|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Jakich błędów uniknąć przy zakupie mieszkania? | Data:  2.03.2017 | Rynek Deweloperski |

Jakich błędów uniknąć przy zakupie mieszkania?

Decydując się na własne M, warto dobrze przygotować się do tego zadania, ponieważ to jedna z najważniejszych decyzji, jakie przyjdzie nam podjąć w życiu. Niech ten wybór będzie przemyślany pod wieloma kątami, unikniemy wówczas niepotrzebnych stresów. W artykule przeczytacie o pięciu najczęstszych błędach, jakie popełniamy, kupując lokal na własność.

1. Szukanie najtańszych ofert

Dużym przeoczeniem jest brak rozeznania rynku. Kierujemy się niską ceną i nie bierzemy pod uwagę takich czynników jak lokalizacja czy układ pokoi. Później może się okazać, że trudno będzie je nam urządzić lub będzie niewystarczające dla naszych potrzeb.

- *Na cenę końcową mieszkania składa się wiele czynników* - komentuje Agnieszka Więckowska z portalu rynek-deweloperski.pl. - *To nie tylko koszt materiałów, które zostały wykorzystane podczas budowy, ale także wartość gruntu, w tym jego lokalizacja. Wiadomo, że inwestycje bliższe centrum będą droższe, ale wybierając lokum w takim miejscu, zaoszczędzimy np. na dojazdach do pracy czy odwożeniu dzieci do szkół* - dodaje.

Często zapominamy o kosztach utrzymania naszego wymarzonego M. Należy wziąć pod uwagę takie rzeczy jak czynsz, fundusz remontowy/termomodernizacyjny czy opłaty za użytkowanie wieczyste i wywóz śmieci. To wszystko będzie stanowić stałą kwotę, jaką miesięcznie będziemy przeznaczać na utrzymanie lokalu, musi więc być adekwatne do naszych zarobków.

2. Niesprawdzony deweloper

Pośpiech i niewiedza nie są najlepszym doradcą. Kiedy widzimy piękną, zachęcającą reklamę i atrakcyjną cenę, to kolejnym krokiem powinno być zasięgnięcie opinii wśród znajomych. W obecnych czasach możemy skorzystać także z mediów społecznościowych, które często są źródłem takich informacji. Jeżeli dany deweloper posiada swój fanpage, łatwo znajdziecie opinie i ilości przyznanych gwiazdek. Przekonamy się na własne oczy, jakie treści komunikuje i sami będziemy mogli zadecydować czy wzbudza nasze zaufanie. To jak traktuje swoich fanów i jak odpowiada na ich komentarze, pokazuje, jaki firma ma stosunek do swoich klientów. Pamiętajmy, że mamy również możliwość sprawdzenia inwestycji od strony prawnej.

- *Klienci rzadko interesują się statusem prawnym nieruchomości, a to powinno być jednym z pierwszych kroków sprawdzenia inwestycji* - podkreśla Agnieszka Więckowska. - *Wszelkie niezbędne informacje znajdziemy w księdze wieczystej, która jest ogólnodostępna. Przeczytamy tam nie tylko na temat planowanego terminu zakończenia budowy i przeniesienia praw własności, ale także kto jest właścicielem nieruchomości oraz jaki jest stan hipoteki* - dodaje.

3. Podpisanie umowy bez dokładnej analizy

Umowy pisane są językiem urzędowym, który wielu osobom może wydawać się niezrozumiały. Wielkim błędem jest tylko rzucenie okiem i założenie z góry, że zgadzamy się ze wszystkim. Powinniśmy zapytać o części, co do których mamy wątpliwości albo porozmawiać z prawnikiem, który zwróci uwagę na niedozwolone klauzule.

Zanim zawrzemy umowę końcową, w tym przeniesienie praw do własności, deweloper może zaproponować nam 2 rodzaje umów wstępnych - rezerwacyjną i przedwstępną. W przypadku pierwszej, podpisywanej na samym początku procedury zakupu, nabywca wnosi opłatę. To zabezpieczenie dla klienta, ponieważ w razie rezygnacji taka kwota powinna zostać zwrócona. Drugi typ prowadzi do zawarcia umowy ostatecznej.

- *Unikajmy ustaleń ustnych, których potwierdzenia nie mamy na piśmie -* ostrzega ekspert z portalu rynek-deweloperski.pl. - *Tylko pisemnie sporządzone ustalenia mają moc prawną, wówczas deweloper nie będzie mógł się z nich wycofać bez konsekwencji. Dotyczy to także każdej nowej przekazywanej nam informacji* - dodaje.

4. Zakup bez negocjacji

Nauczmy się negocjować, i to nie tylko w przypadku dewelopera, ale także w banku. Zawalczmy o najlepsze warunki przyznania kredytu i jego ubezpieczenia. Musimy być świadomi, że oprócz ceny ofertowej, którą znajdziemy w ogłoszeniu, istnieje cena transakcyjna, a więc ostateczna kwota, jaką przyjdzie nam zapłacić za mieszkanie.

- *Deweloperzy są skłonni do negocjacji, warto o tym pamiętać*  - wyjaśnia Agnieszka Więckowska. - *Dane statystyczne pokazują, że z reguły końcowy koszt nieruchomości jest niższy od pierwotnej ceny. Na metrze można zyskać 200, a nawet 300 zł* - dodaje ekspert.

Negocjacje mogą dotyczyć nie tylko poniesionych kosztów, ale także dotrzymania terminów. Pamiętajmy, żeby uzależnić wszelkie ustalenia od decyzji banku w sprawie kredytu hipotecznego, jeżeli takowy zaciągamy. Składanie dokumentów do banku, a później czekanie na rozpatrzenie wniosku może potrwać nawet 6 tygodni.

5. Odbiór mieszkania bez fachowca

Radość, jaka przychodzi na wieść o możliwości odebrania upragnionego M, może skutecznie przysłonić nam zdrowy rozsądek. Jeżeli nie jesteśmy specami budowlanymi, na tym ostatnim etapie warto zatrudnić fachowca, który zwróci uwagę na rzeczy, o których sami byśmy nie pomyśleli. Można także skorzystać z oferty firm, które podejmują się tego zadania, nie musimy więc szukać indywidualnie budowlańca. Specjalista przede wszystkim obliczy dokładnie metraże pomieszczeń, porównując je z tym, co zawarto w umowie. Sprawdzi pion ścian i poziom podłóg oraz prawidłowy montaż drzwi i okien. Wszelkie usterki, które zostaną zauważone, na tym etapie powinny zostać zgłoszone, a deweloper ma za zadanie ich naprawę.

Wystrzegajmy się powyżej przedstawionych błędów. Nawet najmniejszą rzecz, która wywołuje niepewność, należy sprawdzić. Przygotujmy się dobrze i zaczerpnijmy wiedzy na każdy temat, który łączy się z transakcją zakupu lokalu, a nie pozostanie nam nic innego jak tylko cieszyć się własnym M.

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

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87