|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Ryzyka przy zakupie mieszkania z rynku wtórnego | Data:  22.02.2018 | Grupa Geo |

Ryzyka przy zakupie mieszkania z rynku wtórnego

Osoby rozważające zakup nieruchomości z rynku wtórnego, często mają obawy co do bezpieczeństwa takiej transakcji, a także ukrytych kosztów remontu. Na co zwrócić uwagę nabywając mieszkanie z drugiej ręki, aby nie przejąć cudzych długów i nie zamieszkać z niechcianymi lokatorami?

Kto jest właścicielem?

Podczas zakupu mieszkania z rynku wtórnego najważniejszą rzeczą jest sprawdzenie tego, czy osoba, która podaje się za właściciela lokalu, jest nim w rzeczywistości. Dokumentem potwierdzającym takie dane jest akt notarialny oraz odpis z księgi wieczystej. Obecnie możemy dowiedzieć się tego, nie wychodząc z domu. Takie informacje udostępniane są internetowo, wystarczy znać numer takiej księgi.

*- W księdze wieczystej zawarte są bardzo ważne informacje m.in. to czy interesująca nas nieruchomość nie jest obciążona hipoteką. Należy pamiętać o tym, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia roszczeń zabezpieczonych na nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością* - wyjaśnia Ewa Foltańska-Dubiel, wiceprezes Grupy Deweloperskiej Geo.

Mieszkanie z lokatorami

Przykrą niespodzianką może być pojawienie się w naszym domu dodatkowego lokatora, który zgodnie z zapisem w księdze wieczystej uprawniony jest do służebności mieszkania.  Prawo to trwa niezależnie od zmiany właściciela nieruchomości. Taka osoba nie ma obowiązku uiszczania opłat czynszowych ani eksploatacyjnych. Poza tym może przyjąć do lokalu małżonka oraz dzieci, a także wszystkie inne osoby, które są na jej utrzymaniu.

*- Podejrzenie powinny wzbudzać zwłaszcza mieszkania o cenach dużo niższych niż rynkowe. W takich sytuacjach kupujący powinien dochować należytej staranności i dokładnie sprawdzić treść księgi wieczystej oraz aktu notarialnego. Oprócz tego powinien domagać się od sprzedającego dostarczenia z urzędu gminy zaświadczenia o tym, że w danym lokalu nikt nie jest zameldowany* - twierdzi Ewa Foltańska-Dubiel. - *W przypadku niedopilnowania tak istotnych kwestii, narażamy się na długie procesy sądowe, których wynik niekoniecznie zakończy się po naszej myśli* - dodaje.

Dodatkowe koszty

Jeżeli pod względem prawnym nie mamy do nieruchomości żadnych zastrzeżeń, pozostaje jeszcze kwestia samego wyglądu budynku i interesującego nas mieszkania. Z pewnością takie lokum będzie wymagało odświeżenia, a czasem nawet przeprowadzenia gruntownego remontu.

*- Trzeba pamiętać o tym, że remont mieszkania z rynku wtórnego jest bardziej kosztowny niż remont lokalu z rynku pierwotnego*. *Oprócz prac rozbiórkowych często demontuje się stare instalacje wodne, elektryczne czy gazowe. Zdarza się także, że  w trakcie remontu odkrywane są znaczne defekty nieruchomości, które dodatkowo podnoszą koszt zakupionego mieszkania* - zwraca uwagę wiceprezes Grupy Deweloperskiej Geo.

W przypadku starego budownictwa mogą pojawić się także problemy z instalacjami, dachem lub windą. Dlatego należy zorientować się w jakim stanie technicznym jest interesujący nas budynek oraz czy planowane jest zwiększenie funduszu remontowego. Warto poprosić sprzedającego o udostępnienie rachunków za ogrzewanie i rozliczenia ze wspólnotą bądź spółdzielnią za ostatni rok, gdyż opłaty te mogą w podobnych mieszkaniach znacznie różnić się od siebie.

Kupując mieszkanie z rynku wtórnego, trzeba zdawać sobie sprawę z pewnych aspektów, których niedopilnowanie może kosztować nas stratę czasu, a przede wszystkim pieniędzy. O ile sytuacje z pojawieniem się niespodziewanych lokatorów czy obciążeniem mieszkania hipoteką zdarzają się rzadko, to kwestie kosztownych remontów są już częstym zjawiskiem. Dlatego przed podjęciem ostatecznej decyzji zakupowej należy dokładnie zapoznać się z wszystkimi dokumentami, porozmawiać z właścicielem oraz jego sąsiadami, przekalkulować koszty, a następnie rozważyć wszelkie za i przeciw.

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

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87