|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:O czym pamiętać podpisując umowę deweloperską? | Data:12.04.2017 | Rynek Deweloperski |

O czym pamiętać podpisując umowę deweloperską?

Zakup mieszkania to poważna decyzja, dlatego tak ważne jest, aby upewnić się, że wszystkie podpisywane przy transakcji dokumenty są jasne i zrozumiałe. Deweloper może zaproponować nam różne typy umów. Na czym polega różnica między nimi? Czy ich podpisanie wiąże się z dodatkowymi kosztami?

Najważniejsze zadanie czeka jeszcze przed ostatecznym podpisaniem dokumentów. Należy wybrać dewelopera i dobrze mu się przyjrzeć. Warto zapoznać się z jego poprzednimi inwestycjami i sprawdzić opinie klientów. Dostęp do informacji ułatwiają ogólnodostępne dane w KRS czy zaświadczenia z US i ZUS. Jeżeli zdecydowaliśmy się na konkretną firmę, przychodzi pora na zawarcie umowy.

Umowa przedwstępna czy deweloperska?

Nie należy używać zamiennie tych dwóch pojęć, gdyż nie są ze sobą tożsame. Umowa przedwstępna dotyczy lokalu już oddanego do użytkowania i prowadzi do podpisania dokumentu przeniesienia praw własności - tzw. umowy przyrzeczonej. Umowa deweloperska z kolei, najczęściej odnosi się do inwestycji w trakcie realizacji i oprócz zobowiązania do zawarcia w przyszłości umowy właściwej, nakłada na dewelopera obowiązek wybudowania mieszkania.

- *Umowa deweloperska, która przewiduje obowiązek wpłat dokonywanych przez kupującego, musi zostać zawarta w formie aktu notarialnego* - wyjaśnia Agnieszka Więckowska z portalu rynek-deweloperski.pl. -  *W ten sposób nabywca jest lepiej chroniony przed ewentualnymi problemami finansowymi firmy deweloperskiej. Wpłacana należność znajdzie się na mieszkaniowym rachunku powierniczym, jeżeli inwestycja została wprowadzona do sprzedaży po 29 kwietnia 2012 r. To także dodatkowe zabezpieczenie dla nabywcy* - dodaje.

Jakie koszty trzeba ponieść?

Sporządzenie umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego wymaga wizyty obu stron u notariusza. To kosztowna rzecz, ale zabezpiecza interes kupującego nieruchomość. Na podstawie tego dokumentu można żądać zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli jest zawarta w zwykłej formie pisemnej, nabywcy przysługuje jedynie prawo do roszczeń odszkodowawczych. Oprócz taksy notarialnej należy zapłacić podatek VAT i uiścić opłaty sądowe, które są kwotami stałymi niezależnie od wartości zakupionej nieruchomości.

- *Wpis prawa własności do księgi wieczystej wynosi 200 zł* - informuje Agnieszka Więckowska. - *Tyle samo zapłacimy za wpis hipoteki, natomiast jego wykreślenie to połowa tej opłaty. 150 zł wymaga wpis roszczenia. Pamiętajmy, że zapis obciążający klienta wszelkimi kosztami umowy deweloperskiej jest niezgodny z przepisami* - dodaje.

Na co zwrócić szczególną uwagę?

Najlepiej każdy podpisywany przez nas dokument sprawdzić z doświadczonym prawnikiem. Zapisy, które nie są jednoznaczne i które mogłyby zostać zinterpretowane na niekorzyść klienta, mogą być sprzeczne z prawem. Specjalista przeanalizuje treść pod kątem klauzul niedozwolonych, a także wyjaśni bardziej skomplikowane zapisy.

- Jedne z *najważniejszych postanowień dotyczą kwestii odstąpienia od umowy* - podkreśla ekspert z portalu rynek-deweloperski.pl. - *Zgodnie z przepisami, jeżeli nabywca skorzysta z takiej ewentualności, umowę uważa się za niezawartą, co oznacza, że klient nie ponosi żadnych kosztów z tym związanych. I o tym należy pamiętać. Oczywiście w umowie koniecznie powinny się znaleźć informacje o inwestycji oraz podstawowe parametry lokalu. Oprócz metrażu, ilości pokoi czy funkcji danych pomieszczeń, wyszczególniony powinien zostać stan wykończenia mieszkania* - dodaje.

Pamiętajmy, żeby zapytać o każdy szczegół, który budzi naszą wątpliwość albo jest dla nas niezrozumiały. Mieszkanie to kosztowna inwestycja, dlatego powinniśmy przywiązywać dużą wagę do kwestii formalnych związanych z jego zakupem. Dobra umowa z deweloperem istotnie zmniejsza ryzyko transakcji i może uchronić nas przed wieloma przykrymi konsekwencjami.

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

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87