

Każdy kto choć raz w życiu zdecydował się na kupno mieszkania, wie, że od wyboru oferty do szczęśliwego momentu odbioru kluczy do własnych czterech kątów prowadzi długa droga. Jest jednak kilka kroków, które decydują czy pokonamy ją bez zbędnych utrudnień.

Krok 1. Wybór mieszkania

Przy wyborze mieszkania najważniejszym czynnikiem dla wielu osób jest oczywiście jego cena i powierzchnia, które muszą odpowiadać potrzebom i możliwościom finansowym danego klienta. Przy przeglądaniu ofert warto też zwrócić uwagę na technologię budowy i standard wykończenia nieruchomości. Poza tym już na początku powinniśmy sprawdzić jaki będzie czynsz w naszym przyszłym mieszkaniu, ile potrwa okres gwarancji, kiedy budowa zostanie zakończona i jaki jest planowany termin oddania inwestycji do użytkowania.

Krok 2. Sprawdzenie wiarygodności dewelopera

Gdy oferta okaże się dopasowana do naszych wymagań i możliwości, przed podjęciem ostatecznej decyzji o kupnie powinniśmy sprawdzić stan prawny gruntu i mieszkania oraz wiarygodność dewelopera. Na początek upewnijmy się czy developer działa pod podanym adresem. Możemy to zrobić sprawdzając wpis w ewidencji działalności gospodarczej lub w Krajowym Rejestrze Sądowym. Jeżeli adres okaże się właściwy, należy zorientować się czy firma nie jest w stanie upadłości. Takie informacje dostępne są w sądzie gospodarczym. Wiarygodność dewelopera potwierdzić może również przynależność do Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Z ksiąg wieczystych dowiemy się z kolei jakie prawo do korzystania z nieruchomości ma inwestor, czyli czy nieruchomość jest jego własnością.

Krok 3. Podpisanie umowy

Gdy deweloper zdobędzie nasze zaufanie, nadchodzi czas podpisania umowy przedwstępnej w formie cywilno-prawnej lub potwierdzonej przez notariusza. Dokument powinien zawierać dokładne dane obu stron umowy - dewelopera i nabywcę. Musi określać też przedmiot umowy wraz z jego ceną. Wskazane pisemnie powinny być również terminy płatności. W przypadku nieukończonej inwestycji optymalnym rozwiązaniem jest uzależnienie kolejnych rat od postępu prac budowlanych. W umowie powinny znaleźć się również zapisy mówiące o terminie oddania nieruchomości do użytkowania i terminie przeniesienia własności, jak i karach za ewentualne niedotrzymanie terminów.

W dokumencie powinien być określony również standard wykończenia budynku i mieszkania oraz zakres odpowiedzialności w razie usuwania usterek. Każda umowa powinna obejmować sprawiedliwe i jednakowe dla obu stron, warunki odstąpienia od porozumienia, terminy wypowiedzenia i wzajemne rozliczenie stron z tego tytułu.

Krok 4. Kredyt na zakup nieruchomości

Większość deweloperów współpracuje z firmami doradztwa kredytowego bądź bankami, dlatego też przy kupnie nowego mieszkania klienci mogą liczyć na profesjonalne wsparcie podczas starania się o przyznanie kredytu. Doświadczeni pracownicy tych instytucji są pomocni zarówno przy wyborze najlepszej oferty kredytowej, jak i dopasowania wniosku do wszystkich wymogów formalnych. A lista tych wymogów jest dość długa. Aby złożyć prawidłowy wniosek o kredyt potrzebne będą dokumenty dotyczące nabywanej nieruchomości, m. in.: umowa przedwstępna z deweloperem, odpis z księgi wieczystej i wypis z rejestru gruntów dla działki, na której realizowana jest inwestycja. Do wniosku dołączamy również dokumenty dotyczące samego dewelopera lub spółdzielni mieszkaniowej (odpis KRS) i prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę. Jeżeli budowa została zakończona, do wniosku powinno zostać załączone pozwolenie na użytkowanie. Trzeba pamiętać, aby dołączane do wniosku decyzje były prawomocne. W przypadku, gdy osoby reprezentujące dewelopera nie figurują w Krajowym Rejestrze Sądowym, wśród dokumentów powinny znaleźć się również kopie ich pełnomocnictw.

Krok 5. Odbiór mieszkania

Po złożeniu wniosku pozostaje nam czekać na decyzję banku. Gdy ten przyzna nam kredyt i zapłacimy brakującą kwotę za mieszkanie, będziemy mogli odebrać klucze do naszego wymarzonego „M”. Podpisując protokół zdawczo - odbiorczy powinniśmy zachować czujność i zwrócić uwagę, czy nie mamy zastrzeżeń do wykończenia mieszkania. Później pozostaje nam już tylko podpisanie aktu notarialnego, żeby stać się pełnoprawnym właścicielem nieruchomości.

Autorem tekstu jest Marta Jamroz,
Specjalista ds. Sprzedaży na Osiedlu Santorini w Warszawie

Unidevelopment