
Pierwotny rynek nieruchomości rządzi się swoimi prawami – nabywcy negocjują z deweloperem, ceny ofertowe różnią się od transakcyjnych, a umowa nie zawsze sprzyja interesom klienta. Zanim zdecydujesz się skorzystać z usług firmy deweloperskiej, sprawdź, czy inwestycja na pewno powstanie, a deweloper nie zaskoczy cię przykrymi niespodziankami.

Opartą na faktach historię z filmu „Plac Zbawiciela” Agnieszki Holland powinien znać każdy, kto zamierza kupić własne „M”: bankructwo dewelopera, któremu bohaterowie powierzyli wszystkie swoje oszczędności, staje się początkiem rodzinnego dramatu. – Nabywcy, którzy działają nieświadomie, szybko mogą stać się ofiarami własnej niewiedzy – twierdzi Paweł Moszczyński z portalu RynekPierwotny.com. – Podpisana niedawno przez prezydenta ustawa deweloperska nie zawsze ochroni interes klientów. Warto więc, by ci ostatni sami zadbali o to, by dokonać bezpiecznej i pewnej transakcji – dodaje specjalista.

Zrób wywiad

Najpewniejsi są deweloperzy, którzy działają na rynku już od dłuższego czasu, bo możemy dowiedzieć się, czy zrealizowane przez nich dotychczas inwestycje zostały oddane bez opóźnienia i jaki był standard wykonania oddanych mieszkań. Warto też osobiście zobaczyć jeden z wykonanych przez dewelopera projektów, a nawet spróbować porozmawiać z mieszkańcami osiedla. Najlepiej wybrać firmę z polecenia.

Wiele nieoficjalnych informacji o deweloperze uzyskamy z forów internetowych. Pamiętajmy jednak, że wypowiadają się na nich zazwyczaj osoby niezadowolone. Mimo to, jeśli znajdziemy dużo niepocholebnych opinii o wybranej przez nas firmie, powinniśmy poważnie rozważyć zmianę decyzji.

Pamiętajmy, żeby sprawdzić akta dewelopera w Krajowym Rejestrze Sądowym. – Dowiedzmy się przede wszystkim, czy przeciw danej firmie nie toczy się postępowanie upadłościowe. W tym celu należy skontaktować się z Krajowym Rejestrem Długów – radzi Grzegorz Kurowski z portalu RynekPierwotny.com.

Sprawdź uprawnienia dewelopera

Przed podjęciem decyzji o kupnie mieszkania, dobrze jest sprawdzić plan zagospodarowania przestrzennego. Wystarczy wybrać się do odpowiedniego wydziału w urzędzie gminy. Na planie zobaczymy, czy w najbliższym czasie przy naszym wymarzonej mieszkaniu czy domu nie powstanie np. obwodnica miejska oraz czy pobliski park nie zamieni się w centrum handlowe.

Jeśli budowa wybranej przez nas nieruchomości jeszcze się nie rozpoczęła, warto sprawdzić, czy deweloper posiada pozwolenie na budowę. Jeśli deweloper dopiero stara się o wydanie pozwolenia, sprawdźmy w urzędzie gminy, na jakim etapie toczy się postępowanie. Może się okazać, że urzędnicy mają jakieś zastrzeżenia i istnieje możliwość odrzucenia wniosku.

– Warto poprosić o przedstawienie pozwolenia na budowę nawet w sytuacji, kiedy nieruchomość jest już w trakcie budowy. Są deweloperzy, którzy rozpoczynają inwestycję, nie posiadając stosownych zezwoleń. Taka nieruchomość wedle prawa jest samowolą budowlaną i w przyszłości może zostać wydany nakaz jej rozbiórki – ostrzega Grzegorz Kurowski. Dowiedzmy się także, jakie prawo do korzystania z nieruchomości ma deweloper. Można to sprawdzić w sądzie rejonowym. Wcześniej zapytajmy dewelopera o numer księgi wieczystej.

Zadbaj o treść umowy

Wielu deweloperów pośiłkuje się kredytami hipotecznymi. Sprawdźmy więc w księdze wieczystej, czy wybrana przez nas nieruchomość nie jest obciążona hipoteką. Jeśli tak jest, zadbajmy o to, aby informacja na ten temat znalazła się w podpisywanej przez nas umowie. – Dopilnujmy, by deweloper zobowiązał się w niej do spłacenia hipoteki do momentu oddania mieszkania lub przedstawił nam dokument o bezzieźarowym wyodrębnieniu lokalu – radzi Paweł Moszczyński. Najlepiej, żeby umowa nie zawierała wzmianki o warunkach waloryzacji. W przeciwnym razie nie będziemy wiedzieć, ile ostatecznie wydamy na mieszkanie.

Umowa powinna zawierać informację o przesunięciu terminu realizacji inwestycji oraz z jakich przyczyn termin jej oddania może się opóźnić. Niech to nie będzie ogólny zapis, w takim przypadku deweloper będzie mógł pozwolić sobie na opóźnienie.

Sprecyzuj swoje oczekiwania

Przed spotkaniem z deweloperem, musimy wiedzieć, czego chcemy. Zastanówmy się na czym najbardziej nam zależy. Na którym piętrze chcemy mieć mieszkanie, od której strony mają być okna, czy zależy nam na garażu podziemnym, a może wystarczy miejsce parkingowe przed blokiem? Jeśli mamy małe dziecko albo będziemy mieszać z osobą starszą, warto zaznaczyć, że szukamy mieszkania w bloku z windą.

Często przy kupnie mieszkania bierze udział kilka osób. Ważne jest, aby podczas rozmowy z deweloperem, nabywcy prezentowali jedno stanowisko. Jeśli nawet w rzeczywistości każdy z członków rodziny ma trochę inne oczekiwania co do wymarzonego mieszkania, na czas spotkania warto ustalić jedną wersję. Jeśli deweloper zauważy jakiś konflikt między nabywcami, zapewne będzie starał się wykorzystać to na swoją korzyść. Pamiętajmy więc, aby przy deweloperze mówić zawsze jednym głosem.

Zastukaj do konkurencji

Przed spotkaniem z deweloperem dobrze jest sprawdzić ceny u konkurencji. Pamiętajmy jednak, że na cenę mieszkania nie wpływa jedynie metraż. Duże znaczenie ma też położenie oraz wykończenie lokalu. Porównując ceny bierzmy zatem pod uwagę oddalenie od centrum miasta i to, czy nieruchomość znajduje się w dobrej lokalizacji. Mieszkania położone w modnych dzielnicach zawsze będą droższe.

Zakup mieszkania to dla większości nabywców inwestycja na całe życie, nie warto więc ryzykować i zdawać się przy podejmowaniu decyzji o zakupie własnego „M” na wiedzę i przychylność dewelopera. Zdobycie wszelkich potrzebnych nam informacji, dokładne sprawdzenie firmy, od której zamierzamy kupić nieruchomość oraz świadome współtworzenie umowy z deweloperem daje gwarancję, że nasza historia nie stanie się inspiracją do nakręcenia kolejnego dramatu społecznego.

Rynekpierwotny.com