

ABC

kupna mieszkania



Spis treści



Wstęp

2



Jak szukać mieszkania
- samemu czy z pośrednikiem?

4



Kryteria wyboru mieszkania

10



Trendy na rynku mieszkaniowym

16



Od słów do czynu,
czyli na co zwrócić uwagę podczas
kontaktu z deweloperem

19



Najważniejsze dokumenty
przy zakupie mieszkania

24

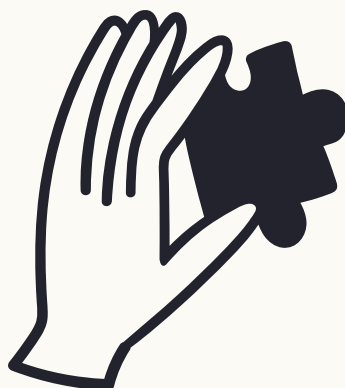


Wstęp

Zakup mieszkania to jedna z najważniejszych decyzji w życiu każdego człowieka. Niezależnie od tego, czy kupujemy mieszkanie dla siebie, czy na cele inwestycyjne, musimy zwrócić uwagę na szereg czynników decydujących o długości i sukcesie procesu zakupowego.

Sama decyzja o zakupie nie należy do najłatwiejszych. Wiąże się z dużym ryzykiem inwestycyjnym oraz bardzo często wymusza współpracę z instytucjami bankowymi na kilkanaście lub kilkadziesiąt lat. Przy tym inwestujemy swoje pieniądze (np. w postaci wkładu własnego), czas (przeglądając setki ofert) i podejmujemy decyzję o związaniu się z danym miastem lub miejscowością nierzadko na całe życie. Jeśli wizję zakupu własnego "M" dopełnimy formalnościami związanymi z dokumentacją, umowami i współpracą z pośrednikami, to wszystko może nam się rysować w niezbyt jasnych barwach.

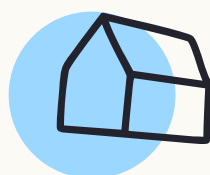
A co, jeśli kupno mieszkania wcale nie jest takie trudne? A jeśli tak naprawdę wystarczy mieć konkretny pakiet informacji oraz wszystko dokładnie zaplanować, aby cieszyć się chwilami spędzonymi w naszym wymarzonej "M"? W tym celu stworzyliśmy nasz e-book. Mamy nadzieję, że zebrane w nim informacje w łatwy i przyjemny sposób pomogą Wam znaleźć własne cztery kąty.



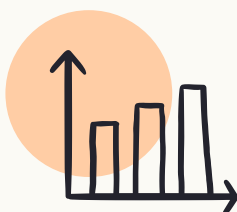
Dzięki lekturze e-booka poznasz:



Sposoby
poszukiwania
lokalu



Kryteria, którymi warto
kierować się przy
wyborze mieszkania



Najważniejsze kwestie
dotyczące rynku
pierwotnego



Trendy na rynku
nieruchomości



Dokumenty,
które pojawią się
podczas zakupu



Jak szukać mieszkania - samemu czy z pośrednikiem?



Kiedy już podejmiecie decyzję o zakupie mieszkania, możecie albo skorzystać z pomocy pośrednika albo starać się samodzielnie znaleźć lokum przez internet i portale dedykowane nieruchomościom pochodzącym z rynku pierwotnego. W tym rozdziale przedstawimy Wam plusy i minusy każdego z tych rozwiązań oraz pokrótce je opiszemy.

Szukamy z pośrednikiem

Pomoc pośrednika nieruchomości będzie świetną opcją dla osób, które cenią wygodę lub mają pewne obawy przed samodzielnym szukaniem mieszkania. W celu nawiązania współpracy z pośrednikiem należy podpisać umowę z Biurem Obrotu Nieruchomościami. Istnieją dwie wersje umów: **Umowa Pośrednictwa Otwarta** oraz **Umowa Pośrednictwa na Wyłącznieść**.

Pierwsza z nich umożliwi Wam szukanie lokalu mieszkalnego wraz z kilkoma biurami. Każde z nich będzie niezależnie od siebie szukało dla Was mieszkania, a prowizję otrzyma tylko jedno z nich. To, które znalazło Wasze wymarzone "M". Co istotne, aby biuro otrzymało prowizję, musicie podpisać umowę kupna znalezionej przez nie lokalu. Z kolei **Umowa Pośrednictwa na Wyłącznieść** zobowiązuje Was do szukania lokum przy pomocy tylko jednego biura.

Zanim podpiszecie umowę z konkretnym biurem, pamiętajcie o sprawdzeniu:

- krążących o biurze i pośredniku opinii;
- polisy odpowiedzialności cywilnej i kwoty ubezpieczenia pośrednika;
- doświadczenia pośrednika w branży nieruchomości.

Dlaczego jest to takie ważne? W 2014 roku zniesiono obowiązek posiadania licencji zawodowej, dlatego tę profesję może wykonywać praktycznie każda osoba. Wykazanie się odrobiną zaangażowania podczas poszukiwania sprawdzonego **Biura Obrotu Nieruchomości** ochroni Was przed nawiązaniem współpracy z nierzetelnym, bądź nieuczciwym pośrednikiem.



Do głównych zadań pośrednika należy przede wszystkim:

- filtrowanie, zbieranie i prezentacja ofert spełniających finansowe i jakościowe wymagania klienta;
- przygotowanie dokumentacji niezbędnej dla poszczególnych transakcji;
- nadzorowanie zgodności i podpisywanie dokumentów finalizujących zakup;
- porównywanie cen mieszkań;
- udzielanie merytorycznych i zrozumiałych odpowiedzi na wszystkie pytania klienta.

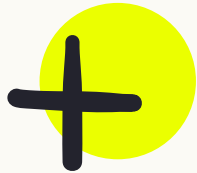


Samodzielne szukanie mieszkania

Jeżeli zdecydujecie się na samodzielne szukanie mieszkania, zacznijcie od przejrzania ofert zamieszczonych na portalach prezentujących inwestycje pochodzące z rynku pierwotnego (np. RynekPierwotny.pl).

W internecie jest wiele stron zawierających prezentacje planowanych i aktualnie realizowanych projektów deweloperskich. Na największych portalach dostępnych jest kilkadziesiąt tysięcy ofert nowych mieszkań z całej Polski. Mimo że liczba inwestycji jest duża, z łatwością znajdziecie takie, które będą odpowiadały Waszym oczekiwaniom.

Plusy i minusy szukania mieszkania z pośrednikiem



Oszczędność czasu;



Prowizja;



Dostęp do szerokiej bazy ofert mieszkań;



Formalności związane z szukaniem Biura Obrotu Nieruchomościami;



Znajomość zagadnień związanych z rynkiem pierwotnym i przeprowadzeniem transakcji;



Ryzyko natrafienia na niezetelnego pośrednika;



Pomoc przy negocjacji ceny;



Przeraża Was ogrom ofert? Zapoznajcie się z naszymi wskazówkami!

Przeraża Was ogrom ofert? Zapoznajcie się z naszymi wskazówkami!

Wejdźcie na portal dedykowany mieszkańcom z **rynku pierwotnego**. Wypełnijcie pola z interesującymi Was kryteriami: **rodzajem oferty** (mieszkanie/dom), **lokalizacją**, **liczbą pokoi**, **powierzchnią**, **ceną lokalu oraz terminem oddania inwestycji do użytku**.

Jeżeli macie konkretnie sprecyzowaną wizję Waszego przyszłego lokum, warto wypełnić dodatkowe filtry. Należą do nich m.in. **numer piętra**, **powierzchnia dodatkowa** (np. balkon, loggia, ogródek), **dodatkowe udogodnienia znajdujące się w inwestycji** (np. plac zabaw, monitoring, winda, system smart home) czy **wielkość inwestycji**.



Listę ofert spełniających określone przez Was kryteria można posortować według trafności, najnowszych ofert deweloperskich, ceny nominalnej lub za mkw., bądź terminu oddania. Jeżeli pojawiło się zbyt mało ofert spełniających Wasze oczekiwania, pomyślcie nad pewnymi ustępstwami. Zmniejszcie wymagania

dotyczące powierzchni, liczby pokoi lub zmieńcie zakres cenowy.

Po kliknięciu **“SZUKAJ”** powinna wyświetlić się Wam lista inwestycji mieszkaniowych. Teraz wystarczy zapoznać się z ich opisami, dostępnymi mieszkaniami oraz okolicą, w której jest lub będzie wybudowany dany budynek.

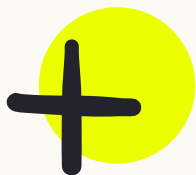
W sytuacji, gdy interesująca Was inwestycja nie posiada ceny, możecie wystąpić zapytanie. Wystarczy wypełnić formularz, a doradcy klienta skontaktują się z Wami w najbliższym czasie. Mieszkania, które przypadną Wam do gustu, możecie dodać do ulubionych i wrócić do ich przeglądania w wolnej chwili.

Jak to zrobić?

W przypadku portalu **RynekPierwotny.pl** wystarczy tylko wejść na interesujące Was mieszkanie i kliknąć **“DODAJ DO ULUBIONYCH”**. W wersji mobilnej portalu ta funkcja jest jeszcze prostsza. Przy każdej inwestycji znajduje się ikonka w kształcie serca, po której kliknięciu dana nieruchomość automatycznie zostanie zakwalifikowana do ulubionych ofert. Do zapisanych inwestycji będziecie mogli wracać podczas kolejnych wizyt co zdecydowanie ułatwi Wam późniejszy wybór wymarzonego “M”.



Plusy i minusy samodzielnego szukania mieszkania



Oszczędność pieniędzy, które musielibyśmy wydać na pośrednika;



Czas spędzony na szukaniu lokum;



Duża ilość portali prezentujących oferty z rynku pierwotnego;



Musimy sami zadbać o negocjacje ceny i dopełnienie wszystkich formalności;



Możliwość skorzystania z darmowej pomocy doradcy;



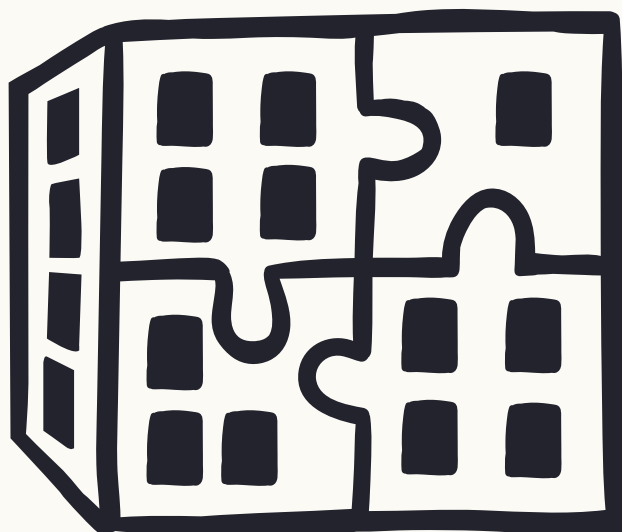
Dostęp do szerokiej gamy interesujących nas mieszkań;



Możliwość dokładnego przeanalizowania ofert deweloperskich;



Kryteria wyboru mieszkania



Kupno mieszkania to nie tylko cena. Na co jeszcze powinniście zwrócić uwagę? Dlaczego cena nie powinna być jedynym kryterium wyboru własnego "M"? Poniżej znajdziecie listę najważniejszych rzeczy, które ułatwią Wam znalezienie wymarzonego mieszkania!

Gdzie będziecie mieszkać?

Często pojawia się istotna różnica między tym, gdzie chcielibyście, a gdzie możecie mieszkać. Ma na to wpływ wiele czynników, od finansowych poprzez lokalizacyjne, aż po dostęp do infrastruktury miejskiej.

Mieszkanie zazwyczaj można znaleźć w jednym z trzech typów lokalizacji:

- ➔ na osiedlu rozwiniętym;
- ➔ na osiedlu rozwijanym;
- ➔ na otwartej przestrzeni.

Pierwszy typ to oczywiście **osiedla istniejące od długiego czasu**, np. 50 czy 100 lat, z gotową infrastrukturą miejską. Ich zaletą jest widoczność sytuacji zastanej – wiadomo, jakie sklepy, szkoły i ośrodki są, a często nie ma już miejsca na budowę nowych. Sytuacja w ciągu kolejnych lat zmieni się niewiele lub wcale.

Drugi typ, czyli **osiedla rozwijane**, to często miejsca dopiero zagospodarowywane, które znajdują się obok starszych osiedli. Buduje się ich dużo, zwłaszcza na obrzeżach miast. Tu sklepy czy ośrodki dopiero się otwierają, a sytuacja jest dość dynamiczna.



W ciągu kilku lat krajobraz za oknami może się bardzo mocno zmienić. Zaletą tych osiedli jest większa przestrzeń, ładniej zaprojektowana okolica i stosunkowo bliska odległość od bogatej infrastruktury miejskiej sąsiednich starszych osiedli, a także duże prawdopodobieństwo, że i tu infrastruktura się szybko rozwinie.

Najbardziej niepewne jest kupno mieszkania **w miejscu zupełnie pustym**, na tzw. "szczerym polu", znacznie oddalonym od jakiegokolwiek infrastruktury i osiedli. Przed zakupem mieszkania na tym terenie warto się zapoznać z planami firmy deweloperskiej. Jeśli inwestor zamierza budować dużo nowych mieszkań, prawdopodobieństwo powstania sklepów i ośrodków kultury jest duże. W przeciwnym wypadku może się okazać, że na osiedlu otworzy się jeden niewielki sklepik, są także mniejsze szanse powstania przystanków komunikacji miejskiej, szkół, ośrodków zdrowia.

Rodzaje lokalizacji mieszkania:



Osiedle rozwinięte
miasto gęsto
zabudowane



Osiedle rozwijane
peryferia miasta



Otwarta
przeźren



Co powstanie obok Waszego mieszkania?

Aby odpowiedzieć na to pytanie, musicie poznać plan zagospodarowania przestrzennego wokół inwestycji dewelopera. Warto zatem poprosić **firmę deweloperską** o ich plany - w ten sposób zyskacie wiedzę, czy i gdzie planowane jest powstanie kolejnych bloków mieszkalnych bezpośrednio przy Waszym. Drugim ośrodkiem, z którego trzeba czerpać informacje na ten temat, jest najczęściej **Urząd Miasta i Gminy**. Tu powinniście uzyskać dane na temat budowy czy remontów dróg, centrów handlowych, parków biznesowych, kolejnych osiedli. I oczywiście warto sięgnąć także po **portale z wiadomościami lokalnymi**.

Te wszystkie trzy źródła odpowiedzą Wam na pytanie: co powstanie obok mojego mieszkania? Może się bowiem okazać, że lokal jest w atrakcyjnej cenie dlatego, że za 10 lat planowana jest budowa autostrady w niedalekiej odległości lub wielkiego centrum handlowego. Czasem w budynkach mieszkalnych znajdują się też miejsca przeznaczone na lokale handlowo-usługowe. Z jednej strony to dobry pomysł, bo nie trzeba będzie daleko chodzić do sklepów, z drugiej - zapachy z pizzerii mogą wam w końcu zbrzydnąć. Trzeba zatem dowiedzieć się, do jakich dokładnie celów zostały te pomieszczenia przeznaczone.

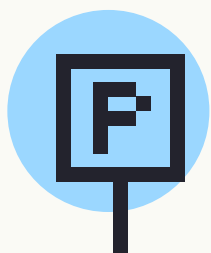


Co daje deweloper i ile musicie za to zapłacić?

Zazwyczaj firmy deweloperskie oferują w cenie samo mieszkanie. Jednak coraz częściej na nowych osiedlach można skorzystać z wielu udogodnień. Sprawa pierwsza to oczywiście kwestia **garażu lub miejsca postojowego i komórki lokatorskiej**. Najczęściej są one **dotatkowo płatne**. Jeśli przewidujecie, że za kilka czy kilkanaście lat będziecie mieć dwa samochody, kupcie od razu dwa miejsca postojowe. Nie warto się łudzić, że jakiegokolwiek miejsca zostaną i będą stać puste przez ten czas.

Ceny komórek i miejsc postojowych można zazwyczaj negocjować. Na nowych osiedlach możecie spotkać się również z częściami wspólnymi: dziedzińcami, placami zabaw, siłowniami, basenami. Przed zakupem mieszkania warto dowiedzieć się, jaką opłatą obciążeni są mieszkańcy korzystający z takich udogodnień. I oczywiście musicie odpowiedzieć sobie na pytanie: czy będziecie z tego korzystać?





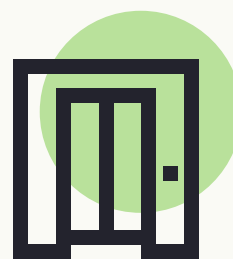
miejsce parkingowe



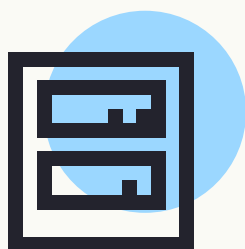
udogodnienia dla
osób niepełnosprawnych



plac zabaw



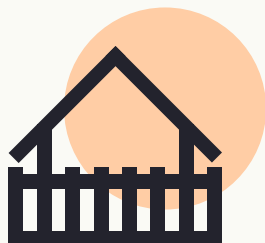
winda



komórka
lokatorska



usługi w budynku



teren ogrodzony



internet



Potrzeby mieszkaniowe – jak je zdefiniować?

Zanim zadacie sobie to pytanie, musicie odpowiedzieć na kilka innych, dotyczących Waszych planów życiowych:

- kiedy i czy w ogóle zamierzacie zmienić mieszkanie?
- czy w niedalekiej przyszłości zamierzacie założyć rodzinę?
- czy pracujecie zdalnie?
- czy za kilka lat nadal będziecie chcieli mieszkać w centrum/na obrzeżach?
- czy mieszkanie znajduje się daleko od Waszej pracy, przychodni, sklepów, przedszkoli i szkół?

Odpowiedzi na te pytania pomogą Wam określić Wasze potrzeby związane np. z ilością pokoi, wielkością mieszkania, lokalizacją, udogodnieniami typu plac zabaw i parking... Są one kluczowe przy wyborze lokalu. Oczywiście nie da się wszystkiego przewidzieć, ale jeśli teraz będziecie w stanie odpowiedzieć na te pytania, w przyszłości możecie uniknąć części problemów.

“Mieszkanie kupuje się na lata – trzeba je zatem dopasować nie tylko do potrzeb dzisiejszych, ale również tych, które prawdopodobnie pojawią się w przyszłości.”

Czy to mieszkanie nie jest za drogie?

Cena mieszkania jest najważniejszym i często jedynym kryterium jego wyboru. To duży błąd. Zasobność portfela naturalnie daje lub ogranicza Wasze możliwości. Jednak często, chcąc przyoszczędzić, ludzie decydują się na wątpliwe rozwiązania, które później stają się uciążliwe. Mowa np. o wyborze mieszkania w mniej atrakcyjnej lokalizacji, na piętrze od wietrznej lub ciemnej strony, rezygnacji z miejsca parkingowego na rzecz kupienia go w przyszłości...



Powód jest ten sam: tak wychodzi taniej. Warto jednak przemyśleć tę kwestię dokładnie. Trzeba się też koniecznie dowiedzieć, co oferuje deweloper w ramach standardu deweloperskiego i czy można z nim negocjować stawkę za parking lub komórkę lokatorską. Może firma obniży koszt zakupu lokalu, jeśli Wasi znajomi kupią mieszkanie w tym samym bloku?

Za gotówkę lub na kredyt

Finansowanie mieszkania może odbywać się na dwa sposoby: albo za gotówkę, **albo na kredyt**. W pierwszym przypadku płacicie od razu za całość z własnej kieszeni. Jest to rozwiązanie pozornie bezproblemowe - nie trzeba składać wniosków i dokumentacji, nie musicie mieć stałej pracy w celu uzyskania kredytu etc. Najczęściej jednak mało kto, zwłaszcza jeśli jest młody, posiada sumę wystarczającą do zakupu mieszkania.

Ponadto warto pamiętać, że obracanie tak wysokimi kwotami w gotówce może wiązać się z kontrolą Urzędu Skarbowego.

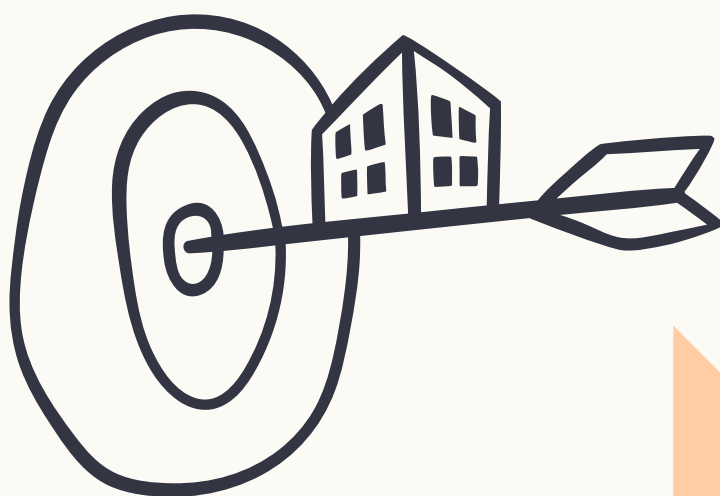
Z kompletu zebranych przez **RynekPierwotny.pl** danych wynika jednoznacznie, że praktycznie u wszystkich deweloperów uczestniczących w badaniu zakres umów gotówkowych zamykał się w przedziale **30-40%**. Oczywiście niektóre firmy sygnalizowały okresowe odchylenia od takiego zakresu zarówno w górę, jak i w dół. Około jedna trzecia takich mieszkań była kupowana na własne potrzeby, a mniej więcej dwie trzecie inwestycyjnie.



W drugim przypadku - mowa o kredycie - płaci za Was bank, któremu w ratach, zazwyczaj przez kilkadziesiąt lat, oddajecie sumę kredytu wraz z odsetkami. Drugi wariant jest niewątpliwie droższy, ponieważ trzeba poświęcić swój czas, spełnić określone wymagania i do tego zgodzić się na proponowane przez bank warunki, które nie zawsze wydają się korzystne. Jednak często to jedyna dostępna dla kupujących opcja. Może ona być także bezpieczniejsza w momencie, kiedy nie jesteście pewni uczciwości oraz rzetelności dewelopera.

Każda z tych form finansowania mieszkania ma swoje **zalety i wady**. Czasami zdarza się, że żadna z nich nie jest dla Was dostępna, np. z powodu braku umowy na czas nieokreślony w pracy. W takiej sytuacji lepiej będzie zdecydować się na odkładanie pieniędzy na konto lub poprosić krewnych o pomoc finansową i odłożyć w czasie zakup wymarzonego "M".

Trendy na rynku mieszkaniowym



W czasach, gdy ilość pojawiających się na rynku pierwotnym inwestycji przyprawia o zawrót głowy, warto zapoznać się z panującymi na nim trendami. Świetnym miernikiem tego, na co warto zwrócić szczególną uwagę przy wyborze własnego "M", są coraz częściej organizowane rankingi najlepszych inwestycji. Dzięki takim inicjatywom możecie poznać kryteria, które pomogą Wam w podjęciu ostatecznej decyzji o zakupie nieruchomości.

Metraż

Największą popularnością cieszą się lokale 2- i 3- pokojowe, o metrażach 45–55 mkw. Osoby szukające mieszkania zwracają przede wszystkim uwagę na funkcjonalny układ pomieszczeń. Preferowane są mieszkania rozkładowe, najlepiej z osobną, jasną kuchnią.

Standard / cena

Na cenę lokalu w dużej mierze wpływa standard mieszkania i części wspólnych. Chodzi o strefy wejścia, elementy małej architektury, zagospodarowanie terenów zielonych oraz wewnętrzne strefy rekreacji. Cena nieruchomości nie powinna odbiegać od standardu. Co jest bardzo istotne, nawet osoby, które nie wybierają mieszkania spośród oferty premium, pragną zakupić lokal wykonany z materiałów ekologicznych i z dbałością o detale. Deweloperzy coraz częściej zwracają uwagę na obecność powierzchni wspólnych, np. siłowni czy świetlic, które sprzyjają tworzeniu się więzi sąsiedzkich. Popularne są mieszkania, w cenie których deweloper oferuje dodatkowe powierzchnie: komórki lokatorskie oraz przestronne balkony bądź loggie, a na parterze – ogródki. Standardem na rynku pierwotnym są windy w budynkach i miejsca parkingowe dedykowane mieszkańcom.

Lokalizacja

Na atrakcyjną lokalizację składa się wiele czynników. Są to przede wszystkim dobre skomunikowanie z centrum miasta i obszarami biurowo-biznesowymi oraz dogodny dostęp do komunikacji miejskiej. Dodatkowy komfort zapewniają powstające wraz z inwestycją drogi dojazdowe, lokalizacja z dala od ruchliwych ulic, zakładów przemysłowych i fabryk. Duże znaczenie ma również bogate zaplecze handlowo-usługowe, placówki medyczne oraz edukacyjne, które znajdują się w małej odległości od inwestycji.



Architektura

Coraz ważniejszy staje się projekt powstającego osiedla, jego wygląd, spójność stylistyczna oraz harmonijne wkomponowanie inwestycji w istniejące otoczenie. Nie należy zapominać również o estetyce realizacji części wspólnych. Osobom szukającym mieszkania zależy na profesjonalnie wykonanych elementach małej architektury, takich jak: place zabaw, przydomowe ogródki oraz dziedzińce z fontannami.

Na co jeszcze warto zwrócić uwagę?

Liczne tereny zielone i rekreacyjne kuszą zarówno osoby, które preferują nowoczesny, miejski styl życia, jak i wielbicieli przyrody. Po całym dniu spędzonym za biurkiem każdy z nas marzy o chwili wytchnienia. W 2019 roku na rynku nieruchomości cenione były inwestycje położone w bezpośrednim sąsiedztwie parków i skwerów oraz ciekawe rozwiązania takie jak: siłownie na świeżym powietrzu, a także trasy biegowe i ścieżki rowerowe położone w małej odległości od inwestycji. Dodatkowym atutem są place zabaw oraz boiska. W końcu każdy rodzic chciałby, aby jego pociecha miała możliwość spędzania czasu na świeżym powietrzu i zabawach z rówieśnikami. Mamy nadzieję, że dzięki przybliżeniu trendów obowiązujących w 2019 roku na rynku pierwotnym dowiedzieliście się, czego warto oczekiwać od projektów mieszkaniowych. Radzimy również prześledzić wyniki rankingu najlepszych inwestycji deweloperskich zorganizowanego przez portal [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl).



METRAŻ

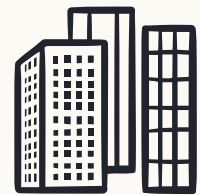


LOKALIZACJA

Na co zwrócić uwagę przy zakupie mieszkania?



TERENY ZIELONE



ARCHITEKTURA



**STOSUNEK CENY
DO STANDARDU**

(użyte materiały, udogodnienia,
obecność powierzchni wspólnych)



**Od słów do
czynu,
czyli na co
zwrócić uwagę
podczas
kontaktu z
deweloperem**



Wybór odpowiedniego dewelopera daje gwarancję powodzenia inwestycji i minimalizuje ryzyko niewywiązania się z umowy. Jest to szczególnie ważne podczas zakupu mieszkania czy domu na rynku pierwotnym.

Co jest najważniejsze

Podstawowym elementem, który pozwala sprawdzić wiarygodność dewelopera, jest przede wszystkim historia jego inwestycji. Oprócz oficjalnych informacji, które zawierają się w prospekcie informacyjnym, warto poszukać realizacji na własną rękę i sprawdzić przy tym nie tylko poprzednie projekty, ale także opinie. Co ważne, będziecie mogli to również porównać z działaniami konkurencji – pod względem cenowym, wykończenia i oferowanych promocji.

Najszybciej informacje o deweloperze znajdziecie w internecie. Pamiętajcie jednak, że w sieci częściej niż opinie pozytywne umieszcza się te negatywne. Mimo to, warto sprawdzić. Poprzez wpisy będziecie w stanie nakreślić sobie możliwe sytuacje, poznać inne opinie, a także wywnioskować, na co należy zwrócić szczególną uwagę podczas

negocjowania. Wiarygodność i rzetelność wybranego dewelopera możecie sprawdzić przez np. zweryfikowanie, czy jest członkiem **Polskiego Związku Firm Deweloperskich**.

Przedsiębiorstwa, które znajdują się w PZFD, muszą spełniać standardy branżowe, które zawarte są w Kodeksie Dobrych Praktyk, czyli posiadać odpowiednią historię inwestycyjną, referencje oraz stabilną kondycję finansową.

Oczywiście, jeśli firma nie znajduje się w gronie PZFD, nie należy jej od razu skreślać. Jeśli poprzednie realizacje danego dewelopera i rekomendacje okazały się bardzo dobre, jak najbardziej możecie uznać, że jest to firma godna zaufania.

Drugą niezwykle ważną kwestią jest **płynność finansowa**. Niewątpliwie warto w tym celu sprawdzić dane w niezależnych źródłach typu KRS. Dzięki nim będziecie mogli zweryfikować sprawozdania finansowe firmy.

Można również sprawdzić, czy nie wpłynęły do sądu żadne wnioski, które mogłyby podważyć wiarygodność dewelopera. Trzeba jednak pamiętać, że aby zdobyć takie informacje, należy liczyć się z dodatkowymi kosztami.

Dzięki sprawozdaniom finansowym firmy dowiedzie się, czy:



firma jest stabilna;



nie zalega w ZUS-ie i Urzędzie Skarbowym z podatkami;



nie ciąży na niej komornik;



nie grozi jej upadłość;

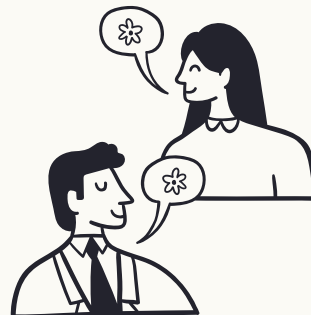


nie widnieje w jednym z biur informacji gospodarczej jako niesolidne przedsiębiorstwo.



Jak przygotować się do rozmowy?

Jeśli nie możecie znaleźć informacji o inwestycji, warto dopytać na miejscu o wszystko, co Was nurtuje – przeprowadzone realizacje, referencje – oraz zadać kilka pytań dotyczących dotychczasowej działalności. Nie bójcie się pytać o wszystko, co Was interesuje, nawet o tzw. drobiazgi.



Poniżej przedstawiamy przykładową listę pytań:

?

Jaki jest całkowity koszt brutto wraz z "przynależnościami", tzn. z udziałem w gruncie, z balkonem, miejscem garażowym albo pomieszczeniem gospodarczym itp.?

?

Czy nieruchomość, na której jest (lub będzie) budowany budynek ma założoną księgę wieczystą i kto jest właścicielem nieruchomości?

?

Czy posiada ona, lub może mieć w trakcie trwania umowy, jakiegokolwiek obciążenia, hipoteki czy ograniczenia?

?

Jaki będzie standard wykończenia i wyposażenia mieszkania oraz części wspólnych budynku? Te detale stanowią o jakości wykończenia i w ostateczności o wartości mieszkania.

?

Na jakim piętrze jest dostępne mieszkanie i na jakie strony świata skierowane będą okna?

?

Czy z miejsca parkingowego łatwo wyjechać? Czy są szersze miejsca parkingowe?

?

Czy mieszkanie nie sąsiaduje z windą, która może Wam przeszkadzać?

?

Warto też zapytać o plany związane z budową placów zabaw czy zbiorczego śmietnika. Im plac zabaw dla dzieci będzie lepiej wyposażony i bezpieczny, tym bardziej będzie podobał się dzieciom. A śmietnik nie powinien znajdować się tuż pod Waszymi oknami lub w znacznej odległości.

?

Kiedy cena może ulec zmianie i o jaką kwotę?

Podczas spotkania przedstawiciel powinien odpowiadać na wszystkie pytania w sposób przejrzysty i zrozumiały dla Was.
Dodatkowo po wyjściu od dewelopera powinniście otrzymać pakiet niezbędnych dokumentów.

Niezbędne dokumenty:

- Wzór umowy wraz z załącznikami (plan mieszkania, standard wykończenia, harmonogram spłat, ewentualnie harmonogram robót budowlanych);
- Odpis aktualny z księgi wieczystej nieruchomości – w przypadku jego braku kopię aktu notarialnego, który potwierdza, że deweloper nabył prawa do nieruchomości;
- Odpis aktualny KRS;
- Zaświadczenie o niezaleganiu we wpłatach na rzecz ZUS i Urzędu Skarbowego.

Gdy zostały Wam przedstawione wszystkie dokumenty, a na Wasze pytania otrzymaliście satysfakcjonującą odpowiedź, możecie rozpocząć procedury związane z podpisywaniem umowy lub negocjacje.

Jak negocjować?

Najważniejszą kwestią przy negocjacjach jest pewność siebie. Nie powinniście się obawiać niczego, podejmując rozmowę z deweloperem. Pamiętajcie, że tutaj chodzi o niemałe pieniądze, a może uda Wam się wynegocjować np. komórkę lokatorską gratis do mieszkania lub wykończenie wnętrza w cenie. Deweloper zawsze spodziewa się, że klienci będą podejmować negocjacje, dlatego cena zwykle podawana jest z nadwyżką. Dodatkowo, jeśli czujecie, że inwestorowi zależy na szybkim sprzedaniu lokum, może być bardziej skory do obniżenia wartości nieruchomości.

Aby negocjacje przyniosły odpowiedni efekt, powinniście się do nich dobrze przygotować, czyli rozpoznać i zdefiniować cel, a następnie opracować strategię. Zanim dojdzie do

spotkania z deweloperem, koniecznie dokładnie przeanalizujcie prospekt informacyjny, który otrzymaliście. Zapoznajcie się także z opiniami mieszkańców, przeczytajcie fora internetowe, a także zapytajcie o poradę osoby, które już mieszkanie zakupiły. Ważne jest, aby przedstawić deweloperowi konkurencyjne oferty lub niedociągnięcia w jego propozycji. Pamiętajcie również, aby ustępować powoli, ponieważ zbyt szybka rezygnacja ze swojego stanowiska może dać deweloperowi do zrozumienia, że nie zależy nam na naszych celach.



Podpisanie umowy deweloperskiej

Zanim podpiszecie **umowę deweloperską**, musicie ją dokładnie przeanalizować. Konieczne jest określenie stron umowy. Dobrze sporządzona umowa dokładnie określa również jej przedmiot. W przypadku nieruchomości powinien się w niej znaleźć opis stanu prawnego inwestycji. Dodatkowo niezwykle istotne jest oświadczenie

dewelопера o posiadaniu pozwolenia na budowę z podaniem jego numeru. Dla przyszłego właściciela równie ważne powinno być dokładnie opisanie budynku i lokalu, czyli standardu wykończenia. Najlepiej, jeżeli taki dokument jest osobnym załącznikiem do umowy wraz z załącznikami graficznymi wskazującymi usytuowanie lokalu w budynku oraz jego układ funkcjonalny.

Na umowie deweloperskiej muszą się znaleźć:

- nazwa firmy, jej siedziba, adres, NIP, REGON;
- oznaczenie sądu rejestrowego, w którym przechowywana jest dokumentacja spółki;
- numer, pod którym spółka jest wpisana do rejestru (tzw. nr KRS);
- wysokość kapitału zakładowego;
- informacja o statusie osoby przystępującej do umowy – czy ma do tego uprawnienia np. czy jest członkiem zarządu zgodnie z umową spółki, czy pełnomocnikiem osoby uprawnionej.

Tutaj należy również określić metraż kupowanego mieszkania, ilość pomieszczeń przynależnych do niego oraz numer piętra. Istotny jest również plan zagospodarowania terenu wraz z jego opisem.

Ważnym zapisem jest też zobowiązanie się dewelopera do sprzedaży nieruchomości oraz terminowego wykonywania swoich zobowiązań, czy zapłaty ewentualnych kar umownych, w przypadku gdy pojawią się opóźnienia w realizacji inwestycji. Tutaj najlepiej zapisać ewentualność odstąpienia od umowy przez stronę kupującą. Nie możecie również pominąć kwestii, jaką jest określenie ceny kupowanej nieruchomości. Powinna być wyrażona jako wartość brutto i obejmować wartość lokalu wraz ze wszystkimi pomieszczeniami przynależnymi.

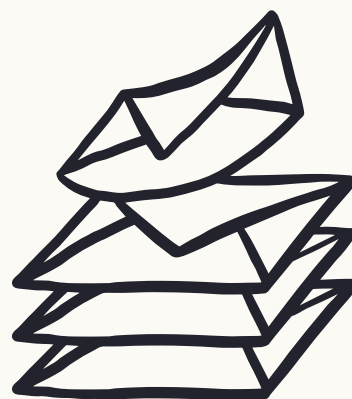
Kolejnym elementem jest podanie dokładnego terminu zakończenia prac przez

dewelопера, podpisania **protokołu zdawczo-odbiorczego** oraz usunięcia ewentualnych usterek. Na samym końcu trzeba określić termin podpisania umowy końcowej, przenoszącej własność – najlepiej w postaci daty. Warto określić dokładny **harmonogram płatności**. W tym celu trzeba podać numer rachunku bankowego, na jaki ma zostać dokonana płatność.

W tym miejscu powinny znaleźć się także zapisy o wysokości ewentualnych odsetek za opóźnienie wpłat dokonywanych przez Kupującego, jak również sposób i terminy wzajemnych rozliczeń w przypadku odstąpienia którejsz ze stron od umowy.

Na samym końcu warto zadbać także, by w umowie znalazły się zapisy dotyczące możliwości i zasad wprowadzenia przeróbek w mieszkaniu w trakcie budowy oraz te dotyczące gwarancji i rękojmi.

Najważniejsze dokumenty przy zakupie mieszkania



Kupno mieszkania wiąże się zarówno z koniecznością dokonania wyboru właściwego lokum, jak i bardzo dużą liczbą formalności. Dlatego w tym rozdziale pokrótce omówimy dokumenty, z którymi zetkniecie się podczas transakcji.

Pierwszym krokiem po wyborze interesującej nieruchomości jest najczęściej zawarcie z deweloperem:



umowy rezerwacyjnej (wstępnej)

– jej zadaniem jest zagwarantowanie potencjalnemu nabywcy dodatkowego, zazwyczaj krótkiego, okresu na finalne podjęcie decyzji. Na jej mocy deweloper zobowiązuje się zarezerwować na krótki termin dane mieszkanie. Tym samym żaden inny klient nie będzie mógł tego lokalu ani rezerwować, ani kupić. To daje czas rezerwującemu na podjęcie decyzji odnośnie zakupu lub rezygnacji z zarezerwowanego przez niego lokalu. Jeżeli umowa wygaśnie, a potencjalny nabywca nie zawrze do tego czasu innej umowy, deweloper może swobodnie rozporządzać nieruchomością;

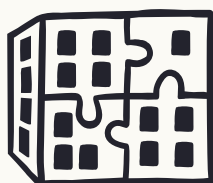
umowy przedwstępnej

– ta ma silniejszy skutek od dokumentu wymienionego przez nas w pierwszej kolejności. Na jej podstawie strony zobowiązują się bowiem do zawarcia innej umowy tzw. przyrzeczonej. Jeżeli umowa przedwstępna została zawarta w formie odpowiadającej przyrzeczonej, to w razie nieuzasadnionej odmowy zawarcia tej ostatniej, druga ze stron może domagać się sądowego zobowiązania opieszalej strony do jej podpisania. Wyrok sądowy zastępuje przy tym podpis drugiej strony. Jeżeli zaś umowa przedwstępna została zawarta w zwykłej formie pisemnej, to w ww. przypadku od niełojalnej strony można domagać się wyłącznie zwrotu kosztów związanych z transakcją. Co ważne, w umowach przedwstępnych częstokroć umieszczana jest **klauzula zadatku**. Zastrzeżony on jest na wypadek, gdy druga strona nie przystąpi do umowy przyrzeczonej. Jeżeli nabywca obawia się o finansowanie transakcji, warto zawrzeć warunek dodatkowo, że w przypadku niedojścia umowy przyrzeczonej do skutku z powodu nie otrzymania kredytu przez nabywcę, zadatek podlega zwrotowi na jego rzecz.



Legitymowanie się przez nabywcę jedną z ww. umów wymagane jest najczęściej przez bank udzielający kredytu na zakup nieruchomości. Planując kupno mieszkania należy upewnić się w wybranym przez nabywcę banku, jakie dokumenty powinien od dostarczyć do wniosku o udzielenie kredytu. Często przed podpisaniem **umowy kredytowej** bank wydaje decyzję wstępną określającą dodatkowe wymogi oraz czas na ich spełnienie. Następnie zawierana jest ww. umowa z bankiem.

Pamiętajmy aby koniecznie sprawdzić jej treść, w szczególności okres kredytowania, oprocentowanie, ewentualne prowizje oraz inne wymogi stawiane kredytobiorcy przez bank. Niekiedy bowiem decyzja kredytowa różni się od wniosku. Nieuważny kredytobiorca, zwłaszcza działając pod presją czasu, może nie zauważyć, że np. bank jest skłonny udzielić kredytu jednak na 30 lat, a nie na 25 jak wpisano we wniosku.



Jeżeli nieruchomość nabywana jest od dewelopera, najczęściej zawierana jest z nim **umowa deweloperska**. W niektórych przypadkach, gdy stan robót nie jest jeszcze zaawansowany, bądź nie zostały one rozpoczęte, poprzedza się ją umową przedwstępną. Centralną klauzulą tejże umowy jest zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę. Umowa deweloperska zawiera ponadto szereg informacji na temat samej nieruchomości,

etapów jej budowy oraz sposobu finansowania zakupu. Nabywca otrzymuje również szczegółowy prospekt informacyjny.



W tej umowie wskazuje się również termin zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Nie zasługującą na pochwałę praktyką deweloperów jest określanie tego terminu na bardzo odległy. Ma to chronić ich przed ewentualnymi konsekwencjami opóźnienia w budowie. Niedochowanie terminu związane jest często z karą umowną, a także aktywuje prawo nabywcy do odstąpienia od umowy po uprzednim wezwaniu dewelopera. Warto także zwrócić uwagę na postanowienia odnoszące się do sposobu pomiaru lokalu po jego wybudowaniu, a także sposób rozliczenia ewentualnych różnic w metrażu.

Jeżeli zaś zakup finansowany jest z kredytu bankowego, to umowa określa warunki wypłaty przez bank poszczególnych transz kredytu na rzecz dewelopera. Co więcej, wpłaty te dokonywane są zazwyczaj na rachunek powierniczy, z którego to środki przekazywane są deweloperowi dopiero po przeprowadzeniu przez bank inspekcji procesu budowy i stwierdzenia jej odpowiedniego zaawansowania.

Umowa deweloperska zawierana jest w formie **aktu notarialnego**. Stanowi ona podstawę wpisu w **księdze wieczystej** nieruchomości gruntowej oraz roszczenia nabywców o wyodrębnienie lokalu po jego wybudowaniu, a także przeniesienie jego własności. Powyższe założenia umowy deweloperskiej i ustawowo określone przesłanki uprawniające nabywcę do odstąpienia od niej, mają chronić kupującego przed nierzetelnymi deweloperami, bądź na wypadek ich upadłości.

Strony transakcji – celem przeniesienia własności nieruchomości – zobligowane są do zawarcia **umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności**. Umowa ta zawierana jest w wykonaniu umowy deweloperskiej po tym, jak wydane zostanie przez starostę zaświadczenie o samodzielności lokalu. Umowa wymaga

formy **aktu notarialnego**, a jej elementem są wnioski wieczystoksięgowe, w tym o utworzenie księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu oraz wpisanie nabywców jako właścicieli nieruchomości.

Na zakończenie należy wskazać, że wpis w **księdze wieczystej** ma charakter konstytutywny, czyli własność przechodzi dopiero z jego dokonaniem. Jak wynika z powyższego, proces zakupu nieruchomości nasyca wielu dodatkowych formalności. Niemniej mają one zwiększać pewność i bezpieczeństwo tego typu transakcji. Należy zatem podchodzić do nich jako do formy dodatkowego zabezpieczenia naszych interesów, nie zaś uciążliwej powinności.

Dokumenty, które pojawią się przy zakupie mieszkania:

- umowa rezerwacyjna (wstępna);
- umowa przedwstępna;
- umowa kredytowa;
- umowa deweloperska;
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie jego własności.

Szukasz idealnego mieszkania?



Wejdź na portal www.RynekPierwotny.pl
i **skontaktuj się** z naszymi specjalistami!

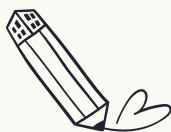
ABC

kupna mieszkania



WYDAWCA:

Property Group Sp. z o.o.
ul. Adama Naruszewicza 27 lok. 101
02-627 Warszawa
+48 (22) 253 66 68
biuro@rynekpierwotny.pl



REDAKCJA:

Mikołaj Ostrowski
Paulina Bartkowska
Anita Karolczak



AUTORZY TEKSTÓW:

Paulina Bartkowska
Aneta Filipczak
Anita Karolczak
Michał Koralewski



KONTAKT:

Mikołaj Ostrowski
m.ostrowski@rynekpierwotny.pl
tel. +48 530 619 988
Paulina Bartkowska
p.bartkowska@rynekpierwotny.pl
tel. +48 733 537 729

PROJEKT I SKŁAD:

Monika Celińska



Wydawcą serwisu www.RynekPierwotny.pl jest Property Group Sp. z o.o. ul. Adama Naruszewicza 27 lok. 101, 02-627 Warszawa. REGON 141961782, NIP 5213538080. Spółka jest zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000335123. Kapitał zakładowy w wysokości 50 000 zł.