

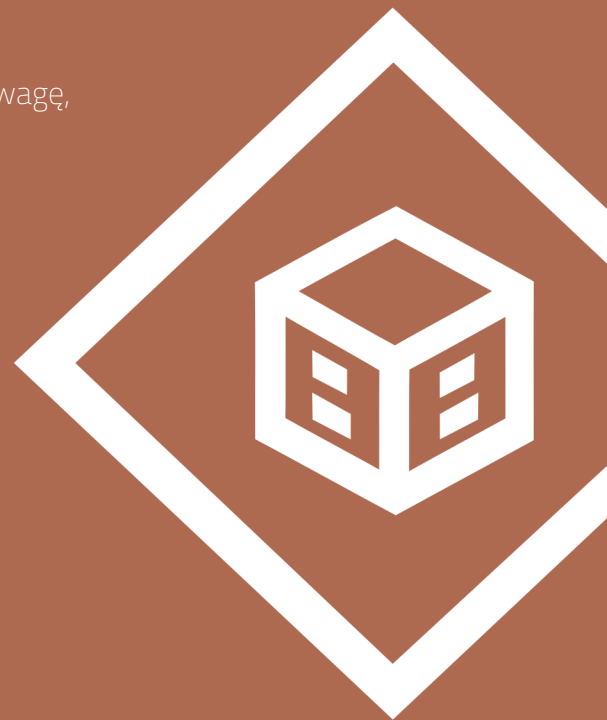
Jak kupić **mieszkanie?**

poradnik Nabywcy w **9** krokach.

Seria poradników by  **Blockhaus.**

Stworzona z myślą o przyszłych Nabywcach.

Zawiera cenne wskazówki oraz informacje, na które warto zwrócić uwagę, uczestnicząc w procesie kupna nowego, wymarzonego mieszkania.



Zdefiniuj własne potrzeby



Zakup mieszkania to z pewnością jedno z najważniejszych, jak nie najważniejsza decyzja w życiu. Wybór mieszkania to nie tylko decyzja o metrażu, cenie, usytuowaniu w budynku, ale także o okolicy, w której zamieszkaż.

Zanim kupisz swoje wymarzone mieszkanie zadaj sobie następujące pytania:

- Czy chcesz, aby Twoje nowe mieszkanie zaprojektowane zostało zgodnie z obecnymi trendami, standardami architektonicznymi oraz funkcjonalnymi?
- Czy chcesz, abyś to Ty po raz pierwszy nadawał charakter wnętrzu i dopasował aranżację pod styl życia swój bądź Twojej rodziny?
- Czy chcesz mieszkać w budynku, gdzie zastosowany został szereg nowoczesnych udogodnień takich jak windy, parking podziemny, duże tarasy, ogródki/balkony, monitoring, czy zwiększający komfort życia systemy klimatyzacji?
- Czy chcesz, aby osoby otaczające Cię na co dzień – Twoi sąsiedzi podchodzili do życia w sposób podobny do Twojego?

Jeśli, tak to zdecydowanie powinieneś skupić się na poszukiwaniu mieszkań z rynku pierwotnego.

Deweloperzy dziś tworzą nie tylko mieszkania, ale także kompleksowe miejsca do wygodnego życia.

Wybór oferty funkcjonalnej

Przed wyborem mieszkania pamiętaj, że to nie wielkość się liczy, **a jego funkcjonalność.**

Przede wszystkim zastanów się, czego potrzebujesz? Czy będzie to mieszkanie docelowe, czy na „jakiś czas“?

Jeśli będzie to mieszkanie tymczasowe, weź pod uwagę możliwość późniejszego łatwego wynajmu lub sprzedaży.

Przy mieszkaniu docelowym zastanów się czego brakuje Ci najbardziej w dotychczasowym mieszkaniu? Dodatkowa sypialnia dla dziecka, a może kuchnia z możliwością wydzielenia – gdyż bardzo lubisz gotować?

Pytań i odpowiedzi jest wiele, a żadna z nich nie będzie uniwersalna dla każdego. To przyszłe mieszkanie, które powinno spełniać Twoje indywidualne potrzeby.

- Porównując oferty zwracaj uwagę nie tylko na cenę i metraż. **Sprawdź stosunek powierzchni „faktycznie użytkowej” do wielkości ciągów komunikacyjnych** - to jedna z cennych informacji. Funkcjonalnie zaprojektowane wnętrza powinny być możliwie najbardziej użytkowe, w końcu mieszkanie sprzedawane jest na podstawie ilości m², z których za każdy płacisz Ty.
- Sprawdź bądź dopytaj Dewelopera jaką prowadzi politykę w stosunku do powierzchni znajdujących się pod ściankami działowymi – **często traktowana jest ona na równi z powierzchnią mieszkalną.** Jest to kontrowersyjny sposób wyliczania powierzchni, a co za tym idzie finalnej ceny nabycia mieszkania. Powinieneś być świadomy, że ta przestrzeń nie jest przeznaczona na cele użytkowe.

Wybierz inwestycję godną zaufania

W ostatnim czasie w Polskim Prawie pojawia się coraz więcej przepisów mających na celu ochronę Nabywców przed nieuczciwymi Deweloperami bądź ich wpadkami. Dzięki licznym zabezpieczeniom dziś na rynku konsument może czuć się o wiele bezpieczniej niż jeszcze kilka lat temu.

Nie oznacza to jednak, że Twoja czujność może zostać uśpiona, oraz że w pełni możesz zaufać pięknie prezentującym się broszurą i materiałom reklamowym Dewelopera. Aby zmaksymalizować bezpieczeństwo przed wszelkimi ewentualnościami, które mogą wystąpić przy procesie nabywania mieszkania warto przyrzeć się kilku kwestiom nieco bliżej.

- **Sprawdź renomę firmy Deweloperskiej** – Badając wiarygodność staraj się polegać jednak na opinii osób, które już mieszkają w jednej ze zrealizowanych inwestycji. Zapytaj, jak wyglądał odbiór mieszkania, czy coś wzbudzało ich niepokój bądź, jak Deweloper zachował się, gdy coś nie szło zgodnie z planem.

Nie sugeruj się wyłącznie opiniami zamieszczonymi w Internecie – pamiętaj, że łatwiej pisać opinie niepochlebne, niż te, które są dobre. W sieci jest się również anonimowym co nierzadko wykorzystać może niezdrowa konkurencja.

- **Przyjrzyj się samej inwestycji** – Jest to zdecydowanie najważniejszy punkt badania wiarygodności. Uzyskaj numer Księgi Wieczystej gruntu – sprawdź, czy Deweloper jest jej faktycznym właścicielem, a o wszelkie wątpliwości nie bój się pytać. Poproś również o wgląd do pozwolenia na budowę oraz dowiedz się czy nie zostało zawieszono.

Umów się z doradcą na spotkanie



Spotkanie z przedstawicielem Dewelopera będącym osobą odpowiedzialną za sprzedaż na danej inwestycji powinno być obowiązkowym do wykonania punktem, przed podjęciem decyzji o wyborze swojego wymarzonego mieszkania.

Jeśli biuro sprzedaży znajduje się w niedalekiej okolicy od inwestycji – to dobry znak, gdyż Deweloper nie zniknie z dnia na dzień a w razie dodatkowych pytań czy wątpliwości osoba znająca inwestycje zawsze jest na miejscu. Warto też sprawdzić siedzibę główną Dewelopera – jeśli takowej nie posiada bądź wyda się Tobie podejrzana – powinna zapalić się czerwona lampka.

Na spotkaniu warto zapytać o:

- Stan faktyczny nieruchomości gruntowej na której realizowana jest inwestycja.
- Pochodzenie środków wykorzystywanych na realizację mieszkań oraz na stopień zadłużenia Dewelopera. Kredyt wcale nie musi oznaczać kłopotów, ale z pewnością warto przyjrzeć się temu tematowi bliżej.

Ważnym powinno być również zaplanowanie części wspólnych przez Dewelopera. Dopytaj, czy przewidziane zostało miejsce do integracji mieszkańców, a także do zagospodarowania czasu dla najmłodszych. Place zabaw, miejsca rekreacji, osiedlowa mała architektura a także lokalizacja altan śmietnikowych czy innych elementów poprawiających komfort życia to cenne dodatki, którym często początkowo nie poświęca się wystarczająco uwagi.

Kolejnym ważnym punktem jest **możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich**. Często Deweloperzy wychodzą naprzeciw oczekiwaniom Nabywców i umożliwiają wprowadzenie zmian nieistotnych z punktu widzenia Prawa Budowlanego.

Sprawdź swoje możliwości finansowe

Zastanów się nad swoimi możliwościami finansowymi oraz sprawdź swoją zdolność kredytową. Często samodzielne zdobycie finansowania bywa czasochłonne oraz kłopotliwe, a także może okazać się nieopłacalne.

Warto skorzystać z profesjonalnej pomocy ekspertów finansowych – Deweloperzy często proponują swoim Klientom kompleksową obsługę, w tym również możliwość uzyskania kredytu deweloperskiego z pomocą profesjonalnej pomocy.

6

Ekspert finansowy zbada naszą zdolność kredytową uwzględniając wymagania różnych banków, dokona rzetelnego i kompleksowego porównania kilkunastu ofert i pomoże porównać inne opłaty oraz prowizje składające się na całkowity koszt kredytu hipotecznego. Pomoże także w dopełnieniu formalności, wypełnieniu wniosków oraz przeróżnych formularzy, a następnie będzie monitorował cały proces od złożenia dokumentów, do uruchomienia kredytu,

Profesjonalna pomoc ekspertów finansowych zapewni Ci maksymalny komfort oraz kompleksową obsługę transakcji.

Ponadto często taka usługa jest bezpłatna a uzyskany kredyt korzystniejszy finansowo w porównaniu do standardowej oferty przedstawianej w placówce bankowej.

Sprawdź **Prospekt** i **Umowę Deweloperską**

Pamiętaj, zawsze warto zadawać pytania.

Koniecznienie od Dewelopera powinieneś otrzymać podpisany Prospekt Informacyjny.

– To w nim zawarte są określone Prawem Polskim szczegółowe informacje o Deweloperze, przedsięwzięciu deweloperskim oraz gruncie, na którym prowadzona jest inwestycja. Forma Prospektu Informacyjnego jest ściśle określona Ustawą.

Przed zawarciem Umowy Deweloperskiej, warto poprosić również o jej wzór, aby dokładnie przeanalizować zapisy.

Jeśli coś dla Ciebie jest niejasne – pytaj. Doradca klienta jest do Twojej dyspozycji i nie powinien unikać odpowiedzi.

Na co warto zwrócić uwagę w Prospekcie Informacyjnym oraz Umowie Deweloperskiej?

- Cena mieszkania i dodatkowe płatności (miejsce postojowe, komórka lokatorska).
- Harmonogram płatności oraz podział ceny mieszkania na transze.
- Termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
- Termin graniczny odbioru mieszkania oraz umowy przeniesienia własności.
- Konsekwencje wycofania się z umowy.
- Sposób finansowania inwestycji przez Dewelopera oraz stopień zadłużenia.

Zaprojektuj po swojemu

Podpisana umowa gwarantuje Ci już nabycie wybranego mieszkania u Dewelopera.

Jeśli inwestycja jest jeszcze w fazie realizacji, możesz zapewne wprowadzić dodatkowe zmiany lokatorskie, które dodatkowo poprawią komfort użytkowania i dopasują lokal pod Twój indywidualny styl życia.

To dobry moment by zacząć myśleć o wykończeniu swojego M.

Zdecydowanie większość dobrych fachowców nie jest dostępna „na już” a sam proces znalezienia odpowiednich materiałów oraz określenie stylu w jakim ma zostać wykonane wykończenie to proces pasjonujący, ale i również czasochłonny.

Możesz samodzielnie podjąć się tego zadania, **bądź też skorzystać z firm polecanych przez dewelopera.**

Firmy, które kompleksowo zajmują się wykańczaniem mieszkań do tak zwanego stanu „pod klucz” nie tylko zajmą się projektem wnętrza, ale także doradzą przy wyborze materiałów i zajmą się wykończeniem mieszkania „od A do Z”.

Odbiór **mieszkania**



Po uzyskaniu przez Dewelopera pozwolenia na użytkowanie, **opiekun inwestycji zaprosi Cię na odbiór mieszkania.** To wyjątkowy moment, w którym wchodzi Państwo po raz pierwszy do swojego, już ukończonego mieszkania.

Wykorzystaj ten czas na ocenę prac Dewelopera. Na odbiór mieszkania najlepiej umówić się w ciągu dnia, aby przy świetle naturalnym dokładnie obejrzeć mieszkanie. Trzeba pamiętać, aby zabrać ze sobą projekt, wraz z naniesionymi ewentualnymi zmianami lokatorskimi, wprowadzonymi jeszcze na etapie realizacji inwestycji, Umowę oraz Prospekt Informacyjny.

Sprawdź czy projekt zgodny jest ze stanem faktycznym oraz czy lokal spełnia opisane w Umowie i Prospekcie Informacyjnym warunki i standard wykończenia, wszelkie odstępstwa poproś o zaznaczenie w protokole odbiorowym.

Jesteś właścicielem



Ostatnią formalnością jaka dzieli Cię od zostania prawnym właścicielem mieszkania jest zawarcie umowy ostatecznej – umowy przenoszącej własność lokalu na Ciebie.

Akt notarialny zawierać powinien między innymi: dane właściciela, dokładny adres nabywanego mieszkania, dokładny jego opis, numer księgi wieczystej oraz całkowitą jego cenę.

Od tej pory przysługuje Ci również 5-letnia rękojmia na nabyty lokal mieszkalny i jego części składowe.

Pamiętaj, na każdym etapie zakupu swojego wymarzonego mieszkania, pracownicy Blockhaus są do Twojej dyspozycji – pomogą odpowiedzieć na każde pytanie oraz rozwiązać wszelkie wątpliwości.

Blockhaus Sp. z o.o.

ul. Jaworowa 21

43-170 Łaziska Górne

Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach
Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł opłacony w całości

KRS: 0000740909 | NIP: 6351848262 | REGON: 380848193

www.blockhaus.com.pl

