|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Małe mieszkanie na całe życie? Niekoniecznie! | Data:  3.10.2017 | Sento |

Małe mieszkanie na całe życie? Niekoniecznie!

Kiedy nowe mieszkanie po kilku miesiącach od przeprowadzki przestaje spełniać oczekiwania, przychodzi pytanie, co z nim zrobić. Niewiele osób zdaje sobie z tego sprawę, ale mieszkanie obciążone hipoteką można sprzedać!

Powiększenie rodziny oraz inne czynniki natury osobistej mogą zmusić lokatorów do rozejrzenia się za nowym, większym mieszkaniem. Jeżeli na głowie mamy jeszcze kredyt, zastanawiamy się, czy sprzedaż jest w ogóle możliwa. Należy być świadomym, że taka procedura niewiele różni się od sprzedaży lokalu nieobciążonego kredytem, a bank będzie potrzebował jedynie dodatkowych zaświadczeń.

Niezbędne formalności

Kredyt hipoteczny nie zamyka drogi do sprzedania nieruchomości. Procedura sprzedaży i kupna obciążonego mieszkania nie jest skomplikowana, ale wymaga czasu i dopełnienia niezbędnych formalności. Jak krok po kroku wygląda cały proces?

Jeszcze przed wystawieniem nieruchomości na sprzedaż należy udać się do banku, w którym zaciągnęło się kredyt hipoteczny na mieszkanie. Tam uzyskamy zaświadczenie zawierające informację na temat aktualnego zadłużenia wraz z odsetkami. Taka wysokość zobowiązania będzie istotna dla potencjalnego nabywcy. Trzeba także postarać się, aby dokument ten zawierał zgodę banku na jednorazową spłatę całości zadłużenia i promesę wykreślenia banku z księgi wieczystej po uregulowaniu należności. Dokument ten jest wydawany za opłatą, którą instytucja bankowa indywidualnie ustala. Należy jednak pamiętać, że banki najczęściej pobierają dodatkową prowizję za wcześniejszą spłatę hipoteki, jest to ok. 5% kwoty kredytu.

- *Patrząc na aktualną sytuację na rynku, sprzedaż mieszkań z obciążonymi hipotekami jest dość często spotykana. Nie musimy się martwić, że zaciągając kredyt na parędziesiąt lat, jesteśmy związani z jednym mieszkaniem* - wyjaśnia Agnieszka Glanowska, dyrektor ds. marketingu w Grupie Deweloperskiej Sento.

Jeśli kupujący zaciąga kredyt hipoteczny na nieruchomość obciążoną hipoteką, to cały proces sprzedaży przebiega standardowo, na podstawie sporządzonej umowy notarialnej. W takim dokumencie dokładnie trzeba opisać czynności dotyczące uregulowania obecnego zadłużenia.

Kolejne kroki

Uzyskane zaświadczenie należy przekazać kupującemu, który złoży je w swoim banku. Jeżeli kredyt zostanie przyznany, nabywca przelewa odpowiednią kwotę na spłatę hipoteki, a nadwyżkę na wskazany rachunek bankowy sprzedającego. Następnie bank wydaje zaświadczenie o uregulowaniu zadłużenia, który należy złożyć do wydziału ksiąg wieczystych w sądzie rejonowym, który prowadzi rejestr dotyczący sprzedanego mieszkania.

Najprościej jest oczywiście w przypadku sprzedaży lokalu za gotówkę. Nabywca wpłaca wówczas na wskazane konto kwotę, która widnieje na zaświadczeniu wystawionym przez bank, a resztę przekazuje sprzedającemu. Bank w takiej sytuacji wydaje zgodę na wykreślenie wpisu hipoteki z księgi, który należy dołączyć do wniosku o zmianę właściciela mieszkania.

- *Jako deweloper cały czas monitorujemy sytuację i staramy się sprostać oczekiwaniom klientów, którzy potrzebują większego lokalu. Nasza oferta jest na tyle różnorodna, że każdy znajdzie coś dla siebie. Do tego wszystkie mieszkania są wykończone w cenie, co pozwala zaoszczędzić czas, a także pieniądze, na podstawowe prace i od razu przejść do zagospodarowania wnętrz* - dodaje ekspert z Grupy Deweloperskiej Sento.

Branża deweloperska aktualnie przeżywa swój złoty okres, a oferta jest bogata i atrakcyjna. Z prawnego punktu widzenia, nic nie stoi na przeszkodzie, aby zamienić za małe mieszkanie, które jeszcze nie zostało spłacone, na większe.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87