

Zakup poddasza lub strychu wykorzystywanego dotychczas jako pomieszczenie gospodarcze i jego adaptacja na cele mieszkaniowe może być rozwiązaniem wartym rozważenia dla osób poszukujących okazji na rynku nieruchomości.

Od czasu do czasu pojawiają się oferty sprzedaży strychów użytkowych, których cena za metr kwadratowy jest znacznie atrakcyjniejsza od średnich cen mieszkań obowiązujących w danym rejonie. Warto jednak pamiętać, że adaptacja poddasza nie zawsze jest prostą sprawą, a często wiąże się ze sporymi kosztami, z których istnienia przed przystąpieniem do transakcji nie zawsze zdajemy sobie sprawę.

Najczęściej spotykanym powodem, dla którego kupowane są strychy i poddasza budynków jest relatywnie niski koszt metra kwadratowego powierzchni. Potencjalnych nabywców kuszą wizja uzyskania za podobną cenę znacznie większej powierzchni mieszkalnej niż w przypadku zakupu standardowego mieszkania.

Zakup poddasza często daje też dużo możliwości interesującej aranżacji wnętrza i wykreowania powierzchni mieszkalnej o unikalnym klimacie. Pole do popisu dla architekta wnętrz może dawać wysokość pomieszczeń sięgająca nawet kilku metrów oraz ciekawy kształt poddasza. Wprawdzie, na przykład, duża ilość skosów może utrudniać efektywne wykorzystanie zakupionej powierzchni, jednak w zależności od zastosowanej konstrukcji dachu może pojawić się możliwość zaadaptowania przestrzeni strychu na mieszkanie dwupoziomowe i uzyskania w ten sposób dodatkowej powierzchni mieszkalnej.

W przypadku adaptacji strychu na mieszkanie, atrakcyjność nieruchomości może podnieść również umiejętne wyeksponowanie elementów konstrukcyjnych więźby dachowej na przykład poprzez zastosowanie odpowiedniego oświetlenia. Warto o tym pomyśleć jeszcze przed rozpoczęciem prac adaptacyjnych.

Nie tylko plusy

Zanim jednak podejmiemy ostateczną decyzję o zakupie strychu i jego adaptacji, należy zastanowić się nad minusami, jakie wiążą się z mieszkaniem na poddaszu. W przypadku starszych budynków musimy się liczyć z brakiem windy, a więc koniecznością codziennego pokonywania sporej ilości schodów. Kolejnym niebezpieczeństwem może być nagrzewający się dach, który sprawi, że temperatura podczas miesięcy letnich przekroczy naszą granicę komfortu. Istnieje również niebezpieczeństwo wystąpienia nieszczelności w pokryciu dachowym powodujących powstanie przecieków.

Żeby nie zaskoczyła nas żadna niemiła niespodzianka warto przed zakupem dokładnie obejrzeć strych i rzetelnie sprawdzić jego stan techniczny oraz prawny. Najlepszym rozwiązaniem będzie zatrudnienie specjalistów. Fachowiec budowlany oceni, które z elementów budynku są do przebudowy, a które wymagają remontu. Wiedza ta pozwoli nam na wstępne oszacowanie kosztów prac budowlanych niezbędnych do przekształcenia strychu w nasze nowe lokum. To z kolei pozwoli nam ocenić opłacalność inwestycji. Może się bowiem okazać, że cena metra kwadratowego uzyskanej powierzchni mieszkalnej przy uwzględnieniu kosztów prac adaptacyjnych przewyższy średnią cenę metra kwadratowego mieszkania w interesującej nas lokalizacji, co podważy sens całej operacji.

Dokładne sprawdzenie strychu pod względem budowlanym jest również ważne z uwagi na konieczność uzyskania informacji jakie prace budowlane będą potrzebne, aby lokal spełniał warunki prawidłowego funkcjonowania człowieka, a tym samym uzyskał status samodzielnego lokalu mieszkalnego. Poza przestawieniem kilku ścian, konieczna może się okazać przebudowa pionów kominowych i wentylacyjnych, wymiana instalacji elektrycznej oraz wzmocnienie stropów.

Natomiast sprawdzenie stanu prawnego przez wykwalifikowanego, znającego rynek specjalistę uchroni nas przed konsekwencjami wynikającymi z nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości.

Uważajmy na koszty

Obok kosztów związanych z przebudową lokalu, mogą pojawić się koszty, których poniesienie będzie konieczne do uzyskania zgody na remont strychu. Przykładowo, wspólnota mieszkaniowa, od której nabywamy nieruchomość może zażądać dodatkowych prac mających na celu „ulepszenie” części wspólnych budynku. Może to być na przykład partycypacja w finansowaniu remontu dachu lub odświeżenie klatki schodowej.

Należy też pamiętać, że nie każde poddasze nadaje się do adaptacji na cele mieszkaniowe. Wynika to z faktu, że lokale mieszkalne muszą spełniać szereg warunków aby zostały dopuszczone do użytkowania. Warunki, które nakładają przepisy budowlane związane są m.in. z wysokością pomieszczeń, która powinna wynosić średnio 2,2 metra dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz odpowiednim doświetleniem lokalu (powierzchnia okien musi stanowić, co najmniej 1:8 powierzchni podłogi).

Formalności zabiorą nam sporo czasu

Kiedy już znajdziemy odpowiednią nieruchomość i ocenimy jej stan techniczny przyjdzie czas na zajęcie się kwestiami formalnymi. Mogą one się wydać dosyć skomplikowane. Musimy bowiem mieć zgodę wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty, a tym samym współwłaścicieli części wspólnej nieruchomości, do której przeważnie należy strych. Po wykonaniu prac adaptacyjnych, musimy uzyskać w starostwie zaświadczenie o samodzielności lokalu, które pozwoli nam na podpisanie umowy notarialnej i założenie księgi wieczystej nieruchomości. Po wyodrębnieniu nowego lokalu konieczne będzie również dokonanie zmian wysokości udziałów w częściach wspólnych poszczególnych właścicieli lokali oraz zaktualizowanie danych w księgach wieczystych wszystkich wyodrębnionych nieruchomości.

Pojawiające się często problemy natury formalnej nie odstraszą jednak potencjalnych lokatorów poddaszy. Bardzo pożądane są przede wszystkim strychy zabytkowych kamienic w centrach miast, takich jak Łódź, Poznań czy Sopot. Nie są one adaptowane wyłącznie na cele mieszkaniowe. Są również łakomym kąskiem dla firm i innych instytucji pragnących otworzyć swoją siedzibę w miejscu unikalnym i wyjątkowym.

Warto więc szukać tego typu ofert, ponieważ nawet mocno zaniedbany strych przy odrobinie chęci i zapału możemy przekształcić w miejsce, z którego nie będziemy się chcieli długo wyprowadzić. Wysiłek włożony w adaptację lokalu wynagrodzi nam brak sąsiadów z góry oraz widok rozgwieżdżonego nieba.

Wojciech Porębski

Dział Analiz Rynku Nieruchomości – **PÓŁNOC Nieruchomości S.A.**