

Zakup nieruchomości od dewelopera bez wsparcia rządowego



dom100.eu
NOWE DOMY I MIESZKANIA

Spis treści

2 Spis treści

3 Wstęp

5 **ROZDZIAŁ I: Pierwsze kroki w kierunku własnej nieruchomości. Co musisz wiedzieć przed zakupem domu lub mieszkania?**

6 Rynek pierwotny a wtórny – w jakie nieruchomości warto inwestować?

10 Zakup nieruchomości od dewelopera, pośrednika czy bezpośredniego właściciela – porównanie dostępnych rozwiązań

12 Wybór idealnego domu lub mieszkania – na co zwrócić uwagę, szukając swojego miejsca na ziemi?

17 **ROZDZIAŁ II: Finansowanie zakupu nowej nieruchomości. Jak kupić dom lub mieszkanie bez wsparcia programowego?**

18 Gotówka, kredyt, wsparcie rządowe – jak sfinansować zakup nieruchomości od dewelopera?

20 Ubieganie się o kredyt hipoteczny – jak przygotować się do złożenia wniosku kredytowego?

24 Wniosek o kredyt hipoteczny – niezbędne dokumenty i formalności

25 Proces udzielania kredytu na zakup nieruchomości krok po kroku

29 **ROZDZIAŁ III: Zakup nieruchomości od dewelopera w świetle nowych przepisów. Jak wygląda?**

30 Umowy zawierane z deweloperem

33 Opłaty związane z zawarciem umowy z deweloperem

36 Płatności za nieruchomość deweloperską

37 Odbiór lokalu od dewelopera

40 Przeniesienie praw własności do nieruchomości

42 Podsumowanie

Wstęp

Rynek nieruchomości w Polsce przechodzi dynamiczne zmiany – zarówno w kwestii wymagań nabywców, jak i regulacji prawnych. Zakup nieruchomości od dewelopera to obecnie jedna z najpopularniejszych dróg do nabycia własnego mieszkania lub domu. Proces ten na pozór może wydawać się skomplikowany – szczególnie gdy ma się z nim do czynienia po raz pierwszy – ale w rzeczywistości jest prostszy, niż Ci się wydaje.

Niezależnie od tego, czy jesteś prywatnym kupującym, czy inwestorem, ten e-book pomoże Ci poznać meandry zakupu nieruchomości od dewelopera i przejść przez ten proces krok po kroku. Będziemy towarzyszyć Ci w podróży od wyboru odpowiedniej nieruchomości, przez negocjacje z deweloperem, aż po finalizację transakcji. Dowiesz się, jak ocenić swoją sytuację finansową, jakie dokumenty są niezbędne, jak analizować umowy deweloperskie i na co zwracać szczególną uwagę. Pokażemy Ci również, jak możesz skutecznie sfinansować zakup bez wsparcia rządowego, wykorzystując różne dostępne opcje.

Pamiętaj, że zakup nieruchomości to nie tylko transakcja finansowa, ale inwestycja w Twoją przyszłość. Ten e-book pomoże Ci podjąć świadomą decyzję i uniknąć potencjalnych pułapek w drodze po klucze do własnego lokum.



dom100.eu
NOWE DOMY I MIESZKANIA

tel. 500 133 100





Osiedle Pyskowice Modern



Osiedle położone w spokojnej części Pyskowic, przy ulicy Truskawkowej, obejmuje przytulne domy i ujmuje urokiem cichej okolicy. Nie brakuje tu terenów rekreacyjnych i udogodnień, które zachęcają do spędzania czasu na łonie natury. W projekcie osiedla uwzględniono praktyczną infrastrukturę – w tym szybki świątówód – i komfortowo zaaranżowane części wspólne. W bliskim sąsiedztwie mieszczą się wszelkie istotne udogodnienia, m.in.: szkoły i przedszkola, sklepy i supermarkety, restauracje i kawiarnie, ośrodki zdrowia i szpital oraz punkty handlowo-usługowe.

ROZDZIAŁ I: Pierwsze kroki w kierunku własnej nieruchomości. Co musisz wiedzieć przed zakupem domu lub mieszkania?

Z TEGO ROZDZIAŁU DOWIESZ SIĘ:

- ✓ jakie są wady i zalety inwestowania w nieruchomości na rynku pierwotnym i wtórnym?
- ✓ jak wygląda zakup nieruchomości od dewelopera, pośrednika i bezpośredniego właściciela?
- ✓ dlaczego warto kupić nieruchomość od dewelopera?
- ✓ na co zwrócić uwagę, poszukując nieruchomości?

Zakup własnej nieruchomości – czy to na cele osobiste, czy w formie inwestycji – to często jedna z najważniejszych decyzji w życiu. To oczywiste, że może wzbudzać pewne obawy i wątpliwości – zwłaszcza jeśli chodzi o pierwsze mieszkanie lub pierwszy dom. Pomożemy Ci kompleksowo przygotować się do zakupu oraz zrozumieć cały proces krok po kroku, aby odebranie kluczy było przypieczętowaniem przemyślanej, satysfakcjonującej transakcji.

Rynek pierwotny a wtórny – w jakie nieruchomości warto inwestować?

Polacy od lat inwestują w nieruchomości, uważając je za stabilne i bezpieczne inwestycje z pewną stopą zwrotu. Jednak obecnie rynek jest już dość mocno nasycony i pytanie wielu kupujących brzmi: czy lepiej kupować nowe, czy używane lokale? Znaczenie ma wiele aspektów i wbrew pozorom nie jest to tylko cena za metr kwadratowy. Kupujący zwracają uwagę przede wszystkim na lokalizację, a także układ mieszkania czy standard.

Czym różni się rynek pierwotny i wtórny?

Rynek pierwotny to sektor, w którym kupuje się nieruchomości bezpośrednio od dewelopera. Są to nowe mieszkania lub domy, które nie miały wcześniej właściciela, również te na etapie budowy.

Z kolei rynek wtórny obejmuje nieruchomości, które były już zamieszkiwane i są sprzedawane przez obecnych właścicieli. Lokale różni się przede

wszystkim stanem – te z rynku pierwotnego zwykle są gotowe do aranżowania, z kolei nieruchomości z rynku wtórnego najczęściej wymagają remontu lub przynajmniej odświeżenia.

Zalety inwestowania na rynku pierwotnym

Decyzja o zakupie mieszkania z rynku pierwotnego ma wiele plusów. Po pierwsze nieruchomości to nowoczesne budynki, które spełniają aktualne normy budowlane, techniczno-prawne czy termizolacyjne. Powstają z użyciem nowych technologii, co ma znaczenie dla późniejszego komfortu życia, m.in. mikroklimatu wewnątrz oraz wysokości rachunków za zużycie mediów.

Na rynku pierwotnym można znaleźć wiele mieszkań jeszcze na etapie budowy, a ukończone inwestycje są oddawane w stanie deweloperskim, co oznacza, że można przystąpić do ich aranżacji bez konieczności dokonywania remontu. Deweloperzy w przypadku lokali w budowie (na określonym etapie) czasem oferują możliwość dokonywania zmian

lokatorskich polegających np. na przesunięciu lub likwidacji ścianki działowej albo połączeniu dwóch mieszkań w jedno. Istotnym argumentem przemawiającym za zakupem nieruchomości z rynku pierwotnego jest również to, że nowe mieszkania objęte są 5-letnią rękojmią, co oznacza, że ewentualne usterki, które pojawią się w okresie rękojmi, zostaną usunięte na koszt dewelopera (o ile zostaną uznane za zasadne).

Jeśli planujesz nabyć nowe mieszkanie i przeznaczyć je na wynajem, musisz wiedzieć, że to właśnie lokale z rynku pierwotnego cieszą się wśród najemców największym zainteresowaniem, zwłaszcza w dużych miastach. Nowe budynki z licznymi udogodnieniami, takimi jak parking podziemny, winda czy monitoring, przyciągają osoby szukające komfortowego miejsca do życia. Współcześni lokatorzy są gotowi zapłacić więcej, by mieszkać wygodnie.

Wady inwestowania na rynku pierwotnym

Mimo licznych zalet zakup nowego mieszkania nie jest pozbawiony wad. Zakup zazwyczaj wiąże się z wyższymi kosztami niż inwestycja w nieruchomości na rynku wtórnym. Nowe lokale są droższe, a do tego trzeba jeszcze doliczyć wydatek na wykończenie i wyposażenie lokalu. Decydując się na zakup nieruchomości na etapie budowy, zyskujesz wprawdzie niższą cenę oraz płatności rozłożone w czasie, za to na klucze do wymarzonego mieszkania lub domu musisz poczekać. Od momentu wbicia pierwszej łopaty do przekazania kluczy właścicielom mija zazwyczaj około dwóch lat.

Zalety inwestowania na rynku wtórnym

Nieruchomości z rynku wtórnego są zazwyczaj tańsze niż nowe mieszkania. Z tym samym budżetem można zatem kupić większy lokal lub położony w bardziej atrakcyjnej lokalizacji.

Nieruchomości z rynku wtórnego z reguły znajdują się w centrach miast, dobrze rozwiniętych dzielnicach czy na osiedlach z pełną infrastrukturą. W takich miejscach – z uwagi na ograniczoną dostępność działek – nowe budynki powstają bardzo rzadko. Za zaletę niektórzy uznają też walory wizualne budownictwa sprzed lat. Mieszkania w kamienicach z wysokim stropem mają swój niepowtarzalny urok.

Wady inwestowania na rynku wtórnym

Nieruchomości na rynku wtórnym są zazwyczaj starsze, co może wiązać się z koniecznością przeprowadzenia gruntownego remontu lub modernizacji. Stare instalacje elektryczne i wodno-kanalizacyjne, słaba izolacja cieplna czy przestarzałe okna generują dodatkowe koszty. Starsze budynki, zwłaszcza nieocieplone czy z ogrzewaniem na prąd, są też droższe w utrzymaniu – mają wysoki czynsz do wspólnoty i wymagają częstych przeglądów.

Kupując mieszkanie na rynku wtórnym, inwestor często musi zaakceptować istniejący układ pomieszczeń oraz inne cechy mieszkania, które mogą nie być zgodne z jego preferencjami. Przebudowa starszych mieszkań bywa kosztowna i trudna do wykonania, a czasem jest wręcz niemożliwa ze względu na ograniczenia techniczne budynku czy brak zgody konserwatora zabytków. Prace remontowe czy modernizacyjne są też często utrudnione z uwagi na konieczność ubiegania się o różnego typu pozwolenia.

Na rynku pierwotnym nie zawsze trzeba jednak czekać na otrzymanie kluczy, część deweloperów oferuje mieszkania gotowe do odbioru

W jakie nieruchomości warto inwestować?

Decyzja dotycząca zakupu z rynku pierwotnego lub wtórnego zależy przede wszystkim od indywidualnych preferencji, m.in. oczekiwań dotyczących

standardu i lokalizacji. Poza tym znaczenie mają też budżet na inwestycję i ewentualnie gotowość do oczekiwania na ukończenie budowy. Na rynku pierwotnym nie zawsze trzeba jednak czekać na otrzymanie kluczy, część deweloperów oferuje mieszkania gotowe do odbioru.

Podobnie jest z lokalizacją – nowe mieszkania nie znajdują się wyłącznie na peryferiach.

Co więcej, często w ramach inwestycji deweloperskich powstaje nowa infrastruktura i są budowane drogi dojazdowe. Dodajmy jeszcze, że nowe mieszkania kupuje się, płacąc za nie w transzach. To daje większą elastyczność w finansowaniu niż nabycie mieszkania z drugiej ręki, gdzie sprzedający oczekuje od razu całej kwoty.



Apartamenty Żeromskiego



Kompleks budynków między ulicami Generała Władysława Sikorskiego i Stefana Żeromskiego w Gliwicach jest nowocześnie zaprojektowany i dogodnie zlokalizowany. Sieć komunikacji publicznej ułatwia podróże do ościennych miast i w dalsze zakątki Aglomeracji. Okolica zachęca do aktywnego spędzania czasu, gdyż znajdują się tu m. in.: parki, skwery, place zabaw, kryty basen, kluby sportowe, boiska i siłownie pod chmurką.

Zakup nieruchomości od dewelopera, pośrednika czy bezpośredniego właściciela – porównanie dostępnych rozwiązań

Niezależnie od tego, czy zdecydujesz się na zakup z rynku pierwotnego, czy wtórnego, musisz zmierzyć się z dylematem: od kogo kupić wymarzone lokum? Czy postawić na nowoczesność i gwarancję dewelopera, skorzystać z profesjonalnej pomocy pośrednika, czy może zdecydować się na bezpośredni kontakt z właścicielem? W obliczu rosnącego popytu na wynajem mieszkań i zwiększonej dostępności kredytów hipotecznych wybór odpowiedniej ścieżki zakupu to nie tylko kwestia możliwości finansowych, ale i komfortu procesu transakcyjnego. Przyjrzyjmy się bliżej trzem głównym opcjom zakupu nieruchomości.

Dlaczego warto kupić nieruchomość od dewelopera?

Deweloper to firma, która zajmuje się budową i sprzedażą nieruchomości. Oferuje gotowe do zamieszkania lub przeznaczone do samodzielnego wykończenia lokale mieszkalne, użytkowe, komercyjne czy biurowe. Mogą to być zarówno mieszkania, jak i szeregowki, bliźniaki czy domy wolnostojące. Sprzedaż może dotyczyć ukończonej nieruchomości lub nieruchomości w trakcie budowy.

Bez wątpienia decyzja o zakupie nieruchomości od dewelopera ma sporo zalet.

- ✓ Kupując nieruchomość od dewelopera, możesz mieć pewność, że jest ona zgodna z najnowszymi standardami budowlanymi. Nowe budynki często są wyposażone w nowoczesne instalacje, energooszczędne okna, a nawet pompy ciepła i instalacje fotowoltaiczne.
- ✓ W przypadku mieszkań i domów na etapie budowy kupujący często mają wpływ na końcowy układ pomieszczeń.
- ✓ Nowe nieruchomości są objęte 5-letnią rękojmią, która chroni kupującego w przypadku wad ukrytych. Gwarancja obejmuje naprawę lub wymianę wadliwych elementów bez dodatkowych kosztów po stronie nabywcy.

Warto doczytać:



- ➔ Kupno domu krok po kroku – kompletny poradnik

Zakup nieruchomości przez pośrednika

Zakup nieruchomości za pośrednictwem agenta nieruchomości to kolejna opcja, która jest dostępna zarówno wtedy, gdy kupujesz na rynku wtórnym, jak i pierwotnym.

Osoba lub firma zajmująca się pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości może pomóc

w znalezieniu odpowiedniej oferty, negocjacjach cenowych oraz załatwieniu formalności ze sprzedającym, notariuszem i bankiem (gdy zakup jest finansowany kredytem hipotecznym). W wielu przypadkach warto rozważyć zakup przez pośrednika.

Zakup nieruchomości bezpośrednio od właściciela

Trzecią możliwością dla nabywców jest zakup nieruchomości bezpośrednio od właściciela, bez pośredników. To opcja, która przyciąga osoby chcące zaoszczędzić na prowizjach i mieć pełną kontrolę nad procesem zakupu. Właściciel to osoba prywatna, która sprzedaje swoją nieruchomość bez

udziału agencji nieruchomości. Zazwyczaj sprzedaż dotyczy domu lub mieszkania z rynku wtórnego, ale w ostatnich latach popularny jest flipping, czyli kupowanie mieszkań, wykańczanie ich i odsprzedaż z zyskiem.

Zakup nieruchomości bezpośrednio od właściciela oznacza m.in.:

- ✓ brak prowizji,
- ✓ możliwość bezpośrednich negocjacji i uzyskania korzystnych zniżek, gdy właścicielowi zależy na szybkiej sprzedaży,
- ✓ bezpośredni dostęp do informacji – właściciel zna swoją nieruchomość najlepiej, co oznacza, że możesz uzyskać szczegółowe informacje na temat historii domu lub mieszkania, remontów czy wcześniejszych usterek, a nawet sąsiadów.

Wybór idealnego domu lub mieszkania – na co zwrócić uwagę, szukając swojego miejsca na ziemi?

Mieszkanie to często jeden z najdroższych zakupów w życiu. Wydatek rzędu kilkuset tysięcy złotych (nierzadko nawet miliona i więcej), wymaga dokładnego przemyślenia i przeanalizowania. Kupujący powinien wziąć pod uwagę wiele aspektów takiej transakcji, głównie: lokalizację, układ lokalu, odległość od ważnych punktów czy łatwość dojazdu do innych dzielnic lub centrum miasta.

Lokalizacja i okolice inwestycji

Lokalizacja jest jednym z najważniejszych aspektów przy wyborze domu lub mieszkania. Nawet najpiękniejszy dom może stracić na wartości, jeśli znajduje się w nieatrakcyjnej okolicy – i nie chodzi tu wyłącznie o odległość od centrum, ale np. brak dobrej drogi dojazdowej. Warto wziąć pod uwagę:

- ✓ odległość do miejsca pracy, szkoły czy innych ważnych, regularnie odwiedzanych miejsc,

- ✓ sieć komunikacji: bliskość przystanków autobusowych czy tras szybkiego ruchu,
- ✓ perspektywę rozwoju okolicy, czy planowane są inwestycje, które mogą wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości lub komfort życia.

Z jednej strony dogodne skomunikowanie z okolicą jest istotne, jednak ważne jest także, jakie są plany wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Jeśli zależy Ci na zakupie nieruchomości w spokojnej okolicy, sprawdź, czy w przyszłości nieopodal nie powstanie uciążliwy zakład produkcyjny czy droga szybkiego ruchu.

Zwróć uwagę na infrastrukturę w pobliżu – sklepy, przychodnie, parki, miejsca rekreacji, które pozytywnie wpłyną na jakość codziennego życia

Zwróć uwagę na infrastrukturę w pobliżu – sklepy, przychodnie, parki, miejsca rekreacji, które pozytywnie wpłyną na jakość codziennego życia.



Osiedle Grzybowice



Otoczona terenami zielonymi i dobrze skomunikowana z Zabrzem i Gliwicami dzielnica to miejsce, w którym powstało już kilka etapów naszej inwestycji – zarówno mieszkań, jak i domów wykończonych w standardzie deweloperskim podwyższonym. Układy pomieszczeń sprzyjają optymalnemu wykorzystaniu przestrzeni i zapewniają mieszkańcom maksimum wygody. Strefa relaksu oraz oświetlone ścieżki edukacyjne i pieszo-rowerowe położonego w sąsiedztwie Geoparku pozwalają odpocząć od miejskiego zgiełku. Świetna infrastruktura drogowa i rozbudowana sieć komunikacji publicznej pozwalają na wygodne podróżowanie do centrum Zabrza i miast Aglomeracji Śląskiej.

Dom vs. mieszkanie

Bardzo istotna jest decyzja o tym, czy chcesz zamieszkać w domu, czy w mieszkaniu. Oprócz plusów i minusów każdej z opcji znaczenie ma również budżet. Domy zwykle są droższe niż mieszkania w tej samej lokalizacji, o podobnym standardzie.

Dom to zazwyczaj większa przestrzeń, prywatność, ogród, a także większa swoboda w aranżacji. Z drugiej strony wiąże się z większymi obowiązkami związanymi m.in. z jego utrzymaniem. Dla wielu osób te aspekty mogą być przytłaczające, zwłaszcza jeśli nie mają czasu lub umiejętności, by samodzielnie wykonywać te obowiązki.

Mieszkania w bloku czy kamienicy zwykle mają mniejszy metraż niż domy, ale ich utrzymanie nie jest tak problematyczne. Zarządzanie wspólnotą, stałe opłaty czynszowe, brak ogrodu – to jedne z ograniczeń mieszkania. Zaletą może być za to bliskość centrum miasta.

Warto doczytać:



- ➔ Na co zwrócić uwagę podczas zakupu domu?

Metraż i układ pomieszczeń

Kiedy już wybierzesz lokalizację i rodzaj nieruchomości, kolejnym krokiem jest zwrócenie uwagi na metraż i układ pomieszczeń. Ważne, aby przestrzeń była dostosowana do Twoich potrzeb – zarówno obecnych, jak i przyszłych – nie zawsze i nie dla każdego duże mieszkanie będzie tym „lepszym”. Zwłaszcza jeśli ma niepraktyczny układ, np. małe pokoje kosztem sporego holu.

Dla młodej pary jedno- lub dwupokojowe mieszkanie powinno być wystarczające, ale w przypadku planowania rodziny warto myśleć perspektywicznie i wybrać nieruchomość z wydzieloną dodatkowo sypialnią dla dziecka. Rodzina 2+2 może żyć wygodnie już na 60-metrowym metrażu, gdzie jest miejsce na pokoje dla rodziców i ich pociech oraz wspólną

część z kuchnią i salonem. Jeśli jednak rodzice chcą wydzielić dla każdego dziecka osobny pokój, lepszym wyborem może być zakup nieco większej nieruchomości.

Układ pomieszczeń również ma ogromne znaczenie – otwarte przestrzenie mogą sprawić, że mieszkanie wydaje się większe, ale przykładowo kuchnia połączona z salonem może rozczarować funkcjonalnością tych, którzy codziennie gotują. Określając optymalny metraż i układ pomieszczeń, warto kierować się osobistymi preferencjami i potrzebami.

Stan techniczny nieruchomości

Stan techniczny nieruchomości jest bardzo istotny i wymaga sprawdzenia, zwłaszcza jeśli decydujesz się na zakup domu lub mieszkania z rynku wtórnego. Odbiór lokalu od dewelopera również warto przeprowadzić z należytą uwagą.

Zwróć uwagę na wiek budynku, rodzaj materiałów budowlanych oraz ewentualne potrzeby modernizacyjne. Nie musisz rezygnować z zakupu mieszkania wymagającego gruntownego remontu, ale warto wiedzieć, jakie prace będą konieczne do wykonania i jakie koszty wygenerują.

W przypadku zainteresowania zakupem lokalu z nowego budownictwa warto dowiedzieć się więcej o deweloperze i sprawdzić opinie innych klientów.

Ocena możliwości finansowych

Zakup nieruchomości to zwykle ogromny wydatek, dlatego niezwykle ważne jest, aby realistycznie ocenić możliwości finansowe. Przed podjęciem decyzji warto dokładnie przeanalizować budżet, wziąć pod uwagę nie tylko koszt samej nieruchomości, ale także dodatkowe wydatki, takie jak:

- ✓ opłaty notarialne,
- ✓ podatki (nowe mieszkania są obciążone podatkiem VAT w wysokości 8%, a przy zakupie mieszkania z rynku wtórnego odprowadza się podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2%,

liczony od ceny transakcyjnej). Co do zasady deweloper odprowadza VAT i powinien on podawać ceny brutto (warto się co do tego upewnić),

- ✓ koszt remontu i wyposażenia,
- ✓ ewentualna prowizja dla pośrednika obrotu nieruchomościami.

W przypadku braku środków na zakup warto zorientować się w dostępnych ofertach i porównać różne propozycje banków. Zazwyczaj kredyty hipoteczne zaciągane są na 20–30 lat, co oznacza niższe raty, ale finalnie większe odsetki. Analizując różne scenariusze, warto pamiętać o pozostawieniu tzw. poduszki finansowej oraz wziąć pod uwagę warunki wcześniejszej spłaty zobowiązania.

Najważniejsze aspekty prawne

Przed podpisaniem umowy warto dokładnie sprawdzić, czy nieruchomość nie jest obciążona hipoteką, czy nie ma żadnych roszczeń ze strony osób trzecich, a także czy sprzedający ma pełne prawo do dysponowania nieruchomością. Nie jest to żadna tajemna wiedza – wystarczy, że sprzedający lub deweloper poda numer księgi wieczystej, a we własnym zakresie można sprawdzić stan prawny na stronie [Ministerstwa Sprawiedliwości](#) ☺.

Jeśli nie masz wystarczającej wiedzy na temat umów przedwstępnych, notarialnych czy wypłaty transz z kredytu hipotecznego, dobrym rozwiązaniem jest skonsultowanie się z doradcą kredytowym, który zadba o bezpieczeństwo transakcji. Warto również dokładnie przejrzeć umowę przedwstępną, a także finalną umowę kupna-sprzedaży, aby uniknąć niepotrzebnych problemów.

Warto doczytać:



- ☺ Jak przygotować umowę przedwstępną na zakup domu?

Perspektywy inwestycji

Podczas wyboru idealnego domu lub mieszkania warto myśleć długoterminowo. Zastanów się zatem, czy nieruchomość, którą planujesz kupić, będzie spełniała Twoje potrzeby za kilka czy kilkanaście lat oraz czy lokalizacja nadal będzie atrakcyjna. Ponadto ważnym aspektem jest fakt, czy planujesz powiększenie rodziny, ponieważ w przyszłości może się okazać, że nieruchomość będzie zbyt mała dla większej liczby domowników.

Również aspekty związane z planami sprzedaży są ważne – warto zastanowić się, czy nieruchomość ma potencjał do zyskania na wartości oraz czy łatwo będzie ją sprzedać, jeśli zajdzie taka potrzeba.

Pamiętaj też, że miejsce, które wybierzesz, powinno przede wszystkim odpowiadać Twoim potrzebom. Zwrócić uwagę na to, jak się czujesz w danej przestrzeni, czy wywołuje u Ciebie uczucie komfortu i spokoju. Mieszkanie czy dom to w końcu miejsce, w którym spędza się znaczną część życia, dlatego dostęp naturalnego światła czy ekspozycja na określoną stronę świata też mają duże znaczenie.

Zastanów się zatem, czy nieruchomość, którą planujesz kupić, będzie spełniała Twoje potrzeby za kilka czy kilkanaście lat oraz czy lokalizacja nadal będzie atrakcyjna



Apartamenty Nowy Świat



Kompleks wielorodzinnych budynków mieszkalno-usługowych, przy skrzyżowaniu ulic Nowy Świat i Jana Pawła II, to inwestycja klasy premium dla najbardziej wymagających nabywców. Apartamenty mieszczą się w samym sercu miasta, które tętni życiem i w którym nie brakuje zielonych zakątków sprzyjających wypoczynkowi. Dwa nowocześnie zaprojektowane wielorodzinne budynki mieszkalne wyposażono m.in. w: café bistro, zielone patio oraz parking podziemny. To inwestycja, która ma wszelkie walory, jakich może oczekiwać lokator – znakomitą infrastrukturę, dogodną lokalizację, wysoki standard oraz liczne udogodnienia.

ROZDZIAŁ II: **Finansowanie zakupu nowej nieruchomości. Jak kupić dom lub mieszkanie bez wsparcia programowego?**



Z TEGO ROZDZIAŁU DOWIESZ SIĘ:

- ✓ jak sfinansować zakup nieruchomości od dewelopera?
- ✓ co warto wiedzieć o kredycie hipotecznym i jak się o niego ubiegać?
- ✓ jak krok po kroku wygląda proces udzielania kredytu?

W 2023 roku ponad połowa Polaków decydujących się na nabycie nieruchomości na własny użytek sięgnęła po kredyt hipoteczny. To jednak niejedyna droga finansowania – ponad 30% inwestorów dokonuje zakupu nieruchomości na cele inwestycyjne za gotówkę. Kolejną opcją jest skorzystanie z rządowego programu wsparcia. Każdą z możliwości warto przeanalizować i skrupulatnie przemyśleć, biorąc pod uwagę specyfikę procesów. Ubieganie się o kredyt czy wsparcie rządowe wymaga znajomości wytycznych, terminów, a także spełnienia określonych warunków. W niniejszym rozdziale wyjaśniamy, co musi wiedzieć na ten temat każdy przyszły nabywca nieruchomości oraz jak przygotować się do zakupu przy różnych scenariuszach.

Gotówka, kredyt, wsparcie rządowe – jak sfinansować zakup nieruchomości od dewelopera?

Zakup nieruchomości od dewelopera można sfinansować na kilka sposobów. Popularną opcją wśród nabywców na użytek własny jest kredyt, jednak kupujący mieszkania czy domy pod wynajem lub celem późniejszego odsprzedaży z zyskiem często pokrywają wydatek z własnych środków. Trzecią możliwością jest skorzystanie z rządowego programu. Poniżej wyjaśniamy specyfikę każdego z tych rozwiązań.

Zakup nieruchomości za gotówkę

Kupno nieruchomości za gotówkę wydaje się najlepszą opcją, ponieważ nie trzeba ponosić

dodatkowych kosztów i przez lata martwić się zmiennymi warunkami oprocentowania kredytu czy ryzykiem pogorszenia sytuacji materialnej. Niestety zakup nieruchomości za gotówkę to duże, jednorazowe obciążenie finansowe. Oprócz pieniędzy na zakup zwykle potrzebne są też środki na wykończenie mieszkania czy domu. Zazwyczaj są to kwoty rzędu 400 tysięcy, a nawet miliona złotych (w zależności od lokalizacji nieruchomości czy metrażu).

Finansowanie zakupu nieruchomości kredytem hipotecznym

Kredyt hipoteczny to zobowiązanie długoterminowe, które pozwala na rozłożenie kosztów zakupu

na wiele lat. Taka metoda finansowania jest bardziej dostępna dla przeciętnego nabywcy.

Główną zaletą kredytu hipotecznego jest możliwość zakupu nieruchomości nawet wtedy, gdy nie dysponuje się pełną kwotą. Należy jednak pamiętać o wymaganym wkładzie własnym, najczęściej o wartości 20% ceny kupowanej lub budowanej nieruchomości. Zwykle oznacza to konieczność posiadania ok. 100 tysięcy złotych. Jednak sam fakt, że zabezpieczeniem spłaty kredytu staje się nieruchomość, pozwala obniżyć oprocentowanie oraz uniknąć ewentualnej niewypłacalności.

Kredyt hipoteczny wiąże się jednak z ryzykiem. Jego warunki mogą się zmieniać, a podwyżki oprocentowania mogą spowodować wzrost wysokości raty. Aby uniknąć takich zmian, można zdecydować się na kredyt na mniej korzystnych warunkach, ale ze stałym oprocentowaniem.

Warto doczytać:

☞ Jak kupić mieszkanie na kredyt?



Rządowe programy wsparcia dla nabywców nieruchomości

Aby ułatwić zakup nieruchomości – zwłaszcza młodym osobom lub rodzinom – rząd przygotowuje różnego rodzaju programy wsparcia. W przeszłości funkcjonowały: „Mieszkanie dla młodych”, „Rodzina na swoim”, „Pierwsze mieszkanie” oraz „Kredyt na start”.

Zazwyczaj programy oferują kredyt z niższym oprocentowaniem, preferencyjne warunki dla określonych grup nabywców lub zniesienie/obniżenie wysokości wymaganego wkładu własnego. Trzeba jednak dokładnie zapoznać się z tym, kto może skorzystać ze wsparcia i na jakich zasadach.

Programy zazwyczaj są ograniczone czasowo i budżetowo, więc nie każdy może z nich skorzystać. Czy warto?

Jeśli jesteś w grupie, która kwalifikuje się do otrzymania kredytu na preferencyjnych warunkach, możesz spróbować

się o niego ubiegać. Pamiętaj jednak, że liczba wniosków, jakie można składać w każdej edycji, jest ściśle ograniczona. Ponadto musisz też spełnić wszystkie wymagane warunki dotyczące np. limitu dochodów czy metrażu. Niestety, programy rządowe nie mają charakteru stałego, lecz cyklicznego. Nie ma gwarancji, że w tym czasie Twoje wypatrzone mieszkanie nie zostanie kupione. Historia pokazuje, że często uruchomienie nowego programu przez rząd pociąga za sobą wzrost cen nieruchomości. Bywa, że odkładanie zakupu, celem skorzystania ze wsparcia, skutkuje koniecznością zapłaty wyższej ceny za wymarzone lokum.

Historia pokazuje, że często uruchomienie nowego programu przez rząd pociąga za sobą wzrost cen nieruchomości. Bywa, że odkładanie zakupu, celem skorzystania ze wsparcia, skutkuje koniecznością zapłaty wyższej ceny za wymarzone lokum

Ubieganie się o kredyt hipoteczny – jak przygotować się do złożenia wniosku kredytowego?

Kredyt hipoteczny to zdecydowanie najczęściej wybierany sposób finansowania zakupu nieruchomości, co potwierdzają dane. Jak pokazują dane BIK: w lipcu 2024 roku banki udzieliły prawie o połowę więcej (+48,8%) kredytów hipotecznych w porównaniu do lipca 2023 roku.

Określenie zdolności kredytowej

Zdolność kredytowa to nic innego jak zdolność do regularnego spłacania rat i wywiązywania się ze zobowiązania wobec banku. Określa się ją, biorąc pod uwagę kilka elementów, m.in.:

- ✓ **dochody** – istotne są wysokość i stabilność dochodów. Znaczenie ma też rodzaj umowy, większe szanse na kredyt ma osoba zatrudniona na umowę o pracę niż pracownik związany umową o dzieło. Nie bez znaczenia są też staż pracy u jednego pracodawcy i ciągłość dochodów;
- ✓ **zobowiązania finansowe** – jeśli spłacasz inne kredyty, masz karty kredytowe czy pożyczki, będą one miały wpływ na zdolność kredytową. Im więcej masz zobowiązań, tym mniejsza zdolność;
- ✓ **liczba osób na utrzymaniu** – czynnik ten jest istotny w kontekście kosztów utrzymania – przyjmuje się, że singiel wydaje mniej niż np. kilkuosobowa rodzina.

Aby oszacować swoją zdolność kredytową, warto skorzystać z kalkulatorów kredytowych

dostępnych online. Obliczenia pomogą określić, na jaką kwotę kredytu można liczyć przy określonych dochodach i zobowiązaniach.

Analiza historii kredytowej

Regularność i terminowość spłat zobowiązań finansowych jest bardzo ważna dla banków rozpatrujących wnioski o kredyty hipoteczne. Warto więc sprawdzić swoją historię kredytową w Biurze Informacji Kredytowej (BIK), które udostępnia taką możliwość nawet online, za pośrednictwem **strony internetowej** [🔗](#). Z raportu można dowiedzieć się m.in. o długach w bazie BIG InfoMonitor oraz jak wygląda ocena punktowa, tzw. scoring. Bank podczas weryfikacji również sprawdza te aspekty.

Porównanie ofert kredytowych

Jeśli wstępnie wiesz, że masz szansę na kredyt hipoteczny, zastanów się, gdzie o niego zawnioskować. Uwaga! To wcale nie musi być bank, w którym masz rachunek i na który wpływa wynagrodzenie od pracodawcy. Owszem, to czasem dobra opcja, bo bank przychylniej popatrzy na swojego klienta, ale może się zdarzyć, że w innym banku oferta będzie korzystniejsza.

Analizując oferty kredytowe, weź pod uwagę:

- ✓ oprocentowanie (RRSO),
- ✓ prowizję i opłaty (np. wysokość marży, prowizję za udzielenie, opłatę za wcześniejszą spłatę),

- ✓ możliwość nadpłacania i wcześniejszej spłaty całkowitej,
- ✓ konieczność dobrania innych produktów, np. karty kredytowej,
- ✓ możliwość obsługi online przez bankowość elektroniczną i mobilną.

Banki oferują różne warunki kredytowania, dlatego dobrze jest przyrzeć się dokładniej każdej propozycji. Zamiast samodzielnie analizować oferty, możesz też zdecydować się na współpracę z niezależnym doradcą kredytowym.

Złożenie wniosku i oczekiwanie na decyzję

Po zgromadzeniu wszystkich wymaganych dokumentów oraz wybraniu oferty kredytowej możesz przystąpić do złożenia wniosku o kredyt hipoteczny. Formalnie nie ma żadnego limitu, jednak bywa, że eksperci kredytowi sugerują złożenie wniosków w maksymalnie 3 bankach.

Do wniosku o kredyt hipoteczny trzeba załączyć szereg dokumentów. Banki wymagają pełnej dokumentacji, aby dokładnie ocenić zdolność kredytową i ryzyko związane z udzieleniem kredytu. Ostatecznie to od konkretnej instytucji zależą formalności. Trzeba jednak być przygotowanym na konieczność udokumentowania miejsca zatrudnienia i dochodów, przedkładając zaświadczenie z zakładu pracy lub wyciąg z konta bankowego.

Na pewno do złożenia wniosku kredytowego niezbędne są:

- ✓ dokument tożsamości,
- ✓ umowa przedwstępna podpisana ze sprzedającym,
- ✓ dowód posiadania wkładu własnego (do 20% wartości nieruchomości – przy czym muszą to być środki własne, a nie pochodzące np. z pożyczki gotówkowej).

Wymagania dotyczące dokumentacji zależą jednak od banku, dlatego warto wcześniej dowiedzieć się, jakie dokumenty są potrzebne w konkretnej

instytucji. Po złożeniu wniosku bank rozpoczyna proces weryfikacji, który może potrwać kilka tygodni. W tym czasie może poprosić o dodatkowe dokumenty lub informacje, a także o dostarczenie wyceny nieruchomości od rzeczoznawcy majątkowego. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku następuje podpisanie umowy i uruchomienie wypłaty środków.

Współpraca z doradcą kredytowym – wady i zalety

Współpraca z doradcą kredytowym staje się coraz bardziej popularna wśród osób planujących zakup nieruchomości. Proces uzyskania kredytu hipotecznego może być złożony i czasochłonny, a doradcy kredytowi oferują wsparcie na różnych etapach – od analizy zdolności kredytowej, przez wybór najlepszego produktu finansowego, po negocjacje z bankami.

Dom100.eu oferuje bezpłatne doradztwo kredytowe z niezależnym konsultantem. Więcej informacji na ten temat znajduje się na [stronie](#) ➔.

Dlaczego warto współpracować z doradcą kredytowym? Przede wszystkim atutem jest oszczędność czasu. Samodzielne porównywanie ofert kredytowych, analiza warunków i ukrytych kosztów oraz próby negocjacji z bankami mogą być trudne i bardzo angażujące, zwłaszcza dla osób, które nie mają doświadczenia w branży finansowej. Doradca kredytowy ma wiedzę i rzetelnie przedstawia dostępne opcje, a ponadto radzi, który wariant w danej chwili może być najbardziej opłacalny.

Co więcej, doradca kredytowy nie tylko pomaga w wyborze najlepszego kredytu hipotecznego, ale również w zgromadzeniu niezbędnej dokumentacji oraz w złożeniu wniosku kredytowego. Usługi doradcy kredytowego mogą wiązać się jednak

Dom100.eu oferuje bezpłatne doradztwo kredytowe z niezależnym konsultantem. Więcej informacji na ten temat znajduje się [stronie](#) ➔

z dodatkowymi kosztami. Warto przed rozpoczęciem współpracy ustalić wszystkie warunki finansowe, aby uniknąć nieprzyjemnych niespodzianek.

Jeśli obawiasz się poszukiwania doradcy „z zewnątrz”, zorientuj się, czy deweloper, od którego zamierzasz kupić nieruchomość, oferuje wsparcie w zakresie doradztwa. Profesjonalni deweloperzy kompleksowo obsługują swoich klientów

i współpracują ze specjalistami, którzy pomagają w pozyskaniu finansowania na zakup domu lub mieszkania. To nie tylko wygodne, ale też bezpieczne rozwiązanie.

Warto doczytać:



➞ Kredyt na kupno domu – jak go dostać?



Domy Zabrze Grzybowice



Domy z przynależnymi ogrodami zlokalizowane przy ul. Kvarcowej w Zabrze Grzybowicach sprzyjają optymalnemu zagospodarowaniu przestrzeni. Wykończono je w podwyższonym standardzie deweloperskim. Osiedle wyróżnia się spójną architekturą oraz eleganckimi częściami wspólnymi. Malownicza dzielnica zachwyca urokliwymi zakątkami oraz dobrą infrastrukturą. Komfortowe skomunikowanie z głównymi drogami i autostradą sprawia, że podróżowanie do sąsiednich miejscowości i centrum Zabrze jest szybkie i wygodne. Strefa relaksu i oświetlone ścieżki pieszo-rowerowe pozwalają odpocząć od miejskiego zgiełku.

Wniosek o kredyt hipoteczny – niezbędne dokumenty i formalności

Czy wiesz, że średni czas rozpatrywania wniosku o kredyt hipoteczny w Polsce wynosi od 2 do 4 tygodni, a niekompletna dokumentacja może wydłużyć ten proces nawet o kilka miesięcy? Przygotowanie się do tej finansowej podróży wymaga nie tylko cierpliwości, ale przede wszystkim dokładności i znajomości wymagań banków. Od zaświadczenia o zarobkach po wycenę nieruchomości – każdy dokument jest istotnym elementem układanki.

Dokumenty potwierdzające tożsamość

Doradca do przygotowania oferty kredytu potrzebuje przede wszystkim dowodu osobistego (czasem zamiast niego można okazać paszport).

Osoby w związkach małżeńskich są też proszone o skrócony odpis aktu małżeństwa. Jeśli natomiast mają rozdzielność majątkową, muszą to udowodnić aktem notarialnym.

Dokumenty dotyczące nieruchomości

Banki oprócz dokumentów potwierdzających tożsamość wymagają też tych związanych z nieruchomością, jak na przykład:

- ✓ umowy rezerwacyjnej,
- ✓ odpisu z księgi wieczystej.

Zaświadczenie o dochodach

Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę powinni dostarczyć zaświadczenie od pracodawcy potwierdzające wysokość zarobków oraz okres zatrudnienia.

W przypadku osób prowadzących własną działalność gospodarczą konieczne jest dostarczenie dokumentów księgowych, głównie deklaracji podatkowych i zaświadczeń z ZUS i US o braku zaległości w opłacaniu składek oraz podatków.

Proces udzielania kredytu na zakup nieruchomości krok po kroku

Czy wiesz, że znajomość procedur udzielania kredytu może znacząco zwiększyć Twoje szanse na uzyskanie korzystnego finansowania w krótkim czasie? Mając rozeznanie w procesie, masz też szansę zaoszczędzić. Odpowiednie przygotowanie finansowe i skrupulatna analiza ofert to pierwsze kroki na drodze do spełnienia marzenia o własnych czterech kątach. Oto jak wygląda cały proces krok po kroku.

Przygotowanie finansowe przed złożeniem wniosku

Przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu kredytu na zakup nieruchomości, warto ocenić swoją sytuację finansową. Banki przed podjęciem decyzji kredytowej oczywiście weryfikują to we własnym zakresie, ale warto zastanowić się:

- ✓ Czy masz poduszkę finansową?
- ✓ Czy będziesz w stanie płacić dwukrotnie wyższe raty (**hipotetycznie**), gdyby oprocentowanie kredytu zostało podniesione?
- ✓ Jaka jest Twoja historia kredytowa? Czy nie masz zbyt wielu zobowiązań, czy nie zalegasz z regulowaniem rat?
- ✓ Czy Twoje zatrudnienie jest stabilne? Bank mniej przychylnie patrzy na umowy cywilnoprawne czy umowy na zastępstwo.
- ✓ Jaki jest Twój wkład własny? Musisz mieć do 20% zgromadzonych środków własnych (nie mogą pochodzić z pożyczki).

Analiza ofert kredytowych

Każdy bank ma swoją propozycję kredytów hipotecznych, a różnice widać np. w wysokości marży, RRSO, warunkach wcześniejszej spłaty, dodatkowych opłatach czy wymaganych produktach (karty płatnicze, konta i ubezpieczenia).

Na co zwrócić uwagę przy wyborze oferty kredytu?

- ✓ Oprocentowanie – kredyty hipoteczne mają oprocentowanie zmienne lub stałe. Oprocentowanie zmienne jest uwarunkowane m.in. inflacją i decyzjami RPP, a jego wysokość nie jest jednakowa w całym okresie spłaty. Oprocentowanie stałe obowiązuje tylko przez określony czas, np. 5–7 lat i w tym okresie nie ulega zmianie.
- ✓ Prowizje i opłaty dodatkowe – przy wyborze kredytu warto zwrócić uwagę na wszelkie prowizje, np. za udzielenie kredytu lub wcześniejszą spłatę oraz opłaty związane z wyceną nieruchomości.
- ✓ RRSO (Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania) – to wskaźnik, który pokazuje rzeczywisty koszt kredytu, uwzględniając wszystkie opłaty. Jest to jeden z najistotniejszych elementów mających wpływ na to, ile odsetek ostatecznie trafia do banku.

Złożenie wniosku kredytowego

Po wyborze oferty należy złożyć wniosek kredytowy i niezbędne dokumenty (o których pisaliśmy w poprzednim podrozdziale *Wniosek o kredyt hipoteczny – niezbędne dokumenty i formalności*).

Weryfikacja zdolności kredytowej i ocena nieruchomości

Po złożeniu wniosku bank przystępuje do analizy zdolności kredytowej. Proces ten polega na ocenie dochodów potencjalnego kredytobiorcy, wydatków i kosztów życia jego gospodarstwa domowego. Biorąc pod uwagę te i inne elementy (np. historię w BIK), analityk bankowy przeprowadza ocenę klienta, tzw. scoring. Służy to ustaleniu, jakie ryzyko wiąże się z przyznaniem kredytu. Im mniejsze, tym większa szansa na uzyskanie pozytywnej decyzji kredytowej.

Banki oceniają zdolność kredytową na podstawie takich czynników jak:

- ✓ dochody – stałe i regularne dochody muszą pochodzić z akceptowanych przez bank źródeł, tj. umowy o pracę lub działalności gospodarczej. Często banki akceptują również dochody z wynajmu nieruchomości, alimenty itp.;
- ✓ wydatki – banki uwzględniają wszystkie stałe zobowiązania, takie jak raty innych kredytów, limity na kartach kredytowych (nawet, jeśli z nich nie korzystasz), zakupy ratalne, koszty utrzymania (wynajem mieszkania, opłaty za media);
- ✓ wielkość gospodarstwa domowego, czyli liczba osób będących na utrzymaniu kredytobiorcy;
- ✓ wycena nieruchomości – nieruchomość stanowi zabezpieczenie kredytu, więc aby ocenić rzeczywistą wartość, banki często korzystają z usług rzeczoznawców majątkowych. Służy to ustaleniu, czy w razie niespłacania kredytu dom lub mieszkanie będą mogły zaspokoić roszczenia banku.

Decyzja kredytowa i podpisanie umowy o kredyt hipoteczny

Po dokładnej analizie wniosku bank podejmuje decyzję o przyznaniu kredytu lub odrzuceniu wniosku kredytowego. Zazwyczaj trwa to do 21 dni. Jeśli decyzja jest pozytywna, kredytobiorca otrzymuje szczegóły dotyczące warunków zobowiązania. Są one ujęte w umowie oraz harmonogramie spłat,

który przedstawia wysokość rat, terminy płatności, oprocentowanie, prowizje itd.

Podpisanie umowy kredytowej jest równoznaczne z akceptacją warunków. Umowa to dokument prawny, który wiąże obie strony, dlatego wszystkie warunki muszą być jasne i zrozumiałe.

Współpraca ze sprawdzonym deweloperem Dom100.eu pozwala szybko i wygodnie spełnić marzenia o własnej nieruchomości. [Zobacz filmowe podsumowanie dotychczasowych realizacji](#) ➔.

Podpisanie notarialnego aktu własności

Podpisana umowa kredytowa oraz inne potrzebne dokumenty, czyli umowa przedwstępna, dowód osobisty i inne (w zależności od tego, czy jest to mieszkanie od dewelopera, czy nieruchomość z rynku wtórnego) są niezbędne do sporządzenia aktu notarialnego. Dokument ten potwierdza przekazanie własności i zawiera informację o sposobie sfinansowania zakupu.

Następnym krokiem jest jeszcze dopełnienie formalności sądowych w Wydziale Ksiąg Wieczystych. Przez notariusza lub samodzielnie należy wpisać hipotekę do księgi wieczystej na rzecz banku. Stanowi to dla instytucji zabezpieczenie jej interesów, ponieważ w razie zaniechania spłat i niewywiązywania się z umowy, bank ma prawo przejąć nieruchomość.

Współpraca ze sprawdzonym deweloperem Dom100.eu pozwala szybko i wygodnie spełnić marzenia o własnej nieruchomości.

Uruchomienie kredytu – wypłata środków

Uruchomienie środków z kredytu oznacza finalizację nabycia nieruchomości. Po podpisaniu umowy kredytowej i notarialnej bank przystępuje do uruchomienia kredytu. Zazwyczaj przelanie środków

na konto sprzedającego nieruchomość następuje w ciągu kilku dni.

W zależności od warunków umowy kredyt może być uruchomiony w całości od razu, np. przy zakupie gotowego domu/mieszkania, lub etapami, jak ma to miejsce przy finansowaniu podczas budowy

nieruchomości. W tym drugim przypadku bank może wymagać dostarczenia dodatkowych dokumentów potwierdzających wykonanie prac na poszczególnych etapach. Jest to niezbędne do uruchomienia kolejnych transz (wypłat) na budowę.



Apartamenty Zabrze Centrum



Inwestycja przy ulicy Nad Kanałem obejmuje apartamentowce, w których mieszczą się przestronne mieszkania z przynależnym balkonem albo ogródkiem. Części wspólne całego kompleksu są zasilane energią z paneli fotowoltaicznych. Sieć ścieżek rowerowych, rozliczne parki i trasy spacerowe zachęcają do eksplorowania okolicy. Apartamentowce są zlokalizowane nieopodal Parku Miejskiego i wszystkich istotnych punktów na mapie miasta. W sąsiedztwie kompleksu płynie rzeka i rozciągają się tereny zielone. Okolica sprzyja wypoczynkowi z dala od zgiełku miasta.

ROZDZIAŁ III: Zakup nieruchomości od dewelopera w świetle nowych przepisów. Jak wygląda?

Z TEGO ROZDZIAŁU DOWIESZ SIĘ:

- ✓ jakie są rodzaje umów zawieranych z deweloperem?
- ✓ jakie opłaty obowiązują przy zawieraniu umowy z deweloperem
- ✓ jak przebiega proces płatności za nieruchomość deweloperską?
- ✓ czym jest odbiór lokalu i co należy podczas niego sprawdzić?
- ✓ kiedy i w jakiej formie następuje przeniesienie praw własności do nieruchomości?
- ✓ jak wygląda proces finalizowania transakcji zakupu i jakie formalności są wymagane?

Rynek nieruchomości w Polsce przechodzi dynamiczne zmiany, a wraz z nim ewoluują przepisy regulujące zakup mieszkań i domów od deweloperów. W maju 2021 roku przyjęto nową ustawę deweloperską, która weszła w życie 1 lipca 2022 roku z dwuletnim okresem przejściowym dla niektórych przepisów. Od 2 lipca 2024 roku obowiązuje w pełni jako Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Głównym celem nowych przepisów było wzmocnienie ochrony praw nabywców nieruchomości oraz dostosowanie regulacji do aktualnych potrzeb rynku. Jak obecnie w świetle prawa wygląda zakup nieruchomości od dewelopera? W niniejszym rozdziale omawiamy kluczowe etapy transakcji, rodzaje umów zawieranych z deweloperem oraz najważniejsze aspekty, na które należy zwrócić uwagę w procesie zakupu.

Umowy zawierane z deweloperem

Bez względu na to, od kogo kupujesz dom czy mieszkanie – w każdej sytuacji musisz dopilnować formalności, a całą transakcję oprzeć na solidnych podstawach, czyli umowie. Formalne porozumienie pomiędzy deweloperem a nabywcą określa prawa i obowiązki obu stron i nosi miano umowy deweloperskiej, ale to nie jedyny dokument, który znajduje zastosowanie w procesie zakupu nieruchomości od dewelopera.

Umowa rezerwacyjna, umowa deweloperska i umowa przeniesienia własności

W procesie zakupu nieruchomości od dewelopera spotkać można kilka rodzajów umów:

- ✓ umowę rezerwacyjną,
- ✓ umowę deweloperską,
- ✓ umowę przeniesienia własności.

Poniżej omawiamy szczegółowo charakterystykę dokumentów zgodnie z kolejnością zawierania poszczególnych umów z deweloperem.

1. Umowa rezerwacyjna – to dokument, który zawiera wstępne porozumienie pomiędzy kupującym a deweloperem. Ma na celu zarezerwowanie konkretnego mieszkania lub domu do czasu podpisania umowy deweloperskiej. Zazwyczaj wiąże się z wpłatą określonej kwoty (tzw. opłaty

rezerwacyjnej), która może zostać zaliczona na poczet ceny nieruchomości. Umowa nie przenosi żadnych praw własności na kupującego, a jedynie potwierdza rezerwację nieruchomości na określony czas. Jej podpisanie daje czas na uzyskanie finansowania lub dopracowanie warunków umowy deweloperskiej.

2. Umowa deweloperska – zobowiązuje dewelopera do wybudowania nieruchomości oraz późniejszego przeniesienia praw własności na kupującego. Musi być sporządzona w formie aktu notarialnego, co zapewnia większą ochronę dla obu stron.
3. Umowa przeniesienia własności – to ostatni etap w procesie zakupu nieruchomości od dewelopera. Po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie deweloper i kupujący spotykają się u notariusza, aby podpisać umowę przenoszącą własność. Na jej podstawie nieruchomość oficjalnie staje się własnością kupującego, co potwierdza wpis do księgi wieczystej.

Czym jest umowa deweloperska i jaką pełni funkcję?

Umowa deweloperska to dokument, który zobowiązuje dewelopera do wybudowania budynku mieszkalnego oraz przeniesienia własności lokalu lub nieruchomości na kupującego po zakończeniu inwestycji. W momencie jej podpisania kupujący zobowiązuje się do zapłaty określonej kwoty za nieruchomość.

Pojęcie umowy deweloperskiej zaczęło funkcjonować na mocy ustawy z 2011 r. Jej celem była ochrona praw nabywców lokali mieszkalnych i domów kupowanych jeszcze przed rozpoczęciem budowy lub w trakcie jej trwania.

Umowa deweloperska ma szczególne znaczenie, ponieważ reguluje cały proces zakupu nieukończonej nieruchomości. Kupowanie tzw. dziury w ziemi do pewnego czasu było ryzykiem, ale aktualnie sytuacja jest zupełnie inna. Funkcjonująca obecnie

ustawa chroni prawa nabywców nieruchomości oraz zobowiązuje deweloperów do spełnienia konkretnych warunków związanych z rozpoczętą inwestycją. Muszą oni:

- ✓ wybudować budynek,
- ✓ doprowadzić budynek do użytkowania,
- ✓ prawnie wyodrębnić sprzedawany lokal z całej nieruchomości,
- ✓ przenieść własność na kupującego.

Kupujący na mocy podpisanej umowy deweloperskiej zobowiązuje się do zapłacenia ustalonej kwoty pieniędzy na rzecz dewelopera w podanym terminie.

Co zawiera umowa deweloperska?

Elementy, które powinny się znaleźć w umowie deweloperskiej, są regulowane ustawą deweloperską. W dokumencie konieczne jest ujęcie takich informacji jak:

- ✓ strony umowy deweloperskiej: dane kupującego i sprzedającego,
- ✓ data oraz miejsce zawarcia umowy deweloperskiej,
- ✓ przedmiot umowy z rozpisaniem metrażem i układem pomieszczeń oraz dodatkowymi udogodnieniami, np. komórką lokatorską, miejscem parkingowym,
- ✓ termin, w którym prawa własności do lokalu zostaną przeniesione na kupującego,
- ✓ termin i sposób zapłaty za nieruchomość – płatności mogą być dokonywane np. w transzach po zakończeniu danego etapu budowy,
- ✓ cena nieruchomości – tutaj może pojawić się informacja o prawie do zmiany ceny, np. w przypadku powiększenia powierzchni mieszkania czy zmiany stawki VAT,

Funkcjonująca obecnie ustawa chroni prawa nabywców nieruchomości oraz zobowiązuje deweloperów do spełnienia konkretnych warunków związanych z rozpoczętą inwestycją

- ✓ dane szczegółowe dotyczące m.in. sposobu mierzenia powierzchni, terminu rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych.

Na tym etapie masz prawo poprosić o wgląd do księgi wieczystej i dokumentów potwierdzających projekt, pozwolenie na budowę oraz prawo dewelopera do zagospodarowania działki. Deweloper ma obowiązek przekazać również prospekt informacyjny, wzór umowy deweloperskiej oraz rzut lokalu i przynależności, będących przedmiotem umowy.

Podpisanie umowy deweloperskiej u notariusza

Podpisanie umowy deweloperskiej odbywa się u notariusza i wiąże się z pewnymi kosztami. Koszt obsługi notarialnej ponoszą po równo obie strony transakcji, tj. kupujący oraz deweloper.

- ✓ Taksa notarialna jest regulowana przez rozporządzenie i standardowo wynosi od 1000 do 2000 złotych.
- ✓ Dodatkowym kosztem są opłaty za sporządzenie wypisów aktu notarialnego.
- ✓ Wpisanie roszczenia wynikającego z umowy do księgi wieczystej kosztuje dodatkowo ok. 200 złotych.

Po podpisaniu umowy deweloperskiej każda ze stron otrzymuje wypis aktu notarialnego. Jest to urzędowy dokument, który ma moc dowodową oryginału. Kupujący powinien zachować wypis aktu, ponieważ może być on potrzebny na różnych etapach procesu, np. przy ubieganiu się o kredyt hipoteczny czy podczas załatwiania formalności związanych z przeniesieniem własności.

Na co zwrócić uwagę, podpisując umowę deweloperską?

Umowa deweloperska zabezpiecza interesy kupującego mieszkanie czy dom z rynku pierwotnego oraz interesy dewelopera. Przed jej podpisaniem warto przeanalizować przede wszystkim: jak długo deweloper działa na rynku i jakie są opinie ludzi, którzy kupili od niego nieruchomości, sprawdzić prospekt informacyjny czy mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Warto doczytać:



- ➡ Zakup mieszkania od dewelopera za gotówkę – krok po kroku

Opłaty związane z zawarciem umowy z deweloperem

Kupno mieszkania od dewelopera oznacza konieczność zapłaty należności za lokal oraz pokrycia opłat m.in. opłaty rezerwacyjnej z zaliczką lub zadatkiem oraz taksy notarialnej. Poniżej znajdziesz szczegółowe omówienie wszystkich wydatków związanych z zawarciem umowy z deweloperem.

Opłata rezerwacyjna

Umowa rezerwacyjna mieszkania to tymczasowe porozumienie między kupującym a deweloperem mające na celu wyłączenie danego lokalu ze sprzedaży na określony czas. Jest to rozwiązanie, które nie prowadzi do przeniesienia własności, ale zapewnia, że nieruchomość nie zostanie sprzedana komuś innemu, w czasie gdy zdecydowany kupujący będzie załatwiał na przykład finansowanie.

Taka umowa zazwyczaj obowiązuje do kilku tygodni i wymaga wpłacenia opłaty rezerwacyjnej.

Powinna wynosić maksymalnie 1% wartości lokalu i dobrze, aby była zwrotna w sytuacji, gdy kupujący nie otrzyma finansowania. Zwykle, jeżeli dojdzie do finalizacji transakcji, pieniądze wpłacone na rezerwację są zaliczane na poczet ceny nieruchomości.

Zaliczka a zadatek

Podpisując umowę deweloperską lub rezerwacyjną, deweloper będzie oczekiwał wpłaty zaliczki lub zadatku. Choć te dwa pojęcia brzmią podobnie i bywają mylone, znaczą zupełnie coś innego

- ✓ Zadatek stanowi zabezpieczenie umowy, a jeśli kupujący nie wywiąże się z warunków, przepada. W sytuacji gdy to deweloper nie dotrzyma warunków umowy, kupujący ma prawo żądać zwrotu podwójnej wartości zadatku.
- ✓ Zaliczka jest zwracana, jeśli umowa nie dojdzie do skutku, ale nie daje tak silnego zabezpieczenia jak zadatek. Kupujący i deweloper mają świadomość, że w razie zerwania umowy niczego nie tracą, więc mogą łatwo wycofać się z transakcji.



Mieszkania na Osiedlu Zabrze Grzybowice



Osiedle zlokalizowane przy ulicy Ks. Michała Wosia w Zabrzu Grzybowicach jest położone z dala od ścisłego centrum. Tereny zielone i obszary rekreacyjne sprzyjają aktywnościom na świeżym powietrzu. Ekologiczne rozwiązania oraz wysoki standard wykończeń to atuty przekładające się na atrakcyjność wizualną inwestycji oraz funkcjonalność. Mieszkania zostały zaprojektowane w układach 2-, 3- i 4-pokojowych i do każdego przynależy ogródek, balkon bądź taras. Dobra infrastruktura i komunikacja sprawiają, że zarówno zmotoryzowani mieszkańcy, jak i Ci podróżujący komunikacją publiczną mogą szybko i wygodnie dostać się do centrum Zabrza i sąsiednich miejscowości.

Opłaty notarialne

Jednym z największych dodatkowych wydatków związanych z zakupem mieszkania od dewelopera jest taksa notarialna. To opłata, którą uiszcza się na rzecz notariusza, zgodnie z obowiązującym cennikiem. Taksa notarialna ma określoną maksymalną wysokość, która jest wyliczana na podstawie ceny nieruchomości. W przypadku umowy deweloperskiej jest pobierana połowa stawki maksymalnej. Ustawa deweloperska wyraźnie mówi, że koszty notariusza są dzielone po równo między dewelopera i kupującego. Przy kolejnej wizycie u notariusza, gdy sporządzana jest umowa końcowa (przenosząca własność), deweloper nie ma obowiązku partycypować w kosztach.

Warto doczytać:

- ➔ Koszty notarialne przy zakupie mieszkania



Warto doczytać:

- ➔ Zwrot podatku za zakup mieszkania – w jaki sposób się o niego ubiegać?



Wypisy aktu notarialnego

Dodatkowe koszty generują wypisy aktu notarialnego. Ostateczny wydatek zależy od objętości dokumentu. Zazwyczaj wynosi od 100 do 200 zł (plus podatek VAT w wysokości 23%). Dodatkowa opłata w wysokości ok. 200 zł pojawia się, gdy dokonuje się wpisu roszczenia do księgi wieczystej z tytułu umowy deweloperskiej.

Harmonogram płatności

Zawarcie umowy deweloperskiej oznacza konieczność dokonywania płatności zgodnie z harmonogramem ustalonym w umowie. Tutaj interesy inwestorów są dobrze chronione. Deweloper otrzymuje pieniądze po zakończeniu poszczególnych, przewidzianych w harmonogramie etapów. Dopiero oficjalna informacja o zakończeniu prac w danym zakresie upoważnia do otrzymania transzy. Te są gromadzone i wypłacane z rachunku powierniczego. Ostatnią transzę deweloper otrzymuje po zakończeniu budowy, przekazaniu nieruchomości i podpisaniu aktu przeniesienia własności.

Podatek VAT

Finalna cena lokalu zakupionego od dewelopera zawiera wartość podatku VAT. Co ważne, przy zakupie nowego mieszkania nie jest naliczany podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC), który wynosi 2% wartości nieruchomości i obowiązuje przy zakupie nieruchomości na rynku wtórnym.

Płatności za nieruchomość deweloperską

Zakup nieruchomości od dewelopera to proces, a wypłata pieniędzy nie jest jednorazowa, lecz rozłożona na etapy. Płatności jest więcej w przypadku kupna nieruchomości na kredyt lub gdy dom czy mieszkanie są dopiero budowane. Przyjrzyjmy się bliżej wszystkim istotnym aspektom płatności za nieruchomość deweloperską.

Co to jest rachunek powierniczy?

Rachunek powierniczy to sposób zabezpieczenia środków finansowych nabywcy, który kupuje nieruchomość na etapie budowy. Został wprowadzony w Polsce na mocy ustawy deweloperskiej, która ma na celu ochronę kupujących przed ryzykiem niewywiązania się wykonawcy inwestycji z umowy. Rachunek powierniczy to specjalny rachunek bankowy, na który nabywca wpłaca środki przeznaczone na zakup nieruchomości. Deweloper nie może swobodnie korzystać z tych środków, ponieważ pieniądze są „zamrożone” do czasu ukończenia kolejnych etapów budowy. By otrzymać transzę, deweloper musi udowodnić zakończenie etapu i potwierdzić to stosownymi dokumentami. Bank pełni w tym procesie rolę pośrednika, a procedura ma za zadanie chronić interesy inwestora.

Płatności a sposób finansowania

Sposób, w jaki dokonuje się płatności za nieruchomość, jest uzależniony od źródła finansowania – można płacić gotówką (ze środków własnych) lub

finansować zakup kredytem. Każda z tych opcji wiąże się z innymi mechanizmami płatności.

Płatność gotówkowa

Jeśli dysponujesz odpowiednią ilością gotówki, możesz zapłacić nią za nieruchomość, a sam proces będzie sprawniejszy i szybszy niż kredytowanie. W tej opcji płatności również odbywają się w transzach, zgodnie z etapami budowy. Chyba że decydujesz się na zakup gotowej nieruchomości. Płatność w transzach stanowi dla nabywcy zabezpieczenie, ponieważ deweloper musi zakończyć inwestycję, aby otrzymać pełne wynagrodzenie.

Zakup nieruchomości na kredyt

W przypadku kredytu hipotecznego płatności są bardziej skomplikowane i wieloetapowe, ponieważ nabywca korzysta z pośrednictwa banku, aby sfinansować swój zakup. W tym scenariuszu pojawia się jeszcze jeden istotny element, jakim jest nadzór banku nad procesem wypłaty środków.

Bank wypłaca deweloperowi środki w transzach, które są uzależnione od postępu prac budowlanych. Na przykład w popularnym systemie 20/80 nabywca wpłaca 20% wartości nieruchomości jako wkład własny, a bank przekazuje pozostałe 80% w kolejnych transzach (zależnych od postępów budowy), korzystając w tym celu z rachunku powierniczego.

Taki system płatności jest korzystny dla nabywcy, ponieważ postępy prac są monitorowane przez bank, który wypłaca środki deweloperowi dopiero po ukończeniu kolejnych etapów inwestycji. Co więcej, bank może domagać się odpowiednich dokumentów potwierdzających postępy budowy, takich jak protokoły odbioru poszczególnych etapów realizacji inwestycji.

Odbiór lokalu od dewelopera

Odbiór techniczny mieszkania to procedura, podczas której kupujący sprawdza stan techniczny lokalu. Celem odbioru jest upewnienie się, że lokal jest zgodny z umową deweloperską, projektem budowlanym oraz standardem wykończenia, który został wcześniej ustalony. To ostatni moment przed podpisaniem protokołu odbioru i przejęciem kluczy, kiedy można zidentyfikować usterki czy niezgodności.

Najczęściej odbiór lokalu odbywa się tuż przed przeniesieniem praw własności na kupującego. Proces ten ma formalny charakter, ponieważ kończy etap budowy i otwiera drogę do podpisania aktu notarialnego, czyli faktycznego przekazania nieruchomości.

Jakie elementy należy sprawdzić podczas odbioru lokalu?

Najważniejsze aspekty warte sprawdzenia podczas odbioru to: ściany i sufity, podłogi, okna i drzwi, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna,

instalacja grzewcza, wentylacja, wykończenie. Weryfikacja tych elementów pozwoli wykryć potencjalne wady i zgłosić je deweloperowi do poprawy. Miej na uwadze, że niektóre z nich można potraktować jako tzw. dopuszczalne odchyłki w budownictwie (materiałów, wymiarów, wykończenia, bezpieczeństwa i trwałości) – nie da się wykonać ścian czy podłóg z dokładnością co do milimetra i pewne różnice między planem a stanem faktycznym są dopuszczalne. Pamiętaj, że każda usterka, którą wykryjesz, powinna zostać zapisana w protokole odbioru.

Protokół odbioru lokalu deweloperskiego

Protokół odbioru jest podstawą do żądania naprawy usterek w nim wymienionych. W ciągu 14 dni deweloper powinien dostarczyć nabywcy oświadczenie o tym, czy uznaje wady, a na poprawki zgodnie z ustawą ma 30 dni.

Warto doczytać:

- ➔ Formalności po zakupie domu od dewelopera





Osiedle Pyskowice Classic



Domy w zabudowie szeregowej zlokalizowane przy ulicy Truskawkowej w Pyskowicach są zaprojektowane i wykończone w podwyższonym standardzie deweloperskim. Do każdego przynależy ogród, a ponadto mieszkańcy osiedla mają do dyspozycji zagospodarowane części wspólne i infrastrukturę. Osiedle jest doskonale skomunikowane z innymi miejscowościami, a w okolicy mieszczą się zjazdy na Drogę Wojewódzką 901 i Drogę Krajową 94. Spokojne osiedle otaczają rozciągające się na widnokręgu łąki i tereny rekreacyjne.

Przeniesienie praw własności do nieruchomości

Polskie prawo przewiduje możliwość przeniesienia własności do nieruchomości na kilka sposobów – nie tylko w wyniku zakupu, ale też dziedziczenia, umowy dożywocia czy wymiany domu/mieszkania. Zawsze jednak, aby taka czynność miała moc prawną, musi odbyć się w obecności notariusza i zostać potwierdzona oficjalnym dokumentem, jakim jest akt notarialny.

W jakiej formie odbywa się przeniesienie własności?

Przeniesienie własności nieruchomości musi odbyć się zgodnie z przepisami prawa. Najważniejsze jest to, że do nadania mocy prawnej transakcji wymagana jest forma aktu notarialnego. Oznacza to, że umowa kupna-sprzedaży nie może być po prostu spisana na kartce papieru, ale musi być poświadczona przez notariusza. W jego obecności obie strony transakcji – kupujący i sprzedający – potwierdzają swoje zamiary oraz podpisują dokumenty. Notariusz nie tylko sporządza akt notarialny, ale także dba o to, by umowa była zgodna z obowiązującym prawem. Za tę usługę pobiera takse notarialną.

Ważne jest to, że akt notarialny daje transakcji pełną moc prawną. Bez tego dokumentu przeniesienie własności nieruchomości nie jest skuteczne. Taki akt stanowi podstawę do wpisania nowego właściciela do księgi wieczystej – czyli oficjalnego rejestru, który potwierdza, kto jest prawnym właścicielem nieruchomości.

Notariusz zgłasza sprawę do sądu wieczystoksięgowego, aby dokonać wpisu nowego właściciela. Ten proces może potrwać od kilku tygodni do nawet kilku miesięcy. Ważne jest jednak, że nabywca staje się prawnym właścicielem nieruchomości już w momencie podpisania aktu notarialnego, a nie dopiero po wpisie do księgi.

Moment przeniesienia prawa własności

Przeniesienie prawa własności w formie aktu notarialnego zawsze musi być poprzedzone odbiorem technicznym lokalu. Na tym etapie może dojść do przekazania kluczy, ale nie jest to normą. Szczególnie jeśli podczas odbioru wykryto wady i usterki, np. w zakresie jakości wykonania czy materiałów. Wówczas nie powinno się podpisywać umowy notarialnej, która pozbawia prawa do żądania napraw od dewelopera. Wypisanie usterek w protokole daje gwarancję ich usunięcia w ściśle określonym terminie.

Ważne jest jednak, że nabywca staje się prawnym właścicielem nieruchomości już w momencie podpisania aktu notarialnego, a nie dopiero po wpisie do księgi

Opłaty związane z przeniesieniem prawa własności

Taksa notarialna

To pierwsza z opłat dodatkowych podczas przeniesienia prawa własności – wynagrodzenie dla notariusza za sporządzenie aktu notarialnego. Wysokość

taksy zależy od wartości nieruchomości i jest regulowana przez prawo. Im droższa nieruchomość, tym wyższa opłata notarialna. Taksa jest naliczana zgodnie z paragrafem 3. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej.

Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC)

PCC wynosi 2% wartości nieruchomości i musi być opłacony przez kupującego. Dotyczy tylko sytuacji, w której do transakcji dochodzi między osobami prywatnymi, niebędącymi płatnikami podatku VAT. W przypadku zakupu nieruchomości od dewelopera PCC nie jest naliczany.

Opłata za wpis do księgi wieczystej

Po podpisaniu aktu notarialnego należy zgłosić zmianę właściciela do sądu wieczystoksięgowego. Opłata za ten wpis również jest regulowana prawnie, w art. 42 Rozporządzenia, i co do zasady wynosi 200 zł, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

Koszty dodatkowe

Dodatkowym kosztem podczas przenoszenia prawa własności są też opłaty za wypisy oraz za założenie księgi wieczystej. Ta druga wynosi 60 zł. W przypadku zakupu nieruchomości z kredytem hipotecznym należy dodatkowo uiścić opłatę w wysokości 200 zł za wpis hipoteki na rzecz banku do księgi wieczystej. Wypisy oryginałów aktu notarialnego dla nabywcy i banku też są dodatkowo płatne.

Podpisanie umowy deweloperskiej a prawo własności

Podpisanie umowy deweloperskiej to ważny moment. Nie oznacza jednak, że od razu można wprowadzić się do nowego domu czy mieszkania. Z prawnej perspektywy nabywca staje się właścicielem, kiedy podpisze akt notarialny przeniesienia własności – dopiero ten dokument, nadaje moc prawną transakcji. Klucze można otrzymać wcześniej – zależy to od indywidualnych ustaleń z deweloperem.

Przeniesienie praw własności

Po podpisaniu aktu notarialnego oraz zapłaceniu wszystkich opłat możliwe jest zameldowanie pod nowym adresem. Nowy właściciel jest zobligowany, by zgłosić nabycie nieruchomości do odpowiednich urzędów, m.in. do gminy w celu aktualizacji danych podatkowych dotyczących nieruchomości. Należy również uregulować wszelkie kwestie u dostawców mediów (prądu, wody, gazu).

Po dopełnieniu tych wszystkich formalności można w pełni cieszyć się statusem właściciela nieruchomości i dokonywać związanych z tym inwestycji.



Apartamenty Lipowa



Mieszkania z przynależnym balko-
nem lub ogrodem zlokalizowane
w kameralnym budynku w centrum
Gliwic sprostają oczekiwaniom tych,
którzy chcą odetchnąć od zgiełku,
ale wciąż mieć na wyciągnięcie
ręki miejskie atrakcje. Lokalizacja
inwestycji umożliwia korzystanie
z oferty kulturalno-rozrywkowej,
ale zachęca też do aktywnego spęd-
zania czasu na świeżym powie-
trzu. Położony nieopodal piękny
park z tężnią solankową oraz ścieżki
rowerowe sprzyjają aktywnemu
wypoczynkowi, a bogata oferta
restauracji i kawiarni jest gwarancją
miło spędzonego wolnego czasu.

Podsumowanie

Rynek nieruchomości, szczególnie w segmencie deweloperskim, jest dynamiczny i pełen wyzwań. Jednak z odpowiednią wiedzą i przygotowaniem, zakup wymarzonego mieszkania lub domu od dewelopera staje się realny, nawet bez wsparcia programów rządowych.

Mamy nadzieję, że ten e-book wyposażył Cię w niezbędną wiedzę, która pomoże Ci spokojnie przejść przez cały proces zakupu. Pamiętaj, że każda transakcja jest unikalna, a Twoja sytuacja może wymagać indywidualnego podejścia. Nie wahaj się szukać dodatkowych informacji i konsultować się z ekspertami, takimi jak na przykład doradcy kredytowi.

Dziękujemy za przeczytanie naszego e-booka. Mamy nadzieję, że będzie on dla Ciebie cennym przewodnikiem na drodze do nabycia własnej nieruchomości. Życzymy Ci powodzenia w realizacji Twoich mieszkaniowych marzeń! Pamiętaj, że nasi doradcy z przyjemnością przeprowadzą Cię przez proces zakupu nowego domu lub mieszkania.

Podsumowanie kosztów zakupu nieruchomości:

umowa rezerwacyjna	do 1% wartości nieruchomości (opłata wliczona jest w koszt nieruchomości i jest zwracana w przypadku nieotrzymania kredytu)
doradca kredytowy	0 zł
umowa deweloperska	ok. 1000-1500 zł
umowa przeniesienia własności	ok. 3500-4500 zł

Etapy zakupu nieruchomości:

- ▼ **Wybór nieruchomości**
1 dzień
- ▼ **Podpisanie umowy rezerwacyjnej**
1 dzień
- ▼ **Wstępna decyzja kredytowa**
ok. 2 tygodnie
- ▼ **Podpisanie umowy deweloperskiej**
1 dzień
- ▼ **Decyzja kredytowa**
do 2 miesięcy
- ▼ **Uruchomienie płatności**
wg harmonogramu budowy
- ▼ **Przekazanie kluczy**
po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie
- ▼ **Akt przeniesienia własności**
ok. 3 miesiące od przekazania kluczy

Zapraszamy do kontaktu

tel. 500 133 100



dom100.eu
NOWE DOMY I MIESZKANIA

Wszelkie materiały (treści, teksty, ilustracje, zdjęcia itp.) przedstawione w niniejszej publikacji są objęte prawem autorskim i podlegają ochronie na mocy Ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych z dnia 4 lutego 1994 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2025 poz. 24). Kopiowanie, przetwarzanie, rozpowszechnianie tych materiałów w całości lub w części bez zgody właściciela jest zabronione.