

Monika Klimowicz

KUPNO MIESZKANIA BEZ KREDYTU

**Jak znaleźć mieszkanie marzeń
i dopełnić formalności przy zakupie
za gotówkę**



PRAKTYCZNY PORADNIK

COPYRIGHT 2023 ©

Tytuł: Kupno mieszkania bez kredytu. Jak znaleźć mieszkanie marzeń i dopełnić formalności przy zakupie za gotówkę.

Autorka: Monika Klimowicz

Redakcja i korekta: Ewelina Biernaś (epitetykorekta.pl)

Okładka: Monika Klimowicz

Projekt graficzny i skład: Wioletta Guzy (wiolettaguzy.pl)

Zdjęcia: freepik.com

Wszystkie materiały w niniejszej publikacji są objęte prawami autorskimi. Kopiowanie, a także udostępnianie i rozpowszechnianie ich w całości lub części bez pisemnej zgody autora jest zabronione.

Drogi Czytelniku, miej na uwadze, że nie jestem pośrednikiem nieruchomości. Informacje zawarte w niniejszej publikacji mają wyłącznie charakter ogólny, nie stanowią porady inwestycyjnej ani prawnej i są oparte na moim doświadczeniu. Zakup nieruchomości niesie ze sobą pewne ryzyko – jak każda inwestycja – dlatego nie ponoszę odpowiedzialności za decyzje podjęte na podstawie zawartych tu informacji.

Numer ISBN: 978-83-967185-1-8

Spis treści

Wstęp.....	7
Z jakich głównych etapów składa się cały proces?	9

Rodział I

Określenie preferencji i cech wymarzonego mieszkania **10**

Na co zwrócić uwagę przy wyborze mieszkania?	11
Maksymalna cena za nieruchomość	12
Lokalizacja	13
Rynek wtórny czy pierwotny	16
Typ budownictwa i okolica	19
Metraż i liczba pokoi	20
Rozkład wnętrza	22
Piętro	22
Ekspozycja okien	26
Stan nieruchomości	29
Czy warto kupić nieruchomość do remontu?	33
Przynależność pomieszczeń gospodarczych: piwnica, komórka lokatorska, rowerownia, wózkownia, miejsce parkingowe, garaż	41
Mieszkanie pod inwestycję – co wziąć pod uwagę?	53
Jakie mieszkania są najpopularniejsze wśród wynajmujących?	54

Rodział II

Szukanie nieruchomości spełniającej Twoje oczekiwania

61

Jak i gdzie zacząć poszukiwania potencjalnych mieszkań?	62
Samodzielne poszukiwanie ofert nieruchomości do kupna	63
Korzystanie z pomocy pośrednika nieruchomości	67
Oglądanie potencjalnych nieruchomości	74
Wygląd budynku	74
Ogrzewanie i jego rola	74
Sąsiedztwo i sąsiedzi	75
Podejrzana cena – zbyt niska lub zbyt wysoka	76
Czy warto zabrać kogoś ze sobą na oglądanie mieszkań?	77

Rodział III

Sprawdzenie nieruchomości przed zakupem

78

Jakie kwestie związane z nieruchomością należy sprawdzić przed jej zakupem?	79
Stan prawny mieszkania	80
Co to jest księga wieczysta i co zawiera?	82
Jakie są rodzaje zadłużenia nieruchomości?	83
Jakie mieszkania mogą być kupione tylko za gotówkę?	85
Podatek od nieruchomości i opłata przekształceniowa	86
Jak obliczana jest opłata przekształceniowa?	87
Stan techniczny mieszkania	88
O co jeszcze warto zapytać sprzedającego nieruchomość?	89
Jak negocjować cenę ze sprzedającym?	92
Kupno mieszkania za gotówkę – lepsza pozycja negocjacyjna	93
Jak negocjować z deweloperem?	94
Jakich argumentów używać i jak negocjować ze sprzedawcą z rynku wtórnego?	96

Jakie metody stosują sprzedawcy, aby nie zejść z ceny?	99
Negocjacja ceny mieszkania – ile procent zniżki można wytargować?	101

Rodział IV

Podpisanie umowy rezerwacyjnej, deweloperskiej lub przedwstępnej **103**

Kiedy i jaki rodzaj umowy należy podpisać przy zakupie mieszkania?	104
Umowa deweloperska	106
Umowa rezerwacyjna	109
Umowa rezerwacyjna z zapisami zaczerpniętymi z umowy przedwstępnej	111
Umowa przedwstępna	111
Jakie są konsekwencje zerwania umowy przedwstępnej przez sprzedającego lub kupującego?	113
Skąd wziąć wzór każdej z omawianych umów?	114
Jaki jest koszt zawarcia umowy rezerwacyjnej, deweloperskiej lub przedwstępnej kupna nieruchomości?	115

Rodział V

Odbiór techniczny mieszkania **117**

Odbiór techniczny mieszkania z rynku pierwotnego	118
Na co zwrócić uwagę podczas odbioru technicznego?	119
Protokół odbioru nieruchomości	129
Co zrobić, kiedy deweloper odmawia naprawy usterek?	130
Jakie inne dokumenty deweloper powinien przekazać przy odbiorze mieszkania?	131
Odbiór kluczy – kiedy najlepiej to zrobić?	132

Odbiór nieruchomości z rynku wtórnego.....	134
Co w przypadku przeoczenia niektórych wad nieruchomości?...	136

Rodział VI

Podpisanie aktu notarialnego **138**

Kto pośredniczy w podpisaniu aktu notarialnego?	139
Podpisanie aktu notarialnego	140
Jakie koszty wiążą się z podpisaniem aktu notarialnego?.....	141
W jakich innych sytuacjach nie płaci się podatku PCC?.....	144
Zakup mieszkania za gotówkę a urząd skarbowy.....	146
Jakich formalności związanych z mieszkaniem należy dopilnować po podpisaniu umowy ostatecznej?.....	147
Ubezpieczenie mieszkania.....	149
Jaki zakres ubezpieczenia wybrać?	149
Na ile ubezpieczyć mieszkanie?	150

Zakończenie **152**

Podziękowanie	154
---------------------	-----

Wstęp

W 2014 roku kupiłam swoje pierwsze mieszkanie. Z racji tego, że kupowałam je tylko na siebie, chciałam mieć pewność, że niczego nie przeoczę. Czułam ogromny ciężar odpowiedzialności, dlatego solidnie przygotowałam się do tego dużego kroku w moim życiu i przewertowałam dziesiątki informacji. Chciałam wybrać najlepiej do mnie dopasowaną ofertę mieszkaniową. Udało się! Chcesz wiedzieć, jak tego dokonałam? Zapraszam do lektury.

Niniejsza publikacja jest przeznaczona głównie dla osób, które chcą kupić swoje pierwsze lub kolejne mieszkanie za własne środki finansowe, czyli za gotówkę. Opisałam w niej, jakie czynniki należy brać pod uwagę w trakcie szukania wymarzonego mieszkania i jak krok po kroku przejść przez proces jego kupna. Uwzględniłam też kilka cennych wskazówek, o których nie wspomni sprzedawca nieruchomości. Ta praktyczna wiedza pomoże Ci zaoszczędzić pieniądze, czas i nerwy, których zawsze przysparza niezrozumienie pewnych kwestii pojawiających się na drodze do własnej nieruchomości. Będą przykłady z życia wzięte i będzie też trochę teorii – wymaga tego tematyka, ale mam nadzieję, że przedstawiłam ją w jasny i zrozumiały sposób.

Kupno mieszkania to kosztowna i poważna inwestycja. Zakup nieruchomości za gotówkę wymaga dużego nakładu finansowego, na który nie każdy może sobie pozwolić. Alternatywnym rozwiązaniem jest kredyt hipoteczny i płatności w ratach. Na początku sama rozważałam zakup za własne środki finansowe i właśnie do niego się przygotowywałam, ale realia cenowe się zmieniły i ze względu na brak odpowiednich funduszy kupiłam mieszkanie z pomocą kredytu hipotecznego. Kredyt to wieloletnie obciążenie domowego budżetu i oprócz pożyczonego kapitału należy płacić również wysokie odsetki. Więc jeśli posiadasz odpowiednie

środki – warto rozważyć zakup nieruchomości za gotówkę. Taka transakcja zdecydowanie przyspieszy procedurę kupna mieszkania, gdyż nie wymaga ona obszernej dokumentacji i czekania na zgodę banku na udzielenie kredytu hipotecznego. Co więcej, zakup za gotówkę daje dodatkowe możliwości negocjacji ceny i zaoszczędza wiele stresu związanego ze spłacaniem kredytu hipotecznego.

E-book zawiera dużą dawkę wiedzy, ale miej na uwadze, że nie odpowie na wszystkie Twoje pytania. **Jego zadaniem jest naprowadzenie Cię na odpowiedni kierunek w sytuacjach, które mogą Ci się przytrafić na poszczególnych etapach całego procesu.** Nie jest natomiast możliwe uwzględnienie wszystkich scenariuszy, gdyż każdy kupujący ma inną sytuację, która powinna być rozpatrywana indywidualnie. Jeśli jesteś na etapie szukania mieszkania i masz nawet najmniejsze wątpliwości lub pytania dotyczące konkretnej sprawy pojawiającej się na Twojej drodze do jego zakupu, rozważ kontakt z odpowiednim specjalistą: prawnikiem czy pośrednikiem nieruchomości, którzy odpowiedzą na Twoje pytania i pomogą Ci w podjęciu właściwej decyzji (jeśli nie znajdziesz odpowiedzi ani w e-booku, ani podczas samodzielnych poszukiwań w różnych innych źródłach).

Życzę Ci przyjemnej lektury i trzymam kciuki za znalezienie idealnego mieszkania dla siebie i swoich bliskich.

Z jakich głównych etapów składa się cały proces?

Droga do znalezienia odpowiedniego mieszkania i jego zakupu za własne środki finansowe **składa się z kilku etapów:**

- I. określenia swoich preferencji i cech wymarzonego mieszkania;
- II. szukania mieszkania spełniającego Twoje oczekiwania;
- III. sprawdzenia nieruchomości przed zakupem;
- IV. podpisania umowy deweloperskiej, rezerwacyjnej lub przedwstępnej kupna nieruchomości;
- V. odbioru technicznego mieszkania;
- VI. podpisania aktu notarialnego.

A top-down view of a desk with architectural plans. A hand with a ring is using a compass to draw on the plans. Various drafting tools are visible: a set square, a protractor, a magnifying glass, a coffee cup, and a ruler. The plans show a floor plan with dimensions and room layouts.

Rozdział I

Określenie preferencji i cech wymarzonego mieszkania

Na co zwrócić uwagę przy wyborze mieszkania?

Zakup mieszkania jest jedną z najważniejszych decyzji w życiu, wiążącą nawet na kilkadziesiąt lat, dlatego warto dokładnie ją przeanalizować. W całym procesie poszukiwań możesz natrafić na liczne pułapki, więc dobrze będzie się przygotować, aby wiedzieć, na co zwracać uwagę. Ustal takie kwestie jak:

- maksymalna cena za mieszkanie;
- lokalizacja;
- rynek wtórny czy pierwotny;
- typ budownictwa;
- wielkość – metraż i liczba pokoi;
- piętro;
- ekspozycja okien;
- stan nieruchomości – deweloperski, do wprowadzenia, odświeżenia czy generalnego remontu;
- przynależność piwnicy, pomieszczenia gospodarczego, miejsca parkingowego, garażu, ogródka.

Maksymalna cena za nieruchomość

Kupno mieszkania za gotówkę oznacza jednorazowe wydanie znacznej kwoty. Warto pamiętać, że składa się na nią nie tylko cena samego mieszkania, ale także:

- wynagrodzenie notariusza;
- podatek PCC w przypadku kupna drugiego lub kolejnego mieszkania z rynku wtórnego;

Jeżeli natomiast jest to Twoje pierwsze mieszkanie, to mam dla Ciebie bardzo dobrą wiadomość – zgodnie z wprowadzonymi zmianami w ustawie z 26 maja 2023 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC), od 31 sierpnia 2023 roku osoby kupujące swoje pierwsze mieszkanie z rynku wtórnego będą zwolnione z opłacania podatku PCC 2%.

- prowizja biura nieruchomości (jeżeli mieszkanie jest kupowane z pomocą pośrednika nieruchomości);
- koszty wykończenia i urządzenia mieszkania kupionego u dewelopera lub remontu mieszkania kupionego na rynku wtórnym;
- zakup garażu lub miejsca postojowego;
- koszty transportu i przeprowadzki¹.

Dopiero uwzględnivszy wszystkie koszty, będziesz w stanie obliczyć, jaką kwotą musisz dysponować, aby zakupić wymarzone lokum. Nie przeznaczaj na zakup wszystkich swoich oszczędności, dobrze bowiem jest mieć bufor bezpieczeństwa. Nigdy nie wiadomo, co się może przydarzyć w przyszłości. Jeżeli zdecydujesz się wziąć kredyt na wykończenie czy remont mieszkania, miej na uwadze, że będzie to kredyt gotówkowy z dość wysokim oprocentowaniem.

¹ Kupno mieszkania za gotówkę – krok po kroku, <https://cordiapolska.pl/blog/kupno-mieszkania-za-gotowke-krok-po-kroku/> [dostęp 28.01.2023].

Lokalizacja

Przejdźmy do kolejnej ważnej decyzji, którą jest wybór lokalizacji nieruchomości.

Możliwe, że wynajem pokoju czy nawet całego mieszkania nie jest Ci obcy. Jeżeli tak, to pewnie pamiętasz, jakie kryteria były dla Ciebie wtedy najważniejsze. Możliwe, że okolica, w której znajdowała się nieruchomość, nie do końca Ci odpowiadała, ale były inne plusy, np. niższe koszty wynajmu, bliskość szkoły, pracy, obiektów rozrywkowych. Być może przez większość czasu nie było Cię w mieszkaniu, które spełniało wówczas funkcję hotelu, miejsca do przespania. Inaczej to wygląda w przypadku własnego lokum, które kupuje się na lata.

Warto stworzyć listę swoich preferencji z punktami, które są dla Ciebie bardzo istotne i z których nie zrezygnujesz, oraz z takimi, które są mniej istotne, ale dobrze by było, gdyby zostały spełnione.

Na początku zastanów się nad miejscowościami, w których miałyby się znajdować nieruchomości. **Jeżeli będzie to większe miasto, to oceń, które dzielnice są dla Ciebie atrakcyjne: te blisko centrum z łatwym dostępem do wszystkiego czy może przedmieścia, za to w sąsiedztwie większej ilości terenów zielonych.** Sprawdź, ile czasu zajmie Ci dojazd do pracy (o ile nie pracujesz z domu). Nie powinien to być główny wyznacznik, gdyż pracę można zmienić, ale jest to aspekt ważny w dłuższej perspektywie. Jeżeli mieszkasz niedaleko pracy i planujesz dojeżdżać rowerem lub zakładasz regularne rekreacyjne przejażdżki, to zwróć uwagę na obecność ścieżek rowerowych.

Wybierz się na oględziny i poznaj okolicę, w której planujesz zamieszkać. Zaobserwuj, czy są korki w godzinach szczytu, a jeżeli tak, to sprawdź, czy jest możliwość ich uniknięcia drogami objazdowymi. Kolejną ważną kwestią są punkty handlowo-usługowe, tj. różnego rodzaju sklepy, piekarnie, apteki oraz parki, przedszkola, szkoły i przystanki autobusowe.

Te ostatnie będą istotne, jeżeli wybierzesz mieszkanie, ale nie posiadasz samochodu do przemieszczania się po mieście. Czasem to nawet lepiej, gdyż w przypadku korków – a te potrafią być spore – szybciej i wygodniej będzie się poruszać autobusem lub tramwajem.

Na przestrzeni lat infrastruktura może się zmienić kilkakrotnie, ale niektóre budynki są nie do ruszenia, np. szpital. Pytanie: czy dasz radę mieszkać w niedalekim sąsiedztwie szpitala, gdzie często jeżdżą karetki na sygnale? Kościół raczej też pozostanie przez dekady w jednym miejscu. Zastanów się więc, czy bijące dzwony mogłyby być dla Ciebie uciążliwe. Tory kolejowe lub tramwajowe to kolejna kwestia, na którą nie masz wpływu. **Pytanie: czy huk będzie dla Ciebie kwestią przyzwyczajenia, czy jednak będzie nie do zaakceptowania?** Sąsiedztwo ruchliwej ulicy też może być przeszkodą. Każdy ma inne priorytety i jednym nie przeszkadza karetka na sygnale o trzeciej w nocy, a drudzy nie wyobrażają sobie tak mieszkać (ja jestem jedną z tych drugich).

Bezpieczeństwo

Mieszkanie w bloku gwarantuje poniekąd większe bezpieczeństwo – czy to na parterze, czy na najwyższym piętrze. Większość osiedli (zwłaszcza nowych) jest ogrodzona, ma całodobowy monitoring, szlaban, wideodomofony czy kody dostępu, aby wejść na teren osiedla lub do bloku. W mieszkaniach na parterze często są montowane także rolety antywłamaniowe. Oprócz tego są inni mieszkańcy i sąsiedzi, którzy mogą szybko zauważyć i odstraszyć potencjalnych złodziei podczas Twojej nieobecności.

Aby dowiedzieć się, czy dana okolica jest bezpieczna na co dzień, możesz dopytać mieszkańców, czy są zadowoleni z otoczenia, czy czują się tam bezpiecznie. Bez względu na odpowiedź poproś rozmówcę o szczegóły, np. jeżeli czuje się bezpiecznie, to dopytaj, czy faktycznie miał okazję spędzać czas poza mieszkaniem w godzinach nocnych. Zapytaj także o przedział wiekowy mieszkańców danej okolicy i sprawdź, czy przeważają młodzi

ludzie, czy może emeryci. Oczywiście to nie zawsze będzie dobry wyznacznik – nawet emeryt może imprezować ze studentami, ale jeżeli nie chcesz mieć za sąsiadów samych imprezujących studentów (choć to też może się zmienić na przestrzeni lat), to warto dopytać o okolicę przed podjęciem decyzji o zakupie nieruchomości.

Każda z tych wytycznych może obniżać lub podwyższać wartość nieruchomości. To Ty musisz zdecydować, z czego możesz zrezygnować, a z czego nie.

Przestrzeń i prywatność

Każdy z nas marzy o prywatności we własnym mieszkaniu, jednak w obecnych czasach jest to nieraz trudne do zrealizowania. Powodami mogą być niewielka powierzchnia czy niekorzystne umiejscowienie mieszkania, przez co inni ludzie z łatwością mogą zobaczyć, co dzieje się w niektórych pomieszczeniach. Zdarza się też, że niektóre bloki są tuż przy sobie, praktycznie okna w okna.

Dla tych, którzy szukają ciszy, spokoju, czystego powietrza i prywatności atrakcyjniejsza będzie lokalizacja na obrzeżach, blisko zieleni, z dala od miasta. Choć odległość może być przeszkodą, która utrudni załatwianie codziennych spraw, to coraz częściej przy nowych inwestycjach na obrzeżach powstają również punkty handlowo-usługowe, które są dużym udogodnieniem, i dzięki nim część zakupów czy innych spraw można załatwić w najbliższej okolicy. Mimo wszystko, niewątpliwym ułatwieniem będzie posiadanie samochodu.

W przypadku mieszkań nieraz trzeba się liczyć z uciążliwymi hałasami i obecnością sąsiadów. Musisz wziąć pod uwagę, że nawet jeśli wybierzesz duże mieszkanie, w bloku i tak może Ci brakować odpowiedniej przestrzeni i prywatności. Do standardowych sposobów chronienia prywatności zaliczają się: rolety, żaluzje, firanki i zasłony, a także folie zaciemniające.

Rynek wtórny czy pierwotny

Różnice między rynkiem pierwotnym a wtórnym ujawniają się na różnych etapach poszukiwań i zakupu nieruchomości, głównie pod kątem formalności, jakie trzeba dopełnić przy ich nabywaniu.

Oba rynki mają swoje wady i zalety. Nieruchomości z rynku pierwotnego są zazwyczaj położone dalej od centrum, a ich ceny osiągają wyższe poziomy niż ceny nieruchomości z drugiej ręki; są natomiast bardziej nowoczesne i mogą być dowolnie zaaranżowane. W przypadku nowych inwestycji kupujący często zawierają umowy z deweloperami, gdy budowa nie została jeszcze zakończona lub nawet rozpoczęta, kupując tzw. dziurę w ziemi, co wydłuża okres oczekiwania na przeprowadzkę. Z drugiej strony jeżeli nie zależy Ci na szybkim wprowadzeniu się do nowego lokum, dobrze jest poznać powody, dlaczego warto kupić mieszkanie na tak wczesnym etapie, oto kilka z nich:

- największy wybór mieszkań;
- najatrakcyjniejsze rozkłady mieszkań, pięter i ekspozycje okien;
- gwarancja najniższej ceny, która rośnie wraz z kolejnymi etapami budowy;
- możliwość zmiany układu ścian działowych po uzgodnieniu z deweloperem.

W przypadku rynku wtórnego czas przeprowadzki jest znacznie krótszy, chyba że nieruchomość, która Ci się spodoba, będzie poddana gruntownemu remontowi.

Wskazówka: mieszkanie w wieloletnim bloku zawsze możesz wyremontować zgodnie ze swoimi preferencjami, ale pamiętaj, że pozostałe elementy, tj. klatka schodowa, otoczenie bloku czy elewacja będą się odznaczać z upływem lat. Oczywiście w każdym bloku przeprowadza się remonty, ale elementy wizualne nie są ich priorytetem. Drobne poprawki będą się zdarzały co kilka lub kilkanaście lat. Pamiętaj, że większe remonty wiążą się z podwyżką czynszu.

W przypadku nieruchomości w trakcie budowy ważna jest wiarygodność i rzetelność dewelopera. Dlatego warto wcześniej sprawdzić jego historię i renomę. Im dłużej dany deweloper jest na rynku i im więcej ma zakończonych inwestycji, tym zakup mieszkania będzie bezpieczniejszy.



Co gdy deweloper zbankrutuje lub nie dotrzyma terminu oddania mieszkania?

Większość deweloperów nie dopuszcza do takich sytuacji, ale warto wiedzieć, co zrobić, gdy jednak będziesz mieć takiego pecha. **1 lipca 2022 roku** weszła w życie nowa ustawa deweloperska, która ma za zadanie chronić (lepiej niż do tej pory) osoby kupujące mieszkanie lub dom od dewelopera. Ustawa wprowadziła Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, który zapewni zwrot całości pieniędzy wpłaconych w czasie trwania budowy, m.in. w przypadku upadłości dewelopera lub banku, niedotrzymania przez dewelopera terminu przeniesienia własności na nabywcę we wskazanym w umowie terminie (np. przez cofnięcie pozwolenia na budowę).

Skąd pochodzą środki na zwroty dla kupujących zgromadzone na DFG?

Przede wszystkim z odprowadzanych przez deweloperów składek, a także z odsetek od zgromadzonej na rachunku bankowym kwoty czy ewentualnie z masy upadłościowej. W praktyce wygląda to tak, że w ciągu 7 dni od każdej wpłaty kupującego deweloper musi wyliczyć i przekazać składkę na DFG na dedykowany rachunek składek w banku, który prowadzi mieszkaniowy rachunek powierniczy. Obowiązkiem dewelopera jest również przekazanie do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego danych i informacji o inwestycji. Dlatego jeżeli planujesz kupić tzw. dziurę w ziemi, ustawa zapewni Ci lepszą ochronę, większy spokój wewnętrzny i bezpieczeństwo finansowe².

Ważne: ochrona obejmuje tylko inwestycje na rynku pierwotnym (mieszkania i domy), których sprzedaż rozpoczęła się po 1 lipca 2022 roku. Ponadto nieruchomości muszą być kupowane w ramach umowy deweloperskiej, a nie jako gotowe lokale.

² Deweloperski Fundusz Gwarancyjny i właściwy wybór mieszkaniowego rachunku powierniczego, <https://serwisy.gazetaprawna.pl/nieruchomosci/artykuly/8589247,deweloperski-fundusz-gwarancyjny-i-wlasciwy-wybor-mieszkaniowego-rachunku-powierniczego.html> [dostęp: 23.01.2023].

W jakich sytuacjach DFG zwróci kupującemu wpłacone przez niego środki?

Między innymi wtedy, gdy:

- kupujący odstąpi od umowy deweloperskiej w przewidzianych przypadkach, a deweloper nie zwróci nabywcy wpłaconych pieniędzy. Przykładem może być sytuacja, gdy deweloper nie przeniesie na swojego klienta własności lokalu w określonym terminie;
- deweloper lub bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy upadnie, a inwestycja nie będzie kontynuowana;
- syndyk (osoba zarządzająca majątkiem dewelopera postawionego w stan upadłości) odstąpi od umowy zawartej z klientem.

Typ budownictwa i okolica

Dla wielu kupujących rodzaj budownictwa mieszkaniowego ma znaczenie. Zastanów się, czy bierzesz pod uwagę niską zabudowę (np. blok trzypiętrowy) czy wieżowiec? Wolisz kupić mieszkanie w bloku z tzw. wielkiej płyty czy raczej w nowym budownictwie, w niewielkim apartamentowcu na zamkniętym osiedlu? Osiedle z wieloma blokami czy może niski blok usytuowany w kameralnym miejscu?

Do najpopularniejszych budynków należą wieżowce, czyli budynki mające najczęściej 9–11 pięter. Na każdym z pięter znajduje się kilka mieszkań, więc w jednym wieżowcu może znajdować się od kilkunastu do kilkudziesięciu mieszkań. Tak wysokie budynki wielorodzinne były budowane szczególnie w czasach PRL-u (głównie z wielkiej płyty), ale powstają również dzisiaj.

Kolejnym rodzajem budynków wielorodzinnych są bloki o 2–4 piętrach (tzw. niska zabudowa), gdzie liczba klatek wynosi od kilku do kilkunastu, a na każdej klatce i piętrze zwykle znajdują się 3–4 mieszkania (mieszkam w takim bloku i mogę go śmiało polecić). Takie nowo wybudowane bloki posiadają windę, w przeciwieństwie do tych z okresu PRL-u, gdzie bloki do wysokości 4. piętra nie musiały być w nią wyposażone.

Warto wspomnieć również o kamienicach, budynkach z historią, znajdujących się w centrum miast, które zwykle posiadają jedną klatkę schodową. Mieszkania takie znacząco wyróżniają się na tle mieszkań w blokach, gdyż są od nich wyższe, mają wysokie okna, co pozwala na szerokie możliwości aranżacji wnętrz.

Metraż i liczba pokoi

Jednym z najważniejszych czynników przy zakupie nieruchomości jest metraż. W tym aspekcie należy się kierować możliwościami finansowymi oraz funkcjonalnością i wielkością pomieszczeń dopasowanych do swoich potrzeb. **Pamiętaj, że wybór większego metrażu nie zawsze jest słuszny i konieczny.** Większa przestrzeń wiąże się z komfortem, ale zwiększa również zarówno cenę zakupu nieruchomości, jak i przyszłe koszty jej utrzymania. Z drugiej jednak strony – wybór mniejszego metrażu też warto dobrze przemyśleć – nigdy nie wiadomo, czy za parę lat nie będziesz potrzebować tych kilku dodatkowych metrów. Czasami nie jesteś w stanie w pełni przewidzieć, jakie będą Twoje potrzeby metrażowe w dalszej perspektywie czasowej, albo odwrotnie, wiesz, jakie będą, ale obecnie nie stać Cię na taki zakup. W takiej sytuacji najlepiej jest przemyśleć wszystko na spokojnie i wypośrodkować swoje możliwości finansowe i metraż wymarzonej nieruchomości. Dobrym rozwiązaniem może też być odłożenie kupna mieszkania w czasie i skupienie się na gromadzeniu większego kapitału.