

Opracowano (i uzupełniono) na podstawie:

https://gratka.pl/blog/jak-sprawdzic-mieszkanie-przed-kupnem-ekspercki-poradnik-krok-po-kroku-lista-pytan-do-wydruku/?utm_source=rasp&utm_medium=onet-widget-hp&utm_campaign=poradnik_co_przed_kupnem_mieszkania

ZAKUP MIESZKANIA KROK PO KROKU – FAZA OGLĘDZIN:

Jak przygotować się do oględzin mieszkania? To kluczowy element sukcesu zakupu. Nie idź na spotkanie „na żywioł” – weź notes i telefon z latarką.

1. Przygotowanie: Zrób research okolicy i sprawdź [księgę wieczystą](#) (jeśli masz numer). To Twój fundament pod [zakup mieszkania](#).
2. Oględziny techniczne: Sprawdź ciśnienie wody, stan grzejników i pionów – to najważniejsze przy sprawdzaniu mieszkania przed kupnem. Szukaj zacieków na sufitach i za meblami – tam najczęściej chowa się grzyb.
3. Wywiad terenowy: Wyjdź na klatkę, zagadaj do sąsiadów. Zapytaj o czynsz i akustykę budynku. Spytaj, jak im się tu mieszka.
4. Weryfikacja prawna: Przygotuj sobie listę pytań – o co pytać sprzedającego mieszkanie? Przede wszystkim o zadłużenie lokalu, planowane remonty wspólnoty i historię czynszu.

NAJCZĘSTSZE BŁĘDY PRZY ZAKUPIE PIERWSZEGO MIESZKANIA

Nasz poradnik zakupu pierwszego mieszkania nie byłby kompletny bez ostrzeżeń. Największym wrogiem kupującego są emocje i pośpiech.

Błąd 1: Wiara „na słowo”

Sprzedawca mówi, że instalacja była wymieniana? Poproś o dokumentację lub protokół z przeglądu.

Błąd 2: Oględziny po zmroku

Wieczne światło ukrywa nierówności ścian, pęknięcia oraz potencjalne ogniska pleśni i grzyba. Zawsze umawiaj się na oględziny w świetle dziennym, najlepiej w południe lub wczesnym popołudniem.

Błąd 3: Ignorowanie piwnicy i strychu

Stan części wspólnych mówi więcej o kondycji budynku niż odnowiony salon. Sprawdź, czy nie ma zalania, pleśni czy uszkodzeń konstrukcyjnych.

Błąd 4: Brak listy pytań

Bez kartki łatwo zapomnieć o tym, jakie pytania zadać przy oględzinach mieszkania, gdy agent nieruchomości wywiera presję czasu.

Błąd 5: Nieuwzględnienie kosztów dodatkowych

Oprócz ceny zakupu trzeba liczyć się z opłatą notarialną, podatkiem od czynności cywilnoprawnych (PCC), ewentualnym kredytem oraz kosztami wykończenia lub remontu.

Błąd 6: Pominięcie sprawdzenia mediów

Upewnij się, że prąd, woda, gaz i internet działają poprawnie. Niesprawną instalacją może generować wysokie koszty napraw.

Błąd 7: Niedostateczna analiza lokalizacji

Sprawdź hałas z ulicy, dostęp do komunikacji miejskiej, bliskość szkół, sklepów oraz tereny zielone. Puste place w pobliżu mogą zwiastować przyszlą budowę zasłaniającą widok.

JAK PRZYGOTOWAĆ SIĘ DO OGŁĘDZIN MIESZKANIA – PRAKTYCZNA CHECKLISTA

Poniżej znajdziesz gotową listę kontrolną, którą możesz wydrukować i zabrać na oglądanie lokalu. Każdy punkt warto oznaczyć „✓” po sprawdzeniu.

- Dokumenty:**
 - a. księga wieczysta (m. in. zgodność udziałów w nieruchomości wspólnej ze stanem faktycznym),
 - b. zaświadczenie o niezaleganiu z czynszu, zaliczek/wydatków na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej w szczególności funduszu remontowego, celowego, rezerwowego,
 - c. regulaminu rozliczeń pobranej wody i odprowadzonych ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych,
 - d. umowa deweloperska (jeśli dotyczy),
 - e. dokumentacji technicznej budynku (w tym inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej,
 - f. umowy kredytowe wspólnoty mieszkaniowej, należności, zadłużenia, zobowiązania względem osób trzecich.
- Adres i lokalizacja:** dokładny adres, na jaki kierunek wychodzą okna (północ, południe itd.), hałas z ulicy, dostęp do komunikacji.
- Stan elewacji:** pęknięcia, ślady wilgoci, izolacja fundamentów od gruntu, stan ocieplenia.
- Wejście i klatka schodowa:** czystość, oświetlenie, stan drzwi wejściowych, obecność domofonu.
- Drzwi wewnętrzne:** czy się otwierają/zamykają płynnie, stan ościeżnicy.
- Okna:** szczelność, łatwość otwierania, stan uszczelek, parowanie szyb.
- Podłogi:** nierówności, skrzypienie, stan paneli/parkietu, ślady wilgoci.
- Ściany i sufity:** pęknięcia, wybrzuszenia, plamy wilgoci, ślady pleśni.
- Instalacja elektryczna:** liczba gniazdek, stan włączników, brak przepalonych bezpieczników, czy instalacja jest uziemiona.
- Instalacja wodno-kanalizacyjna:** ciśnienie wody, szybkość spłukiwania toalety, brak wycieków pod zlewami i wanną.
- Grzejniki:** równomierne nagrzewanie, brak rdzy, możliwość regulacji.
- Kuchnia:** stan zabudowy, działanie płyty grzewczej, zlewu i okapu.
- Łazienka:** szczelność prysznicz/wanny, stan armatury, wentylacja.
- Balkon/loggia:** stan barierki, powierzchnia, możliwość użytkowania, odpływ wody deszczowej.
- Piwnica/komórka lokatorska:** wilgoć, pleśń, stan drzwi, stan okien piwnicznych, przydatność do przechowywania rzeczy.
- Strych/dach:** izolacja, instalacja elektryczna, wilgoć, ślady przecieków, nośność konstrukcji, belki nośne, ślady wizyt ptaków (pióra, odchody), dachówki, ławy kominiarskie.
- Otoczenie:** dostęp do miejsc parkingowych, oświetlenie zewnętrzne, stan chodników.
- Dokumenty dodatkowe:** protokoły z poprzednich oględzin (rocznych, 5-letnich, instalacji elektrycznej, gazowej, kominiarskiej), plany mieszkania, świadectwo energetyczne.
- Notatki i pomiar:** zapisuj wymiary pomieszczeń, uwagi dotyczące ewentualnych napraw.
- Decyzja:** po wizycie zastanów się, czy wszystkie istotne punkty zostały sprawdzone, czy potrzebna jest druga wizyta ze specjalistą.

Jakie pytania zadać przy oględzinach mieszkania?

Zapytaj o wiek instalacji, wysokość czynszu (z rozbiorem na fundusz remontowy) oraz powód sprzedaży. Jeśli instalacja elektryczna ma ponad 30 lat, liczyć się z (kosztowną) koniecznością jej wymiany. Informacja o wysokości czynszu z podziałem na fundusz remontowy pozwoli ocenić rzeczywiste koszty utrzymania.

O co pytać sprzedającego mieszkanie w kamienicy?

Kluczowe jest pytanie o stan dachu, planowaną termomodernizację oraz formę własności gruntu. Stan dachu jest ważny, ponieważ koszt jego ewentualnej naprawy zazwyczaj obciąża wszystkich właścicieli mieszkań; termomodernizacja wpływa na przyszłe opłaty eksploatacyjne, a forma własności gruntu określa, czy grunt jest własnością spółdzielni, gminy czy osoby prywatnej.

Pierwsze oględziny mieszkania, co muszę wiedzieć na start?

Nie kupuj przy pierwszej wizycie. Zawsze idź drugi raz z kimś, kto oceni lokal chłodnym okiem. Weź ze sobą zaufaną osobę – przyjaciela, kogoś z rodziny lub specjalistę (np. architekta), który nie ulegnie emocjom i zwróci uwagę na detale techniczne.

Jakie są najczęstsze błędy przy zakupie pierwszego mieszkania?

To przede wszystkim ignorowanie hałasu z ulicy i brak weryfikacji statusu prawnego nieruchomości. Ignorowanie hałasu może skutkować koniecznością życia przy głośnej ulicy, gdzie nie sposób nawet otworzyć okna. Natomiast brak weryfikacji księgi wieczystej niesie ryzyko [zakupu nieruchomości](#) obciążonej hipoteką lub służebnościami.

Czy warto brać ze sobą agenta nieruchomości na oględziny?

Agent może pomóc w negocjacjach i często zna lokalny rynek, jednak niezależna inspekcja techniczna (np. rzeczoznawca) jest zalecana, aby uzyskać obiektywną ocenę stanu nieruchomości.

Ile czasu powinny trwać oględziny mieszkania?

Zaleca się poświęcić co najmniej 45-60 minut na dokładne oględziny techniczne oraz dodatkowe 15-20 minut na wywiad z właścicielem lub agentem. W przypadku większych lokali lub domów warto zarezerwować sobie nawet 90 minut.

Co zrobić, jeśli sprzedawca odmawia odpowiedzi na pytania?

Brak przejrzystości może być sygnałem ostrzegawczym. W takiej sytuacji warto poprosić o dokumentację (księga wieczysta, protokoły przeglądów) lub rozważyć rezygnację z transakcji i poszukać bardziej otwartego sprzedawcy.

Pamiętaj:

zakup mieszkania to proces, a nie impuls. Korzystając z wiedzy zawartej w tym artykule, drastycznie zmniejszasz ryzyko, że Twoje pierwsze mieszkanie stanie się Twoim największym problemem finansowym.

Pamiętaj:

wraz z nabyciem własności lokalu we wspólnocie mieszkaniowej, na nowego właściciela przechodzą automatycznie wszystkie prawa i obowiązki związane z tym lokalem, które przysługiwały poprzedniemu właścicielom. Nowy właściciel "wchodzi w buty" poprzednika.

Pamiętaj:

bieżące zaliczki: Zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną obciążają nowego właściciela od momentu wydania lokalu.

zaległości poprzednika: Długi z tytułu kosztów zarządu powstałe **przed** zmianą właściciela obciążają poprzedniego właściciela, a nie nowego, chyba że nowy właściciel sam zobowiązał się do ich spłaty