraz prace mogą toczyć się wewnątrz niezależnie od pogody.



źródło: Shutterstock

4. Instalacje i prace wykończeniowe. Wewnątrz budynku postępuje montaż instalacji: elektrycznej (okablowanie, puszk, tablice licznikowe), wodno-kanalizacyjnej (rury do pionów i rozprowadzenie do mieszkań), centralnego ogrzewania (piony, montaż grzejników), wentylacji, teletechnicznej (domofony, światłowody). Równolegle wykonywane są tynki na ścianach, wylewki podłogowe w mieszkaniach i korytarzach. Budynek nabiera docelowego kształtu wewnątrz: następuje wydzielenie mieszkania ze ścianami działowymi, wykonuje posadzki, czasem już wtedy montowane są balkony, barierki i winda. Na zewnątrz kładzione jest ocieplenie i elewacja budynku, wykonywany jest montaż balustrad oraz trwa zagospodarowanie terenu (chodniki, parkingi, zieleń). To najbardziej intensywny i czasochłonny etap. Po jego zakończeniu uzyskujemy stan deweloperski gotowy.

5. Odbiór i oddanie do użytkowania. Deweloper po zakończeniu prac zgłasza budynek do odbioru przez nadzór budowlany lub występuje o pozwolenie na użytkowanie. Szczegóły zależą od procedury. Urząd sprawdza dokumentację, straż pożarna i sanepid kontrolują, czy budynek spełnia wymogi. Gdy wszystko jest ok, wydawane jest pozwolenie na użytkowanie lub brak sprzeciwu przy zgłoszeniu. Od tego momentu można legalnie zamieszkać w budynku. Deweloper powiadamia Cię o możliwości odbioru technicznego mieszkania (informacje o samym odbiorze znajdziesz w rozdziale 7). Końcowe formalności to przygotowanie do ustanowienia wspólnoty mieszkaniowej, podpisanie umów na media dla budynku, itp. Finałem procesu jest podpisanie aktu przenoszącego własność (rozdział 6) i wydanie kluczy.

Oczywiście, plac budowy codziennie tętni życiem i nie wszystko da się zawrzeć w powyższych hasłowych opisach. Niemniej, mając tę wiedzę, możesz śledzić postęp prac. Wielu deweloperów wysyła co jakiś czas raporty do klientów, zaś zgodnie z ustawą deweloperską mają obowiązek Cię powiadomić o zakończeniu etapu budowy wynikającego z harmonogramu, który znajduje się w prospekcie informacyjnym (lub jest jego załącznikiem). Po takim zawiadomieniu będziesz miał obowiązek zapłacić kolejną część ceny. Jeśli jesteś ciekawy, możesz od czasu do czasu przejść się w pobliże budowy (zachowując bezpieczeństwo – nie wchodzimy na teren bez zgody). Widząc, że budowa się ślimaczy albo wręcz stoi, masz prawo zapytać dewelopera o przyczyny. Czasem są to przerwy technologiczne np. zimą w mrozy pewnych prac się nie wykonuje, czasem, niestety trwa oczekiwanie na decyzje administracyjne. Nie wpadaj od razu w panikę, ale miej rękę na pulsie.



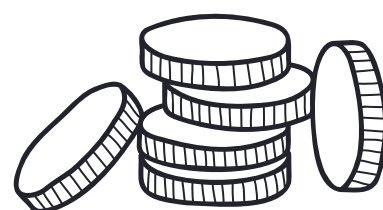
źródło: Shutterstock

5.2 Jak wygląda harmonogram płatności?

Harmonogram płatności jest ściśle powiązany z etapami budowy, o których mowa wyżej. Twoje płatności za mieszkanie będą następować transzami. Nie płacisz całości z góry, ale stopniowo, w miarę postępów prac. Typowy harmonogram może wyglądać następująco, poniżej przykład dla mieszkania w cenie 500 000 zł:

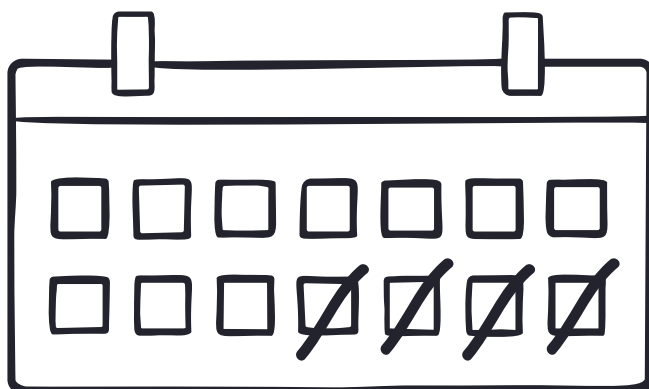
Etapy budowy (kamienie milowe)	Procent ceny	Kwota transzy
Podpisanie umowy deweloperskiej (start inwestycji, prace fundamentowe)	10%	50 000 zł
Zakończenie stanu surowego otwartego (konstrukcja budynku gotowa)	20%	100 000 zł
Zakończenie stanu surowego zamkniętego (okna, drzwi, dach)	25%	125 000 zł
Zakończenie prac instalacyjno- wykończeniowych (stan deweloperski)	20%	100 000 zł
Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie (odbiór budynku)	25%	125 000 zł
Razem:	100%	500 000 zł

To tylko ilustracja, konkretny harmonogram w Twojej umowie może mieć inną liczbę transz i inną wielkość procentową – zgodnie z ustawą może być to maksymalnie 10 transz, minimalnie 4, a poszczególne transze nie mogą być mniejsze niż 10% i większe niż 25%. Ważne, aby harmonogram był czytelny i powiązany z obiektywnymi zdarzeniami na budowie.



Czy harmonogram może się zmienić w trakcie budowy? W praktyce – tak, może ulec przesunięciu w czasie, jeśli budowa idzie szybciej lub wolniej. Przykład: termin zapłaty kolejnej transzy był ustalony na III kwartał, ale deweloper wyprzedził plan i wzywa Cię do zapłaty już w czerwcu, czyli jeszcze w II kwartale. Czy musi czekać? To zależy od treści umowy deweloperskiej, większość umów ma klauzulę, że daty są orientacyjne i liczy się faktyczne zakończenie etapu. Ty jako nabywca musisz być przygotowany finansowo na pewną elastyczność. Dla Ciebie bardziej niebezpieczna jest sytuacja odwrotna: opóźnienie budowy. Z tego powodu zapłacisz później – to akurat nie problem – ale wydłuży się oczekiwanie na mieszkanie. Jednak finansowo, jeśli za mieszkanie płacisz transzami z kredytu, przesunięcie budowy oznacza późniejsze uruchomienie kolejnej transzy, czyli później zaczniesz płacić od niej odsetki.

Co się stanie, jeśli nie zapłacisz transzy na czas? To poważna sprawa, umowa deweloperska zwykle przewiduje, że opóźnienie w płatności może skutkować naliczeniem odsetek za opóźnienie, a długotrwałe (np. ponad 30 dni) daje deweloperowi prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nigdy nie dopuść do takiej sytuacji. Jeśli masz kredyt, pilnuj, aby bank na czas wypłacał środki. Składaj dyspozycje odpowiednio wcześniej, dostarczaj bankowi dokumenty, np. potwierdzenie ukończenia etapu budowy. Jeżeli z jakiegoś powodu masz przejściowy kłopot (opóźnienie decyzji kredytowej, jakieś problemy z bankiem), zgłoś to deweloperowi. Często da się przesunąć termin płatności o parę tygodni aneksem, ważne żeby w podbramkowych sprawach komunikacja odbywała się na bieżąco.



Zmiany w trakcie budowy. Czasem zdarza się, że w trakcie realizacji inwestycji dochodzi do zmian, które mogą wpłynąć na płatności np. zamówisz zmiany lokatorskie, które zwiększą cenę. Wtedy dogadujecie z deweloperem dodatkowe płatności, np. dopłatę za dodatkowy punkt elektryczny. Wszystko to powinno być udokumentowane aneksem do umowy deweloperskiej lub wynikać z pisemnego porozumienia z deweloperem.

Sprawdzaj i dopiero płac



Harmonogram płatności jest prosty: po prostu płacisz za postępy w pracach na budowie. Dla własnej kontroli możesz śledzić, czy budowa faktycznie osiągnęła poziom, za który płacisz. Masz do tego prawo: przed zapłatą transzy za stan surowy zamknięty możesz poprosić o potwierdzenie, że okna faktycznie wstawiono.

Często wystarczy rzut oka na budowę z zewnątrz. W razie wątpliwości pytaj dewelopera, poproś o protokół z wpisu kierownika budowy potwierdzający zakończenie etapu

Marek Wielgo, ekspert portalu rynekpierwotny.pl i GetHome.pl

Ile zarabia deweloper, kiedy kupujesz od niego mieszkanie? Posłuchaj szczerzej rozmowy na kanale @MisjaMieszkanie z członkiem zarządu jednego z największych deweloperów działających na polskim rynku. Kliknij w LINK 



5.3 Co zrobić w przypadku opóźnień?

Budowa to skomplikowany proces i niestety opóźnienia się zdarzają. Mogą wynikać z czynników pogodowych, problemów z wykonawcami, opóźnień w dostawie materiałów, a czasem z kłopotów finansowych dewelopera. Dla nabywcy opóźnienie jest frustrujące, bo czekasz na wymarzone M dłużej, być może ponosisz koszty, np. dłużej płacisz za wynajem tymczasowego lokum, kredyt masz już częściowo uruchomiony, więc odsetki leżą. Jakie masz prawa w takiej sytuacji?

Monitoruj terminy umowne. Przede wszystkim miej na uwadze daty z umowy. Jeśli zbliża się termin przeniesienia własności, a widzisz, że budowa jest daleka od ukończenia, to już wiadomo, że będzie obsuwa. Deweloper powinien Cię oficjalnie poinformować o zmianie terminu, najlepiej potwierdzić to też aneksem do umowy. To w Twoim interesie, aby wszystko było formalnie załatwione. Jeżeli deweloper się nie wywiązuje, pisemnie monitoruj.

Prawo do odstąpienia. Jak wspomnieliśmy, ustawa daje Ci prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, jeśli deweloper w ściśle określonym czasie nie przeniesie na Ciebie własności. Procedura wygląda tak: po upływie terminu przeniesienia własności, dajesz deweloperowi na piśmie dodatkowy 120-dniowy termin na zawarcie umowy przenoszącej własność. Musisz to zrobić pisemnie i wysłać takie wezwanie na adres dewelopera. Dopiero gdy minie te 120 dni i nadal nie masz aktu przeniesienia, wtedy możesz złożyć oświadczenie



źródło: Shutterstock

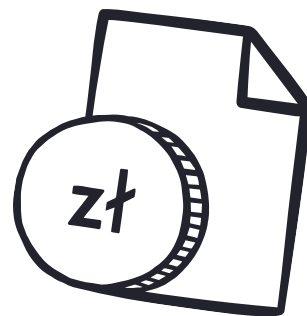
o odstąpieniu. W takiej sytuacji deweloper musi oddać Ci wszystkie wpłacone pieniądze + odsetki ustawowe. To drastyczny krok, bo oznacza rezygnację z mieszkania. Używasz go raczej tylko wtedy, gdy całkowicie tracisz zaufanie, że inwestycja w ogóle zostanie zbudowana albo już nie chcesz dłużej czekać. Pamiętaj, że jeżeli opóźnienie jest efektem siły wyższej (np. wojny, pandemii – choć to również kwestia sporna) lub wynika z Twojej winy, to prawo do odstąpienia może nie przysługiwać. Ale generalnie te 120 dni po terminie to magiczna granica ustawowa na wyjście z inwestycji. Pamiętaj też, że umowa deweloperska może przewidywać dodatkowy termin, do którego możesz odstąpić – dlatego warto tego pilnować.



Negocjacje i rekompensaty. Zanim dojdzie do odstąpienia, możesz rozmawiać o rekompensacie za opóźnienie. Wielu deweloperów, chcąc utrzymać klientów i uniknąć odstąpień, proponuje coś w zamian za cierpliwość klienta, np. drobną obniżkę ceny, bonus w postaci miejsca postojowego gratis, sfinansowanie kosztów najmu za dodatkowe miesiące oczekiwania itp. To zależy od dobrej woli dewelopera, bo przepisy nie zmuszają go do takich gestów. Warto jednak negocjować ugodowo – jeśli opóźnienie nie jest ogromne i wolisz nadal dostać swoje mieszkanie, spróbuj uzyskać coś za długość czekania. Czasem deweloper zawrze z Tobą aneks przesuwający termin, w którym może zaoferować np. obniżenie ceny o ustaloną kwotę lub pokrycie kosztów przechowania kupionych już przez Ciebie mebli, itp. Jeżeli umowa przewiduje kary umowne na tę okoliczność, to będziesz je mógł naliczyć niezależnie czy poniosłeś dodatkowe koszty związane z opóźnieniem.

Dochodzenie roszczeń na drodze sądowej.

To ostateczność. Jeśli masz wymierne straty wskutek opóźnienia ze strony dewelopera tj. musisz wynajmować mieszkanie dłużej i płacić czynsz, dodatkowo po Twojej stronie z winy dewelopera pojawiły się koszty przeprowadzki, przechowywania rzeczy, urlopów w pracy, możesz teoretycznie żądać odszkodowania na zasadach ogólnych wynikających z kodeksu cywilnego. Jednak w praktyce, jeśli nie masz w umowie klauzuli o karze umownej za opóźnienie, dochodzenie odszkodowania wymagałoby udowodnienia przed sądem winy dewelopera i wysokości szkody, co jest czasochłonne i niepewne. Wielu klientów woli dogadać się polubownie z deweloperem niż iść do sądu.



Najważniejsza sprawa – miej udokumentowaną korespondencję z deweloperem, najlepiej w formie pism i maili. Jeśli deweloper informuje mailowo o opóźnieniach, zachowaj te maile. Składając ewentualne wezwanie do przeniesienia własności czy odstąpienie, też rób to pisemnie, za potwierdzeniem odbioru lub notarialnie, zgodnie z wymogami ustawy.

Na szczęście, większość inwestycji kończy się najwyżej z niewielkimi poślizgami, a klienci odbierają swoje mieszkania bez potrzeby uruchamiania drastycznych środków. Deweloperom zależy na reputacji – szczególnie dużym firmom – więc starają się dotrzymać terminów lub minimalizować skutki opóźnienia. Twoim zadaniem jest być świadomym swoich praw, reagować, gdy coś się przedłuża i pilnować własnych interesów.

Podsumowanie rozdziału 5

Okres budowy to czas wyczekiwania i monitorowania postępów. Płacisz kolejne transze zgodnie z harmonogramem. Upewnij się, że znasz terminy płatności i wiesz, kiedy i za co płacisz. Miej na uwadze, że Twoje pieniądze są chronione na rachunku powierniczym, od których są też odprowadzane składki na DFG, więc nawet w razie najgorszego scenariusza nie powinieneś ich stracić. W razie opóźnień komunikuj się z deweloperem, znasz już procedury prawne (wezwanie, 120 dni, odstąpienie), ale najlepiej, jeśli uda się zakończyć wszystko polubownie i szczęśliwie odebrać klucze.



źródło:
Shutterstock

Checklista. Okres budowy i płatności



- ☐ Czy otrzymujesz od dewelopera regularne informacje o postępie budowy? Jeśli nie, śmiało pytaj, masz prawo wiedzieć, czy etapy z harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego zostały osiągnięte.
- ☐ Czy dokonujesz wpłat transz terminowo, zgodnie z umową? Jeśli korzystasz z kredytu sprawdzaj, czy bank wypłaca transze na czas. Monitoruj to, by uniknąć opóźnień z Twojej strony.
- ☐ Czy dany etap budowy został zrealizowany zanim nadszedł termin płatności? Skoro deweloper deklaruje „stan surowy zamknięty”, to czy budynek ma rzeczywiście już okna i drzwi. Masz prawo poprosić o potwierdzenie w formie np. kopii wpisu kierownika budowy do dziennika budowy.
- ☐ Czy na bieżąco weryfikujesz, że budowa mieści się w ramach terminów umownych? Jeśli widzisz znaczące opóźnienie, przygotuj plan działania: rozmowę z deweloperem, negocjacje aneksu lub w skrajnych przypadkach – skorzystaj z prawa do odstąpienia od umowy.
- ☐ Czy zachowujesz całą korespondencję z deweloperem i dokumenty: potwierdzenia przelewów transz, pisma, maile? Mogą się przydać w razie sporów lub dla analizy historii inwestycji.
- ☐ Jeśli budowa dobiega końca, czy masz przygotowaną ekipę i narzędzia do odbioru mieszkania? Już teraz możesz zacząć kompletować potrzebną do tego wiedzę – o tym w rozdziale 7 – aby podejść do odbioru profesjonalnie.

6.

źródło: Shutterstock

Finalizacja umowy deweloperskiej – przeniesienie własności

Partner merytoryczny rozdziału:

Graś i Wspólnicy
KANCELARIA PRAWNA

Cel rozdziału:

Poznanie formalności po odbiorze mieszkania.



6.1 Notarialna umowa przenosząca własność

To już prawie meta! Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę, nazywana potocznie aktem notarialnym sprzedaży (choć umową sprzedaży w rozumieniu ustawy nie jest), to dokument, który czyni Cię pełnoprawnym właścicielem mieszkania. Zawierana jest – podobnie jak umowa deweloperska – u notariusza. Jest to umowa zawierana w wykonaniu umowy deweloperskiej, która przenosi na Ciebie własność lokalu. Z własnością lokalu związany też będzie udział w prawie własności nieruchomości wspólnej. To finał całego procesu.

Kiedy następuje przeniesienie własności? Po zakończeniu budowy i odbiorze mieszkania przeprowadzonym zgodnie z ustawą deweloperską. Często nabywca jest już także w posiadaniu swojego lokalu. W umowie deweloperskiej był zapisany konkretny termin (np. do 30 czerwca danego roku), do którego przeniesienie własności miało nastąpić. Deweloper zaprosi Cię do notariusza, gdy:

- ☑ **budynek ma pozwolenie na użytkowanie,**
- ☑ **dokonałście odbioru mieszkania,**
- ☑ **całość ceny została wpłacona.**

W praktyce zdarza się, że klucze dostajesz w tym samym dniu, w którym podpisujesz akt notarialny, czasem zaraz przed nim, np. robicie odbiór rano, a akt podpisujecie po południu. Niezależnie od terminu podpisania umowy przenoszącej deweloper ma obowiązek naprawy wad zgłoszonych do protokołu.

//



W przypadku, gdy nieruchomość obciążona jest hipoteką obowiązkiem dewelopera jest przedstawienie do umowy przenoszącej własność bezwarunkowego oświadczenia banku (wierzyciela hipotecznego) na tzw. bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu. Taka zgoda jest wydawana pod warunkiem wpłaty przez Nabywcę całej ceny na rachunek powierniczy, a bez niej w księdze wieczystej, która zostanie założona dla lokalu pojawi się wpis hipoteki dewelopera.

//

adw. dr Joanna Barzykowska,
wspólnik w kancelarii prawnej
Graś i Wspólnicy sp.k.

Jak przebiega podpisanie umowy przenoszącej własność?

- **Notariusz przygotowuje projekt aktu** w oparciu o postanowienia umowy deweloperskiej. Ty powinieneś dostać ten projekt wcześniej do wglądu. Masz prawo się z nim zapoznać. Sprawdź, czy wszystkie dane się zgadzają: Twoje, dewelopera, opis lokalu, numer księgi wieczystej. Jeśli w międzyczasie powierzchnia mieszkania nieco się zmieniła i po inwentaryzacji wyszło $\pm 2\%$, wzór umowy przenoszącej będzie to uwzględniał i ewentualna dopłata lub zwrot z tego tytułu nastąpi zgodnie z warunkami umowy deweloperskiej. Niewykluczone, że to rozliczenie zostało już dokonane, a umowa przenosząca będzie potwierdzać ten fakt.
- **Dokumenty wymagane.** Ty zabierasz na podpisanie aktu swój dowód osobisty. Pamiętaj też, żeby Twój numer PESEL nie był zastrzeżony. Deweloper dostarcza cały zestaw dokumentów potrzebnych do przeniesienia własności, czyli pozwolenie na użytkowanie budynku, zaświadczenie o samodzielności mieszkania (to dowód, że lokal spełnia definicję samodzielnego lokalu) oraz zgodę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu. Notariusz sprawdza stan wpisów w księdze wieczystej, w tym wpis Twojego roszczenia z umowy deweloperskiej. Jeśli masz kredyt, warto przestać do notariusza oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na Twoim mieszkaniu, ten dokument pozwoli notariuszowi wpisać hipotekę na rzecz banku w księdze wieczystej wprost z aktu. Jeżeli to nie zostanie zrobione to możesz taki wniosek złożyć także na formularzu już po przeniesieniu własności – jest to opcja tańsza, ale wymaga dodatkowych czynności po Twojej stronie.
- **Na spotkaniu notarialnym obecni są:** nabywca lokalu, przedstawiciel dewelopera (pełnomocnik, czasami też prawnik dewelopera) oraz notariusz. Notariusz odczytuje cały akt na głos – przygotuj się na dość długie słuchanie lub śledzenie tekstu, bo umowy przenoszące własność potrafią mieć kilkanaście albo i kilkadziesiąt stron. Słuchaj uważnie, czy wszystko się zgadza. Możesz zadawać pytania i prosić o wyjaśnienia. Notariusz jest też po to, aby wyjaśnić treść aktu.



- **Podpisy i płatność.** Jeśli wykryjesz jakieś błędy, poprawia się je na bieżąco. Po odczytaniu i ewentualnych poprawkach następuje podpisanie aktu przez strony i notariusza. Wprost z aktu notarialnego notariusz składa wniosek o założenie księgi wieczystej dla Twojego lokalu i wpisanie Ciebie jak właściciela mieszkania oraz o wpis hipoteki na rzecz banku (jeśli jest). Ostatni krok to zapłata za czynności notarialne, która z reguły ponoszona jest w całości przez Ciebie. Pamiętaj jednak, że nie musisz płacić za wypisy dla dewelopera albo za dodatkow wnioski składane przez dewelopera jeżeli nie dotyczą Twojego lokalu.
- **Wpisy do księgi wieczystej.** W akcie notarialnym notariusz zawiera także wniosek do sądu o wykreślenie roszczenia z umowy deweloperskiej. Po akcie notariusz wysyła wniosek do sądu wieczystoksięgowego. Ty stajesz się właścicielem z chwilą podpisania aktu, nie musisz czekać na wpis w księdze. Wpis ma skutek konstytutywny, ale z mocą wsteczną od dnia podpisania aktu. Wpisy w KW to kwestia kilku tygodni lub miesięcy w zależności od sprawności sądu, ale to już formalność. Otrzymasz potem z sądu zawiadomienie o dokonanych wpisach, w tym o założeniu księgi wieczystej. Warto ten dokument zachować, bo z niego dowiesz się jaki numer księgi wieczystej ma Twoje mieszkanie.
- **Odbiór kluczy.** O ile deweloper nie przeniósł posiadania lokalu na Ciebie, to z reguły zaraz po akcie lub w ustalonym terminie następuje wydanie lokalu. Deweloper wręcza Ci klucze i protokolarnie przekazuje mieszkanie. Odbiór kluczy powinien być potwierdzony osobnym protokołem.



Po podpisaniu aktu jesteś już pełnoprawnym właścicielem! Gratulacje! Kupno mieszkania to wielkie wydarzenie w życiu każdego człowieka. Zostaje jeszcze dopełnić kilka formalności (zgłosić do gminy nabycie, a potem zapłacić podatek, zawrzeć umowę na dostawę prądu czy internetu) i oczywiście wykończyć mieszkanie, jeśli jest w stanie deweloperskim. Tymczasem akt notarialny kończy proces nabycia lokalu, od tej pory mieszkanie jest Twoją własnością, co potwierdzają wpisy w księdze wieczystej.

6.2 Opłaty i podatki

Przy finalizacji nabycia lokalu pojawiają się opłaty i podatki, zbierzmy je w całość przy okazji aktu przeniesienia własności:

- **Taksa notarialna za akt przeniesienia własności.**

Za sporządzenie aktu należy się notariuszowi wynagrodzenie. W przypadku umowy deweloperskiej koszty notarialne pokrywają z reguły obie strony po połowie, co wprost wynika z przepisów ustawy deweloperskiej. Jednakże koszt finalnego aktu najczęściej ponosi już sam nabywca. Może się też zdarzyć tak, że koszt ten może być współdzielony, często proporcje zależą od indywidualnych uzgodnień np. nabywca płaci za akt przeniesienia własności, a deweloper pokrywa koszt umowy deweloperskiej.

Dlatego upewnij się, kto płaci notariuszowi za akt własności: czy Ty w całości, czy dzielicie się jakoś z deweloperem. Dowiedz się tego wcześniej, abyś nie był zaskoczony. Notariusz na koniec aktu powie Ci, ile należy uiścić. W finalnej kwocie wskazanej przez notariusza znajdzie się taksa notarialna powiększona o podatek VAT, jak również koszty wypisów oraz koszt opłat sądowych.

- **Podatek PCC 2%.** Kupując mieszkanie od dewelopera nie płacisz podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) w wysokości 2%, ponieważ transakcja jest opodatkowana podatkiem VAT, który znajduje się w cenie mieszkania. Brak PCC to duża oszczędność, przy mieszkaniu za 500 tys. zł, 2% PCC to aż 10 tys. zł. Na Rynku Pierwotnym ten koszt nie występuje! Uwaga – podatek PCC w kwocie 19 zł wystąpi w przypadku ustanowienia hipoteki.
- **Opłaty sądowe za wpisy.** Notariusz pobiera od Ciebie opłaty sądowe za założenie księgi (jeśli nie jest założona) i za wpis własności oraz hipoteki – tj. 100 zł za założenie KW, 200 zł za wpis własności i 200 zł za hipotekę). Zapłacisz je notariuszowi, a on przekaże sądowi. Opłaty sądowe zmieniają się w czasie – koniecznie sprawdź aktualne!



- **Wypis z aktu.** Oprócz taksy za przeniesienie własności notariusz pobiera opłatę za sporządzenie wypisów z aktu – standardowo jest to jeden dla Ciebie, dla sądu, dla gminy i czasami także dla urzędu skarbowego oraz jeden dla dewelopera. Za ten ostatni nie musisz płacić. Warto również dopytać przed aktem o ten koszt bo może być to dodatkowe kilkaset złotych.
- **Opłata za użytkowanie wieczyste / przekształcenie.** Jeśli grunt pod budynkiem jest własnością dewelopera, sprawa tej opłaty Cię nie dotyczy. Jeśli jednak grunt był w użytkowaniu wieczystym dewelopera (informacja ta będzie wynikać z treści umowy deweloperskiej), to po nabyciu lokalu będziesz zobowiązany do zapłaty tzw. opłaty przekształceniowej od roku następującego po roku nabycia. Zgodnie z ustawą przekształceniową z 2019 r. prawo użytkowania gruntu pod budynkiem mieszkalnym przekształci się z mocy prawa we własność z chwilą uzyskania pozwolenie na użytkowanie. Nie staniesz się wobec tego nigdy użytkownikiem wieczystym, ale od razu nabędziesz udział w prawie własności zobowiązania do rozliczenia tej opłaty za rok, w którym nabywasz lokal. Jeżeli nie wynika to z aktu to za pierwszy rok zapłaci deweloper. W przypadku, gdy będzie występować opłata przekształceniowa – dostaniesz informację z gminy o jej wysokości. Płaci się ją co roku, do 31 marca, przez 20 lat od przekształcenia. Pamiętaj, że możesz wnieść o ustalenie opłaty jednorazowej, co wiąże się ze znaczną zniżką i zapłacisz znacznie mniej niż w przypadku płatności przez 20 lat. Co więcej, w przypadku przekształcenia z automatu do Twojej księgi wieczystej zostanie wpisane roszczenie gminy lub Skarbu Państwa o zapłatę opłaty przekształceniowej. Dopiero po spłacie całości opłaty, gmina/Skarb Państwa wyda zgodę na jej wykreślenie. Będziesz wtedy musiał złożyć wniosek do sądu wieczystoksięgowego i załączyć taką zgodę.



- **Rozliczenia z deweloperem.** Czasem przy akcie przeniesienia dokonuje się ostatecznych rozliczeń tj. zwrotu nadpłaty/niedopłaty za metr albo rozliczenia mediów. Deweloper mógł opłacać budowlane zużycie prądu i wody, bywa, że pobiera od nabywców ryczałt za prąd zużyty podczas wykańczania mieszkań. To raczej drobne kwoty. Upewnij się, że faktycznie wszystkie rozliczenia są załatwione.

Podsumowując, przy finalizacji procesu miej przygotowaną kwotę na opłaty notarialno-sądowe. To może być nawet kilka tysięcy złotych. Zapytaj notariusza z wyprzedzeniem o przybliżoną kwotę. Dobrze jest mieć też udokumentowane potwierdzenia przelewów wszystkich transz dla dewelopera. Notariusz czasem pyta, czy zapłacono całość, deweloper to potwierdza, ale dla własnej pewności warto mieć też potwierdzenia.



6.3 Co po podpisaniu umowy?

Podpisanie aktu notarialnego to nie koniec obowiązków. W kolejnych dniach warto załatwić kilka spraw:

- **Odbiór kluczy i protokół zdawczo-odbiorczy.** Jeśli nie masz jeszcze kluczy – umów z deweloperem termin ich przekazania. W protokole zdawczo-odbiorczym spiszecie stan liczników (prąd, woda, ciepło), liczbę przekazanych kompletów kluczy, pilotów do garażu, itp. Od tego momentu to Ty odpowiadasz za mieszkanie i jak coś się stanie (zalanie, pożar) to już Twoja strata, dlatego nie zwlekaj z ubezpieczeniem mieszkania (rozdział 9.2).



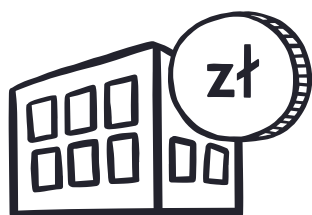
źródło: Shutterstock



- **Zawiadomienie administracji.** Zapewne na osiedlu działa już zarządca lub wspólnota. Skontaktuj się i zgłoś, że jesteś nowym właścicielem. Często zarządca prosi o wypełnienie karty mieszkańca, podanie liczby osób do naliczania opłat za śmieci, itp. Ustal, od kiedy musisz płacić czynsz, zwykle od pierwszego dnia kolejnego miesiąca po akcie/ odbiorze. Często też deweloper prosi Cię o zgodę na przekazanie Twoich danych (np. imienia i nazwiska, adresu email i numeru telefonu) do wspólnoty mieszkaniowej.

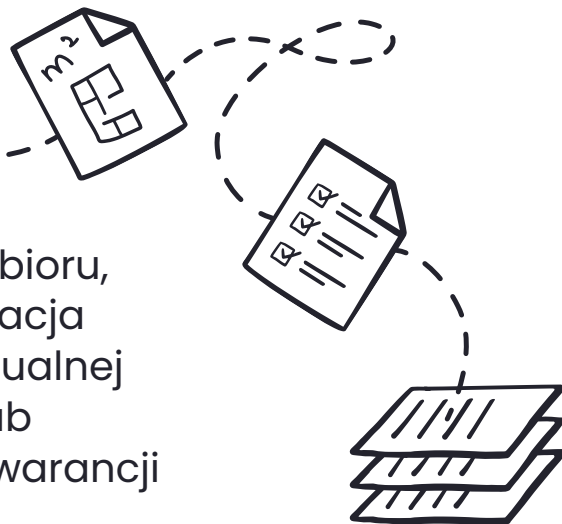
- **Przepisanie liczników / umowy na media.** Deweloper dotąd miał umowę na prąd na potrzeby budowy, teraz Ty musisz podpisać własną umowę z dostawcą energii. Podobnie z dostawcą gazu (jeśli gaz jest w mieszkaniu), czasem z dostawcą wody, choć wodę najczęściej rozlicza wspólnota. Internet/TV – sam wybierasz operatora i zamawiasz instalację. W rozdziale 9.1 będzie to omówione, tu tylko przypomnienie, że trzeba te sprawy ogarnąć niezwłocznie, bo np. prąd budowlany może być droższy i wyłączony po pewnym czasie, więc umowę lepiej zawrzeć od razu po odbiorze mieszkania. Tym bardziej, że na montaż licznika czasami trzeba czekać nawet kilka dni.

- **Zgłoszenie nabycia lokalu do urzędu.** Masz 14 dni na zgłoszenie do gminy informacji w sprawie podatku od nieruchomości. Składasz informację na formularzu, pobierzesz go ze strony urzędu miasta/gminy. Wpisujesz metraż mieszkania, udział w gruncie, itd. Na tej podstawie urząd naliczy Ci podatek od następnego roku. Jeśli tego nie zrobisz, urząd i tak Cię namierzy, bo dostaje informacje z ksiąg wieczystych. Jednak lepiej nie czekać i złożyć samemu, aby uniknąć ewentualnej kary za opóźnienie.



- **Hipoteka w księdze wieczystej.** Sprawdzaj, np. online, kiedy sąd wpisał hipotekę na rzecz banku i Ciebie jako właściciela. Gdy hipoteka będzie już wpisana, bank obniży Ci marżę, bo skończy się ubezpieczenie pomostowe. Możesz dostać list z sądu, wtedy pismo o wpisie hipoteki należy dostarczyć do banku, by potwierdzić wpis. Nie zapomnij tego zrobić, bo bank może wymagać formalnego potwierdzenia, aby zdjąć z Ciebie dodatkowe opłaty. Hipoteka powinna zostać wpisana do 30 dni od dnia złożenia wniosku, ale czasami zajmuje to dłużej.

- **Archiwizuj dokumenty.** Zachowaj wszystkie akty notarialne, protokół odbioru, prospekt, korespondencję. Dokumentacja mieszkania, przyda się np. przy ewentualnej sprzedaży mieszkania w przyszłości lub w razie konieczności uruchomienia gwarancji z powodu wad.



//

Czasami dużym problemem dla nabywców jest wyliczenie ułamka w nieruchomości wspólnej na potrzeby obliczenia podatku od nieruchomości. Najlepiej sprawdzić na stronie gminy czy zostało to wyjaśnione. Warto też zadzwonić do urzędu albo skontaktować się z doradcą podatkowym.

W przypadku błędnie złożonej deklaracji organ będzie wzywał do dokonania korekty. Można to zrobić zarówno w formie papierowej, jak i elektronicznej przez epuap.

//

r.pr. Michał Kijewski, założyciel kancelarii prawnej Graś i Wspólnicy sp.k.

Teraz jesteś właścicielem mieszkania – możesz się już cieszyć. Zanim zamieszkas, czeka Cię wykończenie wnętrza. To często równie duże wyzwanie, co sam zakup. W następnym rozdziale przejdziemy przez temat remontu, wykończenia i wyposażenia mieszkania, abyś mógł wprowadzić się do przytulnego, własnego M. Alternatywą remontu nadzorowanego osobiście jest wcześniejsze zamówienie u dewelopera wykończenia pod klucz. Nie jest to usługa tania, ale dzięki niej w zasadzie wprowadzasz się do mieszkania równo z odbiorem kluczy.

Podsumowanie rozdziału 6

Ostatni krok formalny to podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność. Przygotuj się do niego zarówno organizacyjnie (dokumenty, płatności), jak i finansowo (opłaty). Po akcie zostań Panem/Panią na swoim: odbierz klucze, dopilnuj przepisania mediów, zgłoś się do administracji. Teraz mieszkanie jest Twoje, a deweloper kończy swoją rolę, choć odpowiada za wady. Czas skupić się na urządzeniu gniazdka.

Checklista. Finalizacja zakupu i odbiór kluczy



- ☐ Czy deweloper wysłał Ci projekt aktu notarialnego o przeniesieniu własności i masz za sobą sprawdzenie poprawności zawartych w nim danych?
- ☐ Czy masz skompletowane wszystkie dokumenty do aktu: dowód osobisty, zaświadczenia (jeśli notariusz prosił o dokumenty, np. z banku)?
- ☐ Czy wiesz, jakie mniej więcej będą koszty notarialne przy akcie i czy masz przygotowaną odpowiednią kwotę? Czy ustalono, kto pokrywa koszty notarialne?
- ☐ Czy masz ustaloną z deweloperem procedurę wydania mieszkania? Czy odbiór techniczny już się odbył, czy podpisano protokoły wad do naprawy, kiedy i gdzie odbierzesz klucze?
- ☐ Czy masz już za sobą wszystkie ważne obowiązki: zgłoszenie mieszkania w urzędzie gminy do podatku od nieruchomości, podpisanie umów na prąd/gaz/internet, zgłoszenie się do zarządcy budynku jako nowy właściciel?
- ☐ Czy planujesz ubezpieczyć mieszkanie od razu po odbiorze kluczy? Niektóre banki wymagają polisy od dnia podpisania aktu – sprawdź warunki kredytu.

Odbiór mieszkania i usterki

7.1 Jak przygotować się do odbioru?

Cel rozdziału:

Jak odebrać mieszkanie?



Odbiór techniczny mieszkania to moment, w którym po raz pierwszy zobaczysz gotowe mieszkanie i sprawdzisz, czy zostało wykonane zgodnie ze standardami z umowy. Dla wielu osób to emocjonująca chwila, w końcu wchodzi się do swojego wymarzonego M! Warto jednak podejść do odbioru na chłodno i merytorycznie się przygotować, bo od tego zależy, czy wychwycisz ewentualne wady do naprawy.

Jak się przygotować do odbioru



Umów dogodny termin. Deweloper powinien Cię pisemnie (listem/mailowo) zaprosić na odbiór na konkretny dzień i godzinę. Jeśli termin Ci nie pasuje lub potrzebujesz więcej czasu, bo chcesz załatwić fachowca na odbiór, skontaktuj się i przełoż – ważne, by odbierać w dobrym świetle dziennym. Unikaj odbiorów po zmroku, bo trudniej dostrzec wady.



Weź ze sobą narzędzia

Podstawowy zestaw do odbioru mieszkania to:

- Miarka (taśma miernicza) o długości 5m i poziomica, najlepiej 1-2 metry długości – do sprawdzenia wymiarów pomieszczeń i równości powierzchni.
- Mała kulka lub piłeczka (stalowa kuleczka albo piłka do ping-ponga) potrzebna do wykrycia nierówności posadzki. Tocząc ją po podłodze stwierdzisz, czy w posadzce są dołki.
- Próbник napięcia (śrubokręt z neonówką) lub małe urządzenie do testowania gniazdek po to, żeby sprawdzić, czy w gniazdkach jest prąd.
- Latarka przyda się do zajrzenia w kąty, wnęki i przewody wentylacyjne.
- Małe lustro na wysięgniku lub aparat w telefonie. Będzie potrzebne do obejrzenia trudno dostępnych miejsc np. wnętrza szybu wentylacji, kąta za rurami.
- Notatnik/ lista kontrolna i coś do pisania, aby zapisywać uwagi. Możesz przygotować sobie wcześniej listę kontrolną wszystkich rzeczy do sprawdzenia (patrz rozdział 7.2).
- Folia aluminiowa lub zapalniczka potrzebna będzie do testu ciągu wentylacji. Przykładając pociętą folię do kratki wentylacyjnej zobaczysz, czy się ciąg powietrza ją przyciąga/zasysa.
- Aparat/kamera (w telefonie) – do dokumentacji usterek w formie zdjęć i filmów.
- Opcjonalnie: poziomica laserowa, kamera termowizyjna. To już profesjonalne narzędzia, często mają je firmy odbiorowe.





Rozważ pomoc fachowca. Jeśli nie czujesz się na siłach, aby ocenić mieszkanie od strony technicznej, możesz wynająć inżyniera do odbioru. Wiele firm oferuje usługę odbioru technicznego. Specjalista przyjedzie z zestawem narzędzi, w tym tych profesjonalnych, jak kamera termowizyjna, miernik wilgotności, anemometr do sprawdzenia wentylacji i sporządzi protokół wad.

Odbiór z fachowcem



Przy wydatku rzędu kilkuset tysięcy na mieszkanie, wydatek na fachowca, który sprawdzi mieszkanie od strony technicznej po wybudowaniu jest wart spokoju ducha. Jeśli nie chcesz zatrudniać firmy, to może masz znajomego budowlańca czy inspektora, naprawdę warto poprosić go o przysługę.

Marek Wielgo, ekspert portalu rynekpierwotny.pl i GetHome.pl

Jak urządzić swoje mieszkanie, żeby było prestiżowe i funkcjonalne? Posłuchaj architekta Krzysztofa Mirucia w rozmowie na kanale @misjaMieszkanie. Kliknij w LINK



➤ **Dokumenty i umowa.** Koniecznie zabierz na odbiór kopię umowy deweloperskiej, aneksów (jeżeli dotyczyły kwestii technicznych), a przede wszystkim prospekt ze standardem wykończenia i rzutem mieszkania. Jeżeli zleciłeś deweloperowi zmiany lokatorskie zabierz też dokumenty potwierdzające zakres tych zmian. Będiesz na ich podstawie weryfikować zgodność wykonania z projektem. Jeśli np. w standardzie jest mowa o „ścianach pomalowanych jedną warstwą farby podkładowej” – sprawdzasz czy rzeczywiście są pomalowane. Rzut mieszkania przyda się, aby sprawdzić zgodność wymiarów z projektem.

➤ **Nastawienie.** Przygotuj się, że znalezienie wad to norma, a nie wyjątek. Żadne nowe mieszkanie nie jest perfekcyjne. Mogą wyjść drobne rysy, nierówności, a mogą grubsze wady. Twoim celem jest je wychwycić i zanotować. Nie obawiaj się psuć komuś humoru, Twoim prawem jest wskazać niedoróbki. Bądź rzeczowy, konkretny, nie emocjonalny. Jeśli coś jest niezgodne z umową – upominaj się o to stanowczo.

Odbiór mieszkania to moment, gdy deweloper chce uzyskać Twój podpis na protokole, potwierdzający, że lokal został przyjęty. Nie spiesz się, masz prawo spędzić tam i 2-3 godziny, jeśli tyle potrzebujesz, aby wszystko sprawdzić. Lepiej teraz wszystko dokładnie obejrzeć niż potem samemu odkryć wadę, której deweloper może nie uznać. Bo może stwierdzić, że to uszkodzenie powstało już po odbiorze.



7.2 Lista rzeczy do sprawdzenia

Podczas odbioru należy sprawdzić absolutnie wszystko w mieszkaniu, co dostarczył deweloper. Poniżej lista kontrolna najważniejszych elementów. Możesz ją wydrukować i odhaczać w trakcie odbioru:

1.

Drzwi wejściowe i okna

- Czy drzwi wejściowe nie są uszkodzone? Obejrzyj skrzydło i ościeżnicę z obu stron. Czy zamykają się płynnie, zamek działa, klucz przekręca się bez oporu?
- Okna: otwórz i zamknij każde okno i balkon. Sprawdź, czy lekko chodzą, czy klamki działają, czy okna się zamykają szczelnie. Czy nie widać szpar? Obejrzyj szyby pod światło – czy nie mają rys, pęknięć, zabrudzeń między szybami. Sprawdź ramy okienne, czy nie są porysowane, czy uszczelki są całe.
- Parapety wewnętrzne powinny być proste, bez pęknięć, dobrze osadzone.
- Uszkodzenia szyb i ram warto od razu wyłapać. Rysy na szybach trzeba zgłosić przy odbiorze. Później deweloper może twierdzić, że to Twoja ekipa remontowa zarysowała szyby w trakcie wykańczania mieszkania, już po przekazaniu kluczy.



2.

Instalacja elektryczna



- Dostajesz mieszkanie z gniazdkami i włącznikami lub samymi wyprowadzonymi kablami – zależnie od standardu. Sprawdź rozdzielnicę elektryczną, czyli skrzynkę z bezpiecznikami. Czy wszystkie opisane obwody są na miejscu, czy zabezpieczenia (eski) są włączone.
- Weź próbnik napięcia i sprawdź gniazdka. Czy jest w nich prąd? Jeśli tak, neonówka powinna zaświecić. Jeśli nie ma jeszcze stałego zasilania, deweloper może dostarczyć prąd tymczasowy – zapytaj o to.
- Czy włączniki załączają obwody? Weź np. lampkę lub miernik, podłącz do gniazdka i włączaj/wyłączaj obwody, patrząc czy świeci/gaśnie.
- Obejrzyj punkty świetlne. Są to zazwyczaj wyprowadzone przewody w sufitach. Sprawdź, czy są we wszystkich miejscach wskazanych na planie.



3.

Instalacja wodno-kanalizacyjna

- Zobacz, gdzie są wyjścia wody i odpływy (w łazience, w kuchni). Czy zgodnie z planem zamontowano doprowadzenie wody do pralki, zmywarki?
- Odpływy: czy są zamknięte korkami, czy nie czuć kanalizacji? Brzydki zapach może świadczyć o problemie z odpowietrzeniem instalacji lub o braku syfonów.
- Zawory wody: odkręć i zakręć zawory (ciepłej/zimnej) przy podejściach – czy działają, czy nie ciekną. Możliwe, że w budynku woda jest na razie zakręcona – dopytaj.
- Obejrzyj piony kanalizacyjne. Czy są szczelnie zabudowane? Zaświeć latarką, czy nie ma wycieków albo plam wilgoci w pionach.
- Sprawdź, czy instalacja wodna jest zabezpieczona zaworem zewnętrznym przed zamarznięciem (jeśli to lokal parterowy z ogródkiem).

Przykład usterki:

Kolizyjne ułożenie rur kanalizacyjnych w narożniku pomieszczenia. Takie wykonanie: nakładające się elementy, które utrudniają zabudowę, należy zgłosić do poprawy. Podczas odbioru warto zwracać uwagę na niewłaściwe poprowadzenie instalacji, które mogłoby później przeszkodzić w wykańczaniu mieszkania.



4.

Ściany i sufity

- Tynki: przesuń dłoń po ścianie w różnych miejscach, czy ściana jest gładka i równa. Użyj poziomicy: przyłóż do ścian pionowo i poziomo, czy nie ma dużych odchyłeń. Normy dopuszczają kilka mm na długości 2 m. Szczególnie sprawdź kąty proste w narożnikach: czy ściany są prostopadłe.
- Pęknięcia – szukaj rys skurczowych na tynkach. Drobne włosowate mogą się zdarzyć, wszystkie większe pęknięcia są do naprawy.
- Sufit: sprawdź, czy nie ma nim rys, zacieków, czy jest równy.
- Wilgoć: dotknij narożników przy podłodze i suficie, czy nie są wilgotne. Ciemniejsze plamy mogą wskazywać na zawilgocenie. Na kamerze termowizyjnej – jeśli masz – widać różnice temperatur.
- Sprawdź, czy ściany działowe są w dobrych miejscach. Złóż wymiary pomieszczeń z planem. Możesz zmierzyć np. szerokość pokoju i porównać z rzutem.

6.

Podłogi (posadzki)

- W stanie deweloperskim masz zapewne wylewkę betonową. Równość podłogi jest kluczowa dla późniejszego układania paneli/płytek. Rzuć piłeczkę, nie powinna uciekać w jedną stronę (to sygnał, że jest spadek). Poziomicę połóż w różnych miejscach, odchylenia do kilku mm są ok, ale nie 2 cm!
- Dylatacje i szczeliny: wzdłuż ścian powinna być szczelina dylatacyjna. Wylewka nie dotyka do ścian. Jeśli są jakieś duże pęknięcia w wylewce – zgłoś. Drobne rysy skurczowe to norma, o ile nie ma różnicy poziomów.
- Balkon/ taras: sprawdź, czy podłoże jest wykonane np. wylewka lub płytki, czy jest spadek od ściany na zewnątrz. Woda ma spływać na zewnątrz. Sprawdź, czy balustrady są solidnie zamocowane.

7.

Instalacja grzewcza

- Obejrzyj grzejniki, czy są zamontowane prosto, nieobite, pomalowane równo. Czy zawory przy grzejnikach są zainstalowane i działają. Tu prawdziwy test działania możliwy będzie w sezonie grzewczym.
- Jeśli masz ogrzewanie podłogowe np. w łazience – dopytaj, jak je sprawdzić.
- Liczniki ciepła: sprawdź, czy masz dostęp do podzielników/ liczników zużycia.

8.

Wentylacja

- Znajdź kratki wentylacyjne (w łazience, kuchni, WC, ewentualnie w garderobie). Przyłóż kartkę papieru lub paski folii aluminiowej, powinny lekko przyssać się, jeśli jest ciąg powietrza w wentylacji. Możesz też zapalić zapalniczkę i zobaczyć, czy płomień odchyła się w kierunku kratki (tylko ostrożnie, by nie okopcić ściany). Brak ciągu zgłoś, przewód może być zatkany. Pamiętaj, że wentylacja działa w pełni przy zamkniętych oknach. Przy otwartych oknach ciąg może zanikać.
- Jeśli w mieszkaniu są nawiewniki okienne – sprawdź, czy są zamontowane i działają (da się je przestawiać).



9.

Pomieszczenia dodatkowe

- Łazienka: tu zwykle mamy zestaw wielu różnych instalacji. Sprawdź, czy wykonano podejścia w odpowiednich miejscach (woda ciepła/zimna do umywalki, do prysznica/wanny, do WC. Sprawdź, czy jest podejście kanalizacyjne do pralki, jeśli było w projekcie. Czy wykonano izolację przeciwwilgociową w podłodze.
- Kuchnia: obejrzyj, czy punkty wody i wyciągu wentylacji (jeśli okap ma kanał) są zgodnie z planem.
- Komórka lokatorska: jeśli przynależy, też powinna być odebrana. Sprawdź, czy ma właściwy metraż, numer, czy jest zamykana, czy np. nie jest zalewana, jeśli jest w garażu.
- Miejsce postojowe: obejrzyj, czy jest oznaczone numerem, czy nie jest zastawione materiałami. Zmierz mniej więcej szerokość/długość, czy odpowiada standardom (min. ~2,5 m szerokości). Upewnij się, że nic nie „weszło” w przestrzeń Twojego miejsca, np. jakiś nieoczekiwany dobudowany element.

To dużo punktów, dlatego dobrze mieć listę. Możesz też skorzystać z gotowej checklisty od ekspertów, firmy odbiorowe dają je swoim klientom.

Pobierz> gotową listę kontrolną do odbioru mieszkania oraz wzór protokołu odbioru



7.3 Jak zgłaszać usterki?

Podczas odbioru, wszystkie zauważone wady (zwane też usterkami) lub braki należy wpisać do protokołu odbioru. Deweloper lub kierownik budowy będzie miał taki formularz. Masz prawo dopisać wszystko, co uważasz za wadę. Nie daj się zbyć tekstami typu „eee, to się zakryje podczas remontu” albo „wszyscy tak mają”. Jeśli według Ciebie coś jest niezgodne ze standardem lub po prostu spartaczone – wpisuj. Pamiętaj, że protokół odbioru to dokument, w stosunku do którego deweloper musi się ustosunkować, a uznane wady ma obowiązek usunąć.

Procedura reklamacyjna (zgodnie z ustawą deweloperską z 2021 r.) wygląda tak:

- Spisujecie protokół, do którego mogą być wpisane wszystkie zauważone przez Ciebie wady. Od daty odbioru deweloper ma 14 dni na ustosunkowanie się do wad, musi poinformować na trwałym nośniku danych (tj. pisemnie lub też mailowo, jeżeli przewiduje to umowa lub protokół), które uznaje, a których nie uznaje. Jeśli tego nie zrobi w 14 dni, to ustawa mówi, że przyjmuje się, iż uznał zgłoszone wady.
- Następnie deweloper ma 30 dni na usunięcie uznanych wad, 30 dni jest liczone od dnia odbioru, czyli podpisania protokołu. Jeżeli z jakiegoś powodu nie może tego zrobić w 30 dni, powinien Cię poinformować i zaproponować inny termin. Nowy termin musi być racjonalny, czyli nieodległy.
- Jeśli deweloper nie naprawi wady w terminie i nie wyznaczy nowego, albo naprawi usterkę wadliwie, masz prawo wyznaczyć mu własny dodatkowy termin (najlepiej zrobić to na piśmie). Gdy i to zawiedzie, możesz sam usunąć wadę na koszt dewelopera, np. zatrudnić fachowca i wystawić rachunek deweloperowi. To jest nowość w ustawie, wzmacniająca Twoją pozycję.
- Jeśli znajdziesz w lokalu wadę istotną, czyli taką, która czyni lokal niezdolnym do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, np. poważną wadę konstrukcyjną, duże zawilgocenie, brak izolacji,

masz prawo odmówić odbioru lokalu. Wtedy z deweloperem powinieneś ustalić drugi termin odbioru, do którego deweloper ma wadę usunąć. Jeżeli **deweloper uznał wadę**, ale jej nie usunął na drugi termin odbioru – masz prawo odstąpić od umowy deweloperskiej nawet na tym etapie.

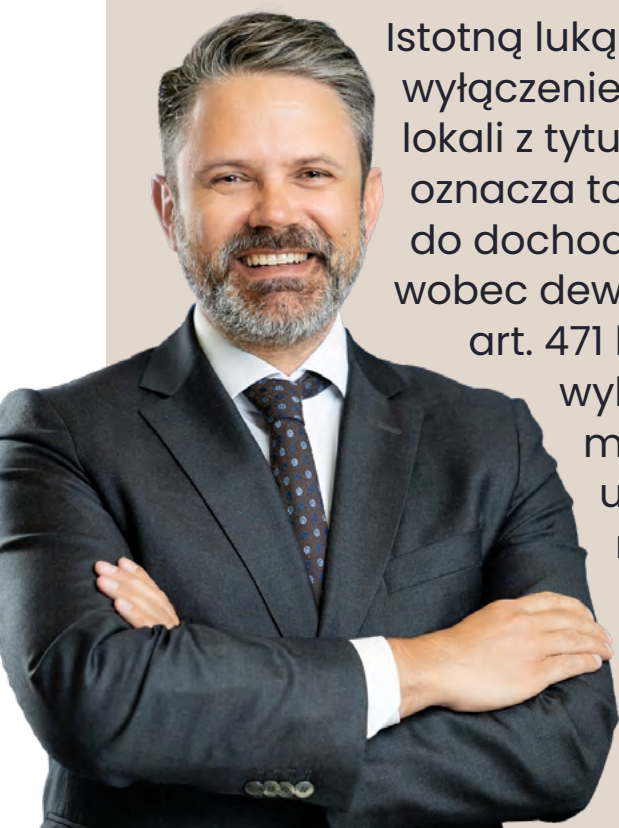
- Jeżeli a deweloper **nie uznał wady** i jej nie usunął na drugi termin odbioru – masz prawo wystąpić do rzeczoznawcy budowlanego o ustalenie charakteru wady, a dopiero jeżeli on potwierdzi, że wada jest istotna masz prawo odstąpić od umowy deweloperskiej. Pamiętaj też, że jeżeli rzeczoznawca nie potwierdzi Twojego stanowiska co do wady istotnej, koszty sporządzenia opinii ponosisz Ty. Jeżeli potwierdzi za opinię rzeczoznawcy zapłaci deweloper.
- Odstąpienie to skrajne przypadki, oznaczają oddanie mieszkania z powrotem deweloperowi i żądanie zwrotu pieniędzy. Raczej rzadko stosowany, bo wszyscy wolą taką wadę naprawić niż rozstawać się z wyczekanyim mieszkaniem.



źródło: Shutterstock

W praktyce większość wad to drobiazgi: popękany tynk, niedomalowania, uszkodzony kontakt, brakująca uszczelka w oknie. Deweloperzy zazwyczaj je naprawiają w ciągu paru tygodni. Na naprawę bardziej skomplikowanych wad (np. wymiana okna z wadą) mogą potrzebować więcej czasu. Umawiasz się wtedy na konkretny termin. W protokole odbioru lub w osobnym dokumencie warto spisać terminy napraw konkretnych wad.

Czy odbierać mieszkanie z wadami? Zgodnie z ustawą możesz odmówić odbioru tylko jeżeli zgłosisz wadę istotną (głównie przy poważnych wadach, np. zalane mieszkanie, znaczna niezgodność metrażu z umową) i deweloper jej nie uzna. W każdym przypadku deweloper jest zobowiązany do ustosunkowania się do wady wskazanej w protokole i zobowiązany do naprawy wszystkich uznanych wad. a w. Odmowa odbioru jest uzasadniona. W praktyce zazwyczaj podpisuje się protokół z wadami i czeka na ich usunięcie.



Istotną luką ustawy deweloperskiej z 2021 r. jest wyłączenie ochrony przysługującej nabywcom lokali z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Nie oznacza to jednak, że nabywcy nie mają narzędzi do dochodzenia swoich praw. Swoje roszczenia wobec deweloperów mogą zgłaszać na podstawie art. 471 kodeksu cywilnego za prawidłowe wykonanie umowy. W tym przypadku nie ma ograniczeń czasowych co do terminu ujawnienia się wady, jak w przypadku rękojmi. Nabywcy jednak powinni je zgłaszać jak najszybciej.

r.pr. Michał Kijewski, założyciel kancelarii prawnej Graś i Wspólnicy sp.k.

Podsumowanie rozdziału 7

Odbiór mieszkania to Twój egzamin praktyczny. Dobrze się przygotuj: zabierz narzędzia, dokumenty, a najlepiej wsparcie fachowe. Bądź drobiazgowy i dociekliwy. Każda znaleziona usterka to potencjalnie kilkaset złotych oszczędności, bo nie będziesz musiał jej naprawiać na własny koszt. Deweloper ma obowiązek dostarczyć lokal wolny od wad, pomóż mu się z tego obowiązku wywiązać, wskazując co jest do poprawy. Nie krępuj się, to normalna procedura. Po odbiorze pilnuj terminów napraw. Gdy wszystko będzie załatwione, możesz cieszyć się mieszkaniem i zabrać za jego wykończenie.

Checklista. Odbiór techniczny mieszkania



- ☐ Czy masz już listę kontrolną rzeczy do sprawdzenia i zebrane potrzebne narzędzia (miarka, poziomica, próbnik, latarka)?
- ☐ Czy na odbiór zabierasz ze sobą umowę, standard wykończenia i rzut mieszkania, aby na miejscu weryfikować zgodność z projektem dewelopera?
- ☐ Czy wiesz, jakie wady wpisać do protokołu, najlepiej wszystkie zauważone nieprawidłowości, nawet drobne rysy? Nie daj sobie wmówić, że czegoś „nie wpisujemy” – to Twój protokół.
- ☐ Czy masz dogadany z deweloperem tryb usuwania usterek (terminy, kontakt do ekipy/serwisu)? Czy wiesz, że deweloper ma 14 dni na uznanie wad i 30 dni na naprawę, o ile nie umówicie się inaczej?
- ☐ Czy masz plan, co zrobisz, jeśli wykryjesz poważną wadę uniemożliwiającą zamieszkanie, np. brak ogrzewania, zalanie, rażący błąd wymiarowy? W skrajnej sytuacji możesz odmówić odbioru lub ostatecznie odstąpić od umowy przy wadzie istotnej. Miej świadomość swoich praw.
- ☐ Czy po odbiorze zamierzasz dokonać ubezpieczenia mieszkania i ewentualnie wymiany zamków? To już kwestie bezpieczeństwa i Twojego wyboru, po odbiorze to już Ty odpowiadasz za lokal.
- ☐ Czy masz zachowaną w domowym archiwum kopię podpisanego protokołu odbioru z wyszczególnionymi wadami? To podstawa późniejszych roszczeń o naprawy.

8.

źródło: Shutterstock



Wykończenie i wyposażenie mieszkania

8.1 Samodzielne wykańczanie czy firma wykończeniowa?

Cel rozdziału:

Jak zaplanować budżet i organizację remontu?



Mieszkanie odebrane, a przed nami surowe ściany i beton na podłodze... czas tchnąć w nie życie! Wykończenie własnego mieszkania to etap, który dla wielu jest ekscytujący, ale też bywa źródłem stresu i zmęczenia. Zasadniczo masz dwie drogi: zająć się wykończeniem samodzielnie albo zlecić firmie wykończeniowej. Każda opcja ma plusy i minusy:

Wykańczasz na własną rękę, czyli sam organizujesz ekipę fachowców lub kilka ekip od różnych prac, kupujesz materiały, doglądasz prac, rozwiązujesz problemy.

- **Zalety:**

potencjalnie niższy koszt, bo omijasz marżę wykonawcy, sam szukasz tańszych materiałów, możesz pewne prace wykonać samodzielnie, jeśli umiesz, np. malowanie. Masz pełną kontrolę nad wyborem materiałów i wykonawców. Możesz etapować prace według dopływu gotówki. Dla majsterkowiczów – satysfakcja z własnej pracy.

- **Wady:**

Własny remont wymaga to dużego zaangażowania czasowego i odporności nerwowej. Trzeba szukać sprawdzonych fachowców, a zawsze istnieje ryzyko trafienia na fuszera, koordynować kolejność prac (żeby glazurnik nie wchodził przed elektrykiem), pilnować zakupów (ile gniazdek, jaki kleju do płytek), znać się trochę na rzeczy albo nauczyć się w biegu. Prace mogą się przedłużać, jeśli ekipa zawiedzie lub będzie przestój. To bywa stresujące: remont pochłania energię i czas, który mógłbyś spożytkować np. na pracę zarobkową czy rodzinę. Ponosisz też samemu odpowiedzialność za ewentualne wpadki projektowe. Gdy źle rozplanujesz elektrykę, nie trafisz koloru farby, pretensje możesz mieć tylko do siebie.

- **Rękojmia/odpowiedzialność:**

gdy sam zatrudniasz różnych fachowców, każdy z nich odpowiada indywidualnie za swoją pracę przez okres rękojmi, zazwyczaj 2 lata dla prac budowlanych. Jeśli coś będzie źle, musisz dochodzić odszkodowania od konkretnego wykonawcy, o ile masz z nim umowę i znajdziesz go za rok...

Co jest teraz modne w urządzeniu wnętrz? Posłuchaj architekt wnętrz Agnieszki Musiał-Mielnik na kanale @MisjaMieszkanie. [Kliknij w LINK](#)



Korzystasz z firmy wykończeniowej, która przygotowuje mieszkanie pod klucz. Zlecasz całość prac jednej firmie. Czasem deweloper oferuje pakiety wykończeniowe albo poza deweloperem wynajmujesz firmę specjalizującą się w remontach „pod klucz”. Ustalasz zakres prac, styl wnętrza i budżet, wybierasz z pakietów: standard, premium, a resztę robi wyspecjalizowana firma zarządzana przez architekta lub dewelopera.

Listę takich firm oferujących projekt architektoniczny oraz/ lub wykończenie mieszkania zgodnie z projektem znajdziesz na portalu rynekpierwotny.pl – wystarczy kliknąć w [LINK](#).

- **Zalety:**

wygoda i oszczędność czasu. Nie musisz codziennie być na budowie, organizować dostaw, szukać glazurnika na już. Profesjonaliści mają doświadczenie w aranżacji i technologii, mogą doradzić materiały, rozwiązać problemy techniczne. Dobra firma podpisze z Tobą umowę i da gwarancję na całość prac, np. 2 lata gwarancji na prace wykończeniowe. W razie usterek przyjedzie poprawić błędy. Unikasz stresu związanego z pilnowaniem terminów poszczególnych fachowców, to firma odpowiada, aby całość remontu skończyła się o czasie. Masz to w umowie, bo duże firmy zazwyczaj ją podpisują.

- **Wady:**

czasami wyższy koszt. Płacisz za usługę kompleksową, doliczana do niej jest marża wykonawcy. Szacunkowo, wykończenie pod klucz przez firmę może być o 20% droższe niż remont wykonywany samodzielnie. Musisz też ufać firmie, że dobrze wykona pracę, ważne jest wybranie sprawdzonej, bo wszędzie zdarzają się niestety nierzetelne ekipy. Masz mniejszy wpływ na szczegóły, co prawda decydujesz o materiałach, ale nie masz pełnej kontroli nad procesem. Ewentualne zmiany w trakcie mogą generować dodatkowe koszty, bo zakres był ustalony, a Ty nagle chcesz inaczej, wtedy podpisujecie aneks z dopłatą.

Podsumowując, jeśli masz ograniczony budżet, za to sporo czasu, by się tym zająć, możesz samodzielnie wyremontować i wykończyć swoje mieszkanie. Jeśli dysponujesz większym budżetem i cenisz wygodę, to usługa wykończenia pod klucz jest kusząca. Wiele osób wybiera coś pomiędzy: np. część prac zleca (kładzenie kafelków), a część robi samemu (malowanie). Albo bierze kierownika projektu, np. architekta wnętrz, który za opłatą nadzoruje wszystkie ekipy.

Zawsze na koniec istnieje jeszcze jedna opcja. Jeśli brakuje Ci gotówki, a mieszkać trzeba – możesz wykończyć etapami. Zaczynij od łazienki, potem zrób kuchnię i jedną sypialnię, a drugi pokój zostaw „na później”. Można też wprowadzić się do pokoi z gołymi żarówkami, bez drzwi wewnętrznych i pomieszczenie po pomieszczeniu uzupełniać sukcesywnie. Oczywiście najlepiej zrobić od razu całość przed zamieszkaniem, ale życie różnie się układa. Na początku ważne, aby mieć minimum funkcjonalne minimum: łazienkę z prysznicem/WC, kuchnię do gotowania, miejsce do spania.



źródło: Shutterstock

8.2 Jak wybrać ekipę remontową?

Niezależnie czy decydujesz się na generalnego wykonawcę czy sam kompletujesz ekipę, musisz wybrać odpowiednich fachowców. Kilka porad:



źródło: Shutterstock

- **Polecenia i opinie.** Najlepszą ekipę weźmiesz z polecenia od zaufanej osoby, która już przetestowała pracę fachowców. Popytaj wśród znajomych, rodziny, kolegów z pracy, czy mają do polecenia kogoś od wykończeń. Alternatywnie, sprawdź opinie w internecie (fora budowlane, grupy na FB, serwisy ogłoszeniowe z ocenami). Pamiętaj, że braki kadrowe w budowlance są duże, a dobra ekipa ma terminarz wypełniony na kilka miesięcy naprzód.
- **Weryfikacja prac.** Poproś wybranego wykonawcę o możliwość obejrzenia jego realizacji. To mogą być zdjęcia przed/po, a najlepiej odwiedź go gdzieś, gdzie akurat kończy pracę. Fachowiec pewny swojej jakości nie będzie się wzbraniał. Obejrzyj przynajmniej dokładność położenia płytek, czy wszystko wygląda estetyczne.
- **Umowa z ekipą.** Zawsze spisuj umowę o prace wykończeniowe! Choćby to była jednoosobowa działalność czy „pan Henio złota rączka” – warto mieć umowę pisemną, w której określisz zakres prac i cenę: ryczałt za całość lub stawki za poszczególne prace, a także termin wykonania ewentualne kary umowne za przekroczenie terminu i okres gwarancji na wykonane roboty. W umowie ustal też, kto kupuje materiały. Ustal, czy Ty dostarczasz, czy ekipa kupuje. Jeśli oni, to czy doliczają marżę? Umowa zabezpiecza Cię w razie sporów. Wielu klientów ostatecznie nie podpisuje umów kierując się chęcią oszczędzenia za wszelką cenę, kierując się deklaracją fachowca, że bez umowy nie doliczy

do ceny podatku VAT. To właśnie ci klienci potem opowiadają o wykonawcach, którzy zniknęli z zaliczką, na miesiąc przerwali prace albo odwalili fuszerkę. My namawiamy do podpisania umowy. Zalecamy korzystać z legalnych wykonawców, nie tych „na czarno”. Ale decyzja należy do Was.

Pobierz> wzór umowy z ekipą remontową.



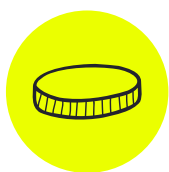
- **Płatności etapowe.** Nie płać całej kwoty z góry! Standard to zaliczka na start (np. 10–20% na zakup materiałów + rezerwację terminu) i potem płatności po zakończeniu poszczególnych etapów: po zrobieniu elektryki, po ułożeniu podłóg, a ostatnia rata po całkowitym zakończeniu i odbiorze przez Ciebie. To motywuje ekipę do dokończenia roboty. W umowie określ te kamienie milowe płatności.
- **Na co uważać w umowie i podczas prac:**
 - ◇ **Zmiany zakresu.** Często w trakcie wyjazdu, że chcesz jednak coś ekstra np. sufit podwieszany z LED. Ustalcie pisemnie aneks z wyceną dodatkowej pracy, żeby nie było nieporozumień co do kosztu i terminu.
 - ◇ **Terminy.** Egzekwuj, by prace posuwały się zgodnie z planem. Jeśli widzisz przestoje bez powodu, rozmawiaj od razu.
 - ◇ **Jakość.** Odwiedzaj mieszkanie regularnie w trakcie prac, sprawdzaj postępy. Lepiej złapać fuszerkę wcześniej niż potem kuć kafelki.
 - ◇ **Odpowiedzialność za szkody.** W umowie można zawrzeć klauzulę, że wykonawca odpowiada za zniszczenia. Jak zarysują Ci podłogę, naprawią albo zwrócą koszty.
 - ◇ **Odbiór prac.** Tak jak przy deweloperze potrzebny był odbiór mieszkania, tak przy ekipie remontowej zrób odbiór wykonanych prac. Sprawdź wszystko, zanim ostatecznie

odbierzesz prace i rozliczysz się. Najlepiej sporządzić listę kontrolną odbioru i sporządzić formalny protokół odbioru robót (pobierz> wzór) Do protokołu wpisze ewentualne poprawki do zrobienia i termin. To dodatkowa formalność, ale przy większym remoncie wskazana.

8.3 Ile kosztuje wykończenie?

Budżet na wykończenie to temat rzeka. Koszty mogą się bardzo różnić w zależności od standardu, metrażu i miasta. Podamy poniżej składniki kosztów, żebyś mógł wykonać wycenę we własnym zakresie.

Najczęściej koszt podaje się w przeliczeniu na m² (poniżej dane dla 2025 roku). Ceny mają charakter poglądowy, każdy musi wykonać własny szacunek dopasowany do lokalnych warunków i zakresu prac w konkretnym mieszkaniu.



- **Standard ekonomiczny (podstawowy)** – ok. 800-1000 zł/m² – bardzo tanie materiały, większość prac samodzielnie lub najtańszymi ekipami.



- **Standard średni (typowy)** – ok. 1000-1500 zł/m² – przyzwoite materiały ze średniej półki, fachowcy z normalnymi stawkami).



- **Standard wysoki (premium)** – od 2000 zł/m² wzwyż – markowe materiały, drewno, kamień, najlepsze meble, top fachowcy).

Na koszt wykończenia składają się dwie główne części:

materiały i robocizna.

Wycena do wykonania we własnym zakresie

Pokoje, przedpokój

Kładzenie podłóg

panele laminowane	deska drewniana	gres
kupno	kupno	kupno
zł/m ²	zł/m ²	zł/m ²
robocizna	robocizna	robocizna
zł/m ²	zł/m ²	zł/m ²

Wykonanie gładzi

materiały	zł/m ²	robocizna	zł/m ²
-----------	-------------------	-----------	-------------------

Malowanie

materiały	zł/m ²	robocizna	zł/m ²
-----------	-------------------	-----------	-------------------

Tapetowanie

materiały	zł/m ²	robocizna	zł/m ²
-----------	-------------------	-----------	-------------------

Drzwi wewnętrzne: skrzydło + ościeżnica + klamka

materiały	zł	montaż	zł	x liczba drzwi
-----------	----	--------	----	----------------

SUMA zł

Łazienka

W łazience czeka Cię duży koszt skumulowany na małym metrażu: musisz kupić płytki + armaturę + ceramikę + prysznic/wannę i meble. I wszystko to zamontować.

kabina/prysznic

kupno	zł	montaż	zł
-------	----	--------	----

WC podwieszane

kupno	zł	montaż	zł
-------	----	--------	----

umywalka z szafką

kupno	zł	montaż	zł
-------	----	--------	----

glazura/kafelki i robocizna fliziarza/glazurnika

materiały	zł/m ²	robocizna	zł/m ²
-----------	-------------------	-----------	-------------------

pralka

kupno	zł	montaż	zł
-------	----	--------	----

baterie

materiały	zł/m ²	robocizna	zł
-----------	-------------------	-----------	----

SUMA zł

Kuchnia

meble na wymiar – to bywa najdroższy punkt. Można kupić gotowe zestawy za kilka tysięcy złotych, a można wydać kilkadziesiąt tysięcy na stolarza.

projekt, wykonanie i montaż	zł
-----------------------------	----

AGD lodówka, płyta kuchenna, piekarnik, okap, zmywarka

kupno	zł	montaż	zł
-------	----	--------	----

Blat

laminowany

kupno	zł
-------	----

montaż	zł
--------	----

kamienny

kupno	zł
-------	----

montaż	zł
--------	----

SUMA zł

Elektryka w całym mieszkaniu

gniazdka/punkty świetlne

materiały	zł/m ²	robocizna	zł/sztuka
-----------	-------------------	-----------	-----------

Lampy, plafony, żyrandole, kinkiety, halogeny

kupno	zł/m ²	montaż	zł
-------	-------------------	--------	----

SUMA zł

Meble w całym mieszkaniu

szafa w zabudowie

zł

kanapa

zł

łóżko sypialniane z materacem

zł

stół + krzesła

zł

inne elementy wystroju

zł

SUMA

zł

Aby dokładnie oszacować koszt wykończenia, zrób sobie tabelkę: wypisz wszystkie prace i pomieszczenia: podłogi, ściany, sufit, łazienka, WC, kuchnia, meble, sprzęt AGD, drzwi, gniazdka, oświetlenie, itd. Następnie pozbieraj ceny: z internetowych sklepów, od znajomych, od potencjalnych wykonawców. Dodaj 10–15% rezerwy na nieprzewidziane wydatki. A gwarantujemy, że zawsze coś wyjdzie – a to kleju zabraknie, a to farby, itp.

Jeszcze jedna opcja: jeśli brakuje Ci gotówki, a mieszkać trzeba, możesz wykończyć etapami. Zrób najpierw łazienkę, kuchnię i jedną sypialnię, a drugi pokój zostaw na później.

Jeśli przeraża Cię liczba spraw, które musisz przypilnować przy kupnie i urządzaniu mieszkania, posłuchaj wywiadu z psycholog Anną Kędzierską na kanale @MisjaMieszkanie. Kliknij w LINK



8.4 Formalności po zakończeniu prac

Po zakończeniu remontu warto dopełnić kilka spraw:

- **Odbiór prac wykończeniowych.** Zrób formalny odbiór z ekipą. Sprawdź wszystkie detale: działanie sprzętów, czy hydraulika jest podłączona szczelnie, zrób test wody, test odpływów, czy instalacja elektryczna działa bez zwarć – test bezpieczników, czy drzwi się zamykają, czy nigdzie nie ma rys, uszkodzeń. Poproś o dokumenty gwarancyjne na zamontowane sprzęty AGD i na wszystkie wykonane prace. Firma może dać własny dokument gwarancji.
- **Sprzątanie i wywóz odpadów.** Upewnij się, że gruz i odpady poremontowe zostały zabrane. Często w umowie z ekipą jest to ujęte, jeśli nie, zorganizuj kontener na gruz lub wywóz (wielkie worki typu big-bag). Zaświadczenie o prawidłowej utylizacji odpadów może być wymagane przez administrację. Posprzątaj dokładnie lokal albo wynajmij firmę sprzątającą specjalizującą się w poremontowym czyszczeniu.
- **Aktualizacja ubezpieczenia.** Jeśli mieszkanie w stanie deweloperskim zostało ubezpieczone przez Ciebie na podstawową wartość, teraz możesz zwiększyć sumę ubezpieczenia, bo doszło wyposażenie. Warto też ubezpieczyć ruchomości domowe (meble, elektronikę) oraz OC w życiu prywatnym. Jak zalejesz sąsiada to zwrot za szkody pokryje ubezpieczyciel z polisy. Więcej o ubezpieczeniu mieszkania w rozdziale 9.



źródło: Shutterstock

- **Dokumentacja powykonawcza.** Zachowaj sobie wszelkie instrukcje od sprzętów, kontakty do wykonawców, paragony/faktury za materiały. Przydadzą się, jak będziesz coś reklamować albo następny właściciel spyta, jaki jest kolor farby na ścianie. Zrób zdjęcia instalacji przed zakryciem, np. gdzie idą kable w ścianach, rury – to może pomóc przy wierceniu dziur w przyszłości, aby nie trafić w kabel. Jeśli w ramach projektu wykończeniowego nastąpiły zmiany w instalacjach, zaktualizuj rysunki mieszkania nanosząc nowe punkty elektryki, tor przebiegu rur, itd. Warto mieć to w archiwum.

A teraz ciesz się efektem! Może zorganizujesz parapetówkę, nareszcie można świętować zamieszkanie na swoim. :)

Podsumowanie rozdziału 8

Etap wykończenia bywa niemal tak kosztowny i skomplikowany jak sam zakup. Klucz to planowanie budżetu i wybór odpowiedniego sposobu realizacji: samemu czy z firmą. Znaj swoje ograniczenia. Jeśli nie masz czasu nadzorować, lepiej zapłacić specjalistom. Pamiętaj o solidnej umowie z wykonawcami i kontroluj jakość prac. Gdy kurz opadnie, pozostanie Ci cieszyć się pięknym wnętrzem. Poniżej checklistę, by niczego nie zaniedbać podczas remontu.



Checklista. Remont i wykończenie mieszkania



- ☐ Czy masz spisany szczegółowy kosztorys wykończenia, uwzględniając wszystkie elementy (materiały i robociznę) oraz rezerwę na nieprzewidziane wydatki? Czy masz zabezpieczone finansowanie na pokrycie tych kosztów?
- ☐ Czy wiesz już, kto będzie wykonywał prace? Czy będzie to wspólna praca Twojej rodziny, czy zatrudnisz różne ekipy fachowców, czy jedną firmę do wszystkiego? Jeśli będzie to firma, czy masz jej referencje, a firma wysłała Ci projekt umowy do akceptacji? Czy masz już wybranych poszczególnych wykonawców (elektryk, glazurnik, stolarz) oraz uzgodnione z nimi terminy?
- ☐ Czy masz podpisaną umowę na prace wykończeniowe z jasno określonym zakresem, ceną, harmonogramem i warunkami gwarancji? Jeśli nie na całość, to przynajmniej z kluczowymi wykonawcami. Czy w umowie jest jasno określony system płatności w formie etapów?
- ☐ Czy masz już kupione materiały wykończeniowe? Płytki, panele, farby często lepiej kupić wcześniej, by nie było przestojów. Czy masz gdzie przechować materiały (mieszkanie, komórka)?
- ☐ Czy podczas prac regularnie nadzorujesz postępy lub masz zaufaną osobę/inspektora, która to robi? Warto wychwycić usterki od razu, np. złe rozprowadzenie kabli niż później kuć nowe tynki.
- ☐ Czy planujesz zrobić odbiór końcowy prac z wykonawcami i spisać protokół? Czy wszystkie instalacje działają?
- ☐ Czy przechowujesz wszystkie gwarancje i instrukcje do zamontowanych urządzeń i materiałów. Czy masz kartę gwarancyjną do zmywarki i lodówki, instrukcję obsługi alarmu, itp.?
- ☐ Czy mieszkanie jest już ubezpieczone również od szkód wewnętrznych (zalanie z pralki, stłuczenie elementów szklanych)? Polisa dewelopera już nie chroni wykończonego lokalu, warto pomyśleć o nowym ubezpieczeniu.

9.



źródło: Shutterstock

Wprowadzenie do nowego mieszkania

Cel rozdziału:

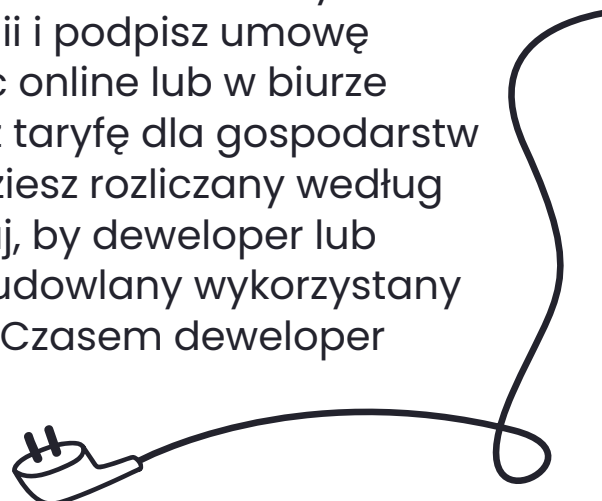
Jak zorganizować przeprowadzkę?



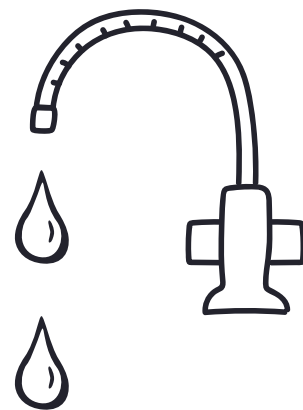
9.1 Podłączenie mediów

Zanim zamieszkasz, musisz zadbać o media i usługi w nowym mieszkaniu. Część z nich można było już uruchomić tuż po akcie notarialnym, ale zbierzmy wszystkie te czynności w jednym miejscu:

- **Prąd.** Jeśli jeszcze nie masz umowy z dostawcą energii elektrycznej, zrób to od razu. Po odbiorze kluczy masz już dostęp do licznika prądu, o ile został zainstalowany. Spisz jego stan początkowy, powinien być w protokole zdawczo-odbiorczym. Skontaktuj się z lokalnym dostawcą energii i podpisz umowę na dostawę prądu. Można to często zrobić online lub w biurze obsługi. Po podpisaniu umowy dostaniesz taryfę dla gospodarstw domowych (tańszą niż budowlana) i będziesz rozliczany według zużycia na swoim liczniku. Uwaga: dopilnuj, by deweloper lub zarządca budynku rozliczył z Tobą prąd budowlany wykorzystany ewentualnie do wykończenia mieszkania. Czasem deweloper nalicza ryczałt za prąd.

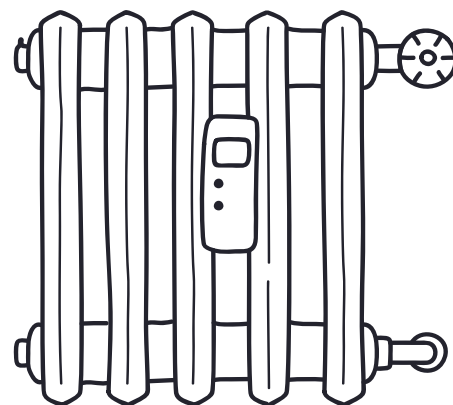


- **Woda i kanalizacja.** W większości mieszkań woda jest dostarczana przez miejskie wodociągi, ale indywidualni lokatorzy rzadko podpisują umowę bezpośrednio z wodociągami. Zwykle to wspólnota/zarządca budynku ma umowę i rozlicza wodę według wskazań Twojego wodomierza. Upewnij się u zarządcy, że Twój wodomierz jest przepisany na Ciebie, odtąd będziesz otrzymywać rachunki lub informacje o opłatach za wodę w ramach czynszu. Jeśli jednak w Twojej gminie praktykuje się indywidualne umowy, skontaktuj się z dostawcą wody. Zarządca Cię pokieruje.



- **Gaz.** W wielu nowych mieszkaniach nie ma gazu, wszystko jest na prąd, ale jeśli jest instalacja gazowa, np. do kuchenki lub pieca CO, to musisz podpisać umowę z gazownią. Procedura podobna jak z prądem: zgłaszasz się do lokalnego dostawcy gazu z dokumentem potwierdzającym własność i numerem licznika gazowego. Spisujesz stan licznika i zawierasz umowę z taryfą domową. Gazownia odplombuje licznik, jeśli był zamknięty i możesz korzystać. Pamiętaj o przeglądach instalacji gazowej (zwykle zarządca organizuje coroczne przeglądy).

- **Ogrzewanie i ciepła woda.** Jeśli budynek jest podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej lub ma własną kotłownię, to nie musisz nic robić, rozliczenia za ciepło wyśle Ci wspólnota mieszkaniowa na podstawie podzielników ciepła lub metrażu, zależnie od systemu. Jeśli masz indywidualny piec gazowy dwufunkcyjny, to podpisujesz umowę gazową jak wyżej plus dbasz o przegląd pieca. Zwykle pierwsze uruchomienie robi serwisant. Upewnij się, że deweloper dostarczył dokumentację kotła i gwarancje. W przypadku ogrzewania elektrycznego masz je uwzględnione w umowie o prąd.



- **Wywóz śmieci.** Zgłoszenie do systemu odbioru odpadów komunalnych jest obowiązkowe. Najczęściej, jeśli mieszkasz w bloku, to wspólnota zgłasza wszystkich mieszkańców zbiorczo i opłatę za śmieci płacisz w czynszu. W deklaracji śmieciowej składanej przez zarząd podajesz liczbę osób w mieszkaniu. Upewnij się u administracji, czy musisz samemu złożyć deklarację śmieciową w urzędzie miasta/gminy, czy robi to za Ciebie wspólnota. Nie zaniedbaj tego, bo kara za brak opłat śmieciowych może być dotkliwa. Pamiętaj też, by segregować odpady zgodnie z lokalnymi zasadami. Dowiedz się, jakie frakcje obowiązują i zaopatrz kuchnię w odpowiednie kosze. W przypadku, gdy wspólnota mieszkaniowa nie zorganizowała kontenera na odpady budowlane może okazać się, że będziesz potrzebował indywidualnego pojemnika na odpady budowlane – nie można ich wrzucać do innych pojemników.

- **Internet, telewizja, telefon.**

Sprawdź, jacy dostawcy internetu obsługują Twój budynek, często deweloper doprowadza światłowód jednego lub kilku operatorów. Informacje o okablowaniu powinien mieć zarządca. Porównaj oferty (prędkość, cena) i zamów instalację internetu z wybranej firmy. Często w ramach promocji dostaniesz router Wi-Fi, czasem pakiet TV. Technik umówi się, podłączy Ci gniazdko lub urządzenie do światłowodu w mieszkaniu i skonfiguruje usługę. Jeśli przeprowadzasz się z poprzedniego lokalu, gdzie była umowa na tę usługę, sprawdź, czy można ją przenieść na nowy adres, jeśli ten sam operator jest dostępny w nowym budynku. Co do telewizji: możesz korzystać z kablówki/internetu lub założyć antenę telewizji satelitarnej (o ile jest na to zgoda wspólnoty mieszkaniowej). Koniecznie spytaj administrację o zgodę na montaż na balkonie/dachu. Telefon stacjonarny dziś rzadko jest potrzebny, większość ludzi używa komórek, ale jeśli chcesz stacjonarny, to operator kablowy lub dostawca internetu mogą to zapewnić w pakiecie.



- **Inne media/usługi.** Nie wszystkie wspólnoty pozwalają na montaż klimatyzacji na balkonie. Jeśli pozwalają, upewnij się, że serwis zrobił pierwsze uruchomienie i czy klimatyzator wymaga osobnej umowy serwisowej. Jeśli korzystasz z alarmu lub monitoringu, podpisz umowę z firmą ochroniarską na podpięcie systemu. W nowych blokach czasem dostępne są systemy smart home – dowiedz się jak je aktywować, tu może być potrzebna aplikacja i rejestracja konta.

Podłączenie i przepisanie mediów to w większości formalności jednorazowe, potem już tylko płacisz okresowe rachunki. Po tych krokach Twoje mieszkanie jest w pełni funkcjonalne: ma prąd, wodę, ciepło, jest skomunikowane ze światem.



9.2 Ubezpieczenie mieszkania

Za Tobą już tyle działań na rzecz zdobycia i urządzenie mieszkania, że koniecznie pomyśl teraz o jego ubezpieczeniu. Polisa mieszkaniowa to stosunkowo niewielki koszt roczny, a może ochronić Cię finansowo w wielu sytuacjach losowych.

Na co zwrócić uwagę, ubezpieczając mieszkanie:



Rodzaj ubezpieczenia. Standardowo ubezpieczenie domu/mieszkania dzieli się na:

- **Mury i stałe elementy**, czyli ubezpieczasz konstrukcję mieszkania, ściany, podłogi, okna, instalacje, wbudowane na stałe rzeczy (glazurę, sanitariaty, zabudowy stałe kuchni itp.). Jeśli masz kredyt, bank zwykle wymaga takiej polisy. Polisa ta chroni przed ogniem, wodą i zniszczeniami. Konieczna jest zazwyczaj cesja praw z polisy na bank.
- **Ruchomości domowe**, czyli ubezpieczasz wyposażenie, które nie jest na stałe związane z mieszkaniem: meble wolnostojące, sprzęt RTV/AGD, ubrania, komputer, przedmioty osobiste. To opcjonalna część, ale warto ją mieć, jak Ci ukradną sprzęt albo spali się sofa, dostaniesz odszkodowanie.
- **OC w życiu prywatnym** to bardzo ważna opcja – ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone osobom trzecim. Jeśli np. pęknie Ci wężyk pod zlewem i zalejesz sąsiada, z Twojej polisy OC ubezpieczyciel wypłaci mu odszkodowanie chroniąc Cię przed pokryciem strat sąsiada z Twojej kieszeni. Albo Twoje dziecko wybije piłką okno sąsiada, to zniszczenie również obejmie polisa (tutaj sprawdź czy podstawy zakres polisy obejmuje tzw. OC dziecko).



- **Dodatkowo możesz doubezpieczyć** np. elementy szklane od stłuczenia (szyby okienne i drzwiowe, płytę indukcyjną, kabinę prysznicową). Gdyby pękły, otrzymasz zwrot ich wartości. Można też ubezpieczyć się od kradzieży z włamaniem. Ubezpieczyciel zazwyczaj żąda spełnienia dodatkowych warunków, najczęściej posiadania atestowanych drzwi, zamków, itp., inaczej nie wypłaci odszkodowania.



Zakres ryzyk. Polisa może działać na zasadzie „od wszystkich ryzyk” lub na zasadzie wymienienia, od czego chroni (ogień, zalanie, huragan, grad, przepięcie elektryczne itd.). Lepiej brać ubezpieczenie All Risks, bo wtedy, jeśli zdarzy się cokolwiek nagłego, zewnętrznego, co nie jest wyłączone z ubezpieczenia, to masz ochronę. Sprawdź wyłączenia, np. w wielu polisach powódź jest dodatkiem płatnym, a jak mieszkasz na parterze w okolicy rzeki, na terenach zalewowych – warto to dodać.

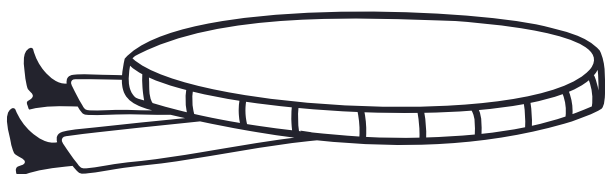


Suma ubezpieczenia. Ustal realną wartość odtworzeniową mieszkania i ruchomości. Na przykład mieszkanie warte 500 tys., wyposażenie 100 tys. zł. Ustal w ubezpieczeniu realne sumy, aby w razie całkowitego zniszczenia (pożar) polisa pokryła odbudowę/zakup wszystkiego, co spłonęło. Zbyt niska suma = niedoubezpieczenie i w efekcie proporcjonalnie niższe odszkodowanie. Zbyt wysoka = przepłacanie składki, a ubezpieczyciel i tak nie wypłaci więcej niż wartość rzeczywista utraconych dóbr.



- **Składka i wybór ubezpieczyciela.** Możesz skorzystać z multiagencji lub porównywarki online, żeby zobaczyć oferty. Składka zależy od zakresu i sumy ubezpieczenia. Często banki oferują ubezpieczenie w pakiecie z kredytem, ale nie bierz ich w ciemno, porównaj, bo czasem bankowe są droższe lub mają gorszy zakres.
- **Na co zwrócić uwagę w OWU?** Przeczytaj Ogólne Warunki Ubezpieczenia. Sprawdź definicje zdarzeń, np. zalanie: czy obejmuje cofnięcie ścieków? Czasem trzeba to dodatkowo zaznaczyć. Sprawdź, czy nie ma wymogu przeglądów instalacji. Przejrzyj franszyzy i udziały własne, lepiej, jak w polisie nie ma udziału własnego.
- **Assistance.** Dużo polis dodaje usługi assistance, np. elektryk, hydraulik 24h w razie awarii, pokrycie kosztów pobytu w hotelu, gdyby mieszkanie uległo zniszczeniu. Warto mieć, choć rzadko się korzysta, ale jak już, jest to pomocne.

Ubezpieczenie mieszkania nie jest obowiązkowe (poza wymogiem banku, gdy masz kredyt), ale naprawdę warto je mieć. Dom to często dorobek życia, szkoda by było, gdyby pożar instalacji elektrycznej zniszczył go doszczętnie. Polisa tego nie przywróci emocjonalnie, ale finansowo pozwoli stanąć na nogi. Podobnie drobniejsze rzeczy: zalania, włamania – dużo łatwiej przeboleć stratę, gdy wiesz, że dostaniesz odszkodowanie od ubezpieczyciela.





9.3 Organizacja przeprowadzki

Ostatnia prosta – przeprowadzka! Dla niektórych to czysta radość, dla innych koszmar logistyczny. Oto plan, jak zorganizować przeprowadzkę sprawnie:



źródło: Shutterstock

- **Planowanie daty przeprowadzki.** Wybierz termin, który da Ci wystarczająco czasu na spakowanie i sprzątnięcie starego lokum. Skoordynuj daty końca najmu i odbioru mieszkania, najlepiej tak, aby mieć przez kilka dni oba mieszkania do dyspozycji, np. oddajesz stare mieszkanie z końcem miesiąca, a do nowego możesz już wejść tydzień wcześniej. Unikniesz nerwów pakowania w jedną noc. Ustal datę z firmą przeprowadzkową z wyprzedzeniem – najlepiej na dni robocze, bo wtedy łatwiej o rezerwację. Pamiętaj, weekendy są popularne.
- **Selekcja i pakowanie.** Przeprowadzka to świetna okazja do pozbycia się niepotrzebnych rzeczy. Zrób przegląd szaf: ubrania, których nie nosisz, oddaj lub sprzedaj. Stare meble – może nie warto ich targać do nowej piwnicy, szczególnie jeśli planujesz nowe wyposażenie. Dokumenty poukładaj, wyrzuć zbędne. Im mniej zabierzesz, tym przeprowadzisz się szybciej

i taniej. Zaopatrz się w kartony, taśmy, folię bąbelkową. Pakuj tematycznie i opisuj kartony, np. „Kuchnia – talerze”, „Sypialnia – pościel”), żeby łatwo było je potem rozłożyć po właściwych pokojach. Cenne i delikatne rzeczy zabezpiecz porządnie. Owijaj w folię, ubrania mogą służyć jako amortyzacja. Nie przesadzaj z wagą kartonów, lepiej więcej mniejszych niż kilka mega ciężkich. Najlepiej do ~20-25 kg maksymalnie na karton.



Przeprowadzką z firmą czy samodzielnie? Jeśli masz mało rzeczy i np. życzliwych kolegów z dużym autem, możesz przeprowadzić się samemu. Ale często lepiej wynająć profesjonalną firmę przeprowadzkową. Mają doświadczenie w noszeniu mebli bez uszkodzeń, dysponują wózkami, pasami do dźwigania ciężkich szaf, ubezpieczeniem od uszkodzeń, a przede wszystkim oszczędzą Ci kręgosłup. Koszt zależy od odległości i ilości rzeczy. Umów się wcześniej, upewnij się, czy demontują meble, pakują, czy tylko noszą to, co im dasz. Dobrze zdemontować duże meble (szafa, stół) przed przyjściem pracowników firmy przeprowadzkowej, by nie tracić czasu.



źródło: Shutterstock



Powiadomienie administracji. Zgłoś w swojej nowej wspólnotcie, że planujesz przeprowadzkę danego dnia. Niektóre wspólnoty proszą o taką informację, bo trzeba zabezpieczyć windę w maty ochronne lub zarezerwować miejsce parkingowe dla auta dostawczego. Sprawdź, czy auto podjedzie pod klatkę. Jeśli nie, zorganizuj wózek. Jeśli jest winda – wspaniale, ale upewnij się, czy meble się zmieszczą. Jak nie, to tragarze muszą taszczyć kartony po schodach – może być drożej.



Jeśli opuszczasz wynajmowane mieszkanie, pamiętaj o:

- wypowiedzeniu umowy najmu w terminie (zgodnie z okresem wypowiedzenia).
- uregulowaniu rachunków i rozliczeniu kaucji. Umów się z właścicielem na odbiór mieszkania, oddanie kluczy i spisanie liczników.
- odłączeniu swoich usług, np. o przeniesienie internetu w nowe miejsce (lub wypowiedzeniu, jeśli stary operator jest niedostępny w nowym mieszkaniu).
- przekierowaniu poczty: złóż na poczcie zlecenie przekierowania korespondencji na nowy adres (jeśli wciąż spodziewasz się listów na stary) i/lub poinformuj nadawców o zmianie adresu.



Zmiana adresu. Po przeprowadzce zaktualizuj adres w ważnych miejscach: w banku, u pracodawcy, w urzędzie. Jeśli chcesz się zameldować na stałe lub czasowo, udaj się do urzędu miasta/gminy z aktem notarialnym, możesz to też zrobić online. Meldunek nie jest obowiązkowy, ale potrzebny do niektórych spraw. Zmień adres do korespondencji w abonamentach, sklepach internetowych, u lekarza, w ubezpieczeniu samochodu, w aplikacjach dostawczych, itd. Wiele z tego zrobisz online. Dowodu osobistego nie musisz wymieniać przy zmianie adresu (nie ma go na dowodzie), ale prawo jazdy i dowód rejestracyjny pojazdu już tak – masz 30 dni na zgłoszenie zmiany adresu zameldowania pojazdu.



Pierwsza noc w nowym mieszkaniu: Przygotuj tzw. „first box”, czyli pudełko z niezbędnikami na pierwszą dobę: pościelą, piżama, kilka naczyń, podstawowymi kosmetykami, ręcznikami, ładowarką do telefonu, kawą/herbatą, z czymś do jedzenia, apteczką. Tak, żebyś nie musiał od razu rozpakowywać 20 kartonów by znaleźć szczoteczkę do zębów. To bardzo ułatwia start.



Zapoznanie z sąsiadami. Wprowadzenie się to dobry moment by się przywitać. Warto poznać najbliższych sąsiadów, choćby po to, żeby wymienić uśmiech i kontakt telefoniczny na wszelki wypadek, np. gdyby pod Twoją nieobecność coś się zadziało w mieszkaniu. Buduje to pozytywne relacje od początku. Możesz pomyśleć o małym „parapetowym” spotkaniu dla przyjaciół – otwarcie nowego rozdziału w życiu warto uczcić!

BRAWO!!! – jesteś u siebie, na swoim, gotów rozpocząć nowy rozdział jako właściciel mieszkania.

Podsumowanie rozdziału 9

Przeprowadzka to ostatnie wyzwanie logistyczne. Dobra organizacja i rozpoczęcie działań z wyprzedzeniem to klucz. Pamiętaj o wszystkich formalnościach (umowy na media, dokumenty) i nie bój się korzystać z pomocy profesjonalistów przy transporcie. Gdy już zamieszkasz, szybko docenisz trud włożony we wszystkie wcześniejsze etapy.



Checklista. Przeprowadzka i start w nowym mieszkaniu



- ☐ Czy masz już przepisane/podpisane umowy na wszystkie media: prąd, gaz, internet/TV? Czy Twój lokal został zgłoszony do systemu odbioru odpadów komunalnych – czy to przez deklarację, czy u zarządcy?
- ☐ Czy masz zawartą odpowiednią polisę ubezpieczeniową chroniącą Twoje mieszkanie i majątek? Jeśli tak, czy polisa obejmuje OC (ochronę przed szkodami wyrządzonymi sąsiadom)?
- ☐ Czy masz już termin przeprowadzki i sposób jej przeprowadzenia? Czy masz zarezerwowaną firmę transportową lub zaplanowane samodzielne przewiezienie rzeczy? Czy administracja twojego budynku zna termin twojej przeprowadzki?
- ☐ Czy Twoje rzeczy są spakowane w sposób uporządkowany, kartony oznaczone, a cenne/kruche rzeczy zabezpieczone? Czy masz przygotowany „podręczny pakiet” na pierwszą noc w nowym miejscu (najpotrzebniejsze rzeczy)?
- ☐ Czy wszystkie sprawy związane z opuszczeniem poprzedniego lokum są załatwione: zdanie kluczy, rozliczenie kaucji, przepisanie liczników, przekierowanie poczty?
- ☐ Czy Twój adres został zmieniony tam, gdzie to konieczne (meldunek w dowodzie rejestracyjnym pojazdu, adres do korespondencji w bankach, sklepach internetowych, u pracodawcy, w szkołach dzieci itp.)?
- ☐ Czy po przeprowadzce masz plan na aklimatyzację: poznanie sąsiadów, zaznajomienie się z okolicą (sklepy, komunikacja)? To już miękkie aspekty, ale ważne dla poczucia się „jak w domu”.

Zanim przeczytasz zakończenie, obejrzyj rozmowę z Piotrem Kuczyńskim, analitykiem finansowym. Czy nieruchomości, w tym mieszkania są dobrą inwestycją? Sprawdź. Kliknij w LINK



Zakończenie

Mamy nadzieję, że nasz e-book pomógł Ci zrozumieć cały proces zakupu mieszkania z Rynku Pierwotnego. Choć może wydawać się skomplikowany, z odpowiednią wiedzą i planowaniem jesteś w stanie przez niego przejść bez większych potknięć. Pamiętaj o kluczowych lekcjach:

- **Analiza nabycia mieszkania.** Podejmuj decyzję o nabyciu świadomie, porównaj możliwe opcje i oceń swoje możliwości finansowe.
- **Dokładność i weryfikacja.** Niezależnie czy to umowa, czy odbiór mieszkania, zwracaj uwagę na szczegóły i nie bój się pytać lub prosić o pomoc ekspertów.
- **Prawa nabywcy.** Korzystaj z ochrony, jaką dają przepisy (rachunek powierniczy, Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, rękojmia, najem okazjonalny itd.). Zostały one stworzone po to, abyś mógł czuć się bezpiecznie.
- **Planowanie budżetu.** Od zakupu przez wykończenie po koszty utrzymania, znajomość realnych wydatków uchroni Cię przed niemiłymi niespodziankami.
- **Organizacja.** Trzymaj się harmonogramów, rób checklisty podobne do tych z przewodnika :D i odhaczaj kolejne etapy. Satysfakcja z własnego mieszkania wynagrodzi Ci wysiłek!

Wszystkiego najlepszego w nowym M!

Arkadiusz Słodkowski

Marek Wielgo

Jan Dziekoński

eksperci portalu rynekpierwotny.pl



źródło: Shutterstock

“

Na koniec życzymy Ci, aby Twoje nowe mieszkanie stało się prawdziwym domem: miejscem komfortu, bezpieczeństwa i radości. Niezależnie, czy zamieszkasz w nim osobiście, czy będzie to inwestycja pod wynajem, dobrze ulokowane pieniądze w nieruchomości to inwestycja w Twój spokój i stabilność.

Powodzenia na Rynku Pierwotnym i samych udanych transakcji! Jeśli kiedykolwiek poczujesz się zagubiony, wróć do tego przewodnika, aby odświeżyć sobie wiedzę o poszczególnych krokach.

Twoje wymarzone M już czeka, czas przekuć marzenia o własnym mieszkaniu w rzeczywistość!

”

10.

Wynajem nowo zakupionego mieszkania

Cel rozdziału:

Jak skutecznie wynająć mieszkanie?



Partner merytoryczny rozdziału:

Graś i Wspólnicy

KANCELARIA PRAWNA

**Bonusowy rozdział
dla właścicieli
mieszkań -
inwestorów**



Ten rozdział jest skierowany do inwestorów, którzy kupili mieszkanie z myślą o wynajmie. Jeśli Twoje mieszkanie przeznaczasz wyłącznie na własny użytek, potraktuj ten rozdział jako bonus z dodatkową wiedzą na przyszłość.

10.1 Jak szukać najemców?

Gdy masz nowe mieszkanie pod wynajem, stajesz przed wyzwaniem znalezienia dobrych najemców. Oto jak podejść do tematu:

- **Przygotowanie mieszkania pod wynajem.** Najlepiej wynajmującymi się mieszkaniami są te funkcjonalne i czyste. Upewnij się, że lokal jest posprzątany, ściany odmalowane (jeśli były uszkodzenia po budowie/wykończeniu), wyposażenie sprawne. Umeblowanie zależy od grupy docelowej: kawalerki i małe mieszkania często wynajmuje się umeblowane, celujesz bowiem w studentów/singli, którzy nie mają swoich mebli, większe mieszkania dla rodzin w zależności od życzenia klienta – rodziny

miewają swoje meble. Minimum urządzenia to kuchnia z AGD i podstawowe meble w pokojach (łóżko/sofa, szafa). Im lepszy standard i pełniejsze wyposażenie, tym wyższy czynsz możesz żądać, ale pilnuj, by nie przesadzić z kosztami inwestycji, bo nie wszystko się zwróci w czynszu, a najemcy nie szanują tak wyposażenia jak właściciele. Wiele rzeczy po okresie najmu będzie i tak do wyrzucenia lub wymiany.

- **Ustal wysokość czynszu najmu.** Zrób rozeznanie rynku. Sprawdź na portalach z ogłoszeniami, ile mniej więcej wynosi czynsz za podobne mieszkania (podobna lokalizacja, metraż, standard). Ustal cenę wyjściową i zostaw sobie margines do negocjacji. Pamiętaj, że czynsz to jedno, a do tego najemca często dopłaca czynsz administracyjny i koszty mediów osobno. W ogłoszeniu jasno to rozdziel, np. "3000 zł + czynsz 900 zł + prąd wg zużycia".
- **Ogłoszenia, gdzie je zamieszczać? Kluczowe miejsca:**
 - ♦ **Portale nieruchomości.** Wiele z nich pozwala za darmo dodać ogłoszenie, ewentualnie płacone promowanie.
 - ♦ **Portale społecznościowe.** Grupy na Facebooku typu "Mieszkania do wynajęcia [miasto]" są bardzo skuteczne, bo dużo młodych szuka tam, warto dodać post z opisem i zdjęciami.
 - ♦ **Znajomi i poczta pantoflowa.** Daj znać wśród znajomych, może ktoś akurat szuka albo kogoś poleci. Często najlepsze transakcje to te poza publicznym rynkiem, bo masz weryfikację najemcy od znajomych.
 - ♦ **Profesjonalny agent nieruchomości.** Możesz zlecić agencji znalezienie najemcy, zrobić zdjęcia, ogłoszenia, prezentacje, weryfikację. Biorą za to zwykle prowizję: równowartość połowy lub całości miesięcznego czynszu. Prowizja jest płacona przez Ciebie lub częściej dzielona po połowie między Ciebie a najemcę. Agencja to dobra opcja dla osób, którzy nie mają czasu lub wynajmują kilka mieszkań.

- **Jak wygląda dobre ogłoszenie.** Zrób porządne zdjęcia mieszkania, niech będzie posprzątane, doświetlone, najlepiej w dzień. Pokaż wszystkie pomieszczenia, a także ładny widok z okna, jeśli jest, budynek z zewnątrz, okolicę (np. plac zabaw, park). Dodaj rzetelny opis: metraż, liczba pokoi, wyposażenie (wymień sprzęty, meble), które to piętro, czy jest winda, balkon, miejsce parkingowe, piwnica, itd. Podkreśl zalety, np. „5 min do metra”, „balkon na ciche podwórko”, „w cenie komórka lokatorska”. Napisz, od kiedy mieszkanie jest dostępne i na jak długo planujesz najem. Wskaż preferowanego najemcę, np. „dla osób pracujących, bez zwierząt”, albo „studenci mile widziani”, byle nie dyskryminować niezgodnie z prawem. Jasno podaj warunki finansowe: czynsz, opłaty, kaucja (zazwyczaj kaucja 1.miesięczna, czasem 2 przy droгим wyposażeniu). Zostaw kontakt telefoniczny i mailowy, zauważyliśmy, że przy wynajmie ludzie wolą dzwonić niż pisać maile.
- **Prezentacje mieszkania.** Przygotuj się na telefony. Odbieraj na bieżąco lub szybko oddzwaniaj – najemcy szybko znikają, jak się nie skontaktujesz w porę, to wynajmą inne mieszkanie. Oni też chcą wynajem szybko załatwić. Umawiaj się na obejrzenie lokalu. Bądź punktualny i profesjonalny, tak samo jak Ty oceniasz najemcę, tak on ocenia Ciebie jako właściciela. Przy prezentacji przedstaw jeszcze raz warunki, dogadajcie szczegóły, zwłaszcza jeśli oni mówią, że wprowadzą się za 2 tygodnie, a Ty chcesz wynająć mieszkanie od zaraz.

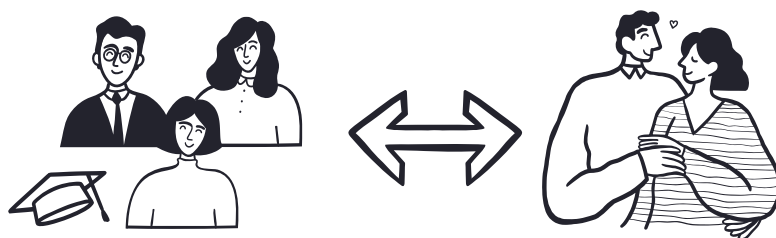


źródło: Shutterstock

- **Weryfikacja najemców.** To delikatna sprawa. Chcesz kogoś uczciwego, wypłacalnego i dbającego o mieszkanie. Jak to sprawdzić?
 - ◇ Rozmowa. Podpytaj, czym się zajmują, ile osób ma mieszkać, czy mieli wcześniej najem – z tonu rozmowy wiele wyczujesz. Czerwona lampka, gdy ktoś unika odpowiedzi lub sprawia wrażenie niepokładanego.
 - ◇ Wypłacalność. Masz prawo poprosić np. o zaświadczenie o zatrudnieniu/dochodach lub zajrzeć w wyciąg bankowy, by upewnić się, że stać ich na czynsz. Wielu właścicieli o to nie pyta, ale można grzecznie: „Czy nie będzie problemu z przedstawieniem np. umowy o pracę?”. Reakcja wiele powie: uczciwy, stabilny najemca zrozumie troskę, kombinator zacznie się oburzać.
 - ◇ Referencje. Można poprosić o kontakt do poprzedniego właściciela mieszkania, które wynajmowali (o ile wynajmowali).
 - ◇ Dzieci i zwierzęta. Ustal to na starcie. Jeśli masz alergię na sierść w dywanie, możesz zastrzec „bez zwierząt”. Co do dzieci: nie powinno się dyskryminować rodzin, ale jeśli mieszkanie jest małe i raczej dla singli, można powiedzieć, że zgadzasz się maksymalnie na 2 osób ze względu na warunki.



- ❖ **Cudzoziemcy.** W dużych miastach często najemcami są obcokrajowcy, np. pracownicy korporacji z Indii, studenci z Ukrainy. Nie bój się tego, często to świetni najemcy: firmy za nich płacą, zero problemów z płatnościami. Owszem, zdarzają się kłopoty w tempie zużycia mieszkania. Zadbaj więc o umowę dwujęzyczną, aby cudzoziemcy mieli uświadomione zasady najmu. Czasem występują różnice kulturowe co do np. segregacji śmieci czy dbałości o wentylację łazienki, tu powinna pomóc edukacja. A jak nie pomoże, to istnieje taki dokument jak wypowiedzenie umowy najmu.
- ❖ **Zabezpieczenia.** Kaucja jest standardem. Pobierz ją przed wydaniem kluczy, w gotówce lub na konto. Koniecznie w umowie odnotuj numer konta i konieczność wpłaty kaucji. Dopuszczalna prawem kaucja to maksymalnie sześciokrotność czynszu, ale zazwyczaj 1 miesiąc wystarcza. Przy luksusowych wnętrzach kaucję za wziąć 2 miesiące dla bezpieczeństwa.
- ❖ **Możesz też rozważyć najem okazjonalny.** W tym przypadku najemca musi dać Ci oświadczenie o poddaniu się egzekucji, co jest już pewnym testem jego uczciwości. Uczciwy nie ma z tym problemu, krętacz się wycofa.



- **Decyzja.** Nie zwlekaj za długo z wyborem najemcy, to może spowodować, że zostaniesz bez żadnego. Jeśli masz kilku chętnych, zastanów się: para pracujących czy trzech studentów – co dla Ciebie lepsze? Mniej osób to zwykle mniejsze zużycie mieszkania. Z drugiej strony studenci często godzą się na wyższą cenę i na byle jakie meble. Pod względem formalnym najbezpieczniej wynajmować obywatelom Polski z stałymi dochodami i robić najem okazjonalny, ale to nie znaczy, że inni są źli. Po prostu zabezpiecz się umową i kaucją.

10.2 Umowa najmu

Umowa najmu to absolutna podstawa, nigdy nie wynajmuj „na gębę”. Nawet jak to kolega czy kuzyn – spiszcie umowę, by później nie było nieporozumień. Co powinna zawierać i jaki typ umowy wybrać?



Rodzaje najmu.

- **Zwykła umowa najmu** na czas określony lub nieokreślony. Chroni najemcę dość mocno (ustawa o ochronie praw lokatorów). Trudno eksmitować niepłacącego lokatora bez zapewnienia mu lokalu socjalnego przez gminę.
- **Najem okazjonalny** – polecany dla wynajmujących osobom fizycznym na cele mieszkalne. To umowa na czas określony (maksymalnie 10 lat), gdzie najemca musi dostarczyć notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji i wskazać inny adres, dokąd się wyprowadzi w razie egzekucji. Dzięki temu, jeśli przestanie płacić lub upłynie termin umowy, procedura eksmisji jest uproszczona: bez procesu o eksmisję, od razu komornik może usunąć lokatora. To daje wynajmującemu duże bezpieczeństwo prawne, ale wymaga więcej formalności: najemca idzie z Tobą do notariusza (koszt ok. 200-300 zł, zwykle on płaci), Ty potem zgłaszasz taką umowę do urzędu skarbowego w ciągu 14 dni od zawarcia.

Pobierz> wzór umowy na najem okazjonalny



Pobierz> wzór protokołu zdawczo-odbiorczego najmu



Rekomendacja: najem okazjonalny



Jeśli wynajmujesz mieszkanie osobie prywatnej, zawsze staraj się podpisywać umowę o najem okazjonalny. Musisz jednak spełnić warunki. Wynajmującym musi być osoba fizyczna nieprowadząca działalności wynajmu (czyli Ty jako prywatny właściciel), a Twój najemca musi mieć w Polsce inne mieszkanie (adres do wskazania w umowie). Studenci z innych miast mogą wskazać np. adres rodziców. Cudzoziemcy mieliby tu problem (bo nie mają co wskazać), wtedy zostaje zwykły najem, ewentualnie firma, która ich zatrudnia, może nająć za nich. Najmem okazjonalnym objęci są tylko lokatorzy, osoby fizyczne wynajmujący na cele mieszkaniowe. Firma jako najemca odpada, to już najem "komercyjny" i nie podlega ustawie lokatorskiej w ogóle. Wynajem firmie jest o tyle bezpieczne, bo firma nie podlega ochronie lokatorskiej.



Jan Dziekoński, Head of Market
Insight w portalu rynekpierwotny.pl



Elementy umowy, powinna zawierać:

- Strony umowy: Twoje dane i lokatora. Przy najmie okazjonalnym postanowienie mówiące o złożonym lub obowiązku złożenia oświadczenia notarialnego, który powinien być załącznikiem do umowy.
- Przedmiot najmu: opis mieszkania, czyli adres, metraż, ewentualnie wyposażenie (spis wyposażenia może też być załącznikiem) oraz jako załącznik także wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.
- Czas trwania: od kiedy do kiedy, np. 12 miesięcy od 1.10.2025 do 30.09.2026 lub "czas nieokreślony, z ... okresem wypowiedzenia".

- Czynsz i opłaty: kwota miesięczna, termin płatności, np. do 5. każdego miesiąca z góry, numer konta do przelewów. Kto płaci za media i jak się rozliczacie, np. prąd/gaz płaci najemca na podstawie umów na siebie albo dostaje refakturę; woda/ogrzewanie wg liczników plus info, czy Ty będziesz wystawiać co miesiąc rachunek, czy zaliczkowo. Wpisz wysokość kaucji i warunki jej zwrotu, np. w ciągu 30 dni od opróżnienia lokalu, po potrąceniu ewentualnych zaległości.
- Prawa i obowiązki stron. Tu wpisz najważniejsze dla Ciebie rzeczy: że najemca ma używać mieszkania zgodnie z przeznaczeniem, dbać, informować o usterkach. Nie może bez zgody podnajmować innym; ma utrzymywać czystość, robić drobne naprawy. Zgodnie z przepisami najemca odpowiada za drobne usterki typu wymiana żarówki, uszczelki, utrzymanie syfonów, a właściciel za poważniejsze jak naprawa instalacji, sprzętów. Zapisz, ile osób może mieszkać (zgodnie ze zgłoszeniem).
- Rozwiązanie umowy. Przy umowie na czas określony co do zasady nie ma wypowiedzenia (poza sytuacjami określonymi w umowie lub kodeksem cywilnym), więc warto wpisać, kiedy umowę można wypowiedzieć, np. najemca w ważnych przypadkach z 1 miesięcznym okresem, a wynajmujący wtedy, gdy najemca rażąco łamie umowę, np. dewastuje lokal, używa niezgodnie z umową. Przy umowie na czas nieokreślony ustawa pozwala właścicielowi wypowiedzieć m.in. gdy lokator zalega 3 pełne okresy (po wcześniejszym wezwaniu do zapłaty). W przypadku wynajęcia lokalu mieszkalnego w zwykłej formie pisemnej do wypowiedzenia będą miały zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, co znacznie może utrudnić odzyskanie lokalu. W najmie okazjonalnym po upływie terminu umowy najemca musi się wyprowadzić, a jak nie, to uruchamiasz oświadczenie złożone u notariusza o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do eksmisji z lokalu.

- Inne ustalenia, np. zgoda/zakaz posiadania zwierząt, możliwość wizyt kontrolnych. Warto wprowadzić postanowienie, że raz na kwartał po uprzednim umówieniu możesz skontrolować stan mieszkania. Wskaż w umowie, że zmiana wysokości opłat administracyjnych skutkuje zmianą opłat od najemcy. Czyli jak wzrośnie czynsz do spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej, to najemca pokrywa różnicę.
- Podpisy, data. Przy najmie okazjonalnym konieczne dodajemy załączniki: oświadczenie notarialne lokatora, oświadczenie właściciela lokalu wskazanego, że wyraził zgodę – forma pisemna (na Twoje żądanie może być z podpisem notarialnie poświadczonym).



➤ **Najem okazjonalny – formalności.** Po podpisaniu umowy i otrzymaniu tych oświadczeń, musisz w ciągu 14 dni zgłosić umowę we właściwym Urzędzie Skarbowym (powinieneś wskazać podstawowe dane umowy). To warunek korzystania z trybu najmu okazjonalnego. Jak nie zgłosisz, to umowa traktowana jest jak zwykły najem. Pamiętaj, aby potem, gdy umowa się skończy i lokator się wyprowadzi, zgłosić do US ewentualne zakończenie umowy. To akurat nie jest obowiązkowe, ale US powinien mieć informacje.

➤ **Podatki od najmu.** Od dochodu z najmu musisz zapłacić podatek. Od 2022 r. osoby fizyczne mogą opodatkować najem prywatny tylko ryczałtem – stawka 8.5% od przychodu do 100 tys. zł rocznie i 12.5% powyżej tej kwoty. Ryczałt płaci się do 20. dnia następnego miesiąca (lub kwartalnie). Druga opcja to najem w działalności gospodarczej. Wtedy płacisz podatki na zasadach ogólnych lub liniowo, ale to inna historia. Najem okazjonalny to nadal najem prywatny, ryczałt Cię dotyczy. Kaucji nie opodatkowujesz, to nie przychód, chyba

że zatrzymasz na poczet zaległości – wtedy tak. W przypadku zaliczek do wspólnoty lub spółdzielni jeżeli zostaną one wyodrębnione to też nie będą podlegać opodatkowaniu.

➤ **Przekazanie lokalu protokołem.** Wraz z umową, przygotuj protokół zdawczo-odbiorczy mieszkania dla najemcy. W nim spisujesz stan liczników na dzień przekazania, liczysz klucze przekazane, np. 3 do drzwi, 1 pilot do garażu, wypisujesz spis wyposażenia i jego stan, np. „łódówka – sprawna, stan bardzo dobry, bez uszkodzeń”) Można też zrobić zdjęcia i dodać w formie załącznika. To zabezpiecza obie strony: najemca ma dowód, w jakim stanie lokal otrzymał, a Ty masz bazę do porównań przy zdawaniu.

➤ **Przekazanie kluczy.** Po podpisaniu umowy i dostarczeniu oświadczenia notarialnego, jeśli najem jest okazjonalny, po wpłacie kaucji i pierwszego czynszu przekazujesz klucze. Od tego momentu lokator rządzi się już sam w mieszkaniu.

“

Treść umowy najmu ma kluczowe znaczenie, dlatego zalecamy jej staranne opracowanie oraz uprzednią weryfikację przez prawnika już na etapie przygotowywania ogłoszenia o wynajmie mieszkania. Szczególną uwagę należy zwrócić na kompletność i prawidłowość załączników, zwłaszcza w przypadku zawierania umowy najmu okazjonalnego, gdyż mogą one mieć istotny wpływ na poziom ochrony prawnej wynajmującego oraz zapewnienie spokojnego i bezpiecznego korzystania z przysługujących mu uprawnień. ”



adw. dr Joanna Barzykowska,
wspólnik w kancelarii prawnej
Graś i Wspólnicy sp.k.

10.3 Zarządzanie wynajmem

Twoje mieszkanie zaczyna „żyć” z najemcą. Jak nim zarządzać, by inwestycja była bezproblemowa?



źródło: Shutterstock

- **Relacje z najemcą.** Utrzymuj poprawne, profesjonalne relacje. Nie zaprzyjaźniaj się za bardzo (łatwiej potem egzekwować należności), ale też nie bądź obojętny i odległy. Daj znać, że w razie problemów najemca może się z Tobą kontaktować. Szanuj prywatność, zapowiedziane wizyty kontrolne raz na parę miesięcy są ok, ale nie nachodź co tydzień.
- **Kontrola płatności.** Pilnuj wpływów czynszu co miesiąc. Jeśli mija termin, a pieniędzy nie ma – od razu delikatnie przypomnij (SMS/telefon). Czasem to zwykłe zapomnienie. Gdy spóźnia się nagminnie, przeprowadź rozmowę dyscyplinującą. Gdy nie płaci, formalnie wyślij pisma pocztą i mailem. Wezwij pisemnie do zapłaty zaległości w terminie 7 dni pod rygorem wypowiedzenia. Przy najmie okazjonalnym po 2-3 miesiącach braku płatności możesz rozwiązać umowę i uruchamiać procedurę eksmisji, ale oby nie było takiej konieczności.
- **Kultura i sąsiedzi.** Przekaż najemcy regulamin budynku. Ustal z najemcą zasady ciszy nocnej oraz imprez, aby nie uprzykrzać życia sąsiadom, bo potem pretensje będą do Ciebie. Jeśli sąsiad dzwoni, że Twoi najemcy hałasują co noc – zareaguj: upomnij lokatora, wyślij uwagę pisemnie. W umowie możesz mieć klauzulę, że rażące naruszenie porządku jest podstawą do wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.

- **Naprawy i usterki.** Prawdopodobnie w trakcie najmu coś się zepsuje np. pralka przestanie działać lub zatka się odpływ. Zgodnie z prawem drobne naprawy eksploatacyjne obciążają najemcę np. udrożnienie syfonu, wymiana żarówki, uszczelki w kranie. Poważniejsze rzeczy: awaria pralki, piecyka gazowego, przeciekająca instalacja, to już naprawia właściciel mieszkania. Ustal z najemcą, aby niezwłocznie zgłaszał Ci usterki. Warto też mieć wcześniej uzgodnione, kto i kiedy je naprawi. Drobne sprawy często najemca załatwia sam (bo mu zależy, by działało) i może potrącić z czynszu koszt, jeśli to Ty odpowiadasz za daną instalację – dobrze to uzgodnić. Dbaj o to, by naprawy robić szybko, bo zadowolony najemca będzie regularnie płacił i mniej kusi go wyprowadzka.
- **Okres najmu i przedłużenie.** Pilnuj terminu końca umowy. Na miesiąc, dwa przed końcem zapytaj najemcę, czy chce ją przedłużyć. Jeśli tak, sporządź aneks przedłużający umowę na kolejny okres lub nową umowę. Jeśli nie, zacznij przygotowania do szukania nowego najemcy. Gdy najemca się wyprowadza, umów się na wspólny przegląd mieszkania, sprawdź stan z protokołem początkowym. Jeśli wszystko jest ok, rozlicz liczniki, oddaj kaucję (ewentualnie pomniejszoną o jakieś drobne szkody, jeśli były – wszystko zgodne z umową). Postaraj się zakończyć relację pozytywnie, bo rynek jest mały, a opinie krążą.
- **Zabezpieczenia przed nieuczciwymi najemcami.** Mimo starań może zdarzyć się problem: ktoś przestanie płacić i nie chce Cię wpuścić do mieszkania. Najem okazjonalny daje tu sporą przewagę, możesz po rozwiązaniu umowy i upływie terminu na wyprowadzkę iść do sądu po klauzulę wykonalności do aktu notarialnego. Bez najmu okazjonalnego czeka Cię droga przez sąd (może trwać rok-dwa). Dlatego warto mieć ten akt notarialny! Niektóre szkoły polecają brać weksel jako dodatkowe zabezpieczenie finansowe.

- **Wsparcie profesjonalne.** Jeśli nie masz czasu na administrowaniem najmem, możesz zlecić to na zewnątrz. W Polsce działają firmy, które za ok. 10% wartości miesięcznej opłaty z najmu zrobią wszystko za Ciebie: znajdą najemcę, podpiszą umowę – zwykle z nimi jako podnajemcami. Ty wynajmujesz firmie, firma podnajmuje lokatorowi. To oni pobiorą czynsz, dopilnują drobnych napraw. Ty dostajesz co miesiąc przelew czynszu i masz święty spokój. To opcja warta rozważenia przy wielu mieszkaniach lub braku czasu, choć zmniejsza Twój zysk o prowizję firmy.

Na koniec: wynajem mieszkania może być świetną inwestycją, ale wymaga traktowania tej działalności jak mini-biznesu. Zadowolony najemca będzie płacił długo i regularnie, a zadbane mieszkanie zachowa wartość. Staraj się więc być dobrym wynajmującym, a jest spora szansa, że trafisz na dobrych najemców – i wszyscy będą zadowoleni.

Podsumowanie rozdziału 10

Wynajmowanie mieszkania wymaga znajomości rynku i prawa, ale z naszym przewodnikiem masz już solidne podstawy. Pamiętaj o zabezpieczeniach (najem okazjonalny, kaucja, dobra umowa) i starannym doborze lokatorów. Poniżej checklista dla wynajmującego mieszkanie.

Checklista dla właściciela: wynajem mieszkania



- ☐ Czy Twoje mieszkanie pod wynajem jest przygotowane? Czy jest posprzątane, umeblowane, a usterki naprawione? Czy znasz grupę docelową najemców i masz dopasowaną ofertę?
- ☐ Czy czynsz oraz zaproponowaną przez Ciebie kaucję można nazwać konkurencyjnymi? Czy stosujesz najem okazjonalny, a kandydaci na najemców zostali o tym poinformowani?
- ☐ Czy masz w internecie atrakcyjne ogłoszenie z dobrymi zdjęciami, filmikiem i rzetelnym opisem?
- ☐ Czy masz plan weryfikacji najemców: o co ich zapytasz na spotkaniu, jakie dokumenty sprawdzisz? Czy jasno komunikujesz swoje oczekiwania, np. brak palenia w mieszkaniu, umowa na rok, itp.?
- ☐ Czy masz gotowy wzór umowy najmu oraz protokół zdawczo-odbiorczy? Czy wiesz, jakie załączniki są potrzebne do najmu okazjonalnego i gdzie je zgłosić?
- ☐ Czy prowadzisz ewidencję i pamiętasz o podatku od najmu (ryczałt płatny co miesiąc/kwartał lub inne rozliczenie w ramach działalności gospodarczej)?
- ☐ Czy masz ustalone z najemcą procedury zgłaszania usterek i kontaktu? Czy planujesz okresowe kontrole stanu mieszkania? Czy do umowy została wpisana możliwość wizytacji mieszkania?
- ☐ Czy masz ubezpieczenie mieszkania również na wypadek szkód wyrządzonych przez najemcę lub awarii w trakcie najmu?
- ☐ Czy masz wypracowaną procedurę zakończenia najmu: procedurę odbioru mieszkania, sprawdzenia rozliczeń i zwrotu kaucji? Sprawdź stan mieszkania przy wyprowadzce najemcy, porównaj z protokołem początkowym, rozlicz media, napraw uszkodzenia.



rynek
pierwotny.pl

Od marzenia do mieszkania

85 tysięcy

mieszkań
do wyboru



www.rynekpierwotny.pl

DATA WYDANIA: 14.10.2025 r.

Jak kupić mieszkanie na Rynku Pierwotnym

Przewodnik dla klienta

WYDAWCA:

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

REDAKCJA i KOREKTA:

Arkadiusz Słodkowski

PROJEKT i SKŁAD:

Anna Janek

Wydawcą serwisu 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.

WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE.

Niniejszy e-book jest chroniony prawem autorskim. Żadna jego część nie może być kopiowana, rozpowszechniana, przesyłana ani publikowana w jakiegokolwiek formie, w tym elektronicznej, mechanicznej, fotograficznej, ani umieszczana w Internecie lub w sieciach komputerowych bez uprzedniej pisemnej zgody autora lub wydawcy.

Dozwolone jest korzystanie z e-booka wyłącznie na użytek własny nabywcy.
Udostępnianie pliku osobom trzecim lub jego publikacja w sieci stanowi naruszenie praw autorskich.

© [2025] [Property Group]
Wszelkie prawa zastrzeżone.