

JACEK CHOŁONIEWSKI

Jak ^{korzystnie} kupić lub sprzedać mieszkanie

praktyczny poradnik



Books  On

Patron główny:

BOOKSON

→ <http://www.BooksOn.pl>



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



JACEK CHOŁONIEWSKI

Jak^{korzystnie} kupić lub sprzedać mieszkanie

praktyczny poradnik

współpraca:
Magdalena Rydzewska

Books  On

[Kup książkę](#)

Copyright © Estymator Jacek Chołoniewski

Tytuł: Jak korzystnie kupić lub sprzedać mieszkanie – praktyczny poradnik

Strona internetowa: **www.JakKupicMieszkanie.net**

Autor: Jacek Chołoniewski

Współpraca: Magdalena Rydzewska

Redakcja: Stanisław Remuszko

Korekta: Tekstygrafia

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

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
Rady dla kupujących mieszkanie	11
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
Naświetlenie	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
 Rady dla sprzedających mieszkanie	 125
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
Jak sprzedać mieszkanie by zaraz kupić inne?	152
Wstęp	153
Bez kredytu	153
Z kredytem	155
Apel do czytelników	158
Podziękowania	159
Słowniczek	160
Reklamy	170

Spis wykresów

Wykres 1. Ceny transakcyjne 1 m ² 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 złagodzić. Podziela 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 mieszkaleś. 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.