

MIESZKANIE Z RYNKU WTÓRNEGO

na kredyt hipoteczny



**Jak nie dać się zaskoczyć i kupić
mieszkanie z głową?**

autor: ohipotece.pl

Wszelkie prawa zastrzeżone. Rozpowszechnianie całości niniejszej publikacji jest dopuszczalne wyłącznie w niezmienionej formie i za zgodą autora. Zabronione jest kopiowanie, udostępnianie lub publikowanie fragmentów niniejszego ebooka w jakiegokolwiek postaci – w szczególności metodą kserograficzną, fotograficzną, cyfrową, filmową, magnetyczną lub inną. Takie działanie stanowi naruszenie praw autorskich.

Wszelkie znaki firmowe, towarowe, marki i nazwy handlowe użyte w ebooku należą do ich właścicieli. Ich obecność w publikacji nie oznacza powiązania z tymi markami ani ich rekomendacji.

Autor dołożył wszelkich starań, aby informacje zawarte w ebooku były rzetelne i aktualne na dzień publikacji. Ebook ma charakter informacyjny i edukacyjny – nie stanowi porady prawnej, podatkowej ani finansowej. Autor nie ponosi odpowiedzialności za skutki decyzji podjętych na podstawie treści zawartych w niniejszej publikacji, ani za ewentualne naruszenia praw osób trzecich.

Grafika: canva.com

Copyright © oHipotece.pl 2025

Wydanie I, Warszawa 2025

SPIS TREŚCI

Wstęp

- Dlaczego warto przeczytać ten poradnik
- Jakie mieszkania omawiam i do kogo kieruję ten przewodnik
- Czym różni się rynek wtórny od pierwotnego

1. Zanim zaczniesz szukać – ustal, na co Cię stać

- Co to jest wkład własny i ile trzeba mieć
- Co jeżeli nie masz wkładu własnego
- Jak sprawdzić swoją zdolność kredytową
- Jak obliczyć łączny koszt zakupu
- Na co trzeba mieć dodatkową rezerwę

2. Kredyt hipoteczny – jak to naprawdę działa

- Co to jest kredyt hipoteczny (po ludzku)
- Kredyt z remontem – jak to działa
- Rozliczenie środków z remontu
- Karencja w spłacie kapitału
- Co można finansować z części remontowej kredytu
- Rodzaj oprocentowania – stałe czy zmienne
- Rodzaj rat – równe czy malejące
- Na ile lat wziąć kredyt
- Jak wygląda proces kredytowy krok po kroku
- Jakie dokumenty są potrzebne
- Na co uważać przy wyborze banku

3. Szukanie mieszkania - gdzie, jak i na co zwracać uwagę

- Gdzie szukać ogłoszeń (i których unikać)
- Jak nie dać się zwieść pięknym zdjęciom
- Co powinno być dla Ciebie "czerwoną flagą"
- Samodzielnie czy z pośrednikiem nieruchomości

4. Oglądanie mieszkania - co sprawdzić na miejscu

- Ściany, okna, instalacje - lista kontrolna
- Blok i okolica - co warto sprawdzić przed zakupem
- Czy można negocjować cenę

5. Czy wszystko się zgadza - sprawdź stan prawny mieszkania

- Księga wieczysta - jak ją czytać
- Co to znaczy „czyste mieszkanie” w sensie prawnym
- Zadłużenia, hipoteki, służebności - jak sprawdzić i zrozumieć
- Jakie dokumenty powinien dać sprzedający

6. Umowa przedwstępna - zabezpiecz się dobrze

- Co to jest umowa przedwstępna i co powinna zawierać
- Zadek a zaliczka - różnice i konsekwencje
- Czy trzeba iść do notariusza

7. Decyzja kredytowa i końcówka formalności

- Operat szacunkowy - po co bank go potrzebuje
- Co robić, gdy bank chce dodatkowe dokumenty
- Jak wygląda decyzja kredytowa i co ona oznacza

8. Akt notarialny - najważniejszy podpis w życiu

- Co się dzieje u notariusza
- Jakie opłaty czekają Cię przy podpisaniu umowy
- Jak wygląda przelew środków i kiedy dostajesz klucze

9. Po zakupie - co jeszcze trzeba załatwić

- Przepisanie liczników i umowy z dostawcami
- Kontakt z administracją lub wspólnotą
- Podatek PCC, meldunek i inne formalności

10. Częste błędy i pułapki - jak ich uniknąć

- Kupno bez sprawdzenia księgi wieczystej
- Niesprawdzenie zadłużeń
- Pośpiech i brak umowy przedwstępnej
- Niedośzacowanie kosztów

Załączniki i dodatki

- Checklista: zakup mieszkania krok po kroku
- Wzór umowy przedwstępnej - mieszkanie własnościowe
- Wzór umowy przedwstępnej - mieszkanie spółdzielczo-własnościowe
- Lista dokumentów do kredytu hipotecznego
- Słowniczek najważniejszych pojęć w prostym języku



WSTĘP

Dlaczego warto przeczytać ten poradnik?

Kupno mieszkania to jedna z najważniejszych decyzji w życiu. To nie tylko kwestia pieniędzy, ale też emocji, stresu i wielu formalności. Szczególnie gdy kupuje się pierwsze mieszkanie i korzysta z kredytu hipotecznego, łatwo poczuć się zagubionym. W sieci jest mnóstwo informacji, ale często są one albo zbyt ogólne, albo pełne trudnych, urzędowych słów, które niewiele wyjaśniają.

Ten poradnik powstał po to, żeby pomóc Ci **przejsć przez cały proces krok po kroku** - spokojnie, bez nerwów, z pełnym zrozumieniem, co i kiedy trzeba zrobić. Znajdziesz tu praktyczne wskazówki, jasne wyjaśnienia i konkretną listę rzeczy, na które warto uważać.

Nie jesteś osobą specjalizującą się w nieruchomościach ani kredytach? Tym lepiej - ten poradnik jest właśnie **dla zwykłych ludzi**, którzy chcą kupić mieszkanie z rynku wtórnego na kredyt i **nie zwariować po drodze**.



WSTĘP

Jakie mieszkania omawiam i do kogo kieruję ten przewodnik?

Skupiam się tutaj na **mieszkaniach z rynku wtórnego** – czyli takich, które **któs już wcześniej kupił i teraz chce sprzedać**. To mogą być mieszkania w blokach z wielkiej płyty, kamienicach, nowych osiedlach sprzed kilku lat bądź segmenty.

Ten poradnik kieruję do osób, które:

- chcą kupić **mieszkanie na własne potrzeby**, nie na wynajem,
- finansują zakup **kredytem hipotecznym**, a nie tylko gotówką,
- **robią to po raz pierwszy**, albo nie czują się pewnie w tym temacie,
- szukają **jasnych odpowiedzi i praktycznych wskazówek**.

Nie musisz znać się na przepisach, księgach wieczystych czy analizie zdolności kredytowej – po przeczytaniu tego ebooka **będziesz wiedzieć, co robić i o co pytać** na każdym etapie zakupu.



WSTĘP

Czym różni się rynek wtórny od pierwotnego?

Rynek mieszkaniowy dzieli się na dwie główne kategorie:

- **Rynek pierwotny** – to mieszkania sprzedawane przez deweloperów. Nikt jeszcze w nich nie mieszkał. Kupujesz „nowe” mieszkanie, często w budynku, który dopiero powstaje albo jest gotowy do wykończenia.
- **Rynek wtórny** – to mieszkania, które **już miały właściciela**. Mogą być zamieszkałe lub puste. Sprzedaje je osoba prywatna albo firma, która wcześniej je kupiła.

W tym poradniku skupiam się właśnie **na rynku wtórnym**, bo:

- można obejrzeć mieszkanie „na żywo” i od razu sprawdzić jego stan,
- często szybciej można się wprowadzić niż w przypadku nowych inwestycji,
- łatwiej ocenić otoczenie – sąsiedztwo, komunikację, dostęp do sklepów, szkół itp.

Ale rynek wtórny to także więcej pułapek – stan techniczny może być gorszy, dokumentacja mniej przejrzysta, a sprawy prawne bardziej skomplikowane. Właśnie dlatego dobrze, że tu jesteś – pomogę Ci **bezpiecznie przejść przez cały proces zakupu**.



ZANIM ZACZNIESZ SZUKAĆ - USTAL, NA CO CIĘ STAĆ

Zakup mieszkania zaczyna się nie od przeglądania ogłoszeń, ale **od... kalkulatora**. Zanim zakochasz się w jakimś lokalu, musisz wiedzieć, czy Cię na niego stać. Inaczej możesz stracić mnóstwo czasu i nerwów. W tym rozdziale pokażę Ci, jak krok po kroku określić budżet, który masz realnie do dyspozycji.

Co to jest wkład własny i ile trzeba mieć?

Jeśli kupujesz mieszkanie na kredyt, bank nie pożyczy Ci całej kwoty. Wymaga, aby **część ceny zapłacić z własnych pieniędzy** – to tzw. **wkład własny**. Wkład własny powinien wynieść **zazwyczaj 20%** ceny zakupu i ewentualnego remontu mieszkania.

Przykład:

- Mieszkanie kosztuje 400 000 zł.
- Kredytujesz remont w kwocie 80 000 zł.
- 20% z tej kwoty to 96 000 zł – tyle musisz mieć jako wkład własny.
- Bank może wtedy sfinansować pozostałe 384 000 zł.

Czy da się mniej? **Tak**, niektóre banki akceptują wkład **na poziomie 10%**, ale wtedy:

- zapłacisz dodatkowe ubezpieczenie (tzw. niskiego wkładu własnego),
- oferta kredytu może być mniej korzystna (np. wyższe oprocentowanie).

👉 **Im wyższy wkład własny, tym lepiej** – niższa rata, mniejsze ryzyko, lepsze warunki.

Co jeżeli nie masz wkładu własnego?

Brak wkładu własnego to jedna z najczęstszych przeszkód przy zakupie mieszkania. Ale dobra wiadomość: **nie przekreśla to Twoich szans**. W takiej sytuacji możesz skorzystać z rządowego programu **Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy**, który umożliwia uzyskanie kredytu nawet **do 100% ceny zakupu nieruchomości i ewentualnego remontu mieszkania**.

Jak działa Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy?

Program polega na tym, że:

- **Bank udziela Ci kredytu do 100% potrzebnych środków** – nie wymaga od Ciebie wkładu własnego.
- **Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK)** udziela gwarancji na brakujący wkład własny (do określonego ustawą limitu) – dzięki czemu, możesz uzyskać kredyt do 100% potrzebnej kwoty.
- **Ty płacisz jednorazową prowizję za tę gwarancję** – nie więcej niż **1000 zł**, uzależnioną od wysokości udzielonej gwarancji.

Dzięki temu możesz kupić mieszkanie **bez oszczędności na wkład własny**, jeśli spełniasz warunki programu.

Co musisz sprawdzić, zanim skorzystasz z programu?

Program nie jest dla każdego i nie każda nieruchomość się kwalifikuje. Pełny zakres wymagań jest szerszy, dlatego przed złożeniem wniosku warto zapoznać się z ustawą lub skonsultować z ekspertem hipotecznym. Poniżej **dwa najważniejsze zestawy warunków**:

1. Warunki osobiste – kto może skorzystać?

- **Nie możesz mieć obecnie (ani wcześniej)** mieszkania lub domu – są od tego wyjątki, jak np. odziedziczone udziały w nieruchomości, nienadająca się do zamieszkiwania nieruchomość, rodziny wielodzietne posiadające już mieszkanie o określonej powierzchni.
- Program dostępny jest dla **singli, małżeństw** oraz **par wychowujących przynajmniej jedno wspólne dziecko**.
- **Nie możesz być stroną umowy kredytu hipotecznego** w ostatnich 36 miesiącach poprzedzających złożenie wniosku kredytowego.
- Poza najważniejszymi, wymienionymi powyżej jest jeszcze kilka warunków dodatkowych – warto je wcześniej sprawdzić.

2. Warunki dotyczące nieruchomości – co można kupić?

- **Zakup i ewentualny remont nieruchomości** z rynku pierwotnego lub wtórnego.
- **Cena za m²** mieszkania musi mieścić się w **limicie obowiązującym w danym regionie** (inne limity obowiązują dla dużych miast, gmin graniczących z dużymi miastami, pozostałych miejscowości i wsi).
- W przypadku gdy celem kredytu będzie zarówno zakup jak i remont mieszkania, bank oblicza **limit cenowy za m² jedynie od ceny zakupu**, nie uwzględniając kosztów remontu.

Limity kwot kredytu

- Jeżeli łączna cena zakupu nieruchomości wraz z ewentualnym remontem **nie przekracza 500 000 zł**, możesz liczyć na finansowanie **do 100%** wartości transakcji – część brakującego wkładu własnego (do 20%) może pokryć gwarancja państwowa.

- Gdy cena zakupu nieruchomości wraz z ewentualnym remontem mieści się w przedziale **od 500 001 zł** do 1 000 000 zł, bank wciąż może udzielić kredytu w ramach programu, ale **będzie wymagał wniesienia częściowego wkładu własnego** – jego wysokość może wynosić od 0,1% do 20%, w zależności od szczegółów transakcji.

Ustawodawca dopuścił udział w programie także dla osób z wkładem 20–30%, pod warunkiem zaciągnięcia kredytu ze stałym oprocentowaniem. Taki kredyt nie jest objęty gwarancją brakującego wkładu, ale umożliwia skorzystanie ze spłaty rodzinnej – jednorazowej pomocy za urodzenie kolejnego dziecka (dostępnej też przy wkładzie własnym od 0% do 20%).

 Na co jeszcze uważać?

- **Nie każdy bank** bierze udział w programie – warto sprawdzić listę na stronie Banku Gospodarstwa Krajowego tych, które go oferują.
- **Warunki programu mogą się zmieniać** – dobrze skonsultować się z ekspertem hipotecznym, który oceni Twoją sytuację.
- **Gwarancja BGK nie zwiększa Twojej zdolności kredytowej** – umożliwia finansowanie do 100% kosztów zakupu i remontu – bez konieczności posiadania wkładu własnego „z kieszeni”, lecz pamiętaj musisz posiadać zdolność kredytową na całe 100% transakcji.

Jak sprawdzić swoją zdolność kredytową?

Zanim zaczniesz myśleć o zakupie, warto zrobić **wstępne wyliczenia**, żeby wiedzieć, na jaką kwotę kredytu możesz liczyć.

Twoja **zdolność kredytowa** to po prostu ocena, czy bank uzna, że będziesz w stanie spłacać kredyt co miesiąc bez problemu. Co bierze pod uwagę bank?

- wysokość Twoich dochodów (np. z pracy, działalności),
- wydatki i zobowiązania (np. inne kredyty, alimenty),
- liczbę osób w gospodarstwie domowym,
- rodzaj zatrudnienia (umowa o pracę, zlecenie, najem, własna firma),
- historię w BIK (czy wcześniejsze zobowiązania były spłacane terminowo?).

Jak sprawdzić zdolność kredytową? Masz kilka opcji:

- najlepiej skonsultuj się z **ekspertem hipotecznym**, który zrobi to za Ciebie **bez opłat i we wszystkich bankach**, a także pomoże przeprowadzić przez cały proces kredytowy,
- możesz użyć darmowego kalkulatora zdolności kredytowej online na stronach banków lub portali finansowych (choć bardzo nie rekomenduję tego rozwiązania, gdyż kalkulatory nie biorą pod uwagę innych czynników, jak np. długość zatrudnienia, zmienność składników wynagrodzenia, etc.),
- zapytaj bezpośrednio w banku – pamiętaj jednakże, że będzie to wyliczenie tylko danego banku.

 **Uwaga:** Zdolność kredytowa różni się w zależności od banku. W jednym możesz dostać 450 tys. zł, w innym tylko 380 tys. zł – mimo tych samych zarobków. Pamiętaj również, iż nie musisz mieć historii kredytowej, by otrzymać kredyt hipoteczny.

Jak obliczyć łączny koszt zakupu?

Częsty błąd kupujących - myślenie wyłącznie o cenie mieszkania. Tymczasem do tej kwoty dochodzi wiele dodatkowych kosztów, które musisz pokryć z własnej kieszeni - nie pokryje ich kredyt. Poniżej znajdziesz zestawienie przykładowych kosztów **przy zakupie mieszkania za 400 000 zł**:

RODZAJ KOSZTU	SZACUNKOWA KWOTA
podatek PCC-2 	8 000 zł
taksa notarialna i wypisy aktu	ok. 3 100 zł
wpis właściciela/właścicieli w księdze wieczystej	200 zł
wpis hipoteki banku w księdze wieczystej	200 zł
założenie księgi wieczystej (w razie jej braku)	100 zł
prowidza pośrednika nieruchomości (jeżeli korzystasz)	ok. 1% do 3% ceny zakupu (czyli 4 000 zł do 12 000 zł)
koszt wyceny mieszkania dla banku	ok. 500 zł do 1 000 zł

 W praktyce warto założyć, że dodatkowe koszty zakupu wyniosą nawet do 25 000 zł - i to przy relatywnie standardowej transakcji.

 Uwaga dotycząca podatku PCC (czyli PCC-2):

- **Jeśli kupujesz swoją pierwszą w życiu nieruchomość mieszkalną - nie musisz płacić podatku PCC**, zgodnie ze zmianami obowiązującymi od 31 sierpnia 2023 roku.

- Jeśli jednak nie jest to Twoja pierwsza nieruchomość mieszkalna, podatek PCC wynosi 2% ceny zakupu i jest opłacany u notariusza w dniu podpisania aktu notarialnego.

Dlatego warto sprawdzić, czy przysługuje Ci zwolnienie, a jeśli nie – uwzględnić ten koszt w swoim budżecie. Pamiętaj, że niezabudowana działka lub działka w trakcie budowy nie jest uznawana za nieruchomość mieszkalną, natomiast działka z domem oddanym do użytkowania już tak.

Na co trzeba mieć dodatkową rezerwę?

Poza wkładem własnym i dodatkowymi opłatami warto mieć też **bufor bezpieczeństwa**, czyli trochę gotówki „na wszelki wypadek”. Dlaczego? Bo po zakupie może się okazać, że:

- trzeba odświeżyć mieszkanie lub zrobić drobny remont,
- sprzęty AGD są do wymiany,
- pojawią się nieprzewidziane koszty (np. naprawa instalacji, hydraulika itp.).

Dobrze mieć **choć kilka tysięcy złotych „na start” po przeprowadzce** – żeby nie brać pożyczki na nową kuchnię czy malowanie ścian.

Podsumowanie rozdziału

✅ Zanim zaczniesz szukać mieszkania, określ swój budżet i zdolność kredytową.

✅ Standardowo potrzebujesz minimum 10–20% wkładu własnego.

- ✓ Nie masz wkładu własnego? Nie szkodzi - jest szansa na kredyt z gwarancją BGK, która może zastąpić wkład własny i pozwolić na finansowanie do 100%.
- ✓ Twoja zdolność kredytowa zależy m.in. od dochodów, formy zatrudnienia i zobowiązań.
- ✓ Do ceny mieszkania dolicz dodatkowe koszty: podatek, notariusza, sąd, pośrednika nieruchomości.
- ✓ Zostaw sobie finansowy bufor na niespodziewane wydatki po zakupie.
- ✓ Skonsultuj się z ekspertem hipotecznym, by sprawdzić wszystkie opcje i uniknąć błędów.

Dzięki temu **nie będziesz tracić czasu na oglądanie mieszkań, których i tak nie kupisz**. A to pierwszy krok do mądrego i spokojnego zakupu własnego M.



KREDYT HIPOTECZNY – JAK TO NAPRAWDĘ DZIAŁA?

Kupno mieszkania z rynku wtórnego rzadko odbywa się za gotówkę.

Większość osób finansuje zakup kredytem hipotecznym. I choć to brzmi poważnie (i trochę strasznie), nie taki kredyt straszny, jak go opisują – jeśli wiesz, na czym polega i czego się spodziewać.

Co to jest kredyt hipoteczny (po ludzku)?

Kredyt hipoteczny to pieniądze, które bank udziela na zakup mieszkania. Warunkiem takiego kredytu jest ustanowienie zabezpieczenia – najczęściej jedynie na nieruchomości, którą kupujesz. Oznacza to, że jeśli w przyszłości przestaniesz spłacać raty, bank ma prawo odzyskać swoje pieniądze poprzez sprzedaż tej nieruchomości w drodze egzekucji komorniczej. Innymi słowy, mieszkanie kupione na kredyt staje się gwarancją jego spłaty. **Nie oznacza to, że bank staje się właścicielem mieszkania!** Pamiętaj – 100% własności należy do Ciebie – mieszkanie służy jedynie jako zabezpieczenie kredytu. W skrócie:

- Kredyt bierzesz zazwyczaj na długi czas – nawet do 35 lat.
- Spłacasz go w miesięcznych ratach, które składają się z części kapitałowej (czyli tego, co faktycznie pożyczasz) i odsetek.
- Na wysokość raty wpływa m.in. kwota kredytu, czas spłaty i oprocentowanie.

 Kredyt hipoteczny to długoterminowe zobowiązanie, które – dzięki zabezpieczeniu hipoteką – ma zazwyczaj niższe oprocentowanie niż np. kredyt gotówkowy. Ale pamiętaj, że przez kilkadziesiąt lat spłaty **całkowity koszt może przekroczyć nawet dwukrotność kwoty, którą pożyczasz.**

Kredyt z remontem – jak to działa?

Jeśli kupujesz mieszkanie z rynku wtórnego i planujesz jego odświeżenie lub większy remont, możesz uwzględnić to od razu w kredycie hipotecznym. Podpiszesz jedną umowę a bank wypłaci środki wówczas w dwóch częściach:

- **na zakup** – bezpośrednio sprzedającemu,
- **na remont** – Tobie, w transzach lub całości.

Aby otrzymać kredyt z częścią na remont:

- ✓ przygotuj **kosztorys remontu** – zazwyczaj na formularzu bankowym (uwzględnij prace, które **chcesz faktycznie wykonać** np. malowanie, wymianę instalacji, podłogi, zabudowę kuchenną, łazienkę itd.),
- ✓ bank zaakceptuje kosztorys i określi, czy wartość mieszkania po remoncie uzasadnia całość kredytu.

Rozliczenie środków z remontu

Pieniądze na remont trzeba rozliczyć najczęściej **po 12 miesiącach** od wypłaty pierwszej transzy. Ale spokojnie – **nie musisz zbierać faktur czy rachunków**. Wystarczy:

- **inspekcja przedstawiciela banku** – który przyjedzie i oceni zakres wykonanych prac, lub
- **dokumentacja zdjęciowa** – którą przesyłasz do banku, by pokazać, że remont został zrealizowany zgodnie z planem.

Karencja w spłacie kapitału

Na czas remontu (zazwyczaj 3-12 miesięcy) obowiązuje **karencja**, czyli czas, w którym spłacasz jedynie odsetki, a nie kapitał kredytu. To ułatwia przejście przez okres wydatków związanych z pracami wykończeniowymi, bez dodatkowego obciążenia ratą kapitałową.

Co można finansować z części remontowej kredytu?

Banki finansują **stałe elementy mieszkania**, np.:

- podłogi, drzwi, okna, rolety zewnętrzne,
- instalacje (np. elektryczna, hydrauliczna),
- glazurę, armaturę łazienkową, tynki, farby,
- zabudowy stałe: kuchnia, szafy, łazienka (np. szafki z AGD pod zabudowę, sprzęt RTV i AGD wyłącznie jeśli jest zabudowany).

Nie sfinansujesz np. pralki wolnostojącej czy kanapy w salonie – to elementy ruchome, które nie zwiększają wartości nieruchomości.

Rodzaj oprocentowania – stałe czy zmienne?

Przy wyborze kredytu hipotecznego musisz zdecydować się na rodzaj oprocentowania:

 **Zmienne oprocentowanie** – zależy od stopy referencyjnej (np. WIBOR), która może rosnąć lub maleć w czasie trwania umowy. Może oznaczać niższą ratę na początku, ale większe ryzyko w długim okresie.

 **Stałe oprocentowanie** – obowiązuje przez minimum 5 lat (w niektórych bankach nawet 10 lat). Masz pewność stałej raty, bez względu na zmiany stóp procentowych. Po zakończeniu okresu stałego oprocentowania możesz przejść na zmienne lub odnowić okres stałego oprocentowania na warunkach rynkowych.

Rodzaj rat – równe czy malejące?

 **Raty równe** – to najczęściej wybierana opcja. Na początku spłacasz więcej odsetek, mniej kapitału. Rata co miesiąc jest taka sama (chyba że zmienia się oprocentowanie).

 **Raty malejące** – na początku są wyższe, ale z czasem maleją. Od razu spłacasz większą część kapitału, co oznacza mniejsze koszty odsetkowe w całym okresie kredytowania. Potrzebujesz jednak większej zdolności kredytowej na starcie.

Na ile lat wziąć kredyt?

Teoretycznie – im krótszy okres kredytowania, tym mniejsze koszty odsetkowe. Ale w praktyce warto podejść do tematu strategicznie:

 **Lepiej wziąć kredyt na dłuższy okres i nadpłacać, niż na siłę skracać czas i potem mieć problem z płynnością finansową.**

Dlaczego?

- Masz niższą ratę bazową, czyli **większy bufor bezpieczeństwa**.
- Nadpłacając regularnie (np. co kilka miesięcy), **skracając okres**

kredytowania lub obniżając ratę, szybciej pozbywasz się długu – a odsetki naliczają się tylko od aktualnego salda kredytu do spłaty.

- W razie nieprzewidzianych wydatków łatwiej poradzić sobie z niższą ratą, bez poczucia finansowej presji.

✚ Porozmawiaj z ekspertem hipotecznym, który pokaże Ci na liczbach, co się bardziej opłaca w Twoim przypadku.

Jak wygląda proces kredytowy krok po kroku?

- ① Zbadanie zdolności kredytowej.
- ② Znalezienie mieszkania i podpisanie umowy przedwstępnej.
- ③ Złożenie wniosku o kredyt hipoteczny.
- ④ Wycena mieszkania przez rzeczoznawcę.
- ⑤ Decyzja kredytowa.
- ⑥ Podpisanie umowy kredytowej.
- ⑦ Akt notarialny.
- ⑧ Uruchomienie środków przez bank.

✚ Całość trwa średnio 2-8 tygodni – zależnie od czasów, jakie obowiązują w danym banku.

Jakie dokumenty będą potrzebne?

- Umowa przedwstępna zakupu mieszkania.
- Odpis z księgi wieczystej (bądź elektroniczny wydruk) – w przypadku braku księgi wieczystej potrzebujesz księgę gruntu, na której stoi np. blok.

- Dokument potwierdzający prawo własności (jeśli nie ma założonej księgi wieczystej).
- Zaświadczenie o braku zaległości czynszowych (jeśli mieszkanie jest spółdzielcze-własnościowe).
- Kosztorys remontu (jeśli planujesz kredyt z remontem).
- Operat szacunkowy (czasem zleca go bank w trakcie analizy wniosku, czasem Ty musisz poszukać rzeczoznawcy, który go wykona).

Na co uważać przy wyborze banku?

Nie kieruj się wyłącznie marką banku ani opiniami znajomych – każdy kredyt hipoteczny może różnić się szczegółami, które mają duże znaczenie dla Twojego budżetu. Zwróć uwagę przede wszystkim na:

- Oprocentowanie – stałe czy zmienne, które wpływa na wysokość rat w czasie.
- Prowizję – czyli opłatę za udzielenie kredytu, która podnosi początkowy koszt finansowania.
- RRSO – rzeczywisty roczny koszt kredytu, uwzględniający wszystkie opłaty i prowizje.
- Ubezpieczenia – na życie, nieruchomości, a także tzw. niskiego wkładu, które mogą być wymagane przez bank.
- Dodatkowe warunki – np. obowiązek założenia konta, karty kredytowej lub wpływów wynagrodzenia na rachunek.

 Warto skorzystać z pomocy doświadczonego eksperta hipotecznego, który pomoże przeanalizować różne oferty i wybrać tę najlepiej dopasowaną do Twojej sytuacji.

Podsumowanie rozdziału

- ✓ Kredyt hipoteczny to długoterminowe zobowiązanie na zakup mieszkania, również z możliwością finansowa nim remontu.
- ✓ Proces kredytowy składa się z kilku etapów – warto wiedzieć, co po kolei trzeba załatwić.
- ✓ Możesz rozliczyć remont zdjęciami lub wizytacją banku, a karencja pozwala odroczyć spłatę kapitału.
- ✓ Wybór oprocentowania i rodzaju rat wpływa na Twoje bezpieczeństwo finansowe.
- ✓ Czasami lepiej wziąć kredyt na dłuższy okres i nadpłacać go elastycznie, niż decydować się na zbyt krótkie zobowiązanie.



SZUKANIE MIESZKANIA - GDZIE, JAK I NA CO ZWRACAĆ UWAGĘ?

Wiesz już, ile możesz wydać na mieszkanie i że zamierzasz wziąć kredyt. Teraz **czas na konkrety** – czyli **szukanie idealnego mieszkania**. To ekscytujący etap, ale też taki, na którym łatwo się pogubić. Jest mnóstwo ogłoszeń, pięknych zdjęć i ofert „tylko ten tydzień w supercenie”. W tym rozdziale podpowiem Ci, gdzie i jak szukać, czego się wystrzegać i jak nie dać się złapać na haczyk.

Gdzie szukać ogłoszeń (i których unikać)?

Najpopularniejsze miejsca z ogłoszeniami mieszkań to:

- **Portale ogłoszeniowe:** Otodom, OLX, Gratka, Morizon, Nieruchomosci-online, lub inne lokalne portale.
- **Facebook:** lokalne grupy ogłoszeniowe (np. „Mieszkania Warszawa - sprzedam/kupię”).
- **Strony biur nieruchomości.**
- **Z polecenia:** znajomi, rodzina, sąsiedzi.

Szukając ogłoszeń, **nie skupiaj się tylko na jednym źródle**. Warto śledzić kilka portali równolegle – różne ogłoszenia pojawiają się w różnych miejscach.

Uwaga na podejrzone ogłoszenia, które:

- mają dziwnie niską cenę („okazja!”),
- nie pokazują lokalizacji mieszkania,
- nie mają żadnych zdjęć wnętrza,

- zawierają bardzo mało konkretów („do sprzedania mieszkanie 3 pokoje, super lokalizacja, pilne!”).

Często to wabiki, które mają skłonić Cię do kontaktu, a potem okazuje się, że to nie to mieszkanie, tylko „coś podobnego” bądź ukryte haczyki, np. nieuregulowane prawo do gruntu spółdzielni mieszkaniowej.

Jak nie dać się zwieść pięknym zdjęciom?

Pamiętaj: **ogłoszenia to reklama**, a zdjęcia są robione tak, by wszystko wyglądało na większe, jaśniejsze i ładniejsze, niż jest w rzeczywistości.

Typowe sztuczki:

- Szeroki kąt w aparacie – pokój wydaje się dwa razy większy.
- Jasne światło i filtry – ściany wyglądają na świeżo malowane.
- Ujęcia „z dołu” – sufit wydaje się wyższy.
- Brak zdjęć łazienki lub klatki schodowej – bo mogą być w złym stanie.

 **Zasada: Jeśli ogłoszenie wygląda zbyt idealnie, żeby było prawdziwe – zachowaj czujność.**

Dlatego nigdy nie podejmuj decyzji na podstawie zdjęć. **Zawsze umów się na oględziny** i zapytaj właściciela (lub pośrednika nieruchomości) o szczegóły, które są pominięte w ogłoszeniu.

Co powinno być dla Ciebie “czerwoną flagą”?

Podczas czytania ogłoszeń i rozmów ze sprzedającym, warto być czujnym.

Oto sygnały ostrzegawcze, które powinny Cię zaniepokoić:

🚩 **Brak księgi wieczystej** – jeśli właściciel nie chce podać numeru księgi wieczystej albo twierdzi, że „nie ma, ale wszystko jest w porządku” – to może być powód do ostrożności. **Brak księgi nie musi jednak od razu oznaczać kłopotów**, zwłaszcza w przypadku mieszkań spółdzielczych własnościowych, dla których księgi po prostu często nie są jeszcze założone. Jeżeli właściciel dysponuje kompletem dokumentów potwierdzających prawo do lokalu (np. umowa kupna, przydział spółdzielczy lub postanowienie sądu), a lokal spełnia inne warunki, w tym **możliwość założenia księgi wieczystej – to nie stanowi przeszkody dla banku**. Kluczowe jest to, by właściciel był transparentny i gotowy udostępnić dokumenty.

🚩 **Niejasny stan prawny** – mieszkanie po spadku, w trakcie działu spadku lub podziału majątku – brzmi skomplikowanie, ale **to sytuacje, które da się prawnie uporządkować i często sfinansować kredytem hipotecznym**. Jeśli właściciel ma już prawomocne postanowienie sądu o nabyciu spadku, akt poświadczenia dziedziczenia od notariusza albo ugodę rozwodową z podziałem majątku – **nie musi jeszcze aktualizować wpisu w księdze wieczystej**, by bank rozpatrzył pozytywnie wniosek o kredyt. Dla banku najważniejsze są aktualne dokumenty potwierdzające prawo własności, niekoniecznie wpisy w KW na dzień składania wniosku.

🚩 **Zaniżona cena względem rynku** – jeśli cena jest znacznie niższa niż podobnych mieszkań w okolicy, warto zachować ostrożność. Może to świadczyć o ukrytych wadach, zadłużeniach, toczących się sporach sądowych lub innych problemach, o których sprzedający nie mówi otwarcie.

🚩 **Brak możliwości obejrzenia mieszkania** – jeżeli właściciel proponuje jedynie oglądanie „z zewnątrz” lub mówi, że mieszkanie jest zajęte przez najemcę i nie da się go zobaczyć, lepiej zachować ostrożność. Kupno bez obejrzenia nieruchomości wiąże się z dużym ryzykiem.

🚩 **Właściciel chce „szybko załatwić sprawę”, bez umowy przedwstępnej i z przedpłatą** – to bardzo ryzykowne. Nawet jeśli brzmi kusząco, brak formalnej umowy może prowadzić do problemów, strat finansowych i trudności w egzekwowaniu praw.

🔴 **Pamiętaj:** Nie każda „czerwona flaga” oznacza, że trzeba zrezygnować z zakupu. Czasem to znak, by dokładniej przejrzeć dokumenty i skonsultować się z ekspertem hipotecznym lub pośrednikiem nieruchomości, który pomoże ocenić ryzyko i bezpiecznie przeprowadzić transakcję.

Samodzielnie czy z pośrednikiem nieruchomości?

To częste pytanie: czy szukać mieszkania samemu, czy skorzystać z usług agencji nieruchomości?

Samodzielnie – zalety:

- nie płacisz prowizji,
- masz pełną kontrolę nad procesem,
- samodzielnie kontaktujesz się z właścicielem.

Ale też ryzyka:

- możesz nie zauważyć problemów prawnych,
- trudniej negocjować warunki bez doświadczenia,
- wszystko musisz załatwić samodzielnie (ogłędziny, dokumenty, umowy).

Z pośrednikiem – zalety:

- agencja sprawdza dokumenty i stan prawny,
- pomaga w negocjacjach i kontaktach z urzędami i notariuszem,
- może podsunąć Ci oferty, których samodzielnie nie znajdziesz.

Ale też wady:

- prowizja – zazwyczaj 1-2% lub więcej ceny mieszkania, którą bardzo często płaci kupujący, bardzo rzadko sprzedający bądź oboje,
- niektórzy pośrednicy działają na ilość, nie jakość – warto sprawdzić opinie i doświadczenie agencji.

👉 **Rada:** Jeśli nie czujesz się pewnie, brakuje Ci czasu lub znajomości przepisów, **postaw na sprawdzonego pośrednika nieruchomości**. Unikaj jednak tych, którzy stawiają na ilość zamiast na jakość, nie odpowiadają na smsy i maile bądź kontakt z nimi jest bardzo utrudniony, mają niewielką wiedzę o sprzedawanej nieruchomości i bardziej dbają o interes sprzedającego niż kupującego – szczególnie wtedy, gdy to Ty płacisz prowizję za ich pracę! Zwracaj też uwagę na pośredników, którzy naciskają na szybkie decyzje, ukrywają wady mieszkania, obiecują rzeczy bez pokrycia, unikają jasnych umów, naliczają dodatkowe opłaty albo utrudniają Ci bezpośredni kontakt ze sprzedającym.

Podsumowanie rozdziału

- ✓ Szukanie mieszkania warto prowadzić równolegle na kilku portalach, Facebooku i przez znajomych.
- ✓ Uważaj na ogłoszenia bez zdjęć, lokalizacji czy z podejrzeniem niską ceną – coś może być nie tak z nieruchomością.
- ✓ Oględziny mieszkania są obowiązkowe – nigdy nie kupuj „w ciemno”.
- ✓ Brak księgi wieczystej lub nieuregulowany stan prawny to sygnały, które wymagają dokładnej weryfikacji, ale nie zawsze są przeszkodą.
- ✓ Presja na szybki zakup bez umowy przedwstępnej mogą oznaczać ryzyko.
- ✓ Samodzielne szukanie oszczędza pieniądze, ale wymaga czasu i wiedzy prawnej.
- ✓ Dobry pośrednik nieruchomości może ułatwić zakup, ale wybieraj go świadomie i sprawdzaj opinie na jego temat.



OGLĄDANIE MIESZKANIA – CO SPRAWDZIĆ NA MIEJSCU?

Zdjęcia w ogłoszeniu to jedno, ale dopiero oględziny mieszkania pokazują, z czym masz naprawdę do czynienia. Może wyglądać świetnie w internecie, ale na żywo... coś nie gra. Dlatego warto być czujnym i podejść do oględzin **z otwartymi oczami (i uszami)**. W tym rozdziale znajdziesz praktyczną listę rzeczy, które **trzeba sprawdzić na miejscu** - i dowiesz się, **czy i jak negocjować cenę**.

Ściany, okna, instalacje – lista kontrolna

Podczas oglądania mieszkania skup się nie tylko na tym, czy „ładnie wygląda”, ale też na jego **stanie technicznym**. Wiedź, że bank oceniając nieruchomość zwróci również uwagę na stan techniczny - gdy nieruchomość będzie w złym stanie technicznym, a Ty nie zadeklarujesz remontu możesz dostać decyzję negatywną z tego powodu.

Oto lista rzeczy, które warto sprawdzić lub o nie zapytać:

☒ Ściany i sufity

- Czy są proste, czy nie ma pęknięć?
- Czy nie widać śladów wilgoci, grzyba, zacieków?
- Czy widać świeżo pomalowane fragmenty tylko w jednym miejscu (może coś było ukrywane)?

☒ Okna

- Czy są szczelne?
- Z jakiego są roku i czy mają podwójne szyby?
- Jakiej mają ramy (plastik, drewno)?

- Czy się domykają i otwierają bez problemu?

☐ Podłogi

- Czy są równe?
- Czy nie skrzypią?
- Czy płytki nie są popękane?

☐ Instalacje

- Elektryka: zapytaj, kiedy była wymieniana? Sprawdź gniazdka, skrzynkę z bezpiecznikami.
- Hydraulika: odkręć krany, zobacz ciśnienie wody, zajrzyj pod zlew – czy nie ma wycieków?
- Gaz: czy w mieszkaniu jest gaz? Jeśli tak – czy instalacja była kontrolowana?
- Ogrzewanie: centralne? miejskie? własny piec? Jakie są koszty?

☐ Drzwi i wejście

- Czy drzwi wejściowe są antywłamaniowe?
- Czy domofon działa?
- Czy klatka schodowa jest zadbana?

Blok i okolica – co warto sprawdzić przed zakupem?

Mieszkanie to nie wszystko. Liczy się też **otoczenie**, bo przecież nie będziesz mieszkać w próżni. Sprawdź:

- **Stan klatki schodowej i piwnic** – czy są zadbane, czyste, bez śladów wilgoci?
- **Widnę** – jeśli jest, to czy działa, jak wygląda, czy nie hałasuje?

- **Najbliższą okolicę** – czy jest cicho? Czy nie słyszać hałasu z ulicy, torów, baru?
- **Sąsiedztwo** – czy widać dużo pustych butelek, graffiti, zniszczone mienie?
- **Parkowanie** – czy da się zaparkować pod blokiem? Czy są miejsca tylko dla mieszkańców?
- **Sklepy, przystanki, szkoły, tereny zielone** – ile masz do nich metrów lub minut pieszo?

Warto też odwiedzić okolicę w różnych porach dnia – np. rano, po południu i wieczorem. Czasem miejsce wydaje się spokojne tylko do godziny 17:00...

Czy można negocjować cenę?

Tak! W większości przypadków można i warto negocjować. Nie musisz od razu zgadzać się na kwotę z ogłoszenia. Sprzedający często ją zawyżają, zostawiając sobie „margines do rozmów”. Kiedy masz argumenty, negocjacje są całkowicie uzasadnione:

💬 Przykłady dobrych argumentów:

- „Mieszkanie wymaga remontu – np. trzeba wymienić instalację elektryczną.”
- „Widać ślady wilgoci – muszę to sprawdzić i naprawić.”
- „W okolicy są podobne mieszkania za 20 000 zł mniej.”
- „Nie ma windy, a mieszkanie jest na czwartym piętrze.”
- „Okna są stare i nieszczelne – ich wymiana to spory koszt.”
- „Brakuje miejsca parkingowego, a w okolicy ciężko zaparkować.”

- „Nieruchomość długo stoi w ogłoszeniu – może pora na realną cenę?”

Zaproponuj swoją cenę, ale z szacunkiem. Właściciel nie musi się zgodzić, ale jeśli rozmowa będzie rzeczowa, jest duża szansa, że uda się **urwać przynajmniej kilka tysięcy złotych**.

📌 **Rada:** nawet jeśli nie uda się zejść z ceny, możesz wynegocjować inne rzeczy – np. pozostawienie mebli, skrócenie terminu przekazania mieszkania, albo podział prowizji pośrednika nieruchomości między Ciebie a sprzedającego.

Podsumowanie rozdziału

- ✅ Oględziny to nie tylko „ładne wnętrza”, ale porządna kontrola techniczna.
- ✅ Sprawdź dokładnie ściany, instalacje, okna i podłogi – najlepiej z checklistą.
- ✅ Oceń też blok i jego okolice – tu będziesz żyć, nie tylko spać.
- ✅ Nie bój się negocjować ceny – masz do tego pełne prawo.



CZY WSZYSTKO SIĘ ZGADZA - SPRAWDŹ STAN PRAWNY MIESZKANIA

Mieszkanie może być piękne, dobrze położone i w dobrej cenie... ale jeśli ma **problemy prawne**, możesz wpakować się w spore kłopoty. Dlatego zanim podpiszesz jakąkolwiek umowę, **koniecznie sprawdź stan prawny nieruchomości**. Nie trzeba być prawnikiem, żeby to zrobić – wystarczy wiedzieć, na co zwrócić uwagę i jak odczytać kilka dokumentów.

Księga wieczysta – jak ją czytać?

Najważniejszym dokumentem, który mówi o stanie prawnym mieszkania, jest **księga wieczysta**. To taki oficjalny „dowód tożsamości” nieruchomości – zawiera informacje o tym, kto jest właścicielem, czy są jakieś obciążenia, czy wszystko się zgadza.

Dostęp do księgi wieczystej jest **bezpłatny online**:

➡ www.ekw.ms.gov.pl

Wystarczy znać numer księgi wieczystej (powinien go podać sprzedający) i wpisać go na stronie. **Księga wieczysta składa się z 4 działów**:

- Dział I – dane o nieruchomości: adres, metraż, liczba pomieszczeń, itp.
- Dział II – kto jest właścicielem lub współwłaścicielem (czy zgadza się z tym, kto podpisuje umowę).
- Dział III – informacje o ograniczeniach prawnych, np. służebności, toczących się postępowaniach, ostrzeżeniach sądu.
- Dział IV – informacje o hipotekach, czyli długach zabezpieczonych na mieszkaniu.

Na co zwrócić uwagę?

- **Dane w księdze muszą zgadzać się z tym, co mówi sprzedający.**

Jeśli właścicielem według KW jest inna osoba niż ta, z którą rozmawiasz – zapalić się powinna czerwona lampka.

- **Wpisy w dziale III nie muszą być problemem**, ale warto dopytać, czego dotyczą. To mogą być stare sprawy, które już się zakończyły, ale wpis nie został jeszcze wykreślony. Przykładowo: zakończone postępowanie spadkowe czy wygaśnięta służebność. Kluczowe pytanie brzmi: **czy sprzedający ma dokumenty umożliwiające ich wykreślenie?** W razie wątpliwości warto skonsultować się z notariuszem, pośrednikiem nieruchomości, ekspertem hipotecznym.

- **Wpisy w dziale IV również nie muszą być przeszkodą.** Jeżeli widnieje tam hipoteka z tytułu kredytu hipotecznego zaciągniętego przez sprzedającego – to całkowicie normalna sytuacja. Takie mieszkania są regularnie kupowane i finansowane przez banki. Wystarczy, że sprzedający przedstawi **zaświadczenie z banku** o zgodzie na wykreślenie hipoteki po spłacie kredytu wraz z saldem jakie pozostaje do spłaty. Twój bank przeleje wówczas pieniądze na spłatę kredytu sprzedającego.

! Uwaga natomiast na inne wpisy w dziale IV – np. hipoteki przymusowe z tytułu długów wobec ZUS, urzędów skarbowych, komorników – wtedy sytuacja jest znacznie bardziej ryzykowna i wymaga dokładnej analizy.

A co ze wzmiankami w księdze wieczystej?

Wzmianka to informacja, że do sądu wpłynął wniosek o zmianę treści księgi – np. o wpis nowej hipoteki, zmianę właściciela, wykreślenie

ograniczenia itp. **Sama wzmianka nie mówi jeszcze, czego dokładnie dotyczy zmiana**, dlatego ważne jest, by zapytać sprzedającego, **jaki wniosek został złożony** i do czego się odnosi, a najlepiej – poprosić o kopię tego wniosku.

📌 Wzmianka nie zawsze jest czymś złym. Może oznaczać np. trwające przekształcenie spółdzielczego prawa w pełną własność albo procedurę wykreślenia hipoteki. Ale może też dotyczyć nowych obciążeń, np. zajęcia komorniczego – dlatego nie należy jej ignorować. Jeśli w księdze znajduje się wzmianka – przed zakupem koniecznie ustal, czego dotyczy, i upewnij się, że nie wpłynie negatywnie na Twoją transakcję ani na możliwość uzyskania kredytu hipotecznego.

Co to znaczy „czyste mieszkanie” w sensie prawnym?

Mówiąc potocznie: **czyste mieszkanie** to takie, które:

- ma jasno wskazanego właściciela/właścicieli,
- nie jest zadłużone,
- nie ma wpisanej hipoteki (bądź będzie spłacana przy sprzedaży),
- nie ma zameldowanych lokatorów, którzy mogą potem utrudniać zamieszkanie,
- nie toczy się wobec niego postępowanie spadkowe czy rozwodowe.

Zanim kupisz, upewnij się, że:

- ✓ nie ma niejasnych wpisów w działach III i IV,
- ✓ właściciel może swobodnie dysponować nieruchomością (np. nie toczy się sprawa spadkowa bez zakończonego postępowania).

Zadłużenia, hipoteki, służebności – jak sprawdzić i zrozumieć?

Hipoteka (dział IV)

To oznacza, że mieszkanie stanowi zabezpieczenie innego kredytu. Nie wyklucza to jego zakupu – jednak środki z Twojego kredytu muszą najpierw spłacić istniejącą hipotekę. W przypadku gdy, sprzedający posiada środki na spłatę hipoteki najlepszym rozwiązaniem jest by to bank spłacił jego kredyt bezpośrednio z wypłaconych środków. Dzięki temu formalności po Twojej stronie będą prostsze i szybsze.

Służebność osobista (dział III)

To prawo do korzystania z mieszkania przez konkretną osobę – np. że ktoś ma prawo mieszkać tam do śmierci. Tego typu wpis może oznaczać, że kupisz mieszkanie, ale z lokatorem. Ryzykowne – należy zweryfikować stan aktualny służebności – jeżeli dożywotnik już nie żyje, bądź zrzeknie się służebności transakcja zostanie sfinansowana przez bank. W przeciwnym wypadku otrzymasz decyzję negatywną z banku.

Postępowania sądowe, ostrzeżenia (dział III)

Jeśli widzisz wpisy typu: „ostrzeżenie o wszczęciu postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym” – to znak, że coś jest nie tak. Zdecydowanie trzeba to wyjaśnić, poprosić o dokumenty, czego dotyczy niezgodność – zakres zmian może wpłynąć na udzielenie kredytu przez bank.

 **Uwaga:** Nawet jeśli coś jest zapisane trudnym językiem, warto dopytać. Lepiej się upewnić niż potem żałować.

Jakie dokumenty powinien dać sprzedający?

Poza księgą wieczystą, sprzedający powinien przygotować kilka dokumentów, które pomogą Ci upewnić się, że wszystko jest w porządku:

✓ **Akt własności** – np. akt notarialny zakupu, darowizny lub postanowienie o nabyciu spadku (poinformuj sprzedającego, że bank nie interesuje za ile nabył nieruchomość i jaki podatek zapłacił, a kto nabył nieruchomość oraz czy w dokumencie nabycia nie ma ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością i jeżeli chce, może spokojnie pozakrywać wszystkie kwoty).

✓ **Zaświadczenie o braku zaległości czynszowych** – z administracji spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej.

✓ **Zaświadczenie o braku zameldowanych osób** (najpóźniej do aktu notarialnego) – z urzędu gminy lub miasta.

✓ **Wypis z rejestru gruntów** – jeśli sprzedawana jest też część działki.

✓ **Oświadczenie o braku służebności i roszczeń osób trzecich** – dobrze, jeśli potwierdzi to sprzedający w umowie przedwstępnej.

Jeśli sprzedający mówi, że „nie ma teraz papierów, ale wszystko załatwi potem” – **wstrzymaj się z decyzją** do momentu, aż pokaże dokumenty. To nie jest nieufność, tylko rozsądna ostrożność.

Podsumowanie rozdziału

✓ Sprawdź księgę wieczystą (www.ekw.ms.gov.pl) – upewnij się, kto jest właścicielem, czy są hipoteki, służebności, ostrzeżenia lub wzmianki o

zmianach. Zawsze weryfikuj dział III (ograniczenia) i IV (hipoteki).

✓ Upewnij się, że mieszkanie jest „czyste” prawnie – brak sporów sądowych, długów, służebności osobistych i niejasnych wpisów. Ewentualna hipoteka sprzedającego powinna zostać spłacona przy sprzedaży.

✓ Wzmianki i nietypowe wpisy zawsze wyjaśniaj – poproś sprzedającego o dokumenty lub kopię wniosku, a w razie wątpliwości konsultuj się ze specjalistami (notariusz, pośrednik nieruchomości, ekspert hipoteczny).

✓ Wymagaj kompletu dokumentów od sprzedającego – akt własności, brak zaległości w czynszu, brak osób zameldowanych, oświadczenie o braku służebności i roszczeń. Nie podpisuj umów bez potwierdzenia tych danych.



UMOWA PRZEDWSTĘPNA – ZABEZPIECZ SIĘ DOBRZE

Udało się znaleźć mieszkanie, które planujesz kupić. Wszystko wygląda dobrze: stan techniczny, cena, dokumenty. **Czas więc to zaklepać** – czyli podpisać **umowę przedwstępną**. Ale uwaga – to nie jest „byle kartka”. To **ważny dokument**, który może Cię zabezpieczyć... albo wpędzić w kłopoty. W tym rozdziale pokażę Ci, co musi się w niej znaleźć, czym różni się zadek od zaliczki i czy trzeba iść do notariusza.

Co to jest umowa przedwstępna i co powinna zawierać?

Umowa przedwstępna to dokument, w którym Ty i sprzedający zobowiązujecie się, że w określonym czasie podpiszecie umowę ostateczną (czyli akt notarialny). To taki „list intencyjny” – ustalacie najważniejsze zasady transakcji, żeby nikt się nie wycofał bez powodu. Co powinna zawierać umowa przedwstępna?

- ✓ dane obu stron i wszystkich właścicieli (imiona, nazwiska, PESEL, adresy),
- ✓ dokładny opis mieszkania (adres, powierzchnia, numer księgi wieczystej),
- ✓ ustaloną cenę sprzedaży,
- ✓ termin podpisania umowy końcowej,
- ✓ informację, kto pokrywa jakie koszty (notariusz, opłaty sądowe),
- ✓ sposób płatności (np. gotówka, kredyt hipoteczny),
- ✓ zapis o zadatku lub zaliczce (ile, kiedy, jak),
- ✓ ewentualne warunki dodatkowe (np. w jakich sytuacjach następuje zwrot zadatku przez sprzedającego).

📌 **Rada:** Poproś o pomoc eksperta hipotecznego, notariusza lub prawnika przy tworzeniu umowy – szczególnie jeśli zapisujesz jakieś warunki specjalne.

Zadatek a zaliczka – różnice i konsekwencje

Kupujący często myślą, że zadatek i zaliczka to to samo. A to błąd – bo mają **zupełnie inne skutki**, jeśli coś pójdzie nie tak.

👉 **Zaliczka** – to po prostu „część ceny zakupu”. Jeśli umowa nie dojdzie do skutku – następuje zwrot wpłaconych pieniędzy do kupującego, niezależnie od powodu. Zaliczka nie chroni Cię przed stratą czasu i nerwów.

👉 **Zadatek** – to forma zabezpieczenia. I tu sprawa wygląda tak:

- jeśli **Ty się wycofasz** – sprzedający **zatrzymuje zadatek**,
- jeśli **sprzedający się wycofa** – musi oddać Ci **zadatek w podwójnej wysokości**.

Dlatego w 90% przypadków stosuje się **zadatek** – daje większe bezpieczeństwo, że druga strona traktuje sprawę poważnie.

⚠️ **Uwaga!** Jeśli bank odmówi Ci kredytu, zadatek zwykle przepada – traktowane jest to jako wycofanie się z transakcji. Warto więc wpisać do umowy klauzulę o jego zwrocie po okazaniu np. dwóch decyzji odmownych. Pamiętaj, że negatywna decyzja kredytowa nie zawsze zależy od Twojej sytuacji finansowej – bank może odrzucić wniosek także dlatego, że nieruchomość jest dla niego nieakceptowalna (np. nieuregulowany stan prawny, słaba możliwość sprzedaży, nietypowa zabudowa czy zły stan techniczny).

📌 **Wysokość zadatku ustalana jest indywidualnie**, od kilku tysięcy do kilku procent ceny zakupu - wszystko zależy od ustaleń stron.

Czy trzeba iść do notariusza?

Nie trzeba, ale warto. Umowę przedwstępną możesz podpisać:

- **zwykłą** pisemną umową między stronami,
- albo **u notariusza** - w formie aktu notarialnego.

Czym się różnią?

Umowa pisemna (zwykła):

- Jest szybka i tańsza, bardzo często wystarcza.
- Jeśli jednak sprzedający później się wycofa, możesz **co najwyżej żądać zwrotu zadatku lub odszkodowania** - nic więcej, nie zmusisz go do podpisania umowy przeniesienia własności.

Umowa notarialna (przedwstępna w formie aktu notarialnego):

- Jest droższa i wymaga wizyty u notariusza, ale daje silniejszą ochronę.
- **Na mocy art. 390 §1–2 kodeksu cywilnego**, jeśli druga strona uchyla się od zawarcia umowy końcowej, możesz zgłosić się do sądu i **żądać jej zawarcia przez Sąd** - po pozytywnym rozpatrzeniu sprawy to Sąd nadaje klauzule wykonalności umowy i przenosi własność na Ciebie.

💡 Dla kogo warto iść do notariusza?

- jeśli sprzedający nie wzbudza Twojego zaufania,

- jeśli transakcja jest skomplikowana (np. współwłaściciele, spadek),
- jeśli chcesz mieć jak najmocniejsze zabezpieczenie.

Podsumowanie rozdziału

- ✓ Umowa przedwstępna to kluczowy etap – traktuj ją poważnie.
- ✓ Ustalcie wszystkie ważne warunki i zapiszcie je na papierze.
- ✓ Zadek daje większe bezpieczeństwo niż zaliczka.
- ✓ Zabezpieczaj swoje pieniądze dodatkowymi zapisami, kiedy zadek podlega zwrotowi, np. w razie nieudzielenia kredytu przez bank.
- ✓ Wizyta u notariusza to nie obowiązek, ale może dać Ci dodatkową ochronę.



DECYZJA KREDYTOWA I KOŃCÓWKA FORMALNOŚCI

Masz wybrane mieszkanie, podpisaną umowę przedwstępną i złożony wniosek o kredyt. Teraz czas na ostatnią prosta: **bank analizuje Twoją sytuację i podejmuje decyzję**. Ale zanim powie „tak”, może jeszcze poprosić Cię o kilka dokumentów a na pewno zleci wycenę nieruchomości. W tym rozdziale wyjaśnię, jak wygląda ten etap i co zrobić, żeby wszystko poszło gładko.

Operat szacunkowy – po co bank go potrzebuje?

Operat szacunkowy to profesjonalna wycena mieszkania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego. Bank nie pożycza pieniędzy „na słowo” – chce wiedzieć, ile naprawdę warte jest mieszkanie, które ma być **zabezpieczeniem kredytu**. Wycena może być:

- robiona przez rzeczoznawcę współpracującego z bankiem, albo
- dostarczona przez Ciebie (jeśli bank na to pozwala).

W operacie znajdują się m.in.:

- opis techniczny mieszkania,
- lokalizacja, standard, stan techniczny,
- porównanie cen mieszkań do podobnych w okolicy,
- **oszacowana wartość rynkowa** nieruchomości (aktualna i przyszła, jeżeli mieszkanie będzie remontowane),
- ryzyka związane z nieruchomością (np. czy jest to dobry, czy słaby rynek do sprzedaży, czy możliwy jest spadek wartości nieruchomości).

Dlaczego to ważne?

Jeśli operat wykaże, że mieszkanie jest warte mniej niż jego cena, bądź pojawią się kluczowe dla banku ryzyka, wówczas bank może:

- przyznać niższy kredyt,
- zażądać wyższego wkładu własnego,
- albo całkowicie odrzucić wniosek.

Co robić, gdy bank chce dodatkowe dokumenty?

To całkowicie normalne. Banki bardzo dokładnie weryfikują Twoją sytuację finansową, a także stan prawny mieszkania. Dlatego mogą poprosić o:

-  potwierdzenie zapłaty zadatku,
-  zaświadczenie o braku zaległości czynszowych,
-  wyjaśnienie wzmianek w księdze wieczystej,
-  podstawę nabycia nieruchomości,
-  potwierdzenie powierzchni użytkowej mieszkania.

Co wtedy robić?

- Nie stresuj się – to nie znaczy, że coś jest nie tak.
- Dostarcz odpowiednie dokumenty – bank ma określony czas na decyzję, a każdy brakujący dokument może go wydłużyć.
- Jeśli coś jest niezrozumiałe – zapytaj eksperta hipotecznego lub pracownika banku.

 Czasem warto mieć dokumenty „na zapas” przygotowane wcześniej – ekspert hipoteczny z dużym, praktycznym doświadczeniem jest w stanie przewidzieć wcześniej o co może poprosić bank.

Jak wygląda decyzja kredytowa i co ona oznacza?

Po złożeniu wniosku, bank analizuje:

- Twoją zdolność kredytową,
- sytuację zawodową i finansową,
- historię w BIK (czy wcześniejsze zobowiązania były spłacane terminowo i rzetelnie),
- operat szacunkowy mieszkania,
- stan prawny nieruchomości.

Jeśli wszystko się zgadza, bank wydaje **decyzję kredytową**. Może być:

✓ **Pozytywna** – czyli „przyznajemy Ci kredyt na określoną kwotę, z takimi a takimi warunkami”.

✗ **Negatywna** – niestety, coś się nie zgadza (np. zbyt niska zdolność, niepewne źródło dochodu, problem z mieszkaniem).

⚠ **Warunkowa** – „damy Ci kredyt, jeśli spełnisz pewne warunki” (np. spłacisz kartę kredytową, dostarczysz zaświadczenie, etc.).

💬 Wraz z pozytywną decyzją dostaniesz wzór umowy kredytowej. Zanim ją podpiszesz – przeczytaj ją dokładnie, w razie pytań skonsultuj z ekspertem hipotecznym bądź doradcą w banku.

📌 **Ważne:** Po decyzji kredytowej zwykle masz 30-60 dni na podpisanie umowy kredytowej, a potem zazwyczaj kolejne 30-90 dni na wypłatę kredytu (czyli przelew środków do sprzedającego).

Podsumowanie rozdziału

- ✓ Bank potrzebuje operatu szacunkowego, by sprawdzić realną wartość mieszkania – to zabezpieczenie kredytu.
- ✓ Operat może zlecić bank lub Ty sam, o ile instytucja to akceptuje.
- ✓ Jeśli wycena wyjdzie niższa niż cena zakupu, bank może zmniejszyć kwotę kredytu lub poprosić o wyższy wkład własny.
- ✓ Bank może zażądać dodatkowych dokumentów – to standardowa część procesu, a nie powód do paniki.
- ✓ Warto przygotować niektóre dokumenty zawczasu, by przyspieszyć decyzję kredytową.
- ✓ Decyzja kredytowa może być pozytywna, negatywna lub warunkowa – każda ma inne konsekwencje.
- ✓ Po pozytywnej decyzji dostajesz projekt umowy kredytowej – przeczytaj ją dokładnie, skonsultuj z ekspertem hipotecznym lub doradcą w banku.
- ✓ Od momentu decyzji masz ograniczony czas na podpisanie umowy i uruchomienie kredytu – pilnuj terminów, by nie stracić oferty.



AKT NOTARIALNY – NAJWAŻNIEJSZY PODPIS W ŻYCIU

To już ten moment – po tygodniach szukania, załatwiania formalności i czekania, zasiadasz przy stole z notariuszem i podpisujesz akt notarialny. To właśnie ten dokument czyni Cię oficjalnym właścicielem lub właścicielką mieszkania. W tym rozdziale wyjaśnię, jak wygląda wizyta u notariusza, ile to kosztuje, jak przebiega płatność za mieszkanie i kiedy możesz spodziewać się przekazania kluczy.

Co się dzieje u notariusza?

Akt notarialny to formalna umowa sprzedaży mieszkania, sporządzona przez notariusza – urzędnika państwowego, który **nadaje transakcji moc prawną**. Bez aktu nie ma legalnej sprzedaży mieszkania.

◆ W akcie notarialnym znajdziesz:

- dane kupującego i sprzedającego,
- dokładny opis nieruchomości (adres, metraż, nr księgi wieczystej),
- cenę zakupu i sposób płatności,
- informację, czy są wpisane hipoteki, służebności, zadłużenia,
- oświadczenia stron, że działają dobrowolnie,
- warunki przekazania mieszkania.

 U notariusza obecni są: Ty, sprzedający (lub ich pełnomocnicy) i sam notariusz. Wszyscy przyszli współwłaściciele mieszkania muszą być obecni na akcie notarialnym.

 Notariusz czyta cały akt na głos – to może zająć nawet 30-60 minut. Nie krępuj się zadawać pytań! To Twoje prawo.

Jakie opłaty czekają Cię przy podpisaniu umowy?

Zakup mieszkania na rynku wtórnym wiąże się z kilkoma obowiązkowymi kosztami, które pojawiają się u notariusza, również te naliczane przez sąd. Warto je znać, by się nie zaskoczyć.

💰 Podatek PCC-2

To zazwyczaj **największy jednorazowy koszt przy zakupie z rynku wtórnego**. Pobierany jest przez notariusza i odprowadzany do urzędu skarbowego w wysokości 2% ceny zakupu.

✅ **Ale uwaga!** Jeśli kupujesz swoje **pierwsze mieszkanie** – niezależnie od tego, czy za gotówkę czy na kredyt – **nie ma obowiązku zapłaty tego podatku** na podstawie obowiązujących przepisów (ulga PCC dla kupujących pierwsze mieszkanie, obowiązuje od 31 sierpnia 2023 roku).

👉 Przykład: kupujesz swoje pierwsze mieszkanie za 400 000 zł – **nie płacisz 8 000 zł podatku**.

! Jeśli jednak to nie jest Twoje pierwsze mieszkanie (np. miałeś/aś już nieruchomość mieszkalną wcześniej), wtedy **zapłacisz PCC w wysokości 2% ceny zakupu nieruchomości**.

💰 Taksa notarialna

Czyli wynagrodzenie notariusza. Jej wysokość zależy od ceny zakupu mieszkania i jest regulowana ustawowo (są widełki maksymalne).

👉 Przykład: dla mieszkania za 400 000 zł zapłacisz **ok. 2 900 zł** brutto, plus do tego wypisy aktu.

Opłata za wpis do księgi wieczystej – 200 zł

To koszt sądowy związany z przeniesieniem własności – obowiązkowy w każdym przypadku i pobiera go notariusz.

Opłata za założenie księgi wieczystej – 100 zł

Tylko jeśli mieszkanie nie ma jeszcze księgi wieczystej wraz z aktem notarialnym, trzeba ją założyć i robi to notariusz pobierając tę opłatę.

Opłata za wpis hipoteki – 200 zł

Jeśli finansujesz zakup kredytem, bank wymaga wpisania hipoteki do księgi wieczystej – i za to również trzeba zapłacić (jeżeli dokonujesz wpisu hipoteki w akcie to opłatę tę pobierze notariusz).

Podatek PCC-3 od ustanowienia hipoteki – 19 zł

To drobna, ale obowiązkowa opłata podatkowa, którą również pobiera i przekazuje notariusz w Twoim imieniu do urzędu skarbowego, gdy dokonujesz wpisu hipoteki w akcie notarialnym, za jego pośrednictwem.

 W zależności od Twojej sytuacji, przygotuj się na dodatkowe koszty:

- Jeśli kupujesz pierwsze mieszkanie – unikniesz podatku PCC 2%, ale pozostałe opłaty nadal obowiązują.
- Jeśli to nie jest Twoje pierwsze mieszkanie – do całości należy doliczyć PCC 2%, czyli np. 8 000 zł przy mieszkaniu za 400 000 zł.

W praktyce, całość dodatkowych kosztów związanych z zakupem mieszkania i kredytem to zazwyczaj od 3% do 5% wartości nieruchomości.

Jak wygląda przelew środków i kiedy dostajesz klucze?

 Jak płacisz za mieszkanie? Jeśli finansujesz zakup kredytem hipotecznym:

- ① Najpierw podpisujesz umowę kredytową w banku.
- ② Kolejno podpisujesz akt notarialny i zgłaszasz się z nim do banku.
- ③ Bank wypłaca środki na konto i w kwotach, które notariusz wpisze w akcie – zwykle w ciągu kilku dni roboczych.
- ④ Pieniądze trafiają na konto sprzedającego i/lub banku, w którym miał on kredyt zabezpieczony na mieszkaniu.

Jeśli część kwoty wpłacasz gotówką (wkład własny), przelewasz ją przed lub po podpisaniu aktu. Pamiętaj, że bank nie wypłaci środków z kredytu, do póki Ty nie wpłacisz swojego wkładu własnego (o ile był wymagany).

A co z kluczami?

To zależy od ustaleń ze sprzedającym. Najczęstsze scenariusze:

- **Klucze od razu po akcie** – jeśli płatność następuje szybko i nie ma żadnych dodatkowych warunków.
- **Klucze po wpływie środków z banku** – czyli 1–5 dni po akcie.
- **Klucze później** – jeśli strony tak się umówią, np. sprzedający potrzebuje czasu na wyprowadzkę (warto wtedy zawrzeć to w akcie).

 Rada: najlepiej spisać **protokół zdawczo-odbiorczy** przy przekazaniu mieszkania. Zapiszcie tam: stan liczników, przekazywane klucze, meble, sprzęt itp.

Podsumowanie rozdziału

- ✓ Akt notarialny to formalny dokument zawierający wszystkie szczegóły transakcji, który czyni Cię prawnym właścicielem mieszkania.
- ✓ W spotkaniu u notariusza uczestniczą wszystkie strony transakcji, a dokument jest czytany na głos – możesz i warto zadawać pytania.
- ✓ Przy podpisaniu umowy ponosisz dodatkowe koszty: takse notarialną, opłaty sądowe, podatki oraz ewentualne wpisy do księgi wieczystej.
- ✓ Kupujący pierwsze mieszkanie może skorzystać ze zwolnienia z 2% podatku PCC, co znacząco obniża całkowity koszt.
- ✓ Całkowite koszty transakcyjne wynoszą zazwyczaj od 3% do 5% wartości nieruchomości, w zależności od sytuacji kupującego.
- ✓ Po podpisaniu aktu notarialnego bank wypłaca kredyt bezpośrednio na konto sprzedającego, zgodnie z zapisami w dokumencie.
- ✓ Klucze do mieszkania przekazywane są według ustaleń stron – czasem od razu, czasem po wpływie środków lub w późniejszym terminie.
- ✓ Warto sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy przy przekazaniu lokalu, by udokumentować stan mieszkania i wyposażenia.



PO ZAKUPIE – CO JESZCZE TRZEBA ZAŁATWIĆ?

Masz akt notarialny, klucze w ręku, kredyt wypłacony, a Ty stoisz w swoim nowym mieszkaniu. Gratulacje! Ale zanim usiądziesz wygodnie na kanapie i wypijesz pierwszą kawę w nowym miejscu, warto dopiąć jeszcze kilka formalności. Dzięki temu wszystko będzie legalne, spokojne i bez stresu.

Przepisanie liczników i umowy z dostawcami

Zacznij od spraw, które pozwolą Ci spokojnie korzystać z mediów: prądu, gazu, wody, internetu. **Jak to załatwić?**

1. **Spisz liczniki** w dniu odbioru mieszkania – najlepiej razem ze sprzedającym, wpisując wartości do protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. **Skontaktuj się z dostawcami** – każdy z nich ma swoją procedurę, ale zazwyczaj wystarczy:
 - wypełnić formularz przepisania umowy lub zgłoszenia nowego nabywcy,
 - dołączyć kopię aktu notarialnego i protokołu zdawczo-odbiorczego,
 - podać aktualne stany liczników.

 **Uwaga:** Jeśli sprzedający nie rozwiąże swoich umów, a Ty nie zgłosisz przejęcia – mogą przyjść rachunki wystawione na jego nazwisko, ale za zużyte przez Ciebie.

 Warto od razu zgłosić się także do dostawcy internetu lub telewizji – czasem to dobry moment, by **zmienić operatora** lub **wynegocjować lepszą ofertę**.

Kontakt z administracją lub wspólnotą

Kolejnym krokiem jest **poinformowanie zarządcy budynku** o zmianie właściciela.

 W zależności od formy własności, może to być:

- **spółdzielnia mieszkaniowa,**
- **wspólnota mieszkaniowa,**
- **firma zarządzająca budynkiem.**

Co należy zrobić?

- ✓ Zgłosić zmianę właściciela – osobiście, mailowo lub przez formularz.
- ✓ Przedstawić kopię aktu notarialnego (często wystarczy pierwsza i ostatnia strona).
- ✓ Upewnić się, że czynsz będzie teraz przychodził na Twoje dane.
- ✓ Dopytać o: zasady segregacji śmieci, dostęp do piwnicy, domofonu, parkingu itp.

Podatek PCC, meldunek i inne formalności

 **Podatek PCC** – dobra wiadomość: został opłacony u notariusza przy podpisaniu aktu (jeżeli był wymagany). To 2% wartości nieruchomości i nie trzeba już niczego więcej robić – notariusz przekazuje podatek do urzędu skarbowego.

 **Meldunek** – choć nie jest obowiązkowy, warto się zameldować w nowym miejscu:

- Możesz to zrobić w **urzędzie gminy/miasta** lub przez Internet (jeśli

masz profil zaufany).

- Potrzebujesz: dowodu osobistego i dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do lokalu (czyli aktu notarialnego).
- Jeśli masz rodzinę – można od razu zameldować wszystkich domowników.

 **Podatek od nieruchomości** – w ciągu 14 dni od zakupu mieszkania należy zgłosić ten fakt w urzędzie miasta lub gminy. Urząd wyliczy wysokość podatku i poinformuje o nim listownie.

 **Zmień adres do korespondencji:**

- zgłoś nowy adres w banku (zwłaszcza jeśli masz kredyt),
- zmień dane w swoim miejscu pracy,
- poinformuj ubezpieczyciela, itd.

 **Wpis do księgi wieczystej** – notariusz składa wniosek o wpis Ciebie jako nowego właściciela. Jeśli kupujesz mieszkanie na kredyt notariusz może również złożyć wpis hipoteki w Twoim imieniu. Nie musisz robić tego samodzielnie.

Podsumowanie rozdziału

- ✓ Przepisz liczniki i umowy z dostawcami – szybko i z protokołem.
- ✓ Zgłoś się do administracji lub wspólnoty – to obowiązek właściciela.
- ✓ Meldunek nie jest obowiązkowy, ale może się przydać.
- ✓ Nie zapomnij o zgłoszeniu nowego adresu w najważniejszych miejscach.
- ✓ Wpisy do księgi wieczystej i podatek PCC – zwykle załatwia notariusz.

CZĘSTE BŁĘDY I PUŁAPKI – JAK ICH UNIKNĄĆ?

Kupno mieszkania z rynku wtórnego to duża decyzja. W emocjach łatwo coś pominąć albo zlekceważyć. Niestety, drobna nieuwaga może później kosztować Cię sporo nerwów, pieniędzy – albo jedno i drugie. Dlatego w tym rozdziale pokażę Ci **najczęstsze błędy**, które popełniają kupujący – i podpowiem, **jak ich uniknąć**.

Kupno bez sprawdzenia księgi wieczystej

To błąd numer jeden. Księga wieczysta to „dowód osobisty” mieszkania – jeśli jej nie sprawdzisz, **kupujesz w ciemno**. Możesz nie wiedzieć, czy:

- właściciel faktycznie ma prawo sprzedać to mieszkanie,
- nieruchomość jest zadłużona,
- ktoś inny ma do niej prawa (np. służebność osobista),
- nie toczy się postępowanie sądowe, które może zablokować sprzedaż.

 Jak tego uniknąć?

Zawsze proś o numer księgi wieczystej i sprawdzaj ją online na stronie: www.ekw.ms.gov.pl. Zwróć uwagę szczególnie na dział II (własność), III (ograniczenia) i IV (hipoteki).

Niesprawdzenie zadłużeń

Nie chodzi tylko o kredyt hipoteczny. Mieszkanie może być obciążone różnymi zobowiązaniami finansowymi. Możliwe problemy to m.in.:

- zaległości w opłatach czynszowych wobec **wspólnoty lub spółdzielni**

mieszkaniowej,

- nieopłacone rachunki za **prąd, wodę, gaz, śmieci** – które mogą skutkować np. odcięciem mediów,

Czy możesz „odziedziczyć” czyjeś długi?

Co do zasady, **osobiste długi sprzedającego nie przechodzą na nowego właściciela** – ale warto zwrócić uwagę na pewne niuanse.

Uważaj na daty – to Ty płacisz od momentu zakupu

Z chwilą podpisania aktu notarialnego to Ty stajesz się właścicielem/właścicielką lokalu – niezależnie od tego, kiedy faktycznie otrzymasz klucze. Nawet jeśli umówicie się na przekazanie mieszkania dopiero po kilku tygodniach, **to od daty aktu notarialnego przechodzą na Ciebie wszystkie obowiązki właściciela:**

- opłaty eksploatacyjne (czynsz, fundusz remontowy),
- rachunki za media, jeśli są wystawiane na lokal, a nie na konkretną osobę.

 Protokół zdawczo-odbiorczy (czyli dokument podpisywany przy przekazaniu kluczy) **nie zmienia tej zasady** – może jedynie stanowić podstawę do późniejszych rozliczeń między Tobą a sprzedającym. Jeśli np. Sprzedający w tym czasie zużył prąd lub wodę – możesz ubiegać się o zwrot, ale i tak **Ty poniesiesz koszt jako aktualny właściciel.**

Jak tego uniknąć?

Nawet jeśli sprzedający zapewnia Cię, że wszystko jest „uregulowane”, warto działać **na podstawie dokumentów, a nie słów**. Oto co możesz (i należy) zrobić:

Poproś o zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami

To dokument, który **wystawia wspólnota mieszkaniowa lub spółdzielnia**. Potwierdza on, że właściciel mieszkania nie zalega z czynszem, funduszem remontowym ani innymi opłatami. Upewnij się, że zaświadczenie jest wystawione na piśmie i opatrzone aktualną datą (nie starsze niż 30 dni).

Sprawdź rachunki za media

Poproś o **rachunki za prąd, gaz, wodę i śmieci** z ostatnich kilku miesięcy.

Sprawdź, czy:

- są opłacane regularnie,
- nie ma zaległości ani odcięcia dostaw,
- licznik nie jest zatrzymany (np. od dawna nikt nie mieszkał).

W razie wątpliwości możesz **skontaktować się z dostawcą usług** i zapytać o stan rozliczeń dla danego lokalu.

Zawrzyj odpowiednie zapisy w umowie

W umowie przedwstępnej (lub przyrzeczonej) warto dodać zapis, że „Sprzedający oświadcza, że mieszkanie jest wolne od jakichkolwiek zobowiązań finansowych wobec wspólnoty/spółdzielni, dostawców mediów oraz osób trzecich. W razie ujawnienia takich zobowiązań – ponosi pełną odpowiedzialność finansową.”

Taki zapis nie daje 100% gwarancji, ale **w razie problemów będzie pomocny przy dochodzeniu roszczeń**.

Sporządź protokół zdawczo-odbiorczy

Protokół powinien zawierać:

- datę przekazania kluczy,
- stan liczników (prąd, woda, gaz),
- ewentualne zużycie między podpisaniem aktu a przekazaniem mieszkania.

 Pamiętaj: **to Ty płacisz od dnia aktu notarialnego**, ale protokół może być podstawą do rozliczenia zużycia z poprzednim właścicielem.

W razie wątpliwości – poproś o pomoc

Możesz liczyć na wsparcie. Jeśli coś budzi Twoje wątpliwości:

- poproś pośrednika nieruchomości lub eksperta hipotecznego o pomoc,
- zapytaj notariusza przed podpisaniem umowy,
- nie bój się wycofać z transakcji, jeśli coś Ci „nie gra”.

Pośpiech i brak umowy przedwstępnej

Niektórzy kupujący – szczególnie gdy znajdą „okazję” – rezygnują z umowy przedwstępnej i od razu chcą podpisywać akt notarialny albo wpłacać zaliczki „na gębę”. To bardzo ryzykowne. Bez umowy:

- nie masz żadnego zabezpieczenia,
- sprzedający może się rozmyślić albo sprzedać komuś innemu,
- nie ustalicie ważnych kwestii (terminów, kwoty, zadatku, warunków).

 Jak tego uniknąć?

Zawsze spisujcie **umowę przedwstępną** – nawet jeśli to tylko kilka stron. Najlepiej z zadatkiem. To daje bezpieczeństwo obu stronom.

Niedoszacowanie kosztów

„Mieszkanie kosztuje 400 tys., mam 10% wkładu i kredyt na resztę – wszystko gotowe do zakupu!”. No właśnie... nie do końca. Kupno to nie tylko cena. Dochodzą jeszcze:

💰 **Podatek PCC (2%)** – ale uwaga: jeśli kupujesz swoje **pierwsze w życiu mieszkanie** na rynku wtórnym, **podatek Ciebie nie dotyczy**, zgodnie z przepisami obowiązującymi od 31 sierpnia 2023 r. W pozostałych przypadkach podatek wynosi 2% ceny zakupu nieruchomości.

💰 **Taksa notarialna i opłaty sądowe** – m.in. za sporządzenie aktu, wpis do księgi wieczystej, wpis hipoteki.

💰 **Prowizja pośrednika nieruchomości** – jeśli korzystasz z usług biura, zazwyczaj to 1-2% ceny zakupu mieszkania.

💰 **Ubezpieczenia** – obowiązkowe ubezpieczenie nieruchomości, czasem także tzw. pomostowe (do czasu wpisu hipoteki).

💰 **Koszty remontu, przeprowadzki, mebli, sprzętu** – często pomijane na starcie, a potrafią pochłonąć kilkanaście tysięcy złotych. W efekcie może się okazać, że brakuje Ci kilkunastu tysięcy złotych, a bank nie pokryje tej różnicy.

Jak tego uniknąć?

Przed rozpoczęciem całej procedury przygotuj **szczegółowy kosztorys** – najlepiej z pomocą eksperta hipotecznego. I zawsze miej rezerwę – choćby 5–10 tys. zł „na wszelki wypadek”.

Podsumowanie rozdziału

- ✅ Kupno mieszkania bez sprawdzenia księgi wieczystej grozi ryzykiem zakupu zadłużonej lub niesprzedawalnej nieruchomości.
- ✅ Zadłużenia i zaległości sprzedającego mogą Cię zaskoczyć, jeśli nie poprosisz o zaświadczenia i nie sprawdzisz rachunków.
- ✅ Po podpisaniu aktu notarialnego to Ty ponosisz wszelkie koszty, nawet jeśli nie masz jeszcze kluczy – dlatego liczy się data aktu, nie przekazania.
- ✅ Brak umowy przedwstępnej i pośpiech zwiększają ryzyko utraty pieniędzy lub mieszkania – każdą transakcję warto zabezpieczyć umową i zadatkiem.
- ✅ Zbyt optymistyczne szacowanie budżetu prowadzi do kłopotów – oprócz ceny mieszkania trzeba uwzględnić podatki, opłaty, ubezpieczenia i dodatkowe koszty.
- ✅ Nie wierz na słowo – działaj na podstawie dokumentów, takich jak zaświadczenia o braku zaległości czy stan liczników.
- ✅ W razie wątpliwości zawsze konsultuj się z ekspertem hipotecznym, notariuszem lub pośrednikiem nieruchomości – lepiej zapytać niż popełnić kosztowny błąd.
- ✅ Dobrze sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy chroni Cię przed dodatkowymi kosztami i nieporozumieniami po odbiorze mieszkania.

ZAŁĄCZNIKI I DODATKI

Gratulacje! Masz już za sobą cały poradnik i solidną wiedzę o zakupie mieszkania z rynku wtórnego finansowanego kredytem hipotecznym. Na koniec przygotowałem dla Ciebie **praktyczne dodatki**, które pomogą Ci jeszcze lepiej przygotować się do całego procesu – i mieć wszystko pod ręką wtedy, gdy najbardziej tego potrzebujesz.

Checklista: zakup mieszkania krok po kroku

Poniżej znajdziesz skróconą listę kroków, które warto „odhaczać” w miarę postępów:

① Zanim zaczniesz:

- Określ budżet i wkład własny.
- Sprawdź zdolność kredytową.
- Zbierz oszczędności na dodatkowe koszty.

② Szukając mieszkania:

- Przeglądaj ogłoszenia w wiarygodnych źródłach.
- Oceniaj zdjęcia z dystansem.
- Umów się na oględziny.
- Sprawdź okolicę i stan techniczny.

③ Analiza i weryfikacja:

- Poproś o numer księgi wieczystej.
- Sprawdź stan prawny i ewentualne długi.
- Ustal warunki zakupu.

④ Umowa przedwstępna:

- Podpisz z jasno określonym zadatkiem.
- Ustal indywidualne warunki.
- W razie wątpliwości – skorzystaj z notariusza.

⑤ Kredyt hipoteczny:

- Złóż wniosek do 2–3 banków.
- Przygotuj komplet dokumentów.
- Zadbaj o operat szacunkowy.
- Czekaj na decyzję kredytową.
- Podpisz umowę kredytową.

⑥ Akt notarialny:

- Ustal datę podpisania.
- Przygotuj pieniądze na opłaty.
- Przeczytaj dokładnie umowę.
- Ustal termin przekazania mieszkania.

⑦ Po zakupie:

- Przepisz liczniki i umowy.
- Poinformuj wspólnotę/administrację/urzędy.
- Zamelduj się (jeśli chcesz).
- Zadbaj o wpisy do księgi wieczystej.



Wzór umowy przedwstępnej - mieszkanie własnościowe

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI - zakup własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego -

zawarta w dniu [data] w [miejsce zawarcia umowy] pomiędzy:

- 1.[Imię i nazwisko/nazwa sprzedającego], zamieszkały w [adres], PESEL [numer PESEL], zwany dalej „Sprzedającym”,
- 2.[Imię i nazwisko/nazwa kupującego], zamieszkały w [adres], PESEL [numer PESEL], zwany dalej „Kupującym”.

§ 1. Przedmiot umowy

1| Sprzedający oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w [adres], znajdującego się na [numer] kondygnacji, opisanego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy [nazwa sądu] pod numerem KW [numer księgi wieczystej], zwaną „Nieruchomością”.

2| Lokal mieszkalny posiada powierzchnię użytkową wielkości [powierzchnia m²] i składa się z:

- a. pokój – [liczba pomieszczeń],
- b. kuchnia – [liczba pomieszczeń],
- c. łazienka – [liczba pomieszczeń],
- d. WC – [liczba pomieszczeń],
- e. inne [wymienić] – [liczba pomieszczeń].

3| Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu w wysokości przysługującego udziału XXXX/XXXX [podać udział].

4| Do lokalu mieszkalnego przynależą:

a. komórka lokatorska o powierzchni [powierzchnia m²]

b. miejsce postojowe numer [numer]

c. miejsce garażowe numer [numer]

d. inne [wymienić] numer [numer/powierzchnia m²]

5| Przedmiotem niniejszej umowy jest zobowiązanie Sprzedającego do sprzedaży Kupującemu powyższej Nieruchomości, a Kupującego do jej zakupu w terminie do [data].

§ 2. Oświadczenia Stron

1| Sprzedający oświadcza, że:

a. powyższa Nieruchomość została nabyta na podstawie [umowy przeniesienia własności / umowy darowizny / postanowienia Sądu o nabyciu spadku / inne prawo – proszę wymienić] sporządzonej dniu [data] numer [numer dokumentu],

b. nikt nie kwestionuje oraz brak jest jakichkolwiek podstaw do kwestionowania tytułu prawnego Sprzedającego do przedmiotowej Nieruchomości, w tym do jego unieważnienia lub uznania za bezskuteczny; do Sprzedającego nie wpłynęły żadne pisma bądź oświadczenia, które świadczyłyby o jakichkolwiek roszczeniach do Nieruchomości, lub które dotyczyłyby tytułu prawnego do nieruchomości na rzecz osób trzecich,

c. Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, długami, ani ograniczeniami w rozporządzaniu na rzecz osób trzecich, obecnymi albo przyszłymi prawami lub roszczeniami osób trzecich – zarówno ujawnionymi jak i nieujawnionymi w prowadzonej dla tej Nieruchomości księdze wieczystej,

d. nie została zawarta żadna umowa ani nie została dokonana inna czynność prawna, jak również nie zaszło żadne zdarzenie prawne, a ponadto Sprzedający nie jest stroną żadnej umowy, w tym przedwstępnej, zobowiązującej ani rozporządzającej, jak również adresatem jakiegokolwiek decyzji wydanej przez organy administracji rządowej lub samorządowej, nie zostały wydane żadne orzeczenia sądowe – z których którekolwiek uniemożliwiłoby, ograniczałoby lub opóźniałoby zawarcie lub wykonanie niniejszej umowy, lub które miałyby negatywny wpływ na stan prawny Nieruchomości, a w szczególności mogłoby skutkować obciążeniem Nieruchomości lub przeprowadzeniem egzekucji z Nieruchomości,

e. Sprzedającemu nie jest wiadome, aby toczyły się jakiegokolwiek dotyczące Nieruchomości postępowania sądowe lub administracyjne, w tym postępowania zabezpieczające lub egzekucyjne, wywłaszczeniowe na cele publiczne lub postępowanie o scalanie lub podział Nieruchomości ani też żadne inne postępowanie z wniosku byłych właścicieli Nieruchomości lub jej części, lub inne mogące mieć wpływ na jej stan prawny, jak również według najlepszej wiedzy Sprzedającego nie ma podstaw do wszczęcia tego typu postępowań,

f. Sprzedającemu nie jest wiadome, aby w stosunku do Nieruchomości bądź jej części zgłaszane były roszczenia repriwatyzacyjne,

g. żadnej osobie nie przysługuje w stosunku do Nieruchomości jakiegokolwiek umowne prawo pierwokupu,

h. Nieruchomość nie stanowi w całości lub części przedmiotu najmu, dzierżawy, użyczenia ani innej umowy, z której wynikałoby prawo do korzystania z niej przez osoby trzecie,

i. Nieruchomość nie jest bezumownie używana przez osoby trzecie,

- j. stan prawny Nieruchomości potwierdzony wydrukiem z księgi wieczystej o numerze [numer księgi wieczystej] nie uległ zmianie i nie zostały złożone wnioski o dokonanie wpisu w powołanej księdze wieczystej,
- k. wszelkie opłaty związane z Nieruchomością do dnia dzisiejszego zostały uregulowane,
- l. wykonanie niniejszej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli Sprzedającego ani uniemożliwienia zaspokojenia roszczeń osób trzecich wobec Sprzedającego,
- m. nie posiada żadnych wymagalnych zobowiązań ani zaległości podatkowych na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub w składkach na obowiązkowe ubezpieczenia społeczne ani w innych płatnościach,
- n. w stosunku do Sprzedającego nie ogłoszono upadłości, nie są prowadzone postępowania upadłościowe, jak również nie istnieją przesłanki uzasadniające wszczęcie takich postępowań,
- o. w lokalu nie jest prowadzona działalność gospodarcza.

2| Kupujący oświadcza, że:

- a. znany jest mu stan prawny powyższej Nieruchomości – wynikający z oświadczeń Sprzedającego oraz z dokumentów okazanych przy niniejszej umowie, z którymi się zapoznał – i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń,
- b. znany jest mu stan faktyczny oraz lokalizacja przedmiotowej Nieruchomości i nie wnosi zastrzeżeń.

§ 3. Cena sprzedaży

1| Strony ustalają cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę [kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych.

2| Kupujący oświadcza, iż zobowiązuje się nie później niż do dnia [data] zapłacić na rzecz Sprzedającego kwotę [kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych, tytułem zadatku na zasadach i ze skutkiem z przepisu art. 394 kodeksu cywilnego, przy czym zapłaty dokona w następujący sposób:

a. kwotę [kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych gotówką w dniu podpisania niniejszej umowy co Sprzedający kwituje własnoręcznym podpisem,

b. kwotę [kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych na rachunek bankowy numer XX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX na co Sprzedający wyraża zgodę. Za dzień zapłaty zadatku Strony ustalają dzień uznania rachunku bankowego Sprzedającego powyższą kwotą.

3| Wobec powyższego Strony ustalają, że do kwoty wpłaconej w §3 ust. 2 niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zadatku, to jest:

a. w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Sprzedający, Kupujący ma prawo bez wyznaczania dodatkowego terminu od niniejszej umowy odstąpić, a Sprzedający ma obowiązek zwrócić Kupującemu otrzymaną od niego kwotę zadatku w podwójnej wysokości kwoty wpłaconej w §3 ust. 2 niniejszej umowy,

b. w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Kupujący, Sprzedający ma prawo bez wyznaczenia dodatkowego terminu od niniejszej umowy

odstąpić i ma prawo zatrzymać otrzymaną od Kupującego kwotę zadatku wpłaconą w §3 ust. 2 niniejszej umowy,

c. w przypadku niewykonania niniejszej umowy na skutek okoliczności, za które żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności lub za które ponoszą odpowiedzialność obie Strony, w tym przypadku rozwiązania niniejszej umowy za porozumieniem Stron, w przypadku przedawnienia się praw i roszczeń z niniejszej umowy lub w przypadku o którym mowa w §3 ust. 10 poniżej – Sprzedający ma obowiązek zwrócić Kupującemu 100% kwoty wpłaconej w §3 ust. 2 niniejszej umowy.

4| Strony ustalają, że w przypadkach opisanych w pkt a) albo c) powyżej, Sprzedający dokona zapłaty na rzecz Kupującego kwotę zadatku wpłaconą w §3 ust. 2 niniejszej umowy, przelewem na rachunek bankowy Kupującego i w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu do zapłaty doręczonym przez Kupującego Sprzedającemu na adres zamieszkania wskazany w niniejszej umowie.

5| Strony ustalają, że w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej, wskazany wyżej zadek zostanie zaliczony na poczet należnej Kupującemu ceny określonej w §3 ust. 1 umowy.

6| Strony ustalają, że Kupujący zapłaci Sprzedającemu pozostałą, po zapłacie zadatku część ceny ustaloną w §3 ust. 1 niniejszej umowy, tj. kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych przelewem, na wskazany przez Kupującego rachunek bankowy, w ten sposób, że:

a. zapłata części ceny, na którą Kupujący przeznaczy środki własne nastąpi nie później niż następnym dniem roboczym po dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym dyspozycja przelewu zostanie złożona przez Kupującego w dniu zawarcia tejże umowy,

b. zapłata części ceny, na którą Kupujący przeznaczy środki pochodzące z udzielonego Kupującemu kredytu nastąpi nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od zawarcia umowy przyrzeczonej, albo w terminie wskazanym przez bank, w którym Kupujący uzyska kredyt na sfinansowanie zakupu przedmiotowej Nieruchomości.

7| Strony oświadczają, że za dzień zapłaty na rzecz Sprzedającego pozostałej po zapłacie zadatku części ceny określonej w §3 ust. 1 niniejszej umowy ustalają dzień uznania wskazanego rachunku bankowego Sprzedającego, należną mu kwotą na pozostałą część ceny określoną w §3 ust. 1 niniejszej umowy.

8| Kupujący oświadcza, że środki na pokrycie pozostałej po zapłacie zadatku części ceny określonej §3 ust. 1 niniejszej umowy uzyska w części lub w całości z kredytu bankowego, na dowód czego zobowiązuje się okazać przy umowie przyrzeczonej powołaną powyżej umowę kredytu.

9| Sprzedający wobec §3 ust. 8 powyżej oświadcza, że:

a. zobowiązuje się udostępnić i przekazać Kupującemu wszelkie posiadane dokumenty dotyczące opisanej w §1 umowy Nieruchomości, których zażąda bank, a które mogą być pomocne przy uzyskiwaniu przez Kupującego kredytu bankowego na zakup Nieruchomości,

b. udostępni przedmiotową Nieruchomość wskazanemu przez bank rzeczoznawcy w celu oszacowania wartości Nieruchomości wymaganej podczas procedury kredytowej.

10| Strony oświadczają, że:

a. w przypadku nieprzystąpienia przez Kupującego do zawarcia umowy przyrzeczonej we wskazanym w §1 ust. 2 umowy z powodu nieuzyskania przez Kupującego kredytu na sfinansowanie zapłaty pozostałej części ceny określonej w §3 ust. 1 niniejszej umowy, pomimo złożenia przez Kupującego

stosownych wniosków wraz z wymaganymi przez bank dokumentami, będzie on zobowiązany najpóźniej w dniu wskazanym w §1 ust. 5 do doręczenia Sprzedającemu zaświadczenia bądź decyzji kredytowej z 2 (dwóch) wybranych przez Kupującego banków o odmowie udzielenia Kupującemu tegoż kredytu,

b. w powyższym wypadku o ile Strony nie postanowią przedłużyć terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, zarówno Sprzedającemu jak i Kupującemu będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, przy czym oświadczenie o odstąpieniu powinno nastąpić na piśmie i zostać doręczone drugiej Stronie na adres zamieszkania wskazany w niniejszej umowie.

§ 4. Postanowienia końcowe

1| Strony ustalają, że Sprzedający wyda Kupującemu przedmiotową Nieruchomość w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych po zawarciu umowy przyrzeczonej, lecz po zapłacie przez Kupującego całej ceny określonej §3 ust. 1 niniejszej umowy, w stanie nie pogorszonym w stosunku do dnia dzisiejszego.

2| Koszty notarialne związane z zawarciem umowy przyrzecznej ponosi Kupujący.

3| Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4| W braku innych postanowień, do ewentualnych doręczeń, obowiązują adresy podane na wstępie niniejszej umowy.

5| Wszelkie ewentualne spory między Stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd według właściwości ogólnej.

6| Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony.

[Sprzedający]

[Kupujący]

Więcej wzorów umów przedwstępnych:

- zakupu mieszkania własnościowego bez założonej księgi wieczystej,
- zakupu mieszkania własnościowego z hipoteką sprzedającego

pobierzesz bezpłatnie na mojej stronie:

📄 <https://ohipotece.pl/bezplatne-wzory-umow-predwstepnych>



Wzór umowy przedwstępnej - mieszkanie spółdzielczo-własnościowe

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

- zakup spółdzielczo-własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego -

zawarta w dniu [data] w [miejsce zawarcia umowy] pomiędzy:

- 1.[Imię i nazwisko/nazwa sprzedającego], zamieszkały w [adres], PESEL [numer PESEL], zwany dalej „Sprzedającym”,
- 2.[Imię i nazwisko/nazwa kupującego], zamieszkały w [adres], PESEL [numer PESEL], zwany dalej „Kupującym”.

§ 1. Przedmiot umowy

1| Sprzedający oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w [adres], znajdującego się na [numer] kondygnacji. Lokal ten znajduje się w budynku wielomieszkaniowym stanowiącym własność Spółdzielni Mieszkaniowej [nazwa Spółdzielni] w [miejscowość], co do której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą gruntu Spółdzielni [numer księgi wieczystej gruntu Spółdzielni Mieszkaniowej].

2| Lokal mieszkalny posiada odrębną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy [nazwa sądu] pod numerem KW [numer księgi wieczystej], zwaną „Nieruchomością”.

3| Lokal mieszkalny posiada powierzchnię użytkową wielkości [powierzchnia m²] i składa się z:

- a. pokój – [liczba pomieszczeń],
- b. kuchnia – [liczba pomieszczeń],
- c. łazienka – [liczba pomieszczeń],

- d. WC – [liczba pomieszczeń],
- e. inne [wymienić] – [liczba pomieszczeń].

4| Do lokalu mieszkalnego przynależą:

- a. komórka lokatorska o powierzchni [powierzchnia m²]
- b. miejsce postojowe numer [numer]
- c. miejsce garażowe numer [numer]
- d. inne [wymienić] numer [numer/powierzchnia m²]

5| Przedmiotem niniejszej umowy jest zobowiązanie Sprzedającego do sprzedaży Kupującemu powyższej Nieruchomości, a Kupującego do jej zakupu w terminie do [data].

§ 2. Oświadczenia stron

1| Sprzedający oświadcza, że:

- a. powyższa Nieruchomość została nabyta na podstawie [umowy przeniesienia własności / umowy darowizny / postanowienia Sądu o nabyciu spadku / inne prawo – proszę wymienić] sporządzonej dnia [data] numer [numer dokumentu],
- b. nikt nie kwestionuje oraz brak jest jakichkolwiek podstaw do kwestionowania tytułu prawnego Sprzedającego do przedmiotowej Nieruchomości, w tym do jego unieważnienia lub uznania za bezskuteczny; do Sprzedającego nie wpłynęły żadne pisma bądź oświadczenia, które świadczyłyby o jakichkolwiek roszczeniach do Nieruchomości, lub które dotyczyłyby tytułu prawnego do nieruchomości na rzecz osób trzecich,
- c. Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, długami, ani ograniczeniami w rozporządzaniu na rzecz osób trzecich, obecnymi albo przyszłymi prawami lub roszczeniami osób

trzecich – zarówno ujawnionymi jak i nieujawnionymi w prowadzonej dla tej Nieruchomości księdze wieczystej,

d. nie została zawarta żadna umowa ani nie została dokonana inna czynność prawna, jak również nie zaszło żadne zdarzenie prawne, a ponadto Sprzedający nie jest stroną żadnej umowy, w tym przedwstępnej, zobowiązującej ani rozporządzającej, jak również adresatem jakiejkolwiek decyzji wydanej przez organy administracji rządowej lub samorządowej, nie zostały wydane żadne orzeczenia sądowe – z których którekolwiek uniemożliwiałyby, ograniczałyby lub opóźniałyby zawarcie lub wykonanie niniejszej umowy, lub które miałyby negatywny wpływ na stan prawny Nieruchomości, a w szczególności mogłyby skutkować obciążeniem Nieruchomości lub przeprowadzeniem egzekucji z Nieruchomości,

e. Sprzedającemu nie jest wiadome, aby toczyły się jakiekolwiek dotyczące Nieruchomości postępowania sądowe lub administracyjne, w tym postępowania zabezpieczające lub egzekucyjne, wywłaszczeniowe na cele publiczne lub postępowanie o scalanie lub podział Nieruchomości ani też żadne inne postępowanie z wniosku byłych właścicieli Nieruchomości lub jej części, lub inne mogące mieć wpływ na jej stan prawy, jak również według najlepszej wiedzy Sprzedającego nie ma podstaw do wszczęcia tego typu postępowań,

f. Sprzedającemu nie jest wiadome, aby w stosunku do Nieruchomości bądź jej części zgłaszane były roszczenia repriwatywacyjne,

g. żadnej osobie nie przysługuje w stosunku do Nieruchomości jakiekolwiek umowne prawo pierwokupu,

h. Nieruchomość nie stanowi w całości lub części przedmiotu najmu, dzierżawy, użyczenia ani innej umowy, z której wynikałoby prawo do korzystania z niej przez osoby trzecie,

- i. Nieruchomość nie jest bezumownie używana przez osoby trzecie,
- j. stan prawny Nieruchomości potwierdzony wydrukiem z księgi wieczystej o numerze [numer księgi wieczystej] nie uległ zmianie i nie zostały złożone wnioski o dokonanie wpisu w powołanej księdze wieczystej,
- k. wszelkie opłaty związane z Nieruchomością do dnia dzisiejszego zostały uregulowane,
- l. wykonanie niniejszej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli Sprzedającego ani uniemożliwienia zaspokojenia roszczeń osób trzecich wobec Sprzedającego,
- m. nie posiada żadnych wymagalnych zobowiązań ani zaległości podatkowych na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub w składkach na obowiązkowe ubezpieczenia społeczne ani w innych płatnościach,
- n. w stosunku do Sprzedającego nie ogłoszono upadłości, nie są prowadzone postępowania upadłościowe, jak również nie istnieją przesłanki uzasadniające wszczęcie takich postępowań,
- o. w lokalu nie jest prowadzona działalność gospodarcza.

2) Kupujący oświadcza, że:

- a. znany jest mu stan prawny powyższej Nieruchomości – wynikający z oświadczeń Sprzedającego oraz z dokumentów okazanych przy niniejszej umowie, z którymi się zapoznał – i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń,
- b. znany jest mu stan faktyczny oraz lokalizacja przedmiotowej Nieruchomości i nie wnosi zastrzeżeń.

§ 3. Oświadczenia stron

1) Strony ustalają cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę [kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych.

2) Kupujący oświadcza, iż zobowiązuje się nie później niż do dnia [data] zapłacić na rzecz Sprzedającego kwotę [kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych, tytułem zadatku na zasadach i ze skutkiem z przepisu art. 394 kodeksu cywilnego, przy czym zapłaty dokona w następujący sposób:

a. kwotę [kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych gotówką w dniu podpisania niniejszej umowy co Sprzedający kwituje własnoręcznym podpisem,

b. kwotę [kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych na rachunek bankowy numer XX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX na co Sprzedający wyraża zgodę. Za dzień zapłaty zadatku Strony ustalają dzień uznania rachunku bankowego Sprzedającego powyższą kwotą.

3) Wobec powyższego Strony ustalają, że do kwoty wpłaconej w §3 ust. 2 niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zadatku, to jest:

a. w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Sprzedający, Kupujący ma prawo bez wyznaczania dodatkowego terminu od niniejszej umowy odstąpić, a Sprzedający ma obowiązek zwrócić Kupującemu otrzymaną od niego kwotę zadatku w podwójnej wysokości kwoty wpłaconej w §3 ust. 2 niniejszej umowy,

b. w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Kupujący, Sprzedający ma

prawo bez wyznaczenia dodatkowego terminu od niniejszej umowy odstąpić i ma prawo zatrzymać otrzymaną od Kupującego kwotę zadatku wpłaconą w §3 ust. 2 niniejszej umowy,

c. w przypadku niewykonania niniejszej umowy na skutek okoliczności, za które żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności lub za które ponoszą odpowiedzialność obie Strony, w tym przypadku rozwiązania niniejszej umowy za porozumieniem Stron, w przypadku przedawnienia się praw i roszczeń z niniejszej umowy lub w przypadku o którym mowa w §3 ust. 10 poniżej – Sprzedający ma obowiązek zwrócić Kupującemu 100% kwoty wpłaconej w §3 ust. 2 niniejszej umowy.

4| Strony ustalają, że w przypadkach opisanych w pkt a) albo c) powyżej, Sprzedający dokona zapłaty na rzecz Kupującego kwotę zadatku wpłaconą w §3 ust. 2 niniejszej umowy, przelewem na rachunek bankowy Kupującego i w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu do zapłaty doręczonym przez Kupującego Sprzedającemu na adres zamieszkania wskazany w niniejszej umowie.

5| Strony ustalają, że w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej, wskazany wyżej zadek zostanie zaliczony na poczet należnej Kupującemu ceny określonej w §3 ust. 1 umowy.

6| Strony ustalają, że Kupujący zapłaci Sprzedającemu pozostałą, po zapłacie zadatku część ceny ustaloną w §3 ust. 1 niniejszej umowy, tj. kwota w PLN] złotych, słownie [słownie w PLN] złotych przelewem, na wskazany przez Kupującego rachunek bankowy, w ten sposób, że:

a. zapłata części ceny, na którą Kupujący przeznaczy środki własne nastąpi nie później niż następnym dniu roboczym po dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym dyspozycja przelewu zostanie złożona przez Kupującego w dniu zawarcia tejże umowy,

b. zapłata części ceny, na którą Kupujący przeznaczy środki pochodzące z udzielonego Kupującemu kredytu nastąpi nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od zawarcia umowy przyrzeczonej, albo w terminie wskazanym przez bank, w którym Kupujący uzyska kredyt na sfinansowanie zakupu przedmiotowej Nieruchomości.

7| Strony oświadczają, że za dzień zapłaty na rzecz Sprzedającego pozostałej po zapłacie zadatku części ceny określonej w §3 ust. 1 niniejszej umowy ustalają dzień uznania wskazanego rachunku bankowego Sprzedającego, należną mu kwotą na pozostałą część ceny określoną w §3 ust. 1 niniejszej umowy.

8| Kupujący oświadcza, że środki na pokrycie pozostałej po zapłacie zadatku części ceny określonej §3 ust. 1 niniejszej umowy uzyska w części lub w całości z kredytu bankowego, na dowód czego zobowiązuje się okazać przy umowie przyrzeczonej powołaną powyżej umowę kredytu.

9| Sprzedający wobec §3 ust. 8 powyżej oświadcza, że:

a. zobowiązuje się udostępnić i przekazać Kupującemu wszelkie posiadane dokumenty dotyczące opisanej w §1 umowy Nieruchomości, których zażąda bank, a które mogą być pomocne przy uzyskiwaniu przez Kupującego kredytu bankowego na zakup Nieruchomości,

b. udostępni przedmiotową Nieruchomość wskazanemu przez bank rzeczoznawcy w celu oszacowania wartości Nieruchomości wymaganej podczas procedury kredytowej.

10| Strony oświadczają, że:

a. w przypadku nieprzystąpienia przez Kupującego do zawarcia umowy przyrzeczonej we wskazanym w §1 ust. 2 umowy z powodu nieuzyskania przez Kupującego kredytu na sfinansowanie zapłaty pozostałej części ceny

określonej w §3 ust. 1 niniejszej umowy, pomimo złożenia przez Kupującego stosownych wniosków wraz z wymaganymi przez bank dokumentami, będzie on zobowiązany najpóźniej w dniu wskazanym w §1 ust. 5 do doręczenia Sprzedającemu zaświadczenia bądź decyzji kredytowej z 2 (dwóch) wybranych przez Kupującego banków o odmowie udzielenia Kupującemu tegoż kredytu,

b. w powyższym wypadku o ile Strony nie postanowią przedłużyć terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, zarówno Sprzedającemu jak i Kupującemu będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, przy czym oświadczenie o odstąpieniu powinno nastąpić na piśmie i zostać doręczone drugiej Stronie na adres zamieszkania wskazany w niniejszej umowie.

§ 4. Postanowienia końcowe

1| Strony ustalają, że Sprzedający wyda Kupującemu przedmiotową Nieruchomość w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych po zawarciu umowy przyrzeczonej, lecz po zapłacie przez Kupującego całej ceny określonej §3 ust. 1 niniejszej umowy, w stanie nie pogorszonym w stosunku do dnia dzisiejszego.

2| Koszty notarialne związane z zawarciem umowy przyrzeczonej ponosi Kupujący.

3| Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4| W braku innych postanowień, do ewentualnych doręczeń, obowiązują adresy podane na wstępie niniejszej umowy.

5. Wszelkie ewentualne spory między Stronami podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd według właściwości ogólnej.

6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony.

[Sprzedający]

[Kupujący]

Więcej wzorów umów przedwstępnych:

- zakupu mieszkania spółdzielczo-własnościowego bez założonej księgi wieczystej,
- zakupu mieszkania spółdzielczo-własnościowego z hipoteką sprzedającego

pobierzesz bezpłatnie na mojej stronie:

📄 <https://ohipotece.pl/bezplatne-wzory-umow-predwstepnych>



Lista dokumentów do kredytu hipotecznego

Poniżej znajdziesz przykładową listę dokumentów, jakich mogą wymagać banki przy zakupie nieruchomości:

- **umowa przedwstępna** – do rozpatrzenia wniosku o kredyt,
- **odpis z księgi wieczystej** – by sprawdzić aktualny stan prawny nieruchomości,
- **operat szacunkowy** – celem potwierdzenia aktualnej wartości nieruchomości,
- **zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami i przysługującym prawie do lokalu** – na potwierdzenie aktualnego właściciela oraz braku zaległości na mieszkaniu wobec spółdzielni mieszkaniowej,
- **wypis z kartoteki lokali** – gdy, w księdze wieczystej podana jest łączna powierzchnia mieszkania z pomieszczeniami przynależnymi, np. piwnicą, by potwierdzić powierzchnię samego mieszkania,
- **podstawę nabycia nieruchomości** – by sprawdzić kto jest aktualnym właścicielem i w jakiej formie nabył nieruchomość, a także by sprawdzić brak innych obciążeń niewpisanych w księgę wieczystą (np. służebność osobistą),
- **zaświadczenie z US o zapłacie/zwolnieniu podatku od spadku** – celem weryfikacji, iż sprzedający dokonał prawidłowo czynności po nabyciu spadku oraz by wykluczyć postępowanie egzekucyjne na kupowanej nieruchomości w razie nieuregulowania podatku,
- **akt zgonu** osoby, której służebność wpisana jest w księgę wieczystą – by potwierdzić, iż służebność wygasła.

Słowniczek najważniejszych pojęć w prostym języku

Pojęcie	Co to znaczy (po ludzku)
Księga wieczysta	Rejestr pokazujący kto jest właścicielem mieszkania, czy są długi lub inne prawa do lokalu.
Zadatek	Część ceny, która zabezpiecza obie strony. Jeśli się wycofasz – przepada. Jeśli sprzedawca się wycofa – oddaje podwójnie.
Operat szacunkowy	Wycena nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę, potrzebna do kredytu.
Zdolność kredytowa	Czy bank uważa, że stać Cię na spłatę kredytu. Obliczana na podstawie dochodów i wydatków.
Hipoteka	Zabezpieczenie banku na mieszkaniu – jeśli przestaniesz spłacać kredyt, bank może je sprzedać.
Akt notarialny	Dopiero podpisanie umowy u notariusza sprawia, że nieruchomość staje się Twoją własnością.
PCC	Podatek od zakupu mieszkania na rynku wtórnym – wynosi 2% wartości nieruchomości.

To już koniec przewodnika, ale dopiero początek Twojej nowej drogi związanej z własnym mieszkaniem. Powodzenia! 🏠



NA ZAKOŃCZENIE – KILKA SŁÓW OD AUTORA ❤️

Gratuluję Ci dotarcia do końca tego przewodnika!

Mam nadzieję, że był dla Ciebie pomocny, rozwiązał wiele wątpliwości i pozwolił zrozumieć, jak krok po kroku wygląda zakup mieszkania z rynku wtórnego finansowany kredytem hipotecznym – bez zbędnych trudnych słów i prawniczego żargonu. Ten poradnik powstał z myślą o osobach, które – tak jak Ty – chcą podejść do zakupu odpowiedzialnie, ale też bez stresu i chaosu. Wiem, że łatwo się w tym wszystkim pogubić: banki mówią swoim językiem, sprzedający swoim, a urzędy jeszcze innym. Dlatego tak ważne jest, by mieć kogoś, kto pomoże Ci to wszystko uporządkować i przejść przez ten proces bezboleśnie. Jestem ekspertem hipotecznym i wspieram osoby takie jak Ty w codziennych zmaganiach związanych z zakupem mieszkania, poczynawszy od:

- 🏠 od pierwszych rozmów o budżecie i zdolności,
- 🏠 przez wybór najlepszej oferty kredytu,
- 🏠 aż po finalizację umowy u notariusza i wypłatę środków.

Jeśli więc po lekturze tego ebooka czujesz, że chcesz mieć wsparcie w praktyce, nie tylko w teorii – serdecznie zapraszam do kontaktu. Pomogę Ci przejść przez cały proces na spokojnie, krok po kroku. Zakup mieszkania to poważna decyzja, ale nie musi być trudna ani stresująca. Z odpowiednim przygotowaniem – może być jedną z lepszych w Twoim życiu. Trzymam kciuki za Twoje nowe miejsce.

I – jeśli tylko będzie potrzebna pomoc – jestem do dyspozycji!

Dawid Żychliński

Ekspert Hipoteczny / Autor ebooka

Mail: kontakt@oHipotece.pl

Tel.: 883-987-838

