

Kupno mieszkania - na co zwrócić uwagę

Wpisał Marcin Gędziński
Sobota, 05. Wrzesień 2009 21:07

Zakup nieruchomości jest bardzo poważną decyzją, czasami jedną taką w życiu, dlatego zanim ją podejmiemy, musimy poważnie się do tego przygotować.

W ostatnich latach rynek nieruchomości w Polsce był bardzo dziwny. W sumie nadal jest bardzo dziwny. W latach 70-tych, w epoce radosnego Gierka, nastąpił boom spółdzielczości, gdzie ludzie "dostawali" mieszkania, których nie byli właścicielami, tylko współwłaścicielami całego osiedla. W skrócie mieli wszystko i nic. Prawo do "własności" spółdzielczej było dopuszczalną przez władze komunistyczne formą własności. Oczywiście wszystkie osiedla były radośnie budowane za kredyty, które Gierek z łatwością dostawał. Po załamaniu się systemu nastąpiła posucha. Dopiero w połowie lat 90-tych na dobre ruszyło budownictwo. Ale dziwne to było budowanie... Firma krzyknęła "budujemy!" i zbierała kasę od ludzi, którym zamarzyło się własne mieszkanie. Ludzie płacili, płacili, czekali i płacili, a firmy zbierały kasę i budowały. Ludzie cieszyli się jak jakaś firma zgodziła się wziąć pieniądze za mieszkanie, którego nie było. Czasem tych mieszkań nie ma do dziś... Interes się kręcił, kasa płynęła, a opóźnienia w oddawaniu sięgały kilku lat. Oczywiście zapomniałem dodać, że ceny również rosły z biegiem czasu i nigdy nie było wiadomo, za ile ostatecznie się kupi mieszkanie. Nikt prawie nie patrzył na niedoróbki i niedogodności otrzymanych za ciężką kasę mieszkań, mało kto też zwracał uwagę na formę własności, chociaż własność spółdzielcza-lokatorska odeszła w niebyt, to dalej pokutuje własność "spółdzielcza-własnościowa".

Tak było i gdzieś tam jest do dziś. Ubiegłoroczny powiew kryzysu przyhamował pęd developerów do windowania cen a ludzi do kupowania gruszek na wierzbie. W jednym kryzys wyszedł na dobre, możemy zobaczyć, ba, dotknąć i obejrzeć mieszkanie przed zakupem, możemy się potargować o cenę, możemy w momencie kupna otrzymać akt notarialny. Możemy, ale czy chcemy?

Obecna sytuacja na rynku mieszkań dalej jest nienormalna, ceny nadal są kosmiczne a developerzy i spółdzielnie dalej chcą żerować na niewiedzy nabywców. Dalej sprzedawane są mieszkania, których nie ma, za cenę do końca nieustaloną. Dalej sprzedaje się budynki, które stoją na gruncie nienależącym do właścicieli mieszkań. Dalej przeciągane są procedury wydzielania własności i zakładania hipotek na mieszkania, przez co nabywcy płacą krocie za ubezpieczenia kredytu z powodu braku zabezpieczenia hipotecznego. Umowa kupna mieszkania nie jest przecież formą notarialną.

Żeby nie ponieść nieprzewidzianych kosztów, wystarczy w dobie Internetu poszperać w nim trochę, jest to skarbnica wiedzy o developerach i spółdzielniach, które niepoważnie traktują swoich klientów. Jest to też doskonałe medium do zrzeszania się poszkodowanych przez w/w. Wystarczy poszukać informacji o danej firmie sprzedającej mieszkania i zobaczyć, z jakimi problemami borykają się klienci tej firmy sprzed kilku lat.

Dla kupujących, a nawet tylko szukających nowego mieszkania, proponujemy poniższe rady, aby nie powtórzyć błędów swoich poprzedników w kontakcie z daną firmą, a więc:

- umowę kupna-sprzedaży mieszkania z wykonawcą zawieramy notarialnie. Daje nam to

Kupno mieszkania - na co zwrócić uwagę

Wpisał Marcin Gędziński

Sobota, 05. Wrzesień 2009 21:07

gwarancję stałej ceny, daty odbioru oraz możliwość odzyskania wpłaconych pieniędzy w przypadku upadku wykonawcy. Oczywiście usłyszymy od sprzedawcy, że to niepotrzebny wydatek, ale warto go ponieść. Odmowa zawarcia umowy w formie aktu notarialnego jest pierwszą oznaką nieuczciwości sprzedawcy.

- przeszukajmy fora internetowe, zwracając uwagę na poprzednie inwestycje naszego przyszłego wykonawcy. Nie bierzmy pod uwagę tłumaczeń, że była sroga zima, padały deszcze i dlatego były opóźnienia. Zimy i deszcze to w naszym klimacie norma, od tysięcy lat. Porównajmy sobie daty planowanych i faktycznych odbiorów mieszkań, jak one wyglądały i kiedy usunięto usterki. Kiedy nabywcy otrzymali akty notarialne, czy nabyli z mieszkaniem ziemię pod swoim mieszkaniem i czy musieli z tego powodu dopłacać oraz jak zmieniała się cena - ile wzrosła od początkowych założeń. Pamiętajmy, historia lubi się powtarzać.

- przejedźmy się na wybudowane osiedle, popatrzmy jak wygląda wykończenie mieszkań, które już wybudował nasz "przyszły wykonawca". Fora internetowe mogą być również dobrą formą nawiązania kontaktu, aby obejrzeć jakieś mieszkanie, najlepiej jest osobiście porozmawiać z mieszkańcami, o ich problemach, bo niedługo mogą być one naszymi...

- sprawdźmy praktykę zakładania wspólnot mieszkaniowych przez wykonawcę, czasem to, że wykonawca ma "swoich ludzi" we wspólnocie uniemożliwia skuteczne dochodzenie napraw gwarancyjnych, poprawek i niedoróbek. Sprawdźmy również, kto jest właścicielem kotłowni - to tak a propos ostatnich problemów pewnej wspólnoty.

- przy mieszkaniach spółdzielczych sprawdźmy, jak stara jest spółdzielnia, i czy czasem nie będziemy finansować czynszami remontów całego osiedla, mimo że mieszkamy w nowym bloku, czy grunt będzie własnością, czy tylko w "wieczystym użytkowaniu". Pamiętajmy, że większość pozaspółdzielnianych developerów w cenę mieszkania wlicza już własność gruntu. Sprawdźmy sobie również na forach internetowych, jak prezesi spółdzielni odnoszą się do głosów spółdzielców, czy nie ma zgrzytów, problemów i "przekrętów"

To tylko kilka przykładowych spraw. W ferworze poszukiwań nowego mieszkania łatwo nie zwrócić uwagi na "drobiazgi", które skutecznie mogą nam zepsuć radość posiadania nowiutkiego mieszkanka.