

FAQ



Poznaj odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania o sprzedaż, zakup i wynajem nieruchomości.
MR Nieruchomości Marcin Rzepka - doradzamy kompleksowo.

Masz pytania dotyczące nieruchomości? Odpowiada Marcin Rzepka - Twój lokalny agent nieruchomości.

Witamy w sekcji najczęściej zadawanych pytań (FAQ), gdzie na wszystkie kwestie związane ze sprzedażą, kupnem lub wynajmem nieruchomości odpowiada nasz doświadczony [agent nieruchomości](#) Marcin Rzepka. Jako **pośrednik nieruchomości** z wieloletnim doświadczeniem oraz **specjalista ds. nieruchomości**, Marcin na co dzień wspiera klientów na rynku **sprzedaży i wynajmu nieruchomości w Tarnowie i okolicach**.

Zebraliśmy tutaj odpowiedzi na pytania, które najczęściej zadają osoby planujące [sprzedaż domu, mieszkania lub działki](#). Jeśli nie znajdziesz tu interesującej Cię informacji — skontaktuj się z nami bezpośrednio. Marcin Rzepka, jako agent nieruchomości doskonale znający rynek Tarnowa i regionu, chętnie Ci pomoże.

Nie masz czasu na samodzielne szukanie odpowiedzi na nurtujące Cię pytania?

Zostaw to nam! Skontaktuj się w najwygodniejszy dla Ciebie sposób – zadzwoń pod numer [+48 600 576 376](#), napisz wiadomość na [WhatsApp](#), [e-mail](#) lub skorzystaj z **formularza kontaktowego** poniżej.

Niezależnie od wybranej formy kontaktu, możesz liczyć na **szybką i rzeczową odpowiedź**. **Nasz zespół doświadczonych ekspertów reaguje ekspresowo**, byś jak najszybciej otrzymał potrzebne informacje i wsparcie. Twój czas jest dla nas ważny – daj nam znać, w czym możemy Ci pomóc!



□ Sprzedaż nieruchomości

- **Jak długo trwa proces sprzedaży nieruchomości?**

Czas sprzedaży zależy od wielu czynników, takich jak lokalizacja, cena i stan nieruchomości. Średnio może to zająć od kilku tygodni do kilku miesięcy.

- **Czy mogę samodzielnie sprzedać nieruchomość bez pośrednika?**

Tak, jednak współpraca z doświadczonym agentem nieruchomości może przyspieszyć proces sprzedaży i zapewnić bezpieczeństwo transakcji.

- **Jak przygotować nieruchomość do sprzedaży?**

Warto zadbać o porządek, naprawić drobne usterki i odświeżyć wnętrze. Profesjonalne zdjęcia i home staging mogą zwiększyć atrakcyjność oferty.

- **Czy mogę sprzedać nieruchomość obciążoną hipoteką?**

Tak, sprzedaż nieruchomości z hipoteką jest możliwa, ale wymaga uregulowania zobowiązań wobec banku.

- **Jak ustalić odpowiednią cenę sprzedaży?**

Agent nieruchomości może przeprowadzić analizę rynku i pomóc w ustaleniu konkurencyjnej ceny.

- **Czy muszę płacić podatek od sprzedaży nieruchomości?**

Podatek dochodowy od sprzedaży nieruchomości obowiązuje, jeśli sprzedaż następuje przed upływem 5 lat od jej nabycia.

- **Jakie są koszty notarialne przy sprzedaży?**

Koszty notarialne obejmują takse notarialną, podatek od czynności cywilnoprawnych oraz opłaty sądowe.

- **Czy mogę sprzedać część nieruchomości?**

Tak, możliwa jest sprzedaż części nieruchomości, np. udziału w nieruchomości wspólnej.

- **Jakie są zalety współpracy z MR Nieruchomości Marcin Rzepka przy sprzedaży?**

Biuro oferuje kompleksową obsługę, w tym profesjonalne zdjęcia, promocję oferty i wsparcie na każdym etapie transakcji.

□ Zakup nieruchomości

- **Jakie są etapy zakupu nieruchomości?**

Proces zakupu obejmuje wybór nieruchomości, negocjacje, podpisanie umowy przedwstępnej, uzyskanie finansowania i finalizację transakcji u notariusza.

- **Czy potrzebuję agenta nieruchomości przy zakupie?**

Agent może pomóc w znalezieniu odpowiedniej oferty, negocjacjach i przeprowadzeniu transakcji.

- **Jakie dokumenty powinienem sprawdzić przed zakupem?**

Warto zweryfikować księgę wieczystą, stan prawny nieruchomości oraz ewentualne obciążenia.

- **Czy mogę negocjować cenę zakupu?**

Tak, negocjacje są częścią procesu zakupu. Agent nieruchomości może pomóc w ocenie realnej wartości nieruchomości oraz w prowadzeniu negocjacji z właścicielem.

- **Jakie są koszty dodatkowe przy zakupie nieruchomości?**

Poza ceną zakupu, należy uwzględnić koszty notarialne, opłaty sądowe, podatek od czynności cywilnoprawnych oraz ewentualne prowizje.

- **Czy mogę kupić nieruchomość na kredyt?**

Tak, wiele osób finansuje zakup nieruchomości za pomocą kredytu hipotecznego.

- **Jakie są wymagania banku przy udzielaniu kredytu?**

Banki analizują zdolność kredytową, historię kredytową oraz wartość nieruchomości.

- **Czy MR Nieruchomości Marcin Rzepka pomaga w uzyskaniu kredytu?**

Tak, biuro współpracuje z ekspertami finansowymi, którzy pomagają w wyborze odpowiedniego kredytu.

- **Jak długo trwa proces zakupu nieruchomości?**

Proces zakupu może trwać od kilku tygodni do kilku miesięcy, w zależności od wielu czynników.

- **Czy mogę zarezerwować nieruchomość przed zakupem?**

Tak, możliwe jest podpisanie umowy przedwstępnej lub rezerwacyjnej.

□ Wynajem nieruchomości

- **Jakie są obowiązki najemcy i wynajmującego?**

Najemca zobowiązany jest do terminowego płacenia czynszu i dbania o nieruchomość, a wynajmujący do zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych.

- **Czy mogę wynająć nieruchomość na krótki okres?**

Tak, możliwy jest wynajem krótkoterminowy, jednak warunki należy ustalić indywidualnie.

- **Jakie dokumenty są potrzebne do wynajmu?**

Wymagane są dokumenty potwierdzające tożsamość oraz umowa najmu.

- **Czy MR Nieruchomości Marcin Rzepka oferuje obsługę wynajmu?**

Tak, biuro oferuje kompleksową obsługę wynajmu, w tym promocję oferty i przygotowanie umowy.

- **Jakie są koszty związane z wynajmem przez agencję?**

Koszty ustalane są indywidualnie i zależą od zakresu usług świadczonych przez agencję.

- **Czy mogę wynająć nieruchomość będąc za granicą?**

Tak, możliwe jest wynajęcie nieruchomości zdalnie, jednak wymaga to odpowiedniego pełnomocnictwa.

- **Jakie są konsekwencje wcześniejszego rozwiązania umowy najmu?**

Konsekwencje zależą od zapisów w umowie najmu.

- **Czy mogę podnająć wynajmowaną nieruchomość?**

Podnajem wymaga zgody właściciela nieruchomości.

- **Jakie są standardowe okresy wypowiedzenia umowy najmu?**

Okres wypowiedzenia zależy od rodzaju umowy i ustaleń między stronami.

- **Czy kaucja jest obowiązkowa przy wynajmie?**

Kaucja jest standardową praktyką zabezpieczającą interesy wynajmującego.

□ Wycena i formalności

- **Jak przebiega proces wyceny nieruchomości?**

Wycena obejmuje analizę rynku, stanu technicznego nieruchomości oraz jej lokalizacji.

- **Czy wycena jest płatna?**

Koszt wyceny zależy od rodzaju nieruchomości i zakresu analizy.

- **Jakie dokumenty są potrzebne do wyceny?**

Wymagane są dokumenty potwierdzające własność oraz informacje o nieruchomości.

- **Czy MR Nieruchomości Marcin Rzepka oferuje wycenę nieruchomości?**

Tak, biuro oferuje profesjonalne usługi wyceny nieruchomości.

- **Jakie są najczęstsze błędy przy wycenie nieruchomości?**

Nieprawidłowa analiza rynku, pominięcie stanu technicznego oraz emocjonalne podejście do wartości nieruchomości.

- **Czy wycena jest konieczna przy sprzedaży?**

Wycena pomaga ustalić realną wartość nieruchomości i przyspiesza proces sprzedaży.

- **Czy wycena wykonana przez agencję może być wykorzystana w banku?**

Nie zawsze – banki wymagają wyceny wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego wpisanego na ich listę akceptowanych specjalistów.

- **Jakie są różnice między wyceną rynkową a operatem szacunkowym?**

Wycena rynkowa to ogólna analiza wartości nieruchomości, operat szacunkowy to formalny dokument sporządzony przez rzeczoznawcę.

- **Czy można wykonać wycenę online?**

Orientacyjna wycena online jest możliwa, ale nie zastąpi dokładnej analizy przeprowadzonej na miejscu.

- **Kiedy wymagany jest operat szacunkowy?**

Przy ubieganiu się o kredyt hipoteczny, sprawach spadkowych, rozwodowych lub podatkowych.

□ Aspekty prawne

- **Co to jest księga wieczysta?**

To publiczny rejestr prawny, w którym znajdują się informacje o stanie prawnym nieruchomości.

- **Jak sprawdzić księgę wieczystą nieruchomości?**

Można to zrobić online na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości, znając numer księgi.

- **Czy mogę kupić nieruchomość bez wpisu w księdze wieczystej?**

Tak, ale wiąże się to z dodatkowymi ryzykami. Warto skonsultować się z prawnikiem lub notariuszem.

- **Czym jest służebność?**

To ograniczone prawo do korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie, np. prawo przechodu.

- **Czy nieruchomość może być obciążona hipoteką?**

Tak – takie informacje znajdują się w księdze wieczystej w dziale IV.

- **Na czym polega umowa przedwstępna?**

Jest to umowa, w której strony zobowiązują się do zawarcia właściwej umowy sprzedaży w przyszłości.

- **Czy umowa przedwstępna musi być notarialna?**

Nie, ale forma aktu notarialnego zapewnia większe bezpieczeństwo prawne.

- **Co to jest zadatek?**

- W razie nie wykonania umowy przez Kupującego, Sprzedający mogą od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować.
- W razie nie wykonania umowy przez Sprzedających, Kupujący może żądać od nich zwrotu podwójnej kwoty danego zadatku.

- W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet ceny.
- **Czy mogę cofnąć się z umowy kupna po podpisaniu aktu notarialnego?**
Po podpisaniu aktu notarialnego transakcja jest prawnie wiążąca i nie można się z niej wycofać bez zgody drugiej strony lub sądu.
- **Jakie są obowiązki notariusza?**
Sporządzenie i potwierdzenie umów, weryfikacja dokumentów, zgłoszenie transakcji do sądu wieczystoksięgowego.

☐ Oferty i współpraca z MR Nieruchomości Marcin Rzepka

- **Jakie nieruchomości można znaleźć w ofercie MR Nieruchomości Marcin Rzepka?**
Biuro oferuje mieszkania, domy, działki, lokale komercyjne oraz nieruchomości inwestycyjne.
- **Czy oferta MR Nieruchomości Marcin Rzepka dostępna jest online?**
Tak, wszystkie aktualne oferty są dostępne na stronie www.mr.nieruchomosci.pl
- **Czy biuro MR Nieruchomości Marcin Rzepka działa tylko lokalnie?**
Nasze biuro nie działa wyłącznie lokalnie w samym Tarnowie – jego obszar działania jest zdecydowanie szerszy.
 - Główna siedziba znajduje się w Tarnowie, ale usługi obejmują również pobliskie powiaty i miejscowości w województwach małopolskim oraz podkarpackim.
 - Konkretnie przykłady regionów obsługiwanych to m.in.: Tuchów, Żabno, Radłów, Wojnicz, Dąbrowa Tarnowska, Skrzyszów, Lisia Góra – a to tylko część listy.
 - Firma jasno zachęca do kontaktu również osoby spoza standardowego zasięgu – i dopasowuje obszar działania „na życzenie klienta”
- **Jakie są godziny pracy biura?**
Standardowe godziny pracy to poniedziałek–piątek, 8:00–16:00, jednak możliwe są indywidualne spotkania po wcześniejszym umówieniu.
- **Czy mogę umówić się na spotkanie poza godzinami pracy?**
Tak, MR Nieruchomości Marcin Rzepka oferuje elastyczne godziny spotkań dopasowane do potrzeb klienta.
- **Czy mogę liczyć na pomoc przy formalnościach urzędowych?**
Tak, agencja pomaga w skompletowaniu dokumentacji i przeprowadzeniu klienta przez proces urzędowy.
- **Jakie są formy kontaktu z biurem?**
Można skontaktować się telefonicznie, mailowo, przez formularz kontaktowy lub bezpośrednio w biurze.
- **Czy MR Nieruchomości Marcin Rzepka pobiera prowizję?**
Tak, wysokość prowizji ustalana jest indywidualnie i zależy od zakresu usług.
- **Czy pierwsze spotkanie z agentem jest płatne?**
Nie ponosisz żadnych kosztów za konsultację czy omówienie strategii sprzedaży. Prowizja jest naliczana wyłącznie w przypadku skutecznej sprzedaży nieruchomości. Jeśli nieruchomość się nie sprzeda – nie ponosisz żadnych opłat.
- **Dlaczego warto wybrać MR Nieruchomości Marcin Rzepka?**

Biuro oferuje doświadczenie, profesjonalizm, indywidualne podejście oraz pełne wsparcie przy każdej transakcji. Zobacz opinie naszych zadowolonych klientów i przekonaj się sam!

▣ Stan techniczny i remonty

- **Czy warto przeprowadzić remont przed sprzedażą mieszkania?**
Tak, drobne remonty (np. odmalowanie ścian) mogą zwiększyć wartość nieruchomości i przyspieszyć sprzedaż.
- **Czy stan techniczny wpływa na cenę nieruchomości?**
Zdecydowanie – lepszy stan techniczny podnosi wartość rynkową i ułatwia negocjacje.
- **Jakie dokumenty potwierdzają wykonane remonty?**
Faktury, zdjęcia dokumentujące zmiany, gwarancje na użyte materiały lub instalacje.
- **Czy kupujący może żądać ekspertyzy technicznej?**
Tak, może wynająć rzeczoznawcę budowlanego do oceny stanu nieruchomości.
- **Czy mogę sprzedać mieszkanie wymagające generalnego remontu?**
Tak, wiele osób kupuje takie lokale jako inwestycję. Cena powinna uwzględniać stan techniczny.

▣ Kredyt i finansowanie

- **Czy muszę mieć wkład własny przy kredycie hipotecznym?**
Tak, zazwyczaj banki wymagają minimum 10-20% wkładu własnego.
- **Jak sprawdzić swoją zdolność kredytową?**
Można skontaktować się z doradcą finansowym lub skorzystać z kalkulatorów bankowych.
- **Czy mogę kupić nieruchomość na firmę?**
Tak, wiele firm inwestuje w nieruchomości – wiąże się to z innymi zasadami podatkowymi.
- **Czy mogę wcześniej spłacić kredyt hipoteczny?**
Tak, większość banków umożliwia wcześniejszą spłatę, czasem z niewielką prowizją.
- **Jak długo trwa rozpatrzenie wniosku kredytowego?**
Zazwyczaj 2-4 tygodnie, w zależności od banku i kompletności dokumentacji.

▣ Inwestowanie w nieruchomości

- **Czy warto inwestować w nieruchomości w 2025 roku?**
Tak, to jedna z bezpieczniejszych form lokowania kapitału, szczególnie przy stabilnym rynku.
- **Jakie nieruchomości są najlepsze pod wynajem?**
Kawalerki i mieszkania 2-pokojowe w centrach miast lub w pobliżu uczelni i biur.
- **Czy MR Nieruchomości Marcin Rzepka oferuje pomoc inwestorom?**
Tak, doradzamy klientom inwestycyjnym, pomagamy w analizie ROI i zarządzaniu najmem.
- **Co to jest flip nieruchomości?**
To zakup nieruchomości poniżej wartości rynkowej, jej remont i szybka sprzedaż z

zyskiem.

- **Jak obliczyć rentowność najmu?**

$\text{Rentowność} = (\text{roczny dochód z najmu} / \text{cena zakupu}) \times 100\%$

□ Grunty i działki

- **Jakie dokumenty są potrzebne do zakupu działki?**

Wypis i wyrys z ewidencji gruntów, plan zagospodarowania przestrzennego, księga wieczysta.

- **Czy każda działka nadaje się pod zabudowę?**

Nie – należy sprawdzić przeznaczenie działki w MPZP lub warunkach zabudowy.

- **Co to jest działka rolna?**

To grunt o przeznaczeniu rolnym, którego zakup może podlegać ograniczeniom.

- **Czy można przekształcić działkę rolną na budowlaną?**

Tak, ale wymaga to formalności administracyjnych i nie zawsze jest możliwe.

- **Czy mogę podzielić działkę na mniejsze?**

Tak, pod warunkiem że spełnione są lokalne przepisy dotyczące minimalnych powierzchni.

□ Nieruchomości komercyjne

- **Jakie nieruchomości komercyjne obsługuje MR Nieruchomości Marcin Rzepka?**

Biuro, magazyny, hale, lokale handlowe i usługowe.

- **Jakie są zalety inwestowania w nieruchomości komercyjne?**

Wyższe stopy zwrotu i dłuższe umowy najmu.

- **Czy potrzebuję innego typu kredytu na lokal komercyjny?**

Tak, banki oferują kredyty komercyjne, często na innych zasadach niż hipoteczne.

- **Czy lokal komercyjny musi spełniać specjalne normy?**

Tak, szczególnie w zakresie bezpieczeństwa, sanepidu i przepisów przeciwpożarowych.

- **Czy MR Nieruchomości Marcin Rzepka pośredniczy w wynajmie lokali użytkowych?**

Tak, posiadamy doświadczenie w obrocie lokalami komercyjnymi.

□ Współpraca z agencją nieruchomości

- **Czy mogę współpracować z kilkoma agencjami naraz?**

Tak, chyba że podpisałeś umowę na wyłączność – wtedy tylko jedna agencja może pośredniczyć.

- **Na czym polega umowa na wyłączność?**

To umowa, która daje wybranemu pośrednikowi wyłączne prawo do sprzedaży/wynajmu nieruchomości przez określony czas.

- **Czy podpisanie umowy pośrednictwa jest obowiązkowe?**

Tak, wymaga tego ustawa o gospodarce nieruchomościami.

- **Czy agent może odmówić prowadzenia oferty?**

Tak, np. gdy oferta jest nierealistyczna cenowo lub niezgodna z prawem.

- **Czy mogę zrezygnować z usług agencji?**

Tak, z zachowaniem warunków zawartej umowy.

□ Obsługa klienta

- **Czy mogę liczyć na wsparcie agenta w trakcie całego procesu?**

Tak, od pierwszego spotkania aż po przekazanie kluczy.

- **Czy mogę zgłosić nieruchomość telefonicznie?**

Tak, wystarczy zadzwonić – resztę formalności można załatwić później.

- **Jak długo oferta będzie widoczna w Internecie?**

Do czasu sprzedaży lub wycofania przez właściciela.

- **Czy oferta pojawi się w różnych serwisach ogłoszeniowych?**

Tak, MR Nieruchomości Marcin Rzepka publikuje ogłoszenia na wielu popularnych portalach.

- **Czy mogę zażądać usunięcia mojej oferty?**

Tak, w każdej chwili możesz ją wycofać.

□ Spadki i podziały majątku

- **Jak sprzedać nieruchomość odziedziczoną w spadku?**

Najpierw należy przeprowadzić postępowanie spadkowe, a potem wpisać siebie jako właściciela.

- **Czy można sprzedać nieruchomość współwłasną?**

Tak, za zgodą wszystkich współwłaścicieli lub przez sądowy podział majątku.

- **Czy darowizna nieruchomości podlega opodatkowaniu?**

Tak, chyba że darowizna jest w najbliższej rodzinie i zostanie zgłoszona do urzędu skarbowego.

- **Jak podzielić nieruchomość po rozwodzie?**

Można to zrobić na mocy porozumienia stron lub orzeczenia sądu.

- **Czy MR Nieruchomości Marcin Rzepka pomaga w sprzedaży spadkowej?**

Tak, oferujemy pełne wsparcie – także przy pozyskiwaniu dokumentów i kontaktach z notariuszem.

