„Krok po kroku”,
czyli jak rozsądnie kupić mieszkanie.

Drogi Kliencie,

Kupno mieszkania to niełatwy proces. Warto zatem wiedzieć w jaki sposób znaleźć najodpowiedniejsze dla Ciebie miejsce: na jakie elementy zwrócić szczególną uwagę i w jakiej kolejności planować działania. Mamy nadzieję, że nawet jeśli zdecydujesz się na kupno domu lub mieszkania u innego dewelopera, nasze „Krok po Kroku” nadal będzie służyć Ci pomocą. Zostało ono stworzone przede wszystkim po to, by pomóc tym, którzy szukają nowego lokum. Jednak jest również użytecznym przewodnikiem dla kupujących na rynku wtórnym. Powodzenia!

1. ZDECYDUJ CZEGO SZUKASZ

- ❑ Zdecyduj, czy kupujesz dom czy mieszkanie, a może bierzesz pod uwagę obie te opcje?
- ❑ Odpowiedz sobie na następujące pytania:
  - Gdzie chciałbyś mieszkać (konkretna dzielnica /przedmieście/poza miastem)?
  - Ile osób będzie z Tobą mieszkać teraz, a ile w przyszłości?
  - Co przy wyborze lokum jest dla Ciebie najważniejsze? (lokalizacja, ilość pokoi, ilość m2, rozkład pomieszczeń, cena, metraż ogrodu, nowe czy używane itp.)?
  - Ile możesz zainwestować? Jeśli korzystasz z kredytu bądź pożyczki, jaka jest maksymalna wysokość rat, które możesz płacić? Pamiętaj, aby wziąć pod uwagę koszt wykończenia domu. Koszty te mogą wahać się między 1000 a 2000 PLN/m2 (i więcej) w zależności od standardu i Twojego gustu.

2. PRZEJRZYJ OFERTY

Poniżej kilka źródeł informacji:

- ❑ Gazeta Wyborcza – dodatek Nieruchomości, ukazujący się w środę.
- ❑ Inne publikacje dotyczące rynku mieszkaniowego i budowlanego, zawierające ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości np. „Oferta” czy prasa lokalna.
- ❑ Internet (m.in. www.nieruchomosci.pl, www.oferty.net, www.enieruchomosci.pl, www.mlspolska.pl, www.emieszkania.com.pl).
- ❑ Znajomi i rodzina.
- ❑ Targi mieszkaniowe.
- ❑ Odwiedzanie miejsc, którymi jesteś najbardziej zainteresowany.
- ❑ Umieszczenie Twojego ogłoszenia w obrębie lokalizacji, którą jesteś zainteresowany (sklepy i inne miejsca często odwiedzane przez okolicznych mieszkańców, tablice ogłoszeń w siedzibach spółdzielni mieszkaniowych lub innych instytucji administrujących nieruchomościami).
- ❑ Agencje pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

3. KORZYSTAJĄC Z WYMIENIONYCH ŹRÓDEŁ ZDOBĄDŹ PODSTAWOWE INFORMACJE O PROJEKTACH, KTÓRE CIĘ INTERESUJĄ. NIE ZAPOMNIJ ZAPYTAĆ:

- ❑ Jaka jest cena?
- ❑ Co jest wliczone w cenę (np. standard wykończenia, infrastruktura obiektu, ochrona, technologia budowy).
- ❑ Kiedy projekt będzie zakończony i dostępny dla nowych właścicieli?

- ❑ Kto jest inwestorem/deweloperem/właścicielem?
- ❑ Kiedy można obejrzeć projekt (dni, godziny)?

4. WYBIERZ PROJEKTY, KTÓRE CHCESZ ZOBACZYĆ

Poniżej znajduje się lista rzeczy, które powinieneś sprawdzić podczas wizyty:

- ❑ Cena i warunki (jakie są zasady i struktura płatności)?
- ❑ Rodzaj ochrony (wartownia, wartownicy, ogrodzenie, zamykana brama, domofony itp.).
- ❑ Powierzchnia domu/mieszkania.
- ❑ Specyfikacja techniczna (zdobądź informacje dotyczące materiałów budowlanych i instalacji na piśmie, jeśli to możliwe).
- ❑ Funkcjonalność i optymalne rozmieszczenie pomieszczeń.
- ❑ Podłączenie mediów (gaz, elektryczność, woda, ścieki publiczne – dowiedz się, kto płaci za podłączenia).
- ❑ Kto dostarcza usługi telekomunikacyjne (telefony, internet).
- ❑ Dodatkowe zalety lokalizacji (las, park, fitness, sklepy, plac zabaw).
- ❑ Specyfikacja oferowanego wykończenia wnętrz (jeśli deweloper proponuje wykończenie).
- ❑ Dostęp do dróg dojazdowych i głównych arterii.
- ❑ Transport publiczny.
- ❑ Szkoły.
- ❑ Estetyka domu i sąsiedztwa.
- ❑ Wiarygodność inwestora (jego reputacja na rynku, jakość poprzednich projektów).
- ❑ Oferty kredytów hipotecznych (czy deweloper współpracuje z bankami).
- ❑ Jakość usług posprzedażnych (jak będziesz traktowany po wpłaceniu pieniędzy?)
- ❑ Kto zarządza nieruchomością? Jakie są miesięczne opłaty?
- ❑ Sprawdź dokładnie co jest, a co nie jest wliczone w cenę.
- ❑ Jeśli to możliwe porozmawiaj z innymi osobami, które mieszkają w wybranej przez Ciebie okolicy i zdobądź obiektywne opinie na temat lokalizacji/sąsiedztwa.

5. PODSUMUJ WSTĘPNE POSZUKIWANIA

- ❑ Wybierz te oferty, które najbardziej odpowiadają Twoim potrzebom, oczekiwaniom i możliwościom finansowym.
- ❑ Podsumuj zebrane informacje. Porównaj produkty pod względem jakości, ceny i zapewnianej obsługi.

Weź pod uwagę: standard wykończenia, okolicę, sąsiedztwo, kto będzie zarządzał obiektem w przyszłości, jakie są plany rozwoju dla okolicznych terenów itp.

6. USTALENIA DOTYCZĄCE DOMU/MIESZKANIA

- ❑ Sprawdź, czy dany lokal spełnia Twoje oczekiwania (odległość od innych budynków, prywatność, metraż, piętro - w przypadku, gdy jest to mieszkanie).
- ❑ Zastanów się, czy lubisz słońce rano, czy po południu, w sypialni, w pokoju dziennym czy w ogrodzie?
- ❑ Sprawdź, czy budynek już został wybudowany, czy prace jeszcze trwają. Przekonaj się czy przeprowadzka będzie możliwa w terminie jaki sobie zaplanowałeś?
- ❑ Zapytaj inwestora lub właściciela nieruchomości, czy są możliwe zmiany architektoniczne w oryginalnym projekcie. Jeśli tak, jakie są procedury i koszt?

7. **WYBIERZ NAJLEPSZĄ OPCJĘ** (ze wszystkich ofert jakie wziąłeś pod uwagę). Być może niektóre powinieneś zobaczyć ponownie, aby jeszcze raz przekonać się czy to jest miejsce Twoich marzeń?

8. **POSZUKAJ KREDYTU MIESZKANIOWEGO**

- ❑ Oblicz cały przychód Twojej rodziny (przychód osób, które będą mieszkać w domu) oraz wydatki miesięczne. Na podstawie tych danych bank ustali warunki udzielenia kredytu.
- ❑ Skontaktuj się z kilkoma bankami i porównaj ich oferty (oprocentowanie, metody obliczania zdolności kredytowej, dodatkowe opłaty, dostępne waluty, w których możesz wziąć kredyt, czas decyzji, wysokość rat miesięcznych, symulację zmniejszania się rat w różnych walutach, możliwość przewalutowania kredytu). Kupuj kredyt tak, jakbyś kupował mieszkanie.
- ❑ Dowiedz się, czy bank udzieli Ci kredytu w potrzebnej wysokości np. również na wykończenie.
- ❑ Przygotuj wszystkie dokumenty zazwyczaj wymagane przez banki.

9. **POPROŚ INWESTORA O KOPIE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ O SPECYFIKACJĘ TECHNICZNĄ. CZY SĄ JESZCZE INNE DOKUMENTY, KTÓRE MOŻEMY DOSTAĆ OD INWESTORA (WZÓR UMOWY OSTATECZNEJ, UMOWY O ZARZĄDZANIE, REGULAMIN ITP.)?**

- ❑ Wyjaśnij wszystkie kwestie, które nie są dla Ciebie do końca zrozumiałe.
- ❑ Jeśli nie jesteś czegoś pewien, nie wahaj się szukać pomocy prawnej i porad specjalisty do spraw technicznych.

10. **AKCEPTACJA WARUNKÓW I CENY**

- ❑ Uzyskaj brakujące informacje i przemyśl wszystkie aspekty zakupu zanim podpiszesz umowę.
- ❑ Jeśli cena nie podlega negocjacjom, zastanów się nad elementami transakcji, które mogą być niewielkim kosztem dla dewelopera, ale mają wartość dla Ciebie np. elastyczne warunki płatności, wykonanie dodatkowych prac (przestawienie ścian, zmiany w instalacji elektrycznej), niższa zaliczka (włączenie kosztu wykończenia do ceny nieruchomości aby zredukować podatek VAT).
- ❑ Omów z inwestorem dodatkowe zmiany projektowe, jeśli takie planujesz i ustal ich koszt.
- ❑ Jeśli inwestor oferuje pakiet wykończeniowy, a Ty planujesz z niego skorzystać, uzgodnij również warunki dotyczące tego elementu umowy. Sprawdź specyfikację materiałów wykończeniowych, aby upewnić się, czy jest zgodna z Twoimi oczekiwaniami.
- ❑ Ustal termin realizacji umowy oraz wysokość kar za zwłokę.
- ❑ Uzgodnij kiedy otrzymasz klucze do domu/mieszkania.

11. **USTAL DATĘ PODPISANIA OSTATECZNEJ UMOWY SPRZEDAŻY W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO**

- ❑ Dowiedz się, ile będzie Cię kosztował akt notarialny. Może inwestor współpracuje z notariuszem, który naliczy niższą taksę notarialną.

12. **SPRAWDŹ I PODPISZ PRZEDWSTĘPNĄ UMOWĘ SPRZEDAŻY**

- ❑ Sprawdź wszystkie dokumenty (wypis z księgi wieczystej, plan budynku, wypis z KRS itp.), które są wymienione w umowie przed jej podpisaniem.

13. DOSTARCZ DO BANKU WNIOSEK KREDYTOWY ORAZ KOMPLET DOKUMENTÓW NIEZBEDNYCH DO URUCHOMIENIA PROCESU KREDYTOWEGO

14. DOKONAJ PIERWSZEJ WPŁATY

15. ZACZNIJ ZBIERAĆ OFERTY FIRM ZAJMUJĄCYCH SIĘ WYKOŃCZENIEM WNĘTRZ (Jeśli zamierzasz kupić dom/mieszkanie niewykończone lub do remontu):

- ❑ Zdecyduj czy chcesz skorzystać z porady projektanta wnętrz?
- ❑ Wybierz materiały wykończeniowe.
- ❑ Zastanów się nad terminem realizacji i złóż zamówienia na poszczególne materiały.
- ❑ Zapytaj o referencje firm, z których usług masz zamiar skorzystać przy wykończeniu wnętrz.
- ❑ Ustal terminy na podstawie Przedwstępnej Umowy Sprzedaży

16. JEŚLI JESTEŚ CUDZOZIEMCEM ZWRÓĆ SIĘ DO MSWiA O POZWOLENIE NA ZAKUP NIERUCHOMOŚCI

- ❑ Niektórzy obcokrajowcy potrzebują specjalnego pozwolenia na zakup nieruchomości, które jest wydawane przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji.

17. DOKONUJ PŁATNOŚCI ZGODNIE Z USTALENIAMI ZAWARTYMI W UMOWIE PRZEDWSTĘPNEJ

- ❑ Jeśli kupujesz nieruchomości w trakcie budowy, Twoje płatności powinny odpowiadać etapom wykonywanych prac.

18. UZYSKAJ OD INWESTORA FORMALNE POTWIERDZENIE DATY ODBIORU TECHNICZNEGO

19. PRZEPROWADŹ ODBIÓR TECHNICZNY

- ❑ Możesz zabrać ze sobą eksperta budowlanego, który będzie asystował przy odbiorze technicznym. Zaproś kogoś z rodziny lub znajomego (dodatkowa para oczu może zwrócić uwagę na rzeczy, które Ty przeoczysz).
- ❑ Upewnij się, że wszystkie usterki są spisane w protokole odbioru technicznego i ustal termin ich usunięcia.
- ❑ Podpisz protokół odbioru i dopilnuj, by deweloper również złożył swój podpis.

20. DOKONAJ POZOSTAŁYCH PŁATNOŚCI

21. UZYSKAJ OD INWESTORA FORMALNE POTWIERDZENIE DATY PODPISANIA AKTU NOTARIALNEGO

22. PODPISZ UMOWĘ OSTATECZNĄ W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO

23. ODBIERZ KLUCZE DO NOWEGO DOMU/MIESZKANIA

24. WYKUP UBEZPIECZENIE NIERUCHOMOŚCI

25. PRZEPISZ NA SIEBIE WSZYSTKIE UMOWY NA DOSTAWY MEDIÓW

- ❑ Elektryczność
- ❑ Gaz
- ❑ Woda/ścieki

26. SPRAWDŹ OFERTY DOSTĘPU DO INTERNETU, TELEFONII, TELEWIZJI

- ❑ Złóż zamówienie na instalację linii telefonicznej, internetowej i telewizyjnej (kablowej lub satelitarnej).
- ❑ Ustal szczegóły związane z założeniem telewizji kablowej lub satelitarnej (np. miejsce i sposób założenia okablowania).

27. UZYSKAJ POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE

- ❑ Aby uzyskać pozwolenie na użytkowanie konieczne jest spełnienie szeregu warunków m.in. budynek musi nadawać się do użytkowania tj. posiadać podstawowe wykończenie kuchni, łazienki i schodów. Wnioski o pozwolenie na użytkowanie wraz z innymi dokumentami wymienionymi na wniosku składa się w Państwowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego właściwym dla miejsca położenia nieruchomości.

28. WYKOŃCZENIE

- ❑ Podpisz umowę na usługi w formie, która da Ci gwarancję jakości prac wykończeniowych. Wylicz listę prac, które mają być wykonane - aby uniknąć nieporozumień. Ustal ostateczny termin zakończenia prac.
- ❑ Staraj się często odwiedzać dom w trakcie prac wykończeniowych. Akceptuj wykonane prace etapami (np. malowanie ścian, schody, glazury itd.). W ten sposób, jeśli pojawią się jakieś usterki lub uchybienia, łatwiej je będzie poprawić wcześniej, niż po zakończeniu wszystkich prac.

29. ZORGANIZUJ FIRMĘ PRZEWOZOWĄ, KTÓRA POMOŻE CI PRZEPROWADZIĆ SIĘ DO TWOJEGO NOWEGO DOMU/MIESZKANIA

- ❑ Sprawdź kilka ofert. Jako źródło może posłużyć: internet, gazeta codzienna np. Gazeta Wyborcza (wydanie środowe i piątkowe), znajomi i rodzina.
- ❑ Zapytaj ile osób będzie się zajmowało przeprowadzką? Jaki będzie koszt? Czy cena jest liczona od ilości przewiezionych rzeczy czy za całość? Czy wynajęta firma również zamontuje Ci meble? Ile czasu to zajmie? Czy pomogą w pakowaniu i rozpakowywaniu? Czy dostarczą własne kartony, folie itp.?

30. ZAMELDOWANIE

- ❑ Zgłoś się do odpowiedniego wydziału (przeważnie jest to wydział spraw obywatelskich) urzędu miasta, gminy lub dzielnicy z niezbędnymi dokumentami:
  - o aktem notarialnym lub wypisem z księgi wieczystej,
  - o drukiem zgłoszenia pobytu stałego dla dorosłych i dzieci (niektóre urzędy udostępniają formularze do ściągnięcia ze strony internetowej),
  - o dowodem osobistym,
  - o potwierdzeniem wymeldowania z poprzedniego lokum,
  - o do wglądu: tytuł prawny do lokalu (tj. akt notarialny, wypis z księgi wieczystej, umowa najmu, przydział lokalu spółdzielczego lub umowa cywilno-prawna), w nowo budowanym domu - dokument o odbiorze budynku i zawiadomienie o

nadaniu mu numeru, mężczyźni do 50 roku życia książeczkę wojskową, odpis skrócony aktu urodzenia dla osób niepełnoletnich.

31. PARAPETÓWKA