

JACEK CHOŁONIEWSKI

# Jak korzystnie kupić lub sprzedać mieszkanie

praktyczny poradnik



Books  On

Patron główny:

BOOKSON

→ <http://www.BooksOn.pl>

**Books**  **On**

Książce patronują:

AMRON

→ <http://www.amron.pl>

PULS BIZNESU

→ <http://nieruchomosci.pb.pl>

SZYBKO.PL

→ <http://www.szybko.pl>

TABELAOFERT.PL

→ <http://tabelaofert.pl>

WYCENY I EKSPERTYZY

→ <http://www.wie.pl>

ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

→ <http://www.zbp.pl>



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

**WIE**  
Wyceny i Ekspertyzy

**Puls  
Biznesu**

**SHYBKO.pl**

**tabela  
ofert.pl**  
GRUPA REDNET

JACEK CHOŁONIEWSKI

# Jak <sup>korzystnie</sup> kupić lub sprzedać mieszkanie

praktyczny poradnik

współpraca:  
Magdalena Rydzewska

Copyright © Estymator Jacek Chołoniewski

Tytuł: Jak korzystnie kupić lub sprzedać mieszkanie – praktyczny poradnik

Strona internetowa: [www.JakKupicMieszkanie.net](http://www.JakKupicMieszkanie.net)

Autor: Jacek Chołoniewski

Współpraca: Magdalena Rydzewska

Redakcja: Stanisław Remuszko

Korekta: Tekstytcja

Research: Krzysztof Jahn

Wykresy: Jan Chołoniewski

Projekt okładki: Adekwatna i Iwona Białas

Skład i łamanie: Adekwatna

Druk i oprawa: Sowa

Wydanie: II.1

Aktualizacja treści: 1 stycznia 2012

ISBN: 978-83-932575-2-2

Wydawca i dystrybutor książki:

Estymator Jacek Chołoniewski

wydawnictwo@estymator.com.pl

telefony: 22 827 47 62, 605 440 839

[www.estymator.com.pl/wydawnictwo.htm](http://www.estymator.com.pl/wydawnictwo.htm)

adres: ul. Górskiego 3 / 26A, 00-033 Warszawa

Zastrzeżenie:

Autor i wydawca niniejszej książki starali się, aby zawarte w niej informacje były zgodne z prawdą, nie gwarantują jednak, że tak zawsze jest. Nie biorą też odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody spowodowane stosowaniem tych informacji. Nazwy firm oraz adresy stron internetowych dotyczące poszczególnych tematów są w tej książce wypisywane w kolejności alfabetycznej. Zamieszczone w tej książce nazwy handlowe, nazwy produktów lub inne oznaczenia, które są zarejestrowane jako znaki towarowe lub są zastrzeżone przez ich właścicieli zostały użyte wyłącznie w celach informacyjnych.

Wszelkie prawa zastrzeżone

All rights reserved

# Spis treści

Wstęp .....	9
<b>Rady dla kupujących mieszkanie .....</b>	<b>11</b>
Wstęp .....	12
Kupić na kredyt czy wynająć? .....	12
Czy teraz jest dobry moment na kupno mieszkania? .....	14
Jakie mieszkanie chcę kupić? .....	18
Cena mieszkania .....	19
Wysokość stałych opłat .....	21
Nowe czy używane? .....	24
Rok budowy .....	26
Technologia w jakiej wykonano budynek .....	27
Powierzchnia mieszkania, czyli metraż .....	28
Liczba pokoi .....	29
Wysokość .....	30
Czy jest balkon? .....	30
Czy jest piwnica? .....	31
Czy jest garaż lub indywidualne miejsce do parkowania? .....	32
Piętro .....	32
Liczba pięter w budynku .....	33
Czy jest winda? .....	33
Rozkład .....	33
Nasłonecznienie .....	34
Forma własności mieszkania .....	34
Samodzielne szukanie mieszkania do kupienia .....	38
Przez internet .....	38
Inne metody .....	43
Współpraca kupującego z agencją nieruchomości .....	45

Gdy sam znajdziesz mieszkanie .....	45
Umowa z agencją .....	46
Negocjowanie wysokości prowizji gdy sam znalazłeś mieszkanie	48
Z agencją czy bez agencji? .....	49
Jak wybrać agencję? .....	50
Negocjowanie wysokości prowizji gdy agencja pracuje dla ciebie	53
Nietypowe korzystanie z usług agencji .....	53
Martwy przepis .....	54
Wymogi prawne nałożone na agencje nieruchomości .....	55
Wizja lokalna .....	56
Oglądanie mieszkania .....	57
Oglądanie budynku .....	61
Dokumentacja fotograficzna i filmowa .....	62
Porozmawiaj z właścicielem mieszkania .....	62
Porozmawiaj z sąsiadami .....	64
Odwiedź administrację .....	64
Lokalizacja .....	65
Wynajmij profesjonalistów .....	67
Kupowanie mieszkania .....	69
Negocjacje ceny .....	69
Podjęcie decyzji .....	70
Księgi wieczyste .....	71
Zawarcie transakcji u notariusza .....	73
Kupno mieszkania zadłużonego .....	76
Umowa przedwstępna .....	77
Skąd wziąć pieniądze na zadatek? .....	78
Opłaty .....	79
Sposób i moment przekazania pieniędzy .....	81
Przekazanie kluczy .....	82
Umowy z elektrownią, gazownią i innymi dostawcami .....	83
Rozliczenia z administracją budynku .....	84
Podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntu .....	84
Problemy .....	84
Kupno mieszkania a podatki .....	86
Kredyt mieszkaniowy .....	87

Co to jest kredyt mieszkaniowy? .....	87
Wkład własny .....	89
Zdolność kredytowa .....	90
Całkowity koszt kredytu .....	91
Lista banków oferujących kredyty mieszkaniowe .....	94
Wybór banku .....	96
Na jak długo? .....	99
Co to jest WIBOR? .....	101
Jak bank oblicza i zmienia oprocentowanie kredytu? .....	101
Raty stałe czy malejące? .....	102
Załatwianie kredytu .....	104
Biuro Informacji Kredytowej .....	106
Biura Informacji Gospodarczej .....	108
Załatwić kredyt w jednym czy w kilku bankach? .....	108
Umowa z bankiem .....	108
Negocjacje z bankiem .....	109
Rządowy program „Rodzina Na Swoim” .....	110
W złotych czy w walucie obcej? .....	113
Doradcy kredytowi .....	116
Szybsza spłata kredytu .....	119
Zabezpieczenia stosowane przez bank .....	120
Co będzie, gdy przestanę spłacać kredyt? .....	121
Kupno na kredyt czy wynajem? .....	123
<b>Rady dla sprzedających mieszkanie .....</b>	<b>125</b>
Wstęp .....	126
Łatwiej być sprzedającym czy kupującym mieszkanie? .....	126
Sprzedaż mieszkania a podatki .....	126
Przygotowanie mieszkania do sprzedaży .....	129
Zadbaj o wygląd mieszkania .....	129
Spróbuj zadbać także o wygląd domu .....	131
Załatw świadectwo energetyczne .....	131
Opis i fotografie mieszkania .....	133
Fotografie i nie tylko .....	133
Plan mieszkania .....	134
Opis mieszkania .....	134

Samodzielna sprzedaż mieszkania .....	136
Przez internet .....	136
Inne metody .....	138
Dane kontaktowe .....	139
Pokazywanie mieszkania .....	140
Ustalenie i negocjacja ceny .....	141
Ostatni etap .....	143
Odwrócona hipoteka .....	143
Sprzedaż mieszkania przez agencję nieruchomości .....	145
Z agencją czy bez agencji? .....	145
Ty decydujesz .....	147
Umowa z agencją .....	147
Jak wybrać agencję? .....	148
Ile agencji wynająć? .....	149
Umowa na wyłączność .....	150
<b>Jak sprzedać mieszkanie by zaraz kupić inne? .....</b>	<b>152</b>
Wstęp .....	153
Bez kredytu .....	153
Z kredytem .....	155
Apel do czytelników .....	158
Podziękowania .....	159
Słowniczek .....	160
<b>Reklamy .....</b>	<b>170</b>



# Spis wykresów

Wykres 1. Ceny transakcyjne 1 m <sup>2</sup> mieszkania w wybranych, dużych miastach .....	16
Wykres 2. Wskaźnik WIBOR oraz inflacja .....	100
Wykres 3. Kursy EURO i FRANKA szwajcarskiego .....	111
Wykres 4. Wskaźniki WIBOR, EURIBOR i LIBOR CHF .....	112

# Spis ważniejszych list adresów internetowych

Kalkulatory cen mieszkań .....	21
Serwisy z ogłoszeniami o sprzedaży mieszkań .....	38
Kalkulatory opłat notarialnych .....	80
Banki oferujące kredyty hipoteczne .....	94
Porównywarki kredytowe .....	97
Notowania wskaźnika WIBOR .....	101
Doradcy kredytowi .....	116
Automatyczne umieszczanie ogłoszeń o sprzedaży mieszkań w wielu serwisach .....	136
Fundusze hipoteczne .....	144

# Wstęp

Przeciętnemu człowiekowi rzadko zdarza się sprzedawać lub kupować mieszkanie, dom lub działkę budowlaną. W tej roli jest więc zazwyczaj nowicjuszem, choć w innych dziedzinach życia może mieć duże doświadczenie i wiedzę. Często się zdarza, że dopiero po transakcji okazuje się, jakie błędy zostały popełnione – w myśl przysłowia „mądry Polak po szkodzie”. Tę książkę napisałem po to, abyś był „mądry przed szkodą” i dzięki temu potrafił jej uniknąć. Kupno lub sprzedaż mieszkania są często silnie stresujące, wzbudzają obawy. Mam nadzieję, że lektura tej książki pozwoli je zlagodzić. Podziękuję na ciebie uspokajająco.

Przedstawione w tej książce rady i zalecenia są oparte na konkretnych faktach i argumentach. Nic na wiarę. Sam zdecydujesz, czytelniku, czy te argumenty są przekonujące czy też nie.

W obsługę kupna i sprzedaży mieszkań są zaangażowane, oprócz kupującego i sprzedającego, także: agencje nieruchomości, banki udzielające kredytów, firmy trudniące się doradztwem finansowym, notariusze, gazety, portale internetowe. Wszystkie te podmioty mają, przynajmniej teoretycznie, ułatwić życie kupującemu i sprzedającemu, dostarczyć im niezbędnych informacji. Jednak należy sobie zdawać sprawę, że ich interes nie zawsze jest taki sam jak interes kupujących lub sprzedających mieszkania. Nawet przy założeniu, że będą się one starać jak najlepiej obsłużyć klienta, trzeba sobie zdawać sprawę, że oddziałują na nie także inne czynniki – przede wszystkim ekonomiczne, czyli po prostu chęć zarobienia jak największych pieniędzy jak najmniejszym kosztem i wysiłkiem. Przedstawiona w tej książce wiedza o tych mechanizmach pozwoli ci na współpracę z tymi firmami

na partnerskich zasadach, w sposób bardziej świadomy, czyli taki, który będzie dla ciebie maksymalnie korzystny.

Kupno i sprzedaż mieszkania związane są nie tylko z finansami i ekonomią. Dużą rolę odgrywają w nich także emocje i kontakty międzyludzkie. Tym psychologicznym aspektem (często niedocenianym) kupowania i sprzedawania mieszkań poświęcimy w tej książce dużo uwagi.

Dawniej, gdy nie istniał internet, kupno i sprzedaż mieszkania były nieodłącznie związane ze skorzystaniem z usług agencji nieruchomości a także z codziennym czytaniem wielu stron gazetowych ogłoszeń. Internet to zmienił – możesz dzięki niemu samodzielnie i szybko znaleźć odpowiadające ci mieszkanie oraz korzystnie i szybko mieszkanie sprzedać. Ta książka ci w tym pomoże.

Rola kupującego mieszkanie jest o wiele trudniejsza niż sprzedającego. Dlatego rad dla kupujących mieszkanie jest w tej książce o wiele więcej niż rad dla sprzedających.

Ta książka dotyczy głównie mieszkań, bo ich najwięcej się kupuje i sprzedaje. Jednak wiele zawartych w niej informacji dotyczy także innych nieruchomości (domów, działek budowlanych). Piszę głównie o transakcjach dotyczących mieszkań używanych (czyli pochodzących z rynku wtórnego), bo są one kupowane kilkakrotnie częściej niż mieszkania nowe.

Zakładam, że chcesz kupić mieszkanie, aby po prostu w nim zamieszkać. Albo sprzedać mieszkanie, w którym dotąd mieszkałeś. Nie zajmuję się w tej książce tematyką inwestycyjnego zakupu mieszkania po to, aby je potem z zyskiem sprzedać lub wynajmować.

Aktualizacja danych zawartych w tej książce przypada na dzień 1 lutego 2011 roku. Listy stron internetowych są podane w kolejności alfabetycznej.

Zapraszam do zapoznania się z reklamami związanymi tematycznie z kupnem i sprzedażą mieszkań i innych nieruchomości. Reklamy te znajdziesz na końcu książki.