

SPIS TREŚCI

Co trzeba wiedzieć, kupując mieszkanie od dewelopera?	15
1. Rynek wtórny i pierwotny – Wady i zalety obu rynków	19
1. Rynek wtórny	21
1.1 Wybór lokalizacji – miasto pełne historii	21
1.2 Cena zakupu – korzystniejsza niż na rynku pierwotnym	24
1.3 Charakter mieszkania – niepowtarzalna architektura i historia	27
1.4 Wady rynku wtórnego – ryzyko związane ze stanem technicznym	30
1.5 Wady efektywności energetycznej – wysokie koszty utrzymania	31
1.6 Potrzebne dokumenty i procedury przy zakupie mieszkania z rynku wtórnego	32
1.7 Dodatkowe wyzwania związane z rynkiem wtórnym	34
2. Rynek pierwotny	36
2.1 Lokalizacja inwestycji	36
2.2 Stan prawny i dokumentacja	39
2.3 Koszty zakupu i dodatkowe opłaty	42
2.4 Deweloper – kto jest za nim?	46
2.5 Harmonogram budowy i odbiór mieszkania	48
2.6 Wybór odpowiedniego mieszkania – metraż, układ i przyszłe potrzeby	51
2.7 Jakość użytych materiałów i wykończenia	54
2.8 Gwarancja i reklamacje	57
2.9 Opóźnienia w oddaniu mieszkania i kary umowne	59
Quiz: Rynek wtórny i pierwotny – Prawda/Fałsz	63
Odpowiedzi	64
3. Aspekty prawne zakupu (księga wieczysta, umowa deweloperska)	65
3.1 Księga wieczysta – fundament bezpieczeństwa	65
3.2 Umowa deweloperska – najważniejszy dokument	66
3.3 Rola notariusza	67

3.4 Checklista kluczowych punktów do weryfikacji	68
Quiz: Aspekty prawne zakupu mieszkania – Prawda/Fałsz	69
Odpowiedzi	69
2. Własność i prawo	71
1. Służebności i prawo dojazdu: Co to jest i jak to sprawdzić ..	73
2. Sprawy spadkowe: Nieruchomość w spadku, podział majątku	76
3. Zarządzanie nieruchomością: Prawa i obowiązki współwłaścicieli	77
Quiz: Własność i prawo – Scenariusz	79
Odpowiedzi	80
3. Finansowanie	81
1. Rodzaje kredytów hipotecznych (stała vs. zmienna stopa) ..	83
1.1 Kredyt ze zmienną stopą procentową	83
1.2 Kredyt ze stałą stopą procentową	84
1.3 Jak podjąć decyzję? Checklista	85
2. Proces ubiegania się o kredyt i wymagane dokumenty ..	86
2.1 Etap 1: Analiza Twojej zdolności kredytowej	86
2.2 Etap 2: Kompletowanie dokumentów	87
2.3 Etap 3: Złożenie wniosku i proces weryfikacji w banku ..	88
2.3 Etap 4: Decyzja kredytowa i podpisanie umowy	88
2.4 Kompletna checklista dokumentów	89
3. Alternatywne formy finansowania	90
3.1 Leasing nieruchomości	90
3.2 Spółdzielcze prawo do lokalu	91
3.3 Zakup mieszkania na licytacji komorniczej	91
4. Odbiór techniczny mieszkania od dewelopera	93
4.1 Formalny proces odbioru technicznego	93
5. Dokumenty	95
5.1 Kompletowanie dokumentacji technicznej	95
5.2 Protokół zdawczo-odbiorczy – Twój najważniejszy dokument	95
5.3 Dokumentacja powykonawcza (projekty) – mapa Twojego mieszkania	96
5.4 Książka obiektu budowlanego	96

© Aleksander Michał Śliwiński, 2025

ISBN 978-83-8384-072-7

Książka powstała w inteligentnym systemie wydawniczym Ridero

Aleksander Michał Śliwiński

Pierwszy remont

Unikaj podstawowych błędów

Ridero

2025

Aleksander Michał
Śliwiński

Pierwszy remont

*Unikaj
podstawowych
błędów*

5.5 Zgłoszenie robót budowlanych vs. pozwolenie na budowę	97
5.6 Kompletna checklista dokumentów do remontu	97
5.7 Odbiory i pozwolenia (np. na użytkowanie)	98
5.8 Odbiór mieszkania od dewelopera – Twoja inspekcja ..	98
5.9 Pozwolenie na użytkowanie – odbiór całego budynku ..	99
5.10 Przeniesienie własności – ostatni krok	100
5.11 Checklista kluczowych formalności przed zamieszkaniem	100
Quiz: Rodzaje kredytów hipotecznych i proces zakupu – Scenariusz	101
Odpowiedzi	102
4. Prawo budowlane w pigułce	105
1. Zmiany w prawie budowlanym: Jakie przepisy weszły w życie w ostatnich latach i jak wpływają na remonty i budowę domów	107
2. Nowe warunki techniczne: Co to jest i co z nich wynika dla właściciela domu	111
3. Samowola budowlana: Czym jest i jakie grożą za nią konsekwencje prawne	115
4. Legalizacja samowoli: Procedura, koszty i dokumenty ...	119
5. Jak przeprowadzić odbiór techniczny?	123
5.1 Samodzielnie czy z ekspertem?	123
5.2 Kluczowe elementy umowy deweloperskiej	124
5.3 Na co zwrócić uwagę przy odbiorze technicznym? ...	124
5.4 Typowe wady wykrywane przy odbiorze technicznym	126
6. Co ze sobą zabrać na odbiór nieruchomości od dewelopera?	127
7. Jak wykonać samodzielny odbiór?	130
7.1 Przygotowanie do odbioru	130
7.2 Przeprowadzanie odbioru technicznego	131
Quiz: Prawo budowlane w pigułce – Dopasuj pojęcie	142
Pojęcia	142
Opisy	142
Odpowiedzi	143

5. Ubezpieczenia nieruchomości	145
1. Rodzaje ubezpieczeń: Obowiązkowe i dobrowolne	147
2. Co obejmuje polisa: Ubezpieczenie od ognia, powodzi, kradzieży	149
3. Jak wybrać polisę: Porównanie ofert, klauzule dodatkowe	152
4. Co robić w przypadku szkody: Krok po kroku	155
Quiz: Ubezpieczenia nieruchomości – Co byś zrobił?	156
Odpowiedzi	157
6. Działka budowlana	159
1. Jak kupić działkę: Na co zwrócić uwagę, aby nie kupić „kota w worku”	161
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP): Jak czytać, co z niego wynika i dlaczego jest tak ważny	164
3. Warunki zabudowy (WZ): Czym są i kiedy trzeba się o nie ubiegać	165
4. Dostęp do mediów: Sprawdzenie dostępu do prądu, wody, kanalizacji, gazu	170
4.1 Prąd – bez tego ani rusz	170
4.2 Woda – jak znaleźć źródło	171
4.3 Kanalizacja – szambo czy oczyszczalnia?	171
4.4 Gaz – czy na pewno go potrzebujesz?	171
4.5 Podsumowanie: Lista pytań do właściciela	172
5. Badania gruntu: Dlaczego warto je zrobić i co nam powiedzą o działce	173
Quiz: Działka budowlana – Pytania otwarte	174
Odpowiedzi	174
7. Materiały	177
1. Certyfikaty i normy	180
1.1 Certyfikaty ekologiczne	181
2. Zgodność z normami	182
2.1 Normy branżowe	182
2.2 Deklaracje zgodności	183
2.3 Procedury certyfikacji i badania zgodności	183
2.4 Instytucje certyfikujące	183

2.5	Reputacja producenta i opinie użytkowników	184
2.6	Właściwości techniczne	187
2.7	Estetyka i wykończenie	187
2.8	Ekologia i zdrowie	188
2.9	Cena i jakość	188
3.	Gdzie kupować materiały budowlane	189
3.1	Market budowlany	189
3.2	Sklep specjalistyczny	189
3.3	Sklep lokalny	190
3.4	Sklepy internetowe	190
3.5	Portale aukcyjne	190
3.6	Producent materiałów budowlanych	191
3.7	Lokalny skład budowlany	191
3.8	Zakupy grupowe z innymi inwestorami	191
3.9	Wystawy i targi branżowe	191
3.10	Lokalne grupy sprzedażowe Facebook	192
3.11	Grupy tematyczne i branżowe Facebook	192
4.	Wpływ jakości materiałów na ostateczny wynik	193
4.1	Trwałość i wytrzymałość budynku	193
4.2	Estetyka i wykończenie	193
4.3	Komfort użytkowania	194
4.4	Bezpieczeństwo	194
4.5	Koszty i oszczędności	194
5.	Zastosowanie ekologicznych materiałów	196
5.1	Pozyskiwanie ekologicznych materiałów budowlanych	196
5.2	Jakość i trwałość ekologicznych materiałów	196
5.3	Korzyści z zastosowania ekologicznych materiałów	196
6.	Jak kupować ekologiczne materiały i ich wpływ na zdrowie	198
6.1	Zrozumieć chemię wnętrza	198
6.2	Praktyczna ocena materiałów – przykłady	199
6.3	Certyfikaty i oznaczenia – Twój przewodnik	200
6.4	Checklista ekologicznego remontu	200

Quiz: Materiały – Pytania otwarte	201
Odpowiedzi	202
8. Co trzeba wiedzieć budując dom?	203
1. Wybór działki	206
2. Przygotowanie projektu domu	208
3. Wybór wykonawców	209
4. Budżetowanie i finansowanie	210
5. Nadzór nad budową	211
6. Wykończenie i aranżacja wnętrza	212
Quiz: Co trzeba wiedzieć budując dom? – Pytania otwarte	213
Odpowiedzi	213
9. Co trzeba wiedzieć remontując lub wykańczając dom?	215
1. Jak oszacować koszty	219
1.1 Określenie Zakresu Prac	219
1.2 Konsultacja z Ekspertami	219
1.3 Wstępna Wycena Materiałów	220
1.4 Kalkulacja Kosztów Robocizny	220
1.5 Uwzględnienie Kosztów Dodatkowych	220
1.6 Rezerwa Finansowa	221
1.7 Sporządzenie Szczegółowego Budżetu	221
1.8 Monitorowanie Wydatków	221
2. Rezerwa finansowa na niespodziewane wydatki	222
2.1 Dlaczego rezerwa finansowa jest istotna?	222
2.2 Jak obliczyć rezerwę finansową?	223
2.3 Zarządzanie budżetem z rezerwą finansową	223
2.4 Przykłady sytuacji, w których rezerwa finansowa może być użyteczna	224
3. Zarządzanie projektem (harmonogram, komunikacja)	225
3.1 Harmonogram – mapa Twojego remontu	225
3.2 Komunikacja – fundament współpracy	226
3.3 Budżet – oszczędność dzięki planowaniu	227
3.4 Checklista kluczowych działań przed startem	227
4. Przykładowe budżety dla różnych typów remontów	228
4.1 Remont Generalny Mieszkania (ok. 60 m ²)	228
4.2 Ukryte koszty, o których musisz pamiętać	230

4.3 Jak negocjować ceny i oszczędzać?	231
5. Jak przygotować mieszkanie/dom do remontu	232
5.1 Planowanie i organizacja	232
5.2 Ochrona mienia	233
5.3 Przygotowanie instalacji	233
5.4 Porządek i organizacja miejsca pracy	234
5.5 Bezpieczeństwo	234
5.6 Komunikacja z sąsiadami	235
6. Wymagane pozwolenia na remont	237
6.1 Remont czy przebudowa?	237
6.2 Kiedy potrzebne jest pozwolenie na budowę?	237
6.3 Prace wymagające zgłoszenia	238
6.4 Prace niewymagające zgłoszenia ani pozwolenia	238
6.5 Konsekwencje nieprzestrzegania przepisów	238
7. Lista rzeczy do zrobienia przed rozpoczęciem prac	240
7.1 Planowanie i przygotowanie projektu	240
7.2. Organizacja przestrzeni	240
7.3 Przygotowanie techniczne	241
7. 4 Formalności i dokumentacja	241
7.5 Komunikacja	242
7.7 Bezpieczeństwo	242
8. Jak remontować, dbając o środowisko?	243
8.1 Energooszczędność w remontach	243
8.2 Recykling i ograniczanie odpadów	243
8.3 Technologie poprawiające efektywność energetyczną	243
Quiz: Co trzeba wiedzieć remontując lub wykańczając dom? – Pytania otwarte	244
Odpowiedzi	245
10. Gdzie szukać wykonawcy?	247
1. Nie szukaj na ostatnią chwilę	253
2. Jak zweryfikować wykonawcę?	254
3. Po co zawierać umowę?	257
4. Kto powinien kupować materiał i dlaczego?	259
5. Jak radzić sobie z problemami i sporami?	261
5.1 Typowe problemy w remontach	261

5.2 Metoda 4 kroków – jak rozwiązać spór	261
5.3 Kiedy zgłosić się o pomoc?	263
5.4 Checklista: Działania w kryzysowej sytuacji	263
Quiz: Co trzeba wiedzieć remontując lub wykańczając dom? – Pytania otwarte	264
Odpowiedzi	265
11. Projektowanie Wnętrz	267
1. Współpraca z Architektem Wnętrz	269
1.1 Kiedy zatrudnić architekta?	269
1.2 Zakres usług architekta – od koncepcji do nadzoru ..	270
2. Jak wybrać dobrego architekta?	271
2.1 Koszty – jak kształtują się ceny?	271
2.2 Checklista kluczowych pytań na pierwszym spotkaniu ..	272
2.3 Jak znaleźć odpowiedniego specjalistę	272
3. Rola architekta/projektanta wewnątrz w procesie remontu ..	274
3.1 Koordynacja projektu i wykonawstwa	276
4. Podstawy projektowania	280
4.1 Ergonomia – klucz do funkcjonalności	280
4.2 Oświetlenie – tworzenie nastroju i funkcjonalności ..	281
4.3 Style wnętrzarskie – od inspiracji do realizacji	282
4.4 Checklista: Sprawdź, czy Twój projekt jest gotowy ..	282
5. Jaką rolę pełni Główny Urząd Nadzoru Budowlanego? ..	284
6. Chemia budowlana to nie wehikuł czasu	285
7. Ile czasu powinien trwać remont?	286
8. Jak efektywnie zarządzać czasem remontu?	287
8.1 Tworzenie szczegółowego harmonogramu	287
8.2 Monitorowanie postępów prac	287
8.3 Kluczowe wskazówki dla skutecznego zarządzania czasem	288
8.4 Narzędzia i aplikacje do zarządzania harmonogramem	288
9. Checklisty i szablony: Twoje narzędzia do sukcesu	290
10. Obowiązkowe elementy remontu i zakończenia zgodnie z prawem budowlanym	293

Quiz: Projektowanie Wnętrz – Pytania otwarte	295
Odpowiedzi	296
12. Projektowanie i aranżacja zewnętrzna	299
1. Architektura krajobrazu: Wstęp do projektowania ogrodu	301
2. Materiały zewnętrzne: Wybór kostki brukowej, tarasu i elewacji	304
3. Oświetlenie zewnętrzne: Funkcjonalność i estetyka	307
4. Mała architektura: Altany, pergole i ogrodzenia	311
Quiz: Projektowanie i aranżacja zewnętrzna – Pytania otwarte	312
Odpowiedzi	313
13. Prace Specjalistyczne	315
1. Instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne i wentylacyjne	317
1.1 Instalacja elektryczna	317
1.2 Instalacja wodno-kanalizacyjna	318
1.3 Instalacja wentylacyjna	318
1.4 Harmonogram – kiedy wykonać instalacje?	319
1.5 Checklista: Sprawdź swój plan instalacji	319
2. Systemy inteligentnego domu (Smart Home)	320
2.1 Kiedy warto zainstalować Smart Home?	320
2.2 Praktyczne zastosowania – co możesz zautomatyzować?	321
2.3 Rodzaje systemów – przewodowy czy bezprzewodowy?	322
2.4 Od czego zacząć?	322
2.5 Checklista: Sprawdź, czy Smart Home jest dla Ciebie	323
3. HYDROIZOLACJA: ZABEZPIECZENIA PRZED WILGOCIĄ I PLEŚNIĄ	324
3.1 Klasy wilgotności – od pomieszczeń suchych do mokrych	324
3.2 Hydroizolacja – praktyczny przewodnik krok po kroku	325
3.3 Zabezpieczenia dodatkowe – kompleksowa ochrona	327
3.4 Podsumowanie i checklisty	328

Quiz: Prace specjalistyczne – Pytania otwarte	330
Odpowiedzi	331
14. Utrzymanie i Eksploatacja	333
1. Pielęgnacja	335
1.1 Sezonowe prace konserwacyjne	335
1.2 Pielęgnacja różnych materiałów wykończeniowych ..	337
2. Ekonomia użytkowania	340
2.1 Jak obniżyć koszty eksploatacji (energooszczędność, fotowoltaika)	340
2.2 Energooszczędność: Sposoby na niższe rachunki	340
2.3 Fotowoltaika: Inwestycja w niezależność energetyczną	341
2.4 Recykling i ograniczanie odpadów	342
Quiz: Utrzymanie i eksploatacja – Pytania otwarte	343
Odpowiedzi	344
15. Sprzedaż nieruchomości	347
1. Jak przygotować dom do sprzedaży (home staging)	349
2. Podatki od sprzedaży (PIT)	354
3. Jak wycenić nieruchomość	357
3.1 Metoda 1: Analiza cen transakcyjnych	357
3.2 Metoda 2: Analiza porównawcza ogłoszeń	358
3.3 Czynniki, które podwyższają i obniżają wartość	358
3.4 Ostatni krok: Sprawdzenie cen i ustalenie ostatecznej kwoty	359
Quiz: Sprzedaż nieruchomości – Pytania otwarte	360
Odpowiedzi	361
16. Jakie są stawki podatku VAT przy remoncie i wykańczaniu?	363
1. Obniżenie kosztów inwestycji – ulga podatkowa VAT	366
1.1 8% VAT w budownictwie – tylko dla osób budujących lub remontujących, aby zamieszkać	367
1.2 Dlaczego tylko budynki mieszkalne?	367
1.3 Prace przygotowawcze – 23% VAT	368
1.4 Co obejmuje preferencyjny VAT 8%?	368
1.5 Co nie kwalifikuje się do preferencyjnego VAT-u?	369

1.6 Podsumowanie	369
Quiz: Stawki VAT przy remoncie i wykańczaniu – Pytania otwarte	372
Odpowiedzi	373
17. Od czego zależy cena remontu?	375
1. Programy do kosztorysowania – fundament oszacowania ceny	378
2. Różnice w cenach wykonawców – czas, doświadczenie i jakość pracy	379
2.1 Młodsze firmy remontowe vs. doświadczeni wykonawcy	380
2.2 Problemy związane z cenami w internecie	380
2.3 Podsumowanie	381
3. Ilu wykonawców szukać?	382
4. Jak wykonać odbiór prac?	383
5. Czy tylko na wykonawcy remontu możemy się zawieść?	384
5.1 Potencjalne problemy z wykonawcami przy remoncie	384
Quiz: Cena remontu i zarządzanie wykonawcami – Pytania otwarte	389
Odpowiedzi	391
18. Przykłady i Studia Przypadków	393
1. Wstęp do analizy sukcesów i porażek w remontach	395
2. Udałe remonty – przykłady sukcesów	396
3. Nieudane remonty – przykłady porażek	398
4. Analiza błędów i wniosków na przyszłość	400
5. Psychologia remontu: Jak radzić sobie ze stresem, frustracją i nieprzewidywanymi problemami	402
19. FAQ – Najczęściej Zadawane Pytania	407
Jak długo trwa typowy remont mieszkania?	409
Jakie są średnie koszty remontu mieszkania?	409
Jakie formalności trzeba załatwić przed rozpoczęciem remontu?	410
Jakie są najczęstsze błędy podczas remontu i jak ich uniknąć?	410

Czy podczas remontu można mieszkać w remontowanym lokalu?	411
Jak dbać o bezpieczeństwo podczas remontu?	412
Jak wybrać ekipę remontową i uniknąć problemów?	412
Jak oszacować budżet remontu i uniknąć przekroczeń?	413
Jakie materiały wybrać do remontu, aby były trwałe i ekologiczne?	413
Jak zaplanować harmonogram remontu, aby uniknąć opóźnień?	413
Czy warto zatrudnić architekta wnętrz do remontu?	414
Jak obniżyć koszty eksploatacji po remoncie?	414
Jak przygotować mieszkanie do remontu, aby było bezpiecznie?	414
Jakie są konsekwencje samowoli budowlanej podczas remontu?	414
Jak dbać o materiały wykończeniowe po remoncie?	415
Jak radzić sobie z problemami podczas remontu?	415
Jakie są korzyści z systemów inteligentnego domu po remoncie?	415
Jak wycenić nieruchomość po remoncie?	416
Jak sprzedać nieruchomość po remoncie?	416
Jak zaplanować ekologiczny remont?	416
Jak dbać o bezpieczeństwo podczas remontu z dziećmi w domu?	416
Jak uniknąć przekroczenia budżetu podczas remontu?	417
Jakie są trendy w projektowaniu wnętrz po remoncie?	417
Jak zorganizować wywóz odpadów po remoncie?	417
Jakie ubezpieczenie nieruchomości wybrać po remoncie?	417
Jak sprzedać nieruchomość szybciej po remoncie?	418
Źródła	419
I jeszcze na koniec	423
Notatnik	426

**Co trzeba wiedzieć, kupując
mieszkanie od dewelopera?**

Zakup mieszkania to dla większości osób jedna z najważniejszych decyzji życiowych. Wybór między rynkiem pierwotnym (od dewelopera) a wtórnym (np. mieszkanie w starszym budynku) nie jest prostą sprawą, szczególnie że wiąże się z poważnym wydatkiem i długoterminowym zobowiązaniem. Decydując się na rynek pierwotny, przyszły właściciel staje przed całkiem innymi wyzwaniami, niż w przypadku zakupu mieszkania używanego. Choć nowoczesne osiedla deweloperskie kuszą swym wyglądem, udogodnieniami i gwarancjami, to nie wszystko jest tak kolorowe, jak mogłoby się wydawać na pierwszy rzut oka. Co warto wiedzieć przed podjęciem decyzji o zakupie mieszkania od dewelopera? Jakie kwestie mogą stanowić pułapki, a na jakie aspekty warto zwrócić szczególną uwagę? Odpowiedzi na te pytania pomogą przyszłym właścicielom podjąć świadomą i odpowiedzialną decyzję.

1. Rynek wtórny i pierwotny – Wady i zalety obu rynków

1. RYNEK WTÓRNY

Zalety:

- Lokalizacja: Starsze budynki często znajdują się w bardziej centralnych, rozwiniętych dzielnicach.
- Cena: Często niższa niż w nowych inwestycjach.
- Charakter: Niepowtarzalna architektura i historia.

Wady:

- Stan techniczny: Możliwość konieczności przeprowadzenia kosztownych remontów.
- Energooszczędność: Starsze budynki mogą być mniej energooszczędne.

Zakup mieszkania na rynku wtórnym to opcja, która ma swoje unikalne zalety, ale wiąże się także z pewnymi wyzwaniem, które mogą zaskoczyć niejednego kupującego. Często osoby szukające mieszkania na rynku wtórnym kierują się bardziej rozsądnym podejściem finansowym lub chęcią zamieszkania w starszej, historycznej okolicy. Niemniej jednak, decyzja o zakupie mieszkania z drugiej ręki wymaga szczególnej uwagi i przygotowania.

1.1 WYBÓR LOKALIZACJI – MIASTO PEŁNE HISTORII

Jednym z największych atutów rynku wtórnego jest lokalizacja, która często stanowi kluczowy czynnik przy podejmowaniu decyzji o zakupie mieszkania. Mieszkania w tym segmencie rynku zazwyczaj znajdują się w samym sercu miast, blisko centrów handlowych, szkół, komunikacji miejskiej i terenów rekreacyjnych. Starsze budynki, dominujące na rynku wtórnym, są usytuowane w dobrze

rozwiniętych dzielnicach, gdzie infrastruktura jest już rozbudowana, a otoczenie ma charakter miejski. Lokalizacja to jednak nie tylko kwestia wygody, ale także inwestycji, mającej wpływ na przyszłą wartość nieruchomości.

1.1 Centralne położenie – miasto pełne życia

Mieszkanie w centrum miasta to marzenie wielu osób, zwłaszcza tych, które cenią szybki dostęp do różnych udogodnień, takich jak sklepy, szkoły, miejsca pracy czy atrakcje turystyczne. Centralna lokalizacja wiąże się z licznymi korzyściami:

Bliskość do pracy i usług: Mieszkanie w centrum pozwala zaoszczędzić czas na codziennych dojazdach do pracy, szkół czy innych miejsc użyteczności publicznej. Dzięki temu, że wszystko znajduje się w zasięgu ręki, można swobodnie poruszać się pieszo lub korzystać z transportu publicznego, co dodatkowo obniża koszty codziennego życia.

Dostępność komunikacyjna: Mieszkania w centrum miasta zazwyczaj charakteryzują się doskonałą komunikacją z resztą miasta, co ułatwia przemieszczanie się i sprawia, że nie musisz posiadać własnego samochodu. Bliskość przystanków tramwajowych, autobusowych czy stacji metra sprawia, że codzienne dojazdy stają się znacznie łatwiejsze i tańsze.

Atmosfera historycznego centrum: Starsze kamienice i bloki znajdujące się w centralnych częściach miast oferują unikalny klimat, który łączy historię i nowoczesność. Wysokie sufity, przestronne klatki schodowe czy ozdobne detale architektoniczne tworzą wyjątkową atmosferę, która przyciąga osoby szukające mieszkania z charakterem.

1.2 Lokalizacja i charakter okolicy – historia w tle

Dzielnice o dużym potencjale historycznym, takie jak zabytkowe kamienice w ścisłym centrum miast, charakteryzują się nie tylko urokiem, ale także dużą wartością inwestycyjną. Takie lokalizacje wyróżniają się:

Unikalnym klimatem: Dzielnice z historycznym charakterem oferują niepowtarzalną atmosferę, której nie znajdziesz w nowych inwestycjach. Wąskie uliczki, eleganckie fasady budynków i zabyt-

kowe kamienice tworzą przestrzeń, która cieszy oko i wzbogaca codzienne życie. Dodatkowo, takie miejsca często stają się atrakcjami turystycznymi, co zwiększa ich atrakcyjność.

Wzrost wartości nieruchomości: Mieszkania w takich lokalizacjach, mimo że początkowo mogą być droższe, mają tendencję do wzrostu wartości w dłuższym okresie. Renowacja nieruchomości, połączona z ich unikalnym charakterem, może przyciągać osoby ceniące historyczną wartość budynków, co wpływa na ich wartość rynkową.

Bliskość terenów zielonych: Historyczne dzielnice często są dobrze skomunikowane z parkami i innymi terenami rekreacyjnymi, co umożliwia odpoczynek w samym sercu miasta, bez potrzeby długich dojazdów.

1.3 Wyzwania związane z centralnym położeniem

Choć centralne położenie ma wiele zalet, warto również uwzględnić pewne wyzwania związane z życiem w sercu miasta:

Hałas i zanieczyszczenie: Głośne ulice, duży ruch samochodowy oraz intensywna działalność turystyczna mogą sprawiać, że życie w centrum staje się mniej komfortowe, zwłaszcza w godzinach szczytu. Warto sprawdzić poziom hałasu w danym mieszkaniu i upewnić się, że okna są odpowiednio dźwiękoszczelne.

Parkowanie: Mieszkania w centrum często wiążą się z ograniczoną ilością miejsc parkingowych. Jeśli posiadasz samochód, warto zorientować się, gdzie można parkować i jakie są tego koszty.

Jakość powietrza: W centrach miast często występuje wyższe zanieczyszczenie powietrza, szczególnie w wyniku dużego natężenia ruchu. Należy sprawdzić, czy mieszkanie jest dobrze wentylowane i jakie są dostępne opcje poprawy jakości powietrza.

1.4 Wybór odpowiedniej lokalizacji pod kątem inwestycyjnym

Mieszkania w dobrze rozwiniętych dzielnicach z dogodnym dostępem do centrum mogą zyskać na wartości, zwłaszcza w miastach przeżywających procesy rewitalizacyjne. Takie inwestycje są szczególnie atrakcyjne z perspektywy wynajmu i przyszłego wzrostu wartości nieruchomości:

Rentowność wynajmu: Mieszkania w centralnych lokalizacjach mają duży potencjał wynajmu, szczególnie jeśli znajdują się w pobliżu uczelni, biur, atrakcji turystycznych czy głównych węzłów komunikacyjnych.

Rewitalizacja obszarów: Rewitalizacja i modernizacja starych dzielnic prowadzi do wzrostu wartości nieruchomości. Warto śledzić plany urbanistyczne, które mogą zwiększyć atrakcyjność okolicy.

1.2 CENA ZAKUPU – KORZYSTNIEJSZA NIŻ NA RYNKU PIERWOTNYM

Cena zakupu jest jednym z głównych czynników, które skłaniają osoby do wyboru rynku wtórnego. Zdecydowana większość osób, które szukają mieszkania, zwraca uwagę na koszty związane z zakupem nieruchomości, a mieszkania na rynku wtórnym są zazwyczaj tańsze niż te oferowane przez deweloperów. Niższa cena sprawia, że mieszkania na rynku wtórnym stają się bardziej dostępne, zwłaszcza dla osób, które nie mogą pozwolić sobie na zakup nowego mieszkania z rynku pierwotnego. Szczególnie w dużych miastach, gdzie ceny nieruchomości rosną w szybkim tempie, różnica w cenie może stanowić istotny argument. Różnice w cenach między rynkiem wtórnym a pierwotnym wynikają z kilku kluczowych czynników:

2.1 Niższa cena metrażu

Jednym z głównych powodów, dla których mieszkania na rynku wtórnym są tańsze, jest niższy koszt metra kwadratowego. Starsze budynki, które dominują w tym segmencie rynku, oferują mieszkania o mniejszych cenach jednostkowych, co czyni je bardziej dostępnymi dla szerokiego kręgu nabywców.

Starsze budynki i niższe ceny: W przypadku mieszkań na rynku wtórnym, ceny są zazwyczaj niższe, ponieważ koszt budowy takich nieruchomości jest już rozłożony na wiele lat. Wiele starszych budynków, szczególnie w dzielnicach oddalonych od ścisłego centrum, może mieć ceny metra kwadratowego, które są znacznie niższe w porównaniu do nowych inwestycji. To daje

większą możliwość wyboru, zwłaszcza dla osób z ograniczonym budżetem.

Wyjątki w historycznych lokalizacjach: Warto jednak pamiętać, że w niektórych miejscach, szczególnie w zabytkowych dzielnicach czy w centrach miast, ceny mieszkań na rynku wtórnym mogą być zbliżone do cen nowych inwestycji. Zabytkowe kamienice czy mieszkania w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach mogą mieć cenę porównywalną do nowego budownictwa. Mimo to, w większości przypadków rynek wtórny oferuje lepszą cenę za metraż, zwłaszcza poza centrum miasta.

Lepszy dostęp do większych przestrzeni: Warto zwrócić uwagę, że na rynku wtórnym dostępne są także większe mieszkania w atrakcyjniejszych cenach. W porównaniu do nowych inwestycji, mieszkania w starszych budynkach mogą oferować większą powierzchnię za niższą cenę, co może być korzystne, zwłaszcza dla osób szukających przestronnych lokali.

2.2 Możliwość negocjacji ceny

Na rynku wtórnym jednym z największych atutów jest możliwość negocjacji ceny zakupu mieszkania. W przeciwieństwie do rynku pierwotnego, gdzie ceny są ustalane przez dewelopera i rzadko podlegają negocjacom, na rynku wtórnym możesz spróbować uzyskać lepszą cenę.

Zasada negocjacji: Zakup mieszkania na rynku wtórnym często wiąże się z negocjacjami z właścicielem nieruchomości. Właściciele mieszkań, którzy mogą być skłonni do obniżenia ceny, szczególnie jeśli nieruchomość była na rynku przez dłuższy czas lub potrzebują szybszej transakcji, mogą zgodzić się na zniżkę.

Podstawy negocjacji: Warto przed rozpoczęciem negocjacji dobrze zapoznać się z rynkiem nieruchomości w danej okolicy oraz z cenami podobnych mieszkań, aby mieć solidne argumenty do negocjacji. Można również poprosić o pomoc agenta nieruchomości, który pomoże w uzyskaniu najlepszej ceny. Nawet niewielka zniżka może przełożyć się na duże oszczędności, szczególnie przy większych mieszkaniach.

Alternatywne korzyści: Czasami właściciele mieszkań mogą zaofe-

rować inne korzyści, takie jak pokrycie części kosztów notarialnych lub remontu. Warto o tym pamiętać, negocjując cenę.

2.3 Dodatkowe koszty – remont i modernizacja

Choć cena samego mieszkania na rynku wtórnym może być niższa, warto uwzględnić dodatkowe koszty związane z remontem lub modernizacją nieruchomości. Mieszkania w starszych budynkach często wymagają większych nakładów finansowych, aby dostosować je do współczesnych standardów.

Koszty remontu: Starsze mieszkania mogą wymagać przeprowadzenia gruntownego remontu, który obejmuje wymianę instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, ogrzewania, a także modernizację kuchni, łazienki czy podłóg. Koszt remontu może sięgać kilku lub nawet kilkunastu tysięcy złotych, w zależności od zakresu prac.

Wyższe koszty energii: Mieszkania w starszych budynkach mogą mieć słabszą izolację termiczną, co wiąże się z wyższymi kosztami ogrzewania. Jeśli mieszkanie nie zostało zmodernizowane pod kątem energooszczędności, może to prowadzić do wyższych rachunków za media, szczególnie w zimie. Warto więc sprawdzić, jak wysokie są koszty eksploatacyjne mieszkania przed podjęciem decyzji o zakupie.

Potrzebne inwestycje w modernizację: Z czasem może również okazać się, że inwestycje w nowoczesne technologie, takie jak klimatyzacja, inteligentne systemy zarządzania mieszkaniem czy urządzenia do oszczędzania energii, mogą podnieść koszty zakupu mieszkania na rynku wtórnym. Warto uwzględnić te wydatki w budżecie, szczególnie jeśli zależy Ci na podniesieniu komfortu życia.

2.4 Porównanie z rynkiem pierwotnym

Zakup mieszkania na rynku wtórnym może być bardziej korzystny finansowo w porównaniu do rynku pierwotnego, szczególnie w przypadku starszych budynków. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym mogą być znacznie wyższe z powodu kosztów budowy nowych budynków, zakupu gruntów, nowoczesnych technologii czy standardu wykończenia. Choć rynek pierwotny oferuje nowo-

czesne mieszkania, często z wyższym standardem wykończenia, warto rozważyć, czy lepsza cena na rynku wtórnym nie jest bardziej atrakcyjna, zwłaszcza przy większych metrażach lub korzystnych lokalizacjach.

Wysoka cena nowych mieszkań: Nowe inwestycje deweloperskie w większych miastach, szczególnie w atrakcyjnych lokalizacjach, mogą być znacznie droższe niż mieszkania z rynku wtórnego. Ceny te mogą obejmować koszt modernizacji budynku, nowoczesnych rozwiązań technicznych, a także powierzchni wspólnych.

Decyzja na podstawie budżetu: Jeśli Twój budżet jest ograniczony, rynek wtórny może być idealnym rozwiązaniem. Dzięki niższej cenie zakupu masz większą elastyczność w przeznaczeniu środków na wykończenie lub dostosowanie mieszkania do swoich potrzeb.

1.3 CHARAKTER MIESZKANIA – NIEPOWTARZALNA ARCHITEKTURA I HISTORIA

Zakup mieszkania na rynku wtórnym to decyzja o życiu w przestrzeni pełnej historii, unikalnej architektury i niepowtarzalnego klimatu. Starsze budynki, takie jak kamienice, przedwojenne bloki czy budynki z okresu PRL-u, oferują cechy, których nie znajdziesz w nowych inwestycjach. Wysokie sufity, oryginalne drewniane parkiety, ozdobne sztukaterie czy okna z okresu międzywojennego to tylko niektóre elementy, które sprawiają, że mieszkanie w takich obiektach jest wyjątkowe.

3.1 Unikalność i historia

Wybierając mieszkanie w starszym budynku, stajesz się częścią lokalnej historii, mającej wpływ na charakter miejsca. Takie mieszkania mogą mieć niepowtarzalną atmosferę, której brakuje nowym inwestycjom. Wiele starszych budynków ma swoją unikalną historię, często związaną z ważnymi wydarzeniami społecznymi lub architektonicznymi. Dzięki temu, mieszkanie w takim miejscu staje się czymś więcej niż tylko przestrzenią do życia – to prawdziwa podróż w czasie.

Architektoniczne detale: Kamienice z okresu przedwojennego czy modernistyczne bloki z lat 50. często charakteryzują się wyjątkowymi detalami architektonicznymi, które nie tylko stanowią estetyczny element, ale także stanowią część dziedzictwa kulturowego. Ozdobne sztukaterie, rzeźbione drewniane parkiety, stylowe okna i drzwi czy eleganckie balustrady nadają mieszkańcom poczucie przynależności do miejsca z unikalnym charakterem. Każdy detal odzwierciedla swoisty styl epoki, w jakiej budynek powstał, a mieszkanie w takim miejscu jest jak życie w muzeum.

Wartość kulturowa: Mieszkania w historycznych kamienicach często znajdują się w zabytkowych dzielnicach, które same w sobie są częścią lokalnej kultury. Takie miejsca mogą być pełne historii artystycznej, społecznej i architektonicznej. Wiele osób decyduje się na życie w takich lokalizacjach, nie tylko ze względu na estetykę i atmosferę, ale również z powodu związku z tradycją i historią danego miasta. Mieszkanie w takim miejscu to prawdziwa okazja do bycia częścią niepowtarzalnego klimatu, który nie tylko wzbogaca codzienne życie, ale również daje poczucie bycia częścią czegoś większego.

3.2 Przestronność i komfort

Starsze budynki charakteryzują się także wyjątkową przestronnością, co w porównaniu do współczesnych inwestycji stanowi ogromną zaletę. Mieszkania w takich budynkach oferują więcej miejsca i komfortu, co w dzisiejszych czasach jest luksusem.

Wysokie sufity: Jednym z najbardziej zauważalnych atutów mieszkań w starszych budynkach są wysokie sufity, które dają poczucie przestronności i elegancji. Wysokość pomieszczeń sprawia, że mieszkanie wydaje się bardziej otwarte, a także lepiej wentylowane. Wysokie sufity dają możliwość zastosowania dekoracji, takich jak długie zasłony czy stylowe żyrandole, które jeszcze bardziej podkreślają wyjątkowy charakter wnętrza.

Przestronne pokoje: W przeciwieństwie do wielu nowoczesnych inwestycji, które oferują mniejsze metraże, mieszkania w starszych budynkach często mają duże pokoje i przestronne korytarze. Takie przestrzenie pozwalają na swobodne aranżowanie

wnętrz i tworzenie wygodnych stref wypoczynkowych czy funkcjonalnych biur. Dodatkowo, duże okna w starszych budynkach wprowadzają więcej naturalnego światła, co poprawia samopoczucie i komfort codziennego życia. Większe przestrzenie pozwalają również na lepszą aranżację mebli i innych elementów wystroju, dając poczucie wolności i luksusu.

Stare parkiety i drewniane elementy: Drewniane podłogi to nie tylko element funkcjonalny, ale także estetyczny, który zyskuje na wartości w starszych mieszkaniach. Parkiety, deski czy boazerie wprowadzą do wnętrza ciepły, przytulny klimat. Wiele osób decyduje się na renowację starych podłóg, aby zachować oryginalny charakter mieszkania, co dodatkowo podnosi wartość nieruchomości.

3.3 Stylowe wnętrza i oryginalność

Starsze mieszkania oferują także możliwość stworzenia unikalnych, stylowych wnętrz, które łączą nowoczesność z klasycznymi elementami.

Stylowy design: Mieszkanie w starszym budynku daje możliwość połączenia nowoczesnych elementów wykończeniowych z klasycznymi, które podkreślają osobisty charakter wnętrza. Dzięki oryginalnym detalom takim jak ozdobne listwy, artystyczne detale czy stylowe drzwi można stworzyć przestrzeń, która będzie łączyła najlepsze cechy obu światów – nowoczesnego komfortu i klasycznej elegancji. W takich wnętrzach łatwiej o uzyskanie harmonii, ponieważ każdy detal – od okien po sufit – jest świadomym wyborem, który tworzy wyjątkową atmosferę.

Możliwość personalizacji: Dla wielu osób mieszkanie w starszym budynku to idealna okazja do kreatywnej aranżacji przestrzeni, w której mogą łączyć swoje osobiste pasje i style. Dzięki różnorodnym detalom architektonicznym można zastosować unikalne rozwiązania dekoracyjne, które podkreślają indywidualność właścicieli. Warto zainwestować w elementy, które są zarówno funkcjonalne, jak i estetyczne – np. nowoczesne meble w połączeniu z klasycznymi sztukateriami.