

Decyzja o zakupie mieszkania jest jedną z najtrudniejszych i najbardziej odpowiedzialnych w dorosłym życiu. Nim dojdzie do ostatecznej transakcji warto więc wiedzieć, na co szczególnie zwrócić uwagę, by nie kupić kota w worku.

Znalezienie wymarzonego M to pierwszy krok ku własnej niezależności. Warto pamiętać jednak, by w przyływie radości nie pominąć istotnych szczegółów, które zaważą nie tylko na wartości nieruchomości, ale również zadecydują o późniejszym komforcie mieszkania.

W poszukiwaniu dewelopera

Firm deweloperskich jest obecnie na rynku bardzo dużo. Im większe miasto, tym konkurencja wzrasta. Zanim więc wybierzemy odpowiedniego wykonawcę, powinniśmy go dokładnie sprawdzić. Pierwszym etapem jest przesłanie jego wcześniejszych inwestycji oraz uzyskanie opinii osób, które współpracowały już z tym inwestorem. Dzięki temu uzyskamy wstępny obraz firmy. Do tego warto skorzystać z mniej inwazyjnej metody, czyli przesłania mediów oraz internetu. Co istotne – znalezione w sieci opinie nie zawsze są odzwierciedleniem rzeczywistej sytuacji, ponieważ np. na forach można pisać wszystko, bez większych konsekwencji. Dlatego nim postawimy na kimś przysłowiowy krzyżyk, sprawdzimy wszelkie możliwe źródła informacji. Wiarygodnej opinii możemy zasięgnąć między innymi w Polskim Związku Firm Deweloperskich oraz w Krajowym Rejestrze Sądowym. W tych instytucjach mamy szansę dowiedzieć się przede wszystkim czy dana firma nie jest w stanie upadłości lub likwidacji. Nie zapominajmy również o niewielkich, choć niezwykle ważnych szczegółach, jak sprawdzenie czy ziemia pod budowę nieruchomości należy do dewelopera oraz czy posiada on pozwolenie na budowę. Po tych wszystkich czynnościach można śmiało przystępować do podpisywania umowy przedwstępnej.

Czas na umowę

Moment podpisania umowy z deweloperem można podzielić na dwa etapy. - Pierwszy zaczyna się wraz z pojawieniem się umowy przedwstępnej, która jest swego rodzaju podstawą do późniejszych transakcji – zawiera informacje o cenie i terminie realizacji przedsięwzięcia – mówi Jacek Patykowski, Prezes firmy budowlanej Amber Budownictwo. Umowę tę warto zawrzeć w formie aktu notarialnego, ponieważ posiada większą moc prawną. Co jeszcze musi się znaleźć w umowie przedwstępnej? Na pewno dokładna data zakończenia budowy, która jest gwarantem tego, że deweloper nie będzie w nieskończoność przesuwał terminu oddania nieruchomości. Ważne, aby znalazł się również zapis zawierający dokładny opis sytuacji, w jakich można ten termin przesunąć. Poza tym – dane dotyczące nieruchomości oraz informacje o obu stronach transakcji, opisane zobowiązania dewelopera i klienta, które muszą zostać wypełnione przed podpisaniem umowy ostatecznej (np. spłata zadłużenia), a także wartość zadatku. Po otrzymaniu umowy należy również zwrócić uwagę na dwa zapisy. Jeden o karach umownych za odstąpienie od umowy, drugi - o konsekwencjach za niewywiązanie się z zapisów w niej zawartych. Co ważne – oba te zapisy powinny odnosić się zarówno do kupującego, jak i inwestora. - Najważniejsze jest jednak dokładne ustalenie daty podpisania właściwej umowy tzw. przyrzeczonej, która przenosi własność nieruchomości z dewelopera na właściciela. Umowę właściwą należy zawierać tylko i wyłącznie w towarzystwie notariusza – podkreśla z kolei Agnieszka Bykowska, Marketing Manager w Grupie Amber. Dopiero po podpisaniu aktu notarialnego, stajemy się pełnoprawnymi właścicielami nieruchomości.

W połowie 2012 roku wejdzie w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która ma chronić nabywców mieszkań przed sytuacją np. niewypłacalności firmy deweloperskiej. Jest to kolejny krok ku stabilizacji rynku mieszkaniowego i mocny gwarant w czasach kryzysu.