

PORADNIK DLA KUPUJĄCYCH MIESZKANIE

czyli jak bezpiecznie kupić pierwsze „M” od dewelopera



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

Spis treści

Wstęp

EKSPERCI REKOMENDUJĄ	7
----------------------------	---

Rozdział 1

SZUKAMY MIESZKANIA – OD CZEGO ZACZAĆ?	9
---	---

Rozdział 2

PIERWSZA WIZYTA – ODWIEDZAMY DEWELOPERA	15
---	----

Rozdział 3

PODEJMUJEMY DECYZJĘ O ZAKUPIE	21
-------------------------------------	----

Rozdział 4

LICZYMY KOSZTY	25
----------------------	----

Rozdział 5

FINANSOWANIE NIERUCHOMOŚCI – ODWIEDZAMY BANK	29
--	----

Rozdział 6

URZĄDZAMY MIESZKANIE – ARANŻACJA WNĘTRZA	35
--	----

Rozdział 7

ODBIÓR MIESZKANIA – DOSTAJEMY KLUCZE	41
--	----

Rozdział 8

PODPISUJEMY AKT NOTARIALNY	47
----------------------------------	----

Rozdział 9

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ	51
----------------------------------	----

Rozdział 10

ZESPÓŁ DS. NIERUCHOMOŚCI	55
--------------------------------	----

Rozdział 11

PROFIL SPÓŁEK POSIADAJĄCYCH CERTYFIKAT DEWELOPERA	57
---	----



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

Drogi Czytelniku,

oddajemy w Twoje ręce profesjonalny Poradnik, który pomoże Ci wybrać wymarzone mieszkanie. Ma on ułatwić przejście przez skomplikowany proces zakupu własnego „M” i odpowiedzieć na pytania, które pojawią się podczas realizacji tej jednej z najważniejszych decyzji w Twoim życiu.

Każdy, kto decyduje się na zakup mieszkania, chce w łatwy i przejrzysty sposób, w jednym miejscu, mieć dostęp do niezbędnych informacji. Chce wiedzieć, jak i gdzie szukać potrzebnych wiadomości, nie tracąc czasu na przeszukiwanie Internetu, wypytywanie znajomych i ryzyko uzyskania niesprecyzowanych oraz mało wiarygodnych wskazówek.

Podpowiadamy więc, na co należy zwrócić uwagę. Opisujemy krok po kroku, jak wygląda proces zakupu mieszkania – poczynwszy od podjęcia decyzji, przez wybór dewelopera, odbiór techniczny, aż po przejęcie nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową.

Wierzmy, że dzięki Poradnikowi pomożemy Ci w dokonaniu jak najlepszego wyboru i rozwiejemy wiele wątpliwości. Znajdziesz tu również wypowiedzi niezależnych ekspertów oraz opinie osób, które zechciały podzielić się swoimi doświadczeniami.

Życzymy Ci, abyś pozytywnie wspominał kupno swoich własnych „czterech ścian”. Będzie nam niezmiernie miło, jeśli ten Poradnik w pewien sposób się do tego przyczyni.

Zespół ds. Nieruchomości



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

Eksperci o poradniku:

„Dla większości z nas zakup mieszkania będzie największą transakcją finansową, jakiej dokonamy w życiu. Warto się do niej gruntownie przygotować. Większość z osób wstępnie zainteresowanych zakupem nowego mieszkania nie wie, na jaką nieruchomość może sobie pozwolić. Być może zdaje sobie sprawę z tego, jaką maksymalną ratę kredytu byłaby w stanie płacić, ale czy to koniec naszych wydatków?

Czy jednak bank podobnie spojrzy na taką kalkulację? Zanim więc zaczniemy szukać ofert w Internecie, odwiedzać biura sprzedaży deweloperów powinniśmy zbadać swoje możliwości finansowe. Z pewnością pomoże w tym doradca finansowy, który współpracuje np. z 20 bankami i jest w stanie porównać ich oferty.

Jeśli już wybierzemy dewelopera i dostaliśmy do podpisania umowę, warto skorzystać z pomocy prawnika. Negocjacje z deweloperami są trudne – z reguły tym samym mieszkaniem interesują się też inne osoby. Dlatego dzięki pomocy fachowca unikniemy podpisania umowy, która może być dla nas niekorzystna.

Pamiętajmy też, że nowe mieszkanie trzeba urządzić – to skomplikowane zadanie, w którym mogą nam pomóc architekci wnętrz. Z własnego doświadczenia wiem, jak cenne jest to wsparcie dla kogoś, kto nie ma czasu, by pilnować każdego fachowca i spędzać kolejne wieczory „na budowie”.

Na każdym etapie zakupu mieszkania powinniśmy korzystać z pomocy eksperta – pieniądze, jakie wydamy na ich porady są znacznie niższe niż kłopoty, które mogą wyniknąć z naszej niewiedzy w przyszłości”.

Maciej Kossowski,
ekspert z firmy Expander – Niezależnego Doradcy Finansowego

Zakup mieszkania na rynku pierwotnym jest przedsięwzięciem dość ryzykownym i nie da się zaprzeczyć, że wśród kupujących trudno jest znaleźć osoby, które się na tym znają. Dlatego warto dobrze przygotować się do tej czynności, by do minimum ograniczyć niespodzianki związane z tą inwestycją. Cieszy mnie fakt, że powstał taki poradnik, dzięki któremu w jednym miejscu można znaleźć tyle cennych informacji. Szkoda, że dopiero teraz taka publikacja powstała. Dlatego tym bardziej mam nadzieję, że dzięki temu oto poradnikowi zaoszczędzą Państwo wiele czasu i pieniędzy.

Korzystając z okazji, pozwolę sobie umieścić tu jedną poradę. Pamięając o tym, że podpisując umowę z deweloperem jeszcze przed rozpoczęciem inwestycji, nie jesteśmy w stanie przewidzieć czy nasz przyszły dom, będzie nadawał się do mieszkania, warto wynająć inspektora budowlanego. Tego typu



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

ekspert powinien regularnie odwiedzać budowę, zwracając baczność uwagę na wszelkie niedociągnięcia majstrów. Obecność inspektora jest konieczna tuż przed ostatecznym odebraniem kluczy. Wierzyć mi Państwo na słowo, dzięki jego uwagom możemy uniknąć wielu przykrych niespodzianek i związanych z tym wydatków.

**Zdzisław Lindemann – doktor inż. nauk technicznych,
wykładowca na Politechnice Warszawskiej.**

Niektórzy deweloperzy wprowadzają do umów postanowienia kształtujące prawa i obowiązki klienta (konsumenta) w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami lub rażąco naruszające jego interesy. Są to tak zwane klauzule abuzywne (niedozwolone). Z tego powodu Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów podczas kontroli przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską zakwestionował prawie co piątą umowę. Należy jednak pamiętać, że w polskim systemie prawnym nie ma bezwzględnego zakazu stosowania klauzul niedozwolonych. Klauzule te wiążą konsumenta, w przypadku gdy określają główne świadczenia stron, w tym cenę, jeżeli zostały sformułowane jednoznacznie, a także w przypadku gdy treść umowy została uzgodniona indywidualnie. Dlatego też negocjowanie z deweloperem warunków umowy lepiej powierzyć profesjonalnym doradcom, albowiem indywidualne uzgodnienie klauzuli abuzywnej może wiązać się z przykrymi konsekwencjami, a także w znacznym stopniu ograniczyć, a nawet uniemożliwić, uchylenie się od skutków prawnych tej klauzuli.

Tomasz Wandel – doradca prawny, Stowarzyszenie Doradców Prawnych

Zakup pierwszego mieszkania wiąże się często z popełnianiem kosztownych błędów wynikających z niedoinformowania. „Poradnik dla kupujących mieszkanie” z pewnością pomoże w uniknięciu pomyłek i zaoszczędzi nam czas, ułatwiając poruszanie się w sprawach formalnych i prawnych.

**Elżbieta Jońska – kierownik projektów budowlano - mieszkaniowych,
Życie Warszawy**

ROZDZIAŁ 1

SZUKAMY MIESZKANIA – OD CZEGO ZACZAĆ?

Jak szukać mieszkania?

Zakup mieszkania to znaczący wydatek, który pochłania duże środki finansowe oraz mnóstwo czasu. Dlatego na początku powinieneś rozważyć kilka istotnych kwestii.

Zacznij od dokładnego rozpoznania rynku i przejrzania dostępnych ofert. Znajdziesz je w prasie (w specjalnych dodatkach o nieruchomościach) oraz w Internecie. Dodatkowo, ciekawe oferty sprzedaży w dużych aglomeracjach zawierają portale lokalnych rynków nieruchomości.

Często mijasz nowo budowane osiedla. Zazwyczaj przy placu budowy znajdują się informacje teleadresowe biur sprzedaży. Najłatwiej po prostu spisać telefon, adres i pojechać do biura sprzedaży danego dewelopera, gdzie uzyskasz informacje na temat interesującej Cię inwestycji.

Warto odwiedzić również targi mieszkaniowe, gdzie można uzyskać wiele niezbędnych informacji. Znajdziesz tam najbardziej aktualne oferty deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, banków czy agencji nieruchomości. Deweloperzy oferują tam profesjonalną pomoc. Na takiej imprezie na pewno znajdziesz przewodniki i katalogi, które zaprezentują szeroką gamę możliwości, jakie masz, kupując mieszkanie.

Wstrzymaj się z zakupem do momentu, kiedy będziesz miał rozeznanie, jakie mieszkanie i za jaką kwotę możesz nabyć. Pomoże Ci w tym poznanie osób bezpośrednio sprzedających, agencji nieruchomości oraz deweloperów. Nawet jeśli pierwsze oglądane mieszkanie spełnia Twoje oczekiwania, zarezerwuj je i mimo wszystko rozejrzyj się dalej. Prawdopodobnie zostaniesz poproszony o zaliczkę, ale zyskasz kilka dni na zastanowienie się i porównanie ofert.

Poznałeś już – przynajmniej w teorii – możliwości, jakie masz w zakresie wyboru sposobów poszukiwania mieszkania. Na każdym z etapów zakupu korzystaj z pomocy specjalistów, wskazówek prawnika oraz doradców. Koszt konsultacji może wydawać się z początku spory, ale w ten sposób unikasz niepewności oraz ryzyka mogącego kosztować znacznie więcej.

Rynek pierwotny czy wtórny – gdzie kupić mieszkanie?

Nieruchomość możesz kupić na rynku pierwotnym bądź na rynku wtórnym. Na pierwszym nabywasz nieruchomości nowe – od dewelopera bądź spółdzielni. Rynek wtórny to z kolei mieszkania już wcześniej użytkowane.



Mieszkanie z rynku pierwotnego ma wiele atutów:

- kiedy kupujesz nowe „M”, przysługuje Ci rękojmia. Przez trzy lata, jeśli chodzi o konstrukcję budynku (dachy, fundament, ściany, stropy), oraz przez jeden rok na pozostałe elementy (tj. grzejniki) czy elementy wykończeniowe (płytki, panele itp.);
- mieszkania wykonywane są w nowoczesnej technologii, a materiały należą do bezpiecznych i spełniają polskie normy. W nowych osiedlach nie ma problemu z podłączeniem Internetu, ogrzewanie jest tańsze, a standard mieszkań, klatek schodowych czy wind znacznie wyższy niż w przypadku nieruchomości starszej daty. Mieszkania w kilku lub kilkunasto -letnich budynkach, jak również klatki schodowe, windy czy elewacja najczęściej wymagają remontu;
- nowe mieszkanie to również świetna inwestycja kapitałowa, która może przynieść korzyści.

W przypadku rynku wtórnego skorzystaj z pomocy specjalistów. Wybranie wiarygodnego pośrednika jest trudniejsze, niż może się to wydawać. Przy podejmowaniu decyzji o kupnie mieszkania na rynku wtórnym, musisz pamiętać o kilku istotnych sprawach:

- korzystaj tylko z usług licencjonowanego pośrednika (sprawdź numer licencji, świadectwo jej nadania oraz dowód ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej);
- unikaj biur pośrednictwa, które żądają opłat za przyjęcie zlecenia (pośrednik nie powinien pobierać opłat za udostępnianie ofert i doradztwo). Wynagrodzenie zapłacisz agencji po wykonaniu zlecenia;
- dowiedz się, czy agencja pomoże Ci w uzyskaniu kredytu, sprawdzi stan prawny nieruchomości, zredaguje treść umowy przedwstępnej, będzie służyć fachowym doradztwem oraz sprawnie zorganizuje zarówno kupno, jak i odbiór lokalu;
- zawsze sprawdzaj opinię o pośredniku na rynku.

Plusem samodzielnego poszukiwania mieszkania jest na pewno aspekt finansowy – decydując się na agencję, musisz liczyć się z dodatkowymi kosztami, związanymi z wynagrodzeniem pośrednika.

Na co zwrócić uwagę?

Jest wiele elementów, na które należy zwrócić uwagę, decydując się na zakup mieszkania. Gdy budynek już stoi, łatwiej o pełną ocenę stanu fizycznego danej nieruchomości. Niestety na rynku pierwotnym trudno teraz o gotowe mieszkania – najczęściej kupujący decydują się na lokal, na który trzeba poczekać jeszcze około roku do półtora. Zawsze jednak – nawet na etapie „dziury w ziemi” – można spraw-

dzić dokumenty i spisać ustalenia w formie aktu notarialnego. Umowa w tej formie zawsze zabezpieczy Twoje interesy.

Istotnym elementem jest sam rozkład mieszkania i jego funkcjonalność. Korzystny układ gwarantuje łatwość urządzania wnętrza, zgodną z Twoimi preferencjami. Zastanów się, ile pokoi będzie Ci potrzebnych, czy większość powierzchni nie przypada na korytarze i czy w mieszkaniu są miejsca na szafy. Warto również zwrócić uwagę na to, czy kuchnia jest osobnym pomieszczeniem z oknem, a także, na którą stronę wychodzą okna pokoju dziennego. Sprawdź, czy Twoje mieszkanie nie sąsiaduje ze śmietnikiem. Niemniej ważny jest stan drogi dojazdowej do budynku.

Najczęściej decydującymi o wyborze czynnikami są: **lokalizacja i komunikacja**. Sprawdź więc, jakie linie autobusowe kursują w pobliżu, jak daleko od Twojego miejsca zamieszkania są sklepy oraz budynki użyteczności publicznej. Czy osiedle nie stoi na trasach przelotowych samolotów lub na linii metra. W przypadku lokalizacji na obrzeżach miasta, dobrze jest dowiedzieć się w urzędzie miejskim, jakie inwestycje planowane są w najbliższej okolicy oraz gdzie będą przebiegać drogi dojazdowe do nowych budynków.

Jeśli lubisz spacerować i otoczenie zieleni, sprawdź, jak daleko jest do najbliższego parku lub lasu. Dowiedz się także, czy w pobliżu są jakieś punkty usługowe: apteki, **centra handlowe**, kina, teatry, restauracje i inne **miejsca rozrywki**. Dla rodziców niebagatelną rolę będzie odgrywała odległość od **żłobka, przedszkola** czy **szkoły**.

Jeśli budynek już stoi i możesz wejść do środka, warto abyś zabrał ze sobą inspektora budowlanego, który fachowym okiem spojrzy na wybraną nieruchomość. Jeśli budynek jest w fazie budowy, pamiętaj o zadaniu deweloperowi wszystkich pytań związanych z powstawaniem budynku.

Oferta mieszkań na rynku deweloperskim jest zróżnicowana. Mieszkanie można kupić w tradycyjnym bloku, jak i w apartamentowcu, gdzie na mieszkańców czekają różne udogodnienia, takie jak basen czy siłownia. Spójrz również na osiedle. Coraz częściej są one zamknięte (chronione), co ogranicza dostęp osób trzecich. Takie rozwiązania z pewnością pozwolą odetchnąć rodzicom, których pociechy lubią zabawę na świeżym powietrzu.

Przy wyborze mieszkania myśl przyszłościowo – czy np. lepiej wybrać niski czy wysoki budynek? W niskich budynkach łatwiej o dobre relacje sąsiedzkie, zaletą wysokich jest natomiast winda (w nowych budynkach pojawia się już przy trzech kondygnacjach) i piękny widok na panoramę miasta. Warto sprawdzić, ile mieszkań znajduje się na piętrze i czy przewidziana jest ochrona. Jeśli cenisz bezpieczeństwo, przekonaj się, czy będzie możliwość wstawienia dodatkowych zabezpieczeń, takich jak alarm czy videodomofon.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

Konieczne należy zapoznać się z kosztami eksploatacji budynku. Są to opłaty związane z utrzymaniem czystości, zieleni, administracji osiedlowej, konserwacją budynku. Należy też pytać się o koszty użytkowania windy, anteny, wywozu śmieci itd.

Praktyczne wskazówki

Wiele przydatnych informacji na temat nieruchomości znajdziesz w Internecie. Powstało już szereg portali zajmujących się tym rynkiem. Te największe, oprócz informacji praktycznych i ofert, mają również różnorodne fora dyskusyjne. Są to miejsca, na których ludzie dzielą się swoimi doświadczeniami i spostrzeżeniami. Z korzystaniem z tego typu wskazówek wiąże się jednak pewne ryzyko. Tak naprawdę trudno sprawdzić, kto udziela rad, przez co zdobyte informacje bywają niezetelne.

Poniżej przedstawiamy kilkanaście adresów internetowych, które przydadzą się podczas poszukiwania mieszkania i wyboru kredytu, oraz adresy stron www organizacji, do których możesz się zwrócić w razie wątpliwości.

Kupno nieruchomości

<http://www.gratka.pl/dom>

<http://www.dom.gazeta.pl>

<http://www.tabelaofert.pl>

<http://www.citydom24.pl>

<http://www.trader.pl>

Kredyty mieszkaniowe, fora internetowe, praktyczne informacje na temat kredytów, pośrednicy i doradcy finansowi

<http://www.bankier.pl>

<http://www.money.pl/banki>

<http://www.rankingkredytow.pl>

Organizacje zajmujące się ochroną prawną konsumenta

Kupno mieszkania to poważna decyzja, tak więc nie wahaj się zwrócić o pomoc do specjalistów. W tym właśnie celu powstały instytucje oraz organizacje, które strzegą Twoich praw. Do najważniejszych należą niewątpliwie: Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który realizuje rządową politykę ochrony konsumentów, Stowarzyszenie Konsumentów Polskich oraz Federacja Konsumentów.

Podstawowym zadaniem UOKiK w tym obszarze jest występowanie w interesie publicznym – to znaczy wszczynanie postępowań administracyjnych o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów. Z kolei Stowarzyszenie Konsumentów Polskich uruchomiło specjalny, bezpłatny numer telefonu, pod którym uzyskasz informacje o prawach konsumenta ogólnie i o swoich możliwościach prawnych w konkretnej sprawie. Podobnej pomocy udzieli Ci również Federacja Konsumentów. W poważniejszych naruszeniach przydatna może okazać się pomoc Rzecznika Praw Obywatelskich. Jeżeli natomiast pojawią się pytania dotyczące wspólnego gospodarowania nieruchomością, warto skorzystać z informacji umieszczonych na stronach „Wspólnoty Mieszkaniowej”.

<http://www.uokik.gov.pl> – Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

<http://www.skp.pl> – Stowarzyszenie Konsumentów Polskich

<http://www.federacja-konsumentow.org.pl> – Federacja Konsumentów

<http://www.rpo.gov.pl> – Rzecznik Praw Obywatelskich

<http://www.wm.info.pl> – Wspólnota Mieszkaniowa

<http://www.pzpb.internetdsl.pl> – Polski Związek Pracodawców Budownictwa

Rękojmia

(podstawa prawna: art. 556 i n. kodeksu cywilnego)
– odpowiedzialność sprzedającego względem kupującego za wady fizyczne oraz prawne sprzedawanego towaru.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

ROZDZIAŁ 2

PIERWSZA WIZYTA – ODWIEDZAMY DEWELOPERA

Jak znaleźć odpowiedniego dewelopera?

Firm deweloperskich na rynku jest wiele, zatem wybór jednej – tej właściwej będzie trudny. Jak wszędzie, są firmy rzetelne, jak również i takie, którym w kwestii rzetelności wiele brakuje. Dlatego też konieczne jest zapoznanie się z informacjami o nich. Szukając informacji o deweloperze, pamiętaj o dokładnym sprawdzeniu jego dotychczasowych inwestycji, poszukaj w mediach informacji na jego temat, w tym również o tym, jak firma plasuje się w rankingach dotyczących rynku nieruchomości.

Certyfikat Dewelopera

Wiarygodność dewelopera możesz również sprawdzić, dzwoniąc do Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa, stowarzyszenia które przyznaje Certyfikaty Dewelopera. Więcej informacji możesz uzyskać na stronie: <http://www.pzpb.internetdsl.pl> lub pod numerem telefonu: **(022) 628-60-20**.

Wybieraj tylko te firmy, które są sprawdzone i wiarygodne. Gwarancją uczciwości i rzetelności deweloperskiej jest Certyfikat Dewelopera.

Certyfikatem wyróżnia się rzetelne, wiarygodne i ustabilizowane firmy, nadawany jest on przez Polski Związek Pracodawców Budownictwa, po przeprowadzeniu dokładnej ekspertyzy formalno-prawnej i ekonomiczno-finansowej danej firmy.

Certyfikat przyznawany jest przez Kapitułę Certyfikatu na dwa lata i może być odnawiany, zawieszany lub cofnięty. Po upływie tego czasu – po przeprowadzeniu przez PZPB takich samych działań proceduralnych – może zostać przedłużony na kolejne dwa lata.

Dzięki podjętym przez PZPB działaniom już po pięciu latach funkcjonowania Certyfikatu Dewelopera można stwierdzić, że wyróżniła się dzięki niemu grupa kilkudziesięciu sprawdzonych pod kątem formalno-prawnym i finansowym firm deweloperskich, realizujących budownictwo mieszkaniowe na terenie całego kraju.

Badamy spółkę i nieruchomości

Gdy już zdecydujesz się na dewelopera, koniecznie sprawdź kilka rzeczy: KRS, księgę wieczystą oraz pozwolenie na budowę.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

W Krajowym Rejestrze Sądowym dowiesz się o statusie prawnym danej firmy (Centralna Informacja KRS), najważniejszych elementach jej sytuacji finansowej oraz sposobie jej reprezentowania. Dodatkowo w Krajowym Rejestrze Sądowym w rejestrze dłużników niewypłacalnych uzyskasz informacje o zadłużonych osobach fizycznych, z którymi prowadzenie wspólnych interesów może się wiązać z podwyższonym ryzykiem. Możesz też poprosić dewelopera o wszystkie potrzebne Ci dokumenty.

Następnie udaj się do sądu rejonowego w celu przejrzania księgi wieczystej danej nieruchomości. Znajdziesz w niej podstawowe informacje prawne dotyczące inwestycji, która Cię interesuje. Księga wieczysta dzieli się na cztery działy:

- Dział I** opisuje nieruchomość i prawa z nią związane. Znajdziesz tu więc dane dotyczące położenia, wielkości nieruchomości, informacje określające jej charakter.
- Dział II** informacje o właścicielu sprawdzanej nieruchomości, jak również wiadomości o współwłasności i wysokość ich udziałów.
- Dział III** wpisywane są tutaj informacje dot. wszelkich ograniczonych praw rzeczowych np. użytkownika, zastawu. W tym dziale dowiesz się, czy nieruchomość nie jest przypadkiem obciążona egzekucją komorniczą.
- Dział IV** to hipoteki. Jeśli nieruchomość jest zadłużona, właśnie w tym miejscu znajdziesz informacje o kwocie hipoteki, odsetkach od długu, terminie zapłaty, rodzaju wierzytelności.

Następnie powinieneś sprawdzić, czy deweloper ma pozwolenie na budowę oraz czy decyzja ta jest ostateczna. Taką informację uzyskasz, dzwoniąc do starostwa dla powiatu, w którym budowana jest interesująca Cię inwestycja. W przypadku gdy decydujesz się na zakup mieszkania w Warszawie, z uwagi na jej specyficzny ustrój (gmina na prawach powiatu) informacje na temat pozwolenia na budowę uzyskasz:

- w przypadku dużych inwestycji mieszkaniowych w biurze naczelnego architekta miasta,
- w przypadku małych inwestycji mieszkaniowych w delegaturach biura naczelnego architekta miasta znajdujących się w każdym urzędzie dzielnicy.

Ponadto w przypadku gdy decydujesz się na zakup mieszkania w Warszawie powinieneś sprawdzić czy obszar, na którym znajduje się lub ma być wybudowany budynek nie jest objęty działaniem Dekretu, z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Jeżeli tak jest, sprawdź, czy nie zgłoszono roszczeń poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców. Powyższe informacje sprawdzić można w urzędzie miasta.

Gdy już przekonaś się o wiarygodności dewelopera, możesz sprawdzić, jakie sukcesy odniósł on na rynku mieszkaniowym, zapoznać się z historią spółki i obejrzeć zakończone inwestycje, jak również projekty przyszłych. Warto dowiedzieć się, czy dotrzymywał terminów, czy na budowie nie było żadnych wypadków, czy po oddaniu budynku do użytku mieszkańcy nie stwierdzili usterek.

Wizyta w biurze dewelopera

Deweloper powinien Ci przedstawić wszystkie konieczne dokumenty, o których wspomnieliśmy. Podczas pierwszej wizyty u niego poproś o plan osiedla. Będziesz miał wgląd w położenie budynku, miejsc parkingowych, placu zabaw, lokali usługowych itp. Na planie osiedla, z widoczną strzałką określającą Północ, łatwo określisz, w którym rejonie budynku chciałbyś mieszkać. Teraz poproś o rzuty kondygnacji w wybranej części oraz sprawdź, ile jest mieszkań na każdej z nich.

Jeżeli chcesz poznać wygląd Twojego przyszłego budynku, poproś o rysunek elewacji, zapytaj z jakich materiałów zewnętrznych jest wykonana.

U dewelopera możesz zapoznać się z planami wybranego mieszkania. Pamiętaj, że nie masz obowiązku znać się na wszystkim. Przedstawiciel dewelopera powinien szczegółowo wyjaśnić, jak odczytać plan. Gdzie się znajdują ściany nośne, pion, gdzie jest winda, gdzie drzwi, a gdzie znajdują się okna. Każdy plan powinien być wyposażony w podstawowe dane, które umożliwią Ci bezproblemowe odczytanie go.

Zwróć uwagę na położenie względem stron świata: balkonu, okien w sypialni czy pokoju dziennym.

Na koniec pozostaje tylko ustalenie terminu realizacji inwestycji. Należy pamiętać, że terminowość jest jednym z aspektów, jakie bierze pod uwagę PZPB przy wystawianiu Certyfikatu Dewelopera. Większość firm obiecuje bezwzględną terminowość wykonywania zleceń. Należy tego dopilnować i doprecyzować – najlepiej w umowie. Jeśli budowa inwestycji przedłuży się, możesz pociągnąć dewelopera do odpowiedzialności.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

Wypowiedzi:

Czym się kierowałaś szukając dewelopera?

Wybór dewelopera uzależniłam przede wszystkim od atrakcyjności lokalizacji inwestycji, którą buduje, od ceny metra kwadratowego, jaką mi zaproponował, a także warunków przedstawionych w umowie. Oczywiście marka dewelopera nie była mi obojętna, kierowałam się w dużym stopniu opinią osób, które miały kontakt z takimi firmami. Często niestety firmy takie okazywały się niekompetentne, nie wywiązywały się z terminów umów, do tego jakość mieszkań zostawiała dużo do życzenia.

Starłam się także sprawdzić kondycję finansową wybranej przeze mnie firmy, bo jest to jeden z ważniejszych czynników udanej inwestycji. Myślę, że „Poradnik dla kupujących mieszkanie” będzie bardzo przydatny.

Żałuję, że nie miałam takiego zbioru ze wskazówkami w momencie podejmowania decyzji. Przede mną jeszcze odbiór, aranżacja i kilka następnych etapów. Na pewno skorzystam z porad ekspertów, które znalazłam w Poradniku.

Joanna Paczek, Specjalista ds. Logistyki

Na co zwracałaś uwagę przy wyborze mieszkania?

Poszukiwałam 2-pokojowego mieszkania o niezbyt dużym metrażu, ale koniecznie z oddzielną, widną kuchnią, którą ewentualnie można byłoby w części otworzyć na pokój dzienny. Niestety duża część oferowanych na rynku mieszkań 2-pokojowych ma jedynie aneks kuchenny, najczęściej bez okna, co zupełnie mi nie odpowiadało. W ofercie jednego dewelopera znalazłam mieszkanie o bardzo ładnym i praktycznym rozkładzie, z widną kuchnią, miejscem na szafy wnękowe i z dużym balkonem. Poza tym ważne było dla mnie, aby budynek nie był zbyt duży, a osiedle było zamknięte i strzeżone.

Alina Banaś

DEVELOPER

– inwestor, czyli osoba fizyczna lub prawna, która inwestuje w budowę domów na sprzedaż.

CERTYFIKAT DEVELOPERA (CD)

– wyróżnienie przyznawane przez PZPB tym deweloperom, którzy przeszli pomyślnie szereg testów i kontroli wewnętrznych dotyczących formy finansowej, rzetelności oraz fachowości.

Krajowy Rejestr Sądowy

– scentralizowana, informatyczna baza danych składająca się z trzech osobnych rejestrów:

- rejestru przedsiębiorców;
- rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej;
- rejestru dłużników niewypłacalnych.

Jak długi był termin realizacji inwestycji i czy były jakieś przesunięcia?

Była to moja główna obawa. Tyle się słyszy o przesunięciach terminów. Ja nie mogłam czekać, chciałam odebrać mieszkanie w terminie. Dlatego, mimo trochę wyższej ceny za m2 postawiłam na rzetelnego i sprawdzonego dewelopera. Mieszkanie, co prawda, miało kilka małych usterek, ale odebrałam je w terminie, a usterki szybko usunięto.

Anna Durko

Księgi wieczyste

– księga wieczysta jest oficjalnym i jawnym dokumentem, z którego możesz uzyskać podstawowe informacje dotyczące danej nieruchomości. Zakłada się ją na wniosek pierwszego właściciela nieruchomości i prowadzi niezależnie od zmiany własności. Działy księgi wieczystej to w pewnym sensie rozdziały tego dokumentu.

Pozwolenie na budowę

– decyzja administracyjna zatwierdzająca projekt budowlany i zezwalająca na wykonanie robót budowlanych. Uwaga: tylko ostateczna decyzja administracyjna stanowi podstawę do legalnego wykonywania robót budowlanych. Informacja o tym, czy decyzja jest ostateczna zazwyczaj umieszczona jest w postaci pieczęci urzędowej.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

ROZDZIAŁ 3

PODEJMUJEMY DECYZJĘ O ZAKUPIE

Wybrałeś dewelopera. Teraz musisz podpisać umowę. W poniższym rozdziale powiemy Ci, jakie rodzaje umów powinieneś podpisać oraz na co zwrócić szczególną uwagę w każdej z nich.

Podpisujemy umowę

Zanim podpiszesz jakąkolwiek umowę z deweloperem, pamiętaj aby dokładnie sprawdzić warunki transakcji. Wszystkie ustalenia ustne powinny być potwierdzone na piśmie. Dla własnego bezpieczeństwa każdą umowę powinieneś zawrzeć w formie aktu notarialnego. Wiąże się to z dodatkową opłatą w formie taksy notarialnej, ale dzięki temu masz pewność, że ustalenia są wiążące.

Aktualnie niektórzy deweloperzy podpisują z klientami trzy umowy – rezerwacyjną, przedwstępną i ostateczną, czyli przenoszącą własność mieszkania na kupującego (dwie ostatnie powinny być zawarte w formie aktu notarialnego, choć umowa przedwstępna zwykle nie jest).

Umowa rezerwacyjna

W ostatnich latach na rynku nieruchomości pojawił się nowy rodzaj umów zawieranych pomiędzy deweloperem a jego klientem: tzw. umowa rezerwacyjna. Celem takiej umowy jest zarezerwowanie mieszkania na określony czas po ustalonej cenie. Przed jej podpisaniem powinieneś ją dokładnie przeczytać, a następnie zadbać o to, żeby zawierała postanowienia zabezpieczające Twoje interesy.

Umowa rezerwacyjna jest umową nienazwaną, nie została bowiem wymieniona wśród rodzajów umów znanych kodeksowi cywilnemu. Dlatego też tego typu umowa daje Ci tylko takie prawa, jakie zostały w niej wyraźnie zapisane.

Powinna więc dokładnie określać datę podpisania umowy przedwstępnej, produkt, który rezerwujesz (nr i powierzchnia mieszkania, liczba pokoi, piętro), wysokość opłaty rezerwacyjnej. Szczegółowo należy również opisać warunki, na jakich możesz od umowy odstąpić oraz kiedy ona wygasa.

W przypadku uczciwego dewelopera umowa rezerwacyjna nie musi stanowić dla Ciebie zagrożenia.



Przez jej podpisanie uzyskujesz zapewnienie, że wybrane mieszkanie będzie dla Ciebie zarezerwowane przez pewien czas w ustalonej cenie, co pozwala Ci np. na zdobycie kredytu. Dobrze skonstruowana, powinna stanowić jedynie krótki etap na drodze do zawarcia umowy przedwstępnej.

Przy umowie rezerwacyjnej musisz pamiętać, że gdyby deweloper uchylił się od zawarcia umowy przedwstępnej, możesz jedynie żądać od niego zwrotu opłaty rezerwacyjnej.

Na jej podstawie nie możesz sądowo zmusić dewelopera do zawarcia umowy przedwstępnej ani tym bardziej do zawarcia umowy ostatecznej.

Możesz jednak iść do sądu i walczyć o odszkodowanie na podstawie kodeksu cywilnego, wiąże się to niemałymi kosztami postępowania sądowego, wymaga czasu, a uzyskanie przez Ciebie praw do mieszkania będzie niemożliwe.

Umowa przedwstępna

Poprzez umowę przedwstępną jedna lub obie strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej. Instytucję umowy przedwstępnej regulują odpowiednie artykuły kodeksu cywilnego.

Celem tej umowy jest (tak jak w przypadku umowy rezerwacyjnej) zabezpieczenie Twoich praw do nabycia w bliżej określonej przyszłości wybranej nieruchomości po ustalonej cenie.

Zgodnie z art. 389 § 1 kodeksu cywilnego umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej (ostatecznej). Oznacza to, że w treści tej umowy musi znaleźć się określenie przynajmniej minimum treści umowy ostatecznej. W przypadku braku takiego minimum umowa przedwstępna będzie nieważna.

Do minimalnych wymogów treściowych nie należy już (od czasów nowelizacji k.c. w 2003 r.) konieczność określenia terminu, do którego zostanie zawarta umowa ostateczna. Z praktycznych względów warto jednak zadbać o to, żeby takie terminy się znalazły. Pozwoli Ci to uniknąć posługiwania się w tym zakresie niezbyt precyzyjnymi regułami kodeksowymi.

Formy umowy przedwstępnej

Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu może być zawarta w dowolnej formie, z tym, że jej wybór ma niewątpliwie znaczenie dla późniejszych skutków prawnych. W ten sposób można podzielić umowy przedwstępne na dwa rodzaje: o słabszym (w zwykłej formie pisemnej) i mocniejszym (w formie aktu notarial-

nego) skutku. „Moc” umowy przedwstępnej oznacza, czy – w przypadku uchylenia się przez dewelopera od zawarcia umowy przyrzeczonej – możesz skutecznie domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej.

Umowa przedwstępna wywołuje mocniejszy skutek tylko wtedy, gdy czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy.

Skoro zatem umowa sprzedaży lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego, to, aby umowa przedwstępna wywoływała mocniejszy skutek, także umowa przedwstępna powinna być zawarta w tej formie. Dzięki temu deweloper nie zaskoczy Cię odmową zawarcia umowy przyrzeczonej lub uzależnieniem zawarcia tej umowy od zgody na istotną zmianę warunków finansowych (zdarza się to, niestety, coraz częściej). Ty natomiast zyskasz możliwość skutecznego żądania zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach zawartych w umowie przedwstępnej.

Praktyka obowiązująca na polskim rynku nieruchomości jest jednak taka, że 90% umów przedwstępnych zawieranych jest w zwykłej formie pisemnej (a więc są to umowy o słabszym skutku). Tym samym w przypadku uchylenia się przez dewelopera od zawarcia umowy przyrzeczonej będzie Ci jedynie przysługiwać roszczenie odszkodowawcze, nie będziesz natomiast mógł „zmusić” dewelopera do sprzedaży wybranego przez Ciebie lokalu.

Ponadto odszkodowanie, które przysługuje Ci w takiej sytuacji, jest ograniczone tylko do wydatków i nakładów, które były potrzebne do zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie do jej realizacji. Oczywiście strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania, ale wymaga to doprecyzowania.

Nieuczciwi deweloperzy w umowach z klientami umieszczają zapisy, które zabezpieczają bardziej interes dewelopera niż Twój. Podczas kontroli Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zakwestionował z tego powodu prawie co piątą umowę. Jednak nie wszystkie pułapki w umowach są tzw. klauzulami niedozwolonymi. Warto więc dokładnie przeczytać treść umowy i zasięgnąć porady prawnika.

Dużo istotnych informacji znajdziesz na stronach internetowych Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta: <http://www.uokik.gov.pl/>. Na stronach UOKiK znajduje się między innymi rejestr niedozwolonych klauzul czy też numer telefonu na infolinię konsumencką.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

Co powinna zawierać umowa przedwstępna i przenosząca własność:

Każda z umów z deweloperem powinna zawierać:

- określenie Kupującego i Sprzedającego;
- opis przedmiotu umowy;
- istotne cechy budynku, w którym ma się znajdować mieszkanie;
- stan prawny nieruchomości;
- opis prawomocnego pozwolenia na budowę;
- termin rozpoczęcia i zakończenia prac, cenę, warunki odstąpienia od umowy i zasady zwrotu pieniędzy;
- termin przeniesienia tytułu prawnego do lokalu;
- plan architektoniczny ze szczegółowym opisem lokalu – powierzchnia, układ pomieszczeń, zakres i standard prac wykończeniowych;
- stan zagospodarowania terenu (szczegółowy opis wyglądu działki);
- harmonogram spłat kolejnych rat.

Pamiętaj również o tym, że strony w umowie powinny być numerowane!

ROZDZIAŁ 4

LICZYMY KOSZTY

Koszty i opłaty związane z mieszkaniem

Kalkulując koszty związane z posiadaniem własnego „M”, poza jego ceną, uwzględniaj również koszt powierzchni dodatkowych. W zależności od sytuacji przyjdzie Ci bowiem zapłacić za taras, garaż czy komórkę lokatorską. Zadawaj jak najwięcej pytań, ponieważ uchroni Cię to przed niemiłymi niespodziankami.

Pomimo, że cena powinna być określona w sposób jednoznaczny i zawierać wszystkie elementy cenotwórcze, zdarza się, że niektórzy deweloperzy podają klientom cenę netto mieszkania, czyli bez VAT. Dowiedz się także, czy na terenie, na którym buduje deweloper, są jakieś obciążenia, jak np. hipoteka lub długi wobec wierzycieli. Zastrzeż, aby w umowie te informacje stanowiły oddzielny punkt.

Zapytaj, jakie będą dodatkowe koszty związane z zakupem mieszkania: opłata przy podpisaniu aktu notarialnego, wpis do księgi wieczystej itp. Dowiedz się, jaki będzie koszt przyszłego czynszu i ochrony.

Na co zwrócić uwagę (metraż przed czy po położeniu tynków)

Warto zwrócić uwagę na to, czy podany przez dewelopera metraż skalkulowany jest przed położeniem tynków czy po ich położeniu. Zabezpieczysz się wówczas przed niemiłą niespodzianką przy pomiarze mieszkania. Jeśli pomiar geodezyjny dokonywany jest w stanie surowym, czyli bez tynków, to wykończone mieszkanie będzie miało mniejszy metraż. Ma to znaczenie przy wyliczaniu czynszu miesięcznego, ponieważ wysokość opłaty jest ustalana od metra kwadratowego. Jest to zgodne z normą z roku 1970, dlatego zawsze sprawdź, co masz zapisane w umowie.

Kiedy cena może wzrosnąć (waloryzacja, ostateczne rozliczenie budowy)

Pamiętaj również o tym, że cena Twojego „M” może wzrosnąć ze względu na waloryzację lub ostateczne rozliczenie budowy.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

Waloryzacja zakłada, że w momencie gdy cena towarów lub usług budowlanych wzrośnie, należy liczyć się ze zwiększeniem ostatecznej ceny mieszkania. W umowie należy ustalić warunki waloryzacji i wyraźnie określić, na podstawie jakiego wskaźnika będzie podwyższana cena (na przykład wskaźnika wzrostu cen materiałów i usług budowlanych, publikowanego przez GUS).

Ostateczne rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty budowy. Jednostką rozliczeniową jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu. Jeśli budynek mieszkalny powstaje łącznie z lokalami handlowymi lub usługowymi, koszt 1 mkw. powierzchni użytkowej zostaje obliczony odrębnie na część mieszkalną i lokale użytkowe. W przypadku gdy w umowie jest zastrzeżenie, że ostateczne rozliczenie nastąpi na podstawie kosztorysu powykonawczego, firma może żądać podwyżki, jeśli z ostatecznych wyliczeń wynika, że budowa była droższa. W żadnym jednak wypadku wykonawca nie może egzekwować dopłaty za wykonanie koniecznych robót, których nie ujął w sporządzonym przez siebie kosztorysie. Ostateczne rozliczenie jest często spotykaną formą rozliczeniową w przypadku spółdzielni mieszkaniowych, przez deweloperów stosowana niezwykle rzadko co jest kolejnym atutem zakupu mieszkania u dewelopera.

Koszty dodatkowe

Po skalkulowaniu cen związanych z zakupem mieszkania warto podliczyć wspomniane na początku koszty dodatkowe, tj. cenę tarasu, piwnicy czy komórki lokatorskiej, garażu lub miejsca postojowego. Koszt tarasu to z reguły połowa ceny za metr kwadratowy mieszkania. Oddzielnie płacisz również za komórkę lokatorską. Cena za garaż lub miejsce postojowe jest również naliczana dodatkowo.

Opłaty związane z eksploatacją nieruchomości

Warto również zapytać o przewidywaną wysokość zaliczek na koszty utrzymania i opłat. Jest to wydatek, który będziesz ponosić co miesiąc, więc warto go skalkulować. Zaliczki oblicza się za 1 mkw. mieszkania. Czynsz zawiera m.in. prognozę opłaty za ciepło i wodę. Pod koniec okresu rozliczeniowego sprawdza się, czy opłata którą wniósłeś pokrywa się z wystawionymi dla Ciebie prognozami. Jeśli tak nie jest, to albo otrzymujesz zwrot za niewykorzystane media albo dopłacisz różnicę. Z reguły po pewnym czasie (najczęściej są to 3 lata) do stałych opłat wprowadzona jest składka remontowa, która jest obowiązkowa dla wszystkich mieszkańców.

Sposób płatności

Ważną kwestią jest również sposób płatności. Zastanów się, jaki wariant będzie dla Ciebie najbardziej wygodny i spróbuj uzgodnić go z deweloperem. Do najbardziej powszechnych zaliczają się płatności w ratach miesięcznych lub kwartalnych, czy też wpłaty za kolejne etapy budowy.

Dostępne systemy:

- najbardziej powszechne: płacisz wszystko od razu, w ratach miesięcznych, kwartalnych, wpłaty niepowiązane z realizacją;
- wpłaty zależne od postępu robót (płatności za etapy w budowie);
- system 10/90 (90% po zakończeniu realizacji);
- system 10/85/5 (85% po zakończeniu realizacji, 5% po odbiorze mieszkania);
- system 10/90 (90% przy podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność), rzadko występuje w Polsce.

Obecnie istnieje również możliwość płacenia za etapy budowy. Jest to alternatywa do terminowego płacenia rat, która ustrzeże Cię od płacenia składek mimo braku postępów w budowie.

Bezpieczeństwo inwestycji możesz sobie zapewnić poprzez dostępne w bankach możliwości. Z reguły obie strony chętnie korzystają z dostępnych zabezpieczeń. Do tych celów stworzony został rachunek powierniczy, rachunek kredytu oraz rachunek zastrzeżony.

Rachunek Powierniczy (RP) – to rachunek prowadzony przez bank, który służy gromadzeniu środków pieniężnych na cele określone w umowach deweloperskich. Są dwa rodzaje rachunków powierniczych: zamknięty i otwarty. Zamknięty występuje wtedy, gdy deweloper finansuje inwestycję ze środków własnych lub kredytowych, wpłaty nabywcy zaś uruchamiane są dopiero po zakończeniu inwestycji i przekazaniu lokalu klientowi. Rachunek otwarty pozwala na finansowanie inwestycji przez wpłaty nabywcy, lecz przy ścisłej kontroli inwestycji przez bank.

Klient ma prawo żądania zwrotu wniesionych zaliczek na poczet budowy lokalu, jeżeli deweloper zwleka z przeniesieniem na nabywcę własności lokalu. Rachunek powierniczy otwierany jest na podstawie trójstronnej umowy, zawieranej między Bankiem, kupującym, a deweloperem. Środki zgromadzone na rachunku powierniczym są nieoprocentowane.

Opłaty za otwarcie rachunku powierniczego są ustalane indywidualnie w każdym przypadku.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

Korzyści z założenia rachunku powierniczego:

- bezpieczeństwo przepływu środków pieniężnych;
- gwarancja, że środki pieniężne zostaną wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem uzgodnionym pomiędzy stronami;
- zapewnienie, że środki pieniężne nie zostaną przekazane deweloperowi, jeżeli nie spełni on warunków wynikających z umowy;
- zwiększenie wiarygodności stron transakcji jako partnerów handlowych;
- możliwość dostosowania postanowień umowy rachunku powierniczego do rodzaju danej transakcji.

W Polsce umowy rachunku powierniczego dla detalicznych transakcji mieszkaniowych zawierane są bardzo rzadko. Tej nazwy potocznie używa się dla tzw. **rachunku zastrzeżonego**, który powstaje w wyniku umowy dewelopera z bankiem – najczęściej wtedy, gdy bank udziela deweloperowi kredytu. Rachunek jest otwierany dla konkretnej inwestycji, a klient na niego wpłaca kolejne raty. Dla banku są one zabezpieczeniem spłaty kredytu. Rachunek powierniczy różni się od zastrzeżonego przede wszystkim tym, że w razie bankructwa dewelopera bank ma pierwszeństwo, aby zabezpieczyć pieniędzmi z tego rachunku swoje roszczenia. Gdyby to był autentyczny rachunek powierniczy, to w razie bankructwa dewelopera, klient dostałby zwrot wpłacanych pieniędzy.

Rachunek kredytu – rachunek, na którym prowadzi się ewidencję zadłużenia w całym okresie kredytowania.

ROZDZIAŁ 5

FINANSOWANIE NIERUCHOMOŚCI – ODWIEDZAMY BANK

Kredyt hipoteczny

– czy zakup nieruchomości na kredyt jest opłacalny

Zakup mieszkania na kredyt kosztuje bez wątpienia więcej niż za gotówkę. Oczywiście większość osób nie ma kapitału umożliwiającego pokrycie całej kwoty. Aktualnie jednak nawet zasobni kupujący wolą wziąć kredyt na mieszkanie lub dom, a wolne środki zainwestować, np. w fundusze inwestycyjne. Oprocentowanie kredytów jest bowiem na tyle niewysokie, że zainwestowany w fundusze kapitał przynosi znacznie większe zyski.

Na ogół panuje przekonanie, że jeśli stać cię na wynajmowanie mieszkania, to jesteś również w stanie płacić miesięczne raty kredytu i stopniowo stawać się właścicielem nieruchomości. Żeby się jednak upewnić, że tak jest w Twoim przypadku, porównaj płacony wynajmującemu czynsz z ratą kredytu.

Dla kogo kredyt – zdolność kredytowa

Zastanawiasz się, kto może otrzymać kredyt hipoteczny? Każdy, kto spełni warunki banku, czyli będzie miał zdolność kredytową. Liczą się tu takie czynniki, jak: miesięczne udokumentowane dochody, rodzaj umowy, staż pracy w obecnej firmie, wielkość rodziny, comiesięczne stałe wydatki, oczekiwana kwota kredytu oraz okres spłaty.

Obecnie banki znacznie obniżyły wymagania towarzyszące przyznawaniu kredytów. Przede wszystkim ze względu na wzmagającą się konkurencję i walkę o klientów, ale także z powodu sytuacji gospodarczo-prawnej (bardzo wiele dobrze zarabiających osób pracuje przez długi czas na umowy zlecenia, umowy o dzieło lub kontrakty).

Aby określić swoją zdolność kredytową, możesz posłużyć się kolejnym dostępnym w Internecie i bardzo pomocnym narzędziem – kalkulatorem zdolności kredytowej. Znajdziesz go na wielu portalach finansowych i na stronach internetowych niezależnych doradców finansowych. Obliczy on wielkość kredytu, na jaki cię stać, po wpisaniu do niego wysokości zarobków, osób na utrzymaniu, perspektywy czasowej spłacania kredytu i akceptowalnej wysokości miesięcznych rat.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

Jak znaleźć korzystny dla siebie kredyt – działać samodzielnie czy z doradcą

Na rynku finansowym jest coraz więcej produktów, w tym kredytów hipotecznych, udzielanych często na bardzo dobrych warunkach. Uważaj jednak na foldery banków, reklamy i promocje. Pod zachęcającymi hasłami kryją się często ukryte opłaty, których nie da się uniknąć na etapie uruchamiania i spłaty kredytu. Dlatego przed podpisaniem umowy kredytowej koniecznie poradź się specjalisty.

Samodzielne porównywanie ofert i analizowanie ich szczegółów, wymaga poświęcenia dużej ilości czasu i zaangażowania. Potrzebna Ci będzie też wiedza z zakresu finansów. Od wielu z tych obciążeń współpraca z doradcą może Cię uwolnić. Wybierze on dla Ciebie kilka najlepszych produktów dopasowanych do Twoich potrzeb i możliwości. Pomoże w załatwianiu formalności, gromadzeniu dokumentów i wypełnianiu formularzy. Jest to wygodne, ale niewolne od wad. Warto więc wiedzieć, na co zwracać uwagę przy wyborze kredytu, a także doradcy.

Nawet decydując się na jego usługi, najlepiej dokonać wstępnej orientacji. Tutaj również bardzo przyda się Internet. Przez wyszukiwarkę kredytów możesz znaleźć oferty, które przynajmniej na pierwszy rzut oka będą dla Ciebie najlepsze. Przy okazji poznasz podstawową terminologię. Dobrym pomysłem jest porównanie efektów własnych poszukiwań z propozycjami doradcy. Pamiętaj, że z założenia niezależny doradca kredytowy pracuje na rzecz banków. Od nich bowiem, nie od Ciebie, dostaje wynagrodzenie za swoją pracę. Jeśli jednak nie znasz się zupełnie na kredytach i nie masz ochoty na sprawdzanie ofert oraz przeliczanie rat przy pomocy kalkulatorów z Internetu – to lepiej umów się z nim, zamiast wybierać w ciemno.

Bardzo przydatne mogą okazać się także rankingi. Zwróć uwagę na to, kto je przygotował, na czyje zlecenie i jakie parametry zostały wzięte pod uwagę (być może nie te, które dla Ciebie są najważniejsze). Najbardziej obiektywne i rzetelne wydają się te ukazujące się w wysokonakładowej prasie ogólnoinformacyjnej. Podobne rankingi i porównania możesz znaleźć na portalach finansowych i forach dyskusyjnych.

Generalnie zalecana jest duża ostrożność i krytycyzm w przyjmowaniu informacji na temat kredytów. Zachowaj zdrowy rozsądek i zadawaj dużo pytań.

Ważne szczegóły – na co koniecznie powinieneś zwrócić uwagę

Prawie wszystkie banki udzielają kredytu na sfinansowanie 80% inwestycji, czyli wymagają co najmniej 20-procentowego wkładu własnego. Kredyt na 100% finansowania wymaga zwykle dodatkowego ubezpieczenia i będzie droższy. Dostępne waluty to zazwyczaj: złotówka, dolar, euro i frank szwajcarski.

Oprocentowanie kredytów hipotecznych zależy jest od wybranej waluty. Najwyżej oprocentowane są pożyczki w złotych. Oprocentowanie kredytów walutowych jest znacznie niższe, wiąże się jednak z oczywistym ryzykiem walutowym. Największą popularnością cieszą się pożyczki we frankach szwajcarskich, a to ze względu na stosunkowo dużą stabilność tej waluty. Kredyt złotówkowy jest natomiast bezpieczniejszy.

W walce o klienta banki kuszą niskim oprocentowaniem pożyczek w złotych. Uważaj na takie promocje. Często okazuje się, że np. oprocentowanie to obowiązuje tylko w pierwszym roku kredytowania, później bank odbija sobie niski zysk, oprocentowując kredyt na odpowiednio wyższym poziomie.

Bardzo istotny jest sposób, w jaki bank ustala oprocentowanie. Optymalna dla kredytobiorców jest metoda oparta o stawkę bazową pożyczek na rynku międzybankowym (np. WIBOR) oraz stałą marżę banku. Takie rozwiązanie daje Ci pewność, że Twój kredyt nie zdrożeje gwałtownie i jasno ustala zasady zmiany oprocentowania.

Kolejnym ukrytym kosztem mogą być także różnego rodzaju prowizje. Najprawdopodobniej będziesz musiał zapłacić bankowi tzw. prowizję przygotowawczą za uruchomienie kredytu. Może być ona naliczona jako procent od całej kwoty kredytu lub jako określona kwota. Ta opłata może sięgać od 0,5 do 3% wartości kredytu. Przy zaciąganiu kredytu w walucie obcej należy zwrócić uwagę na fakt, że bank udzielając kredytu walutowego (np. w euro) pożycza nam środki, przeliczając je po kursie kupna, natomiast w umowie kredytowej zobowiązujemy się do spłaty naszego zobowiązania po kursie sprzedaży w dniu dokonania rozliczenia. Różnice kursowe podnoszą koszt kredytu o około 0,6%. Obciążeniem może okazać się też ustanowienie zabezpieczenia kredytu – hipoteki, lub jego ubezpieczenie. W przypadku finansowania mieszkania budowanego przez dewelopera lub spółdzielnię hipoteka ustanawiana jest w momencie wpisu do księgi wieczystej. Do momentu ustanowienia hipoteki bank pobiera kwotę ubezpieczenia.

Warto sprawdzić też, ile kosztuje wizyta inspektora kredytowego na budowie i wycena postępów budowy. Te wszystkie szczegóły trzeba koniecznie sprawdzić przed podpisaniem umowy, najlepiej z pomocą specjalisty od kredytów, a nawet prawnika.

Zaciąganie kredytu

Po wyborze kredytu i decyzji o jego zaciągnięciu powinieneś złożyć do banku wniosek kredytowy wraz z wymaganymi załącznikami. Bank wymaga danych dotyczących dochodów, posiadanego majątku, a także wysokości zobowiązań wobec innych banków i podmiotów. Przedstawione przez Ciebie informacje zostaną bardzo szczegółowo przeanalizowane, dlatego do wypełnienia wniosku trzeba się bardzo przyłożyć.



Oprocentowanie kredytu

– jest dla większości kredytobiorców najważniejszym kryterium decydującym o wyborze konkretnej oferty. Wysokość odsetek jest bowiem najbardziej znaczącym elementem ogólnego kosztu kredytu, na który poza ratami odsetkowymi składają się wszelkie prowizje i opłaty. Z uwagi na długi okres trwania umowy kredytu mieszkaniowego – najczęściej udzielanymi pożyczkami na te cele są kredyty o zmiennej stopie procentowej.

Oprocentowanie zmienne

– składa się najczęściej z dwóch części: stóp procentowych obowiązujących na rynku międzybankowym (np. WIBOR, LIBOR) oraz marży nakładanej przez bank. Wysokość marży banku zależy od wysokości wkładu własnego kredytobiorcy oraz od długości okresu kredytowania. Im mniejszy udział banku w kredytowanej inwestycji, tym niższa stopa procentowa.

EURIBOR

– jest to stopa procentowa dla pożyczek udzielanych w euro na europejskim rynku międzybankowym.

Brak niezbędnych danych lub ich zatajenie przedłuży proces rozpatrywania wniosku, a nawet spowoduje jego odrzucenie. Nie może w nim zabraknąć takich dokumentów, jak: zaświadczenie stwierdzające źródło i wysokość przychodów lub dochodów (w przypadku przedsiębiorców niezbędne są także zaświadczenia o niezaleganiu ze składkami z ZUS i podatkami z Urzędu Skarbowego), aktualny odpis z księgi wieczystej, umowa przedwstępna sprzedaży lub umowa sprzedaży przedmiotu kredytowania.

Wszystkie formalności możesz załatwiać w placówce bankowej lub za pośrednictwem doradcy kredytowego. Na tym etapie jego pomoc jest bardzo cenna, bo gromadzenie potrzebnych dokumentów może być bardzo uciążliwym zajęciem. W wielu sprawach, dotyczących np. hipoteki pomoże Ci również dobry deweloper lub spółdzielnia mieszkaniowa. Pamiętaj jednak, że zawsze są to czynności czasochłonne, wobec czego nie można organizować kredytu na ostatnią chwilę.

Ostatnim etapem procesu przyznawania kredytu jest podpisanie umowy kredytowej, w której bank wymieni szczegółowe warunki kredytu. Zanim ją podpiszesz, jeszcze raz bardzo skrupulatnie przeczytaj wszystkie zapisy, najlepiej razem z doradcą, a nawet prawnikiem.

Uruchomienie kredytu następuje po podpisaniu umowy kredytowej. Pieniądze zostają przebrane na wskazane przez kredytobiorcę konto. Jeśli zaciągasz kredyt na finansowanie budowy nieruchomości, kredyt może być wypłacany w transzach, zgodnie z harmonogramem przedstawionym przez dewelopera.

Ryzyko kredytowe – kredyt zbyt uciążliwy

W przypadku, gdy spodziewasz się, że nie będziesz w stanie zapłacić kolejnej raty, radzimy, abyś uczciwie poinformował bank o zaistniałej sytuacji. W sprzyjających okolicznościach zgodzi się na czasowe odroczenie płatności. Wówczas sporządzony zostanie aneks do umowy, który upoważni Cię do chwilowego zawieszenia spłat.

W zamian, bank może nałożyć opłatę prowizyjną, której wysokość jest ustalona i opublikowana w jego Tabeli Opłat i Prowizji. Może także zmienić plan spłaty bądź w ostateczności wydłużyć jej okres. Warto przed podpisaniem umowy

kredytowej sprawdzić, jakie procedury przewidziane są w przypadku wystąpienia takich okoliczności. W sytuacji ekstremalnej, czyli gdy bank nie zgodzi się na przełożenie spłaty, kredyt zalicza się do grupy niespłaconych. W ostatecznym rachunku zostaje on obciążony zdecydowanie wyższym od normalnego oprocentowaniem.

Rynek kredytów rozwija się bardzo intensywnie i warunki oferowane klientom są obecnie o wiele korzystniejsze niż kilka lat temu. Jeśli zauważysz, że Twoi znajomi mają mniej uciążliwe kredyty, lepsze oprocentowania, mniejsze raty, być może warto pomyśleć o zmianie banku. Wiele z nich oferuje obecnie odkupienie kredytów lub konsolidację pożyczek na lepszych warunkach niż dotychczasowe. Staraj się zatem śledzić sytuację na bieżąco.

Wypowiedź:

Pierwsze kroki w celu próby zaciągnięcia kredytu postawiłem w kilku bankach. Zdecydowałem się zrobić symulację i analizę każdego kredytu proponowanego mi przez poszczególne banki. Okazało się, że propozycje są bardzo różne, często wyglądały podobnie, a różnice było widać dopiero po głębszym zapoznaniu się ze sposobami przeliczania walut, (przy kredytach walutowych) oraz marżami oraz prowizjami bankowymi.

Następnie skorzystałem z usług pośrednika, który to obiecywał szybkość, skuteczność i najlepszy wybór najkorzystniejszego dla mnie kredytu. Okazało się, że z szybkością nie ma to nic wspólnego, zamiast rozmów na temat kredytu mieszkaniowego zainteresowanie pośrednika było skierowane głównie na inwestowanie w fundusze, a do tego bez wpłaty 100 zł nie dowiedziałbym usługi jakich banków zostaną mi zaproponowane (podano mi nazwy banków A, B, C).

W efekcie końcowym sam poprowadziłem sprawę swojego kredytu i zajęło mi to mniej czasu niż znajomym, którzy mimo wszystko skorzystali z „pomocy” pośrednika.

Marcin Leszewicz, właściciel restauracji sushi

Stałe oprocentowanie

– oznacza, że kredytobiorca już przy podpisywaniu umowy kredytowej wie, jakiej wysokości odsetki będzie musiał zapłacić. Jest ono ustalane na podstawie prognoz banku co do kształtowania się stóp procentowych w przyszłości. Oprocentowanie zależy również od wysokości środków własnych. Jeśli udział własny klienta przekracza 50 procent planowanych kosztów inwestycji, banki często obniżają oprocentowanie o 0,5-1 punktu procentowego. Przy wyborze kredytu o stałym oprocentowaniu należy wziąć pod uwagę przewidywania rynkowe co do zmian stóp procentowych.

WIBOR

– jest to stopa procentowa dla pożyczek udzielanych w złotych na rynku międzybankowym na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. WIBOR 3 M oznacza stopę procentową dla pożyczek międzybankowych trzymiesięcznych.

LIBOR

– jest to stopa procentowa dla pożyczek udzielanych w walutach na rynku międzybankowym w Londynie.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

ROZDZIAŁ 6

URZĄDZAMY MIESZKANIE – ARANŻACJA WNĘTRZA

Studium przypadku

Zanim zaczniesz wybierać kolor ścian, rodzaj podłogi czy meble, rozważ kilka kwestii: ile osób będzie korzystało z mieszkania, czy są to osoby dorosłe czy rodzina z dziećmi, czy przewidywane są w najbliższym czasie zmiany w rodzinie (pojawi się potomstwo, czy też opuści dom).

Inaczej własne „M” będą widzieli single, inaczej rodziny z dziećmi, a jeszcze inaczej osoby starsze. Z reguły wygodnym rozwiązaniem jest sąsiedztwo pokoju dziennego z kuchnią.

Warto również zwrócić uwagę na łazienkę i WC. Najlepszym rozwiązaniem są oczywiście dwa oddzielne pomieszczenia – jedno mniejsze z sedesem i umywalką oraz większe ze wszystkimi sprzętami, także z sedesem. Jeśli chodzi o okna, to zasadniczo im większe, tym lepsze. Więcej światła dziennego w mieszkaniu daje większy komfort.

Dopełnieniem udanego mieszkania jest oczywiście balkon. Najlepiej, jeśli wychodzi na spokojniejszą stronę budynku, podwórko czy też mniejszą ulicę. Wtedy ma szansę spełniać funkcję rekreacyjną. W przypadku większych rodzin dobrze jest, aby balkon czy taras wychodził na plac zabaw. Dzięki temu można z mieszkania swobodnie obserwować zabawy dzieci.

Standard wykończenia

Stan deweloperski

Mieszkania oddawane w tzw. stanie deweloperskim są otynkowane, pomalowane, mają wylewkę i wyrowadzoną instalację pod urządzenia wodno-kanalizacyjne, centralne ogrzewanie oraz doprowadzoną instalację elektryczną. W cenie zawarte są zazwyczaj również grzejniki, domofony oraz terakota na balkonie.

Pod klucz

Blisko co drugi nabywca mieszkania rozważa zakup lokalu wykończonego pod klucz. Daje to wygodę wprowadzenia się „na gotowe”, oszczędza czas poświęcony na żmudne poszukiwanie kolejnych materiałów wykończeniowych, czy też ekipy montażowej. Kolejnym plusem takiego rozwiązania jest rękojmia, którą otrzymujesz od dewelopera na poszczególne elementy aranżacji.



Mimo to mieszkania pod klucz sprzedawane są w dalszym ciągu rzadziej niż te w stanie surowym. Klienci obawiają się wysokiej ceny, nie idącej w parze ze standardem, jak również braku wpływu na poszczególne elementy wykończeniowe. Jednak obecnie masz coraz większy wpływ na poszczególne elementy wykończeniowe. Z dostępnego katalogu możesz wybrać odpowiedni kolor, rodzaj czy wymiar danego elementu. Nie musisz się więc obawiać, że mieszkanie wykończone pod klucz pozbawione będzie charakteru.

Na co zwrócić więc uwagę przy zakupie takiego mieszkania? Przede wszystkim należy zorientować się, co wchodzi w zakres wykończenia, jak duży jest wybór materiałów i czy jest możliwość zmian w planie. Poza czysto estetycznym sprawdzeniem, czy kolory i kształty wybranych materiałów wykończeniowych trafiają Ci do gustu, należy przed dokonaniem wyboru zapytać się również o ich parametry techniczne. I tak na przykład w przypadku podłogi drewnianej weź pod uwagę jej twardość. Mocna i odporna na zarysowania podłoga przyda Ci się, jeżeli np. masz zwierzęta.

Zmiany lokatorskie

Są to wszelkie dodatkowo płatne zmiany, dokonywane w pierwotnym planie mieszkania. Mogą to być:

- przesunięcia ścian (z wyjątkiem nośnych);
- zmiany instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- dodanie kontaktów, bocznego oświetlenia i gniazd telewizyjnych w każdym pokoju.

Pamiętaj, że wszelkie zmiany wiązą się z dodatkowymi kosztami. Warto dokładnie przemyśleć koncepcję aranżacji wnętrza już na tym etapie, aby odpowiednio doprowadzić instalację wodną czy zaprojektować układ ścianek działowych.

Zanim zaplanuje się przebieg instalacji oświetleniowej, powinno się zrobić aranżację każdego pomieszczenia, czyli pomyśleć, gdzie będą stały meble, wisały obrazy i gdzie będziesz pracować. W ten sposób przewidzisz, gdzie powinny wystawać przewody ze ściany lub sufitu, aby właściwie zamontować oprawy oświetleniowe.

Jak wykańczać mieszkanie?

Na co zwrócić uwagę

Na samym początku warto zwrócić uwagę na podstawowe zasady urządzania wnętrza. Warto poprosić eksperta o ogólne wskazówki. Lepiej od początku urządzać mieszkanie w sposób przemyślany, niż borykać się później z poprawkami.

Podłoga

Podłoga to jeden z najważniejszych elementów wykończenia domu. Warto więc dokładnie przemyśleć jej wybór. Drewno jako materiał naturalny daje poczucie ciepła. Do pokoi dobrze nasłonecznionych wybieraj podłogi z drewna w chłodnych odcieniach. Do ciemnych i niskich pasują tonacje jasne i ciepłe. W małych lepiej położyć parkiet lub deski z jasnego drewna, lecz w cieplejszym odcieniu. Podłogi ciemne i z drewna egzotycznego najlepiej komponują się w pomieszczeniach dużych i wysokich.

Alternatywą dla drewna są posadzki twarde. Jeżeli umiejętnie dobierzesz barwę i wzór posadzki, otrzymasz sztywne, eleganckie pomieszczenie. Rzadziej stosowane materiały to beton, metal i szkło. Jeśli zdecydujesz się na wykładziny podłogowe, pamiętaj aby wybrać te, które wykonane są z materiałów naturalnych, takich jak korek, linoleum lub kauczuk.

Łazienka

Projektując łazienkę, zwróć uwagę nie tylko na wymiary kabiny prysznicowej czy muszli, lecz także na wymiary stelaży, które montujesz w ścianie. Źle dobrana umywalka, wanna czy muszla sedesowa będą latami przeszkadzać domownikom. Musisz dokładnie rozważyć decyzje o zakupie wanny czy prysznica. Weź pod uwagę swoje przyzwyczajenia, myśląc o zakupie umywalki. Przy wyborze sprzętów kieruj się ich wyglądem, jak również wygodą.

Kuchnia

Kolejną ważną przestrzenią jest kuchnia. Zwróć uwagę na funkcjonalność rozwiązań, tak aby praca w niej sprawiała Ci przyjemność. Jej zabudowa zależy będzie od wcześniej zaplanowanych wprowadzeń pod instalacje: gazową, wodną i elektryczną.



Kilka podstawowych zasad pozwoli Ci na swobodne poruszanie się po kuchni. I tak na przykład zlewozmywak powinien być usytuowany niedaleko płyty kuchennej, aby ułatwić przemieszczanie się w trakcie gotowania. Z kolei zmywarka wymaga zachowania wolnej przestrzeni na wysokości klapy, tak by wkładanie i wyjmowanie naczyń było swobodne. Idealnie jest, jeśli dla osób praworęcznych jest umieszczona z prawej strony, a dla osób leworęcznych z lewej strony zlewu. Sprzęt powinien być zainstalowany na odpowiedniej wysokości, dostosowanej do osoby najczęściej przebywającej w kuchni. Nie zapomnij też o punktowym oświetleniu nad miejscem do gotowania, zmywania, czy też nad stołem jadalnym. Wówczas przebywanie w kuchni będzie sprawiało Ci prawdziwą przyjemność.

Aranżacja wnętrz

Ostatnim krokiem jest aranżacja wnętrza. Na tym etapie pozostaje Ci m.in. wybranie odpowiednich drzwi wewnętrznych i oświetlenia. Umiejętnie dobrane elementy będą harmonijnie łączyły się w całość.

Drzwi

W większym pomieszczeniu montuj raczej tradycyjne drzwi rozwierane, jedno- lub dwuskrzydłowe. Drzwi przesuwane pasują natomiast idealnie do mniejszych pomieszczeń, nie powinno się ich jednak montować w łazienkach ze względu na niższą szczelność i gorszą izolację akustyczną. Zazwyczaj na materiał zaleca się drewno klejone. Przewagą takich drzwi nad wykonanymi z drewna litego jest wyższa wytrzymałość i większa odporność na wypaczenie. Kupując drzwi, trzeba się dowiedzieć, czy cena obejmuje skrzydło z zamkiem i zawiasami oraz futrynę.

Ściany

Ściany są bardzo ważnym elementem kompozycji wnętrza ze względu na swoją powierzchnię. Tradycyjne, białe, powoli zastępowane są kolorowymi, dzięki którym masz szansę na stworzenie określonej atmosfery. Jeżeli chodzi o sufit, to lepiej jeśli pozostanie neutralny, łącząc różne fragmenty nieregularnego wnętrza. Najtańszym sposobem ozdobienia ścian jest pomalowanie ich farbą. Ich wadą jest mała trwałość, jednak można tworzyć ciekawe efekty poprzez nakładanie na siebie różnych kolorów. Tapety dają ścianom jednolitą powierzchnię, jednak wybór wzorów i kolorów jest ograniczony. Generalnie w dużych pomieszczeniach powinny być położone tapety o dużym wzorze, w małych wzór musi być drobniejszy. Glazura, kamień, mozaiki najlepiej pasują do kuchni i łazienek. Boazeria dodaje wnętrzom przytulności i wyrafinowania. Ostatnio modne stało się zastosowanie na jednej ze ścian szlifowanego betonu, który nadaje wnętrzu surową oryginalność.

Oświetlenie

Ważne jest, abyś tak zaprojektował oświetlenie, by wewnątrz nabrało własnego charakteru i stylu. Oświetlenie ogólne, uzyskane za pomocą wiszących lamp i kinkietów ma za zadanie stworzenie jednolitego tła. Oświetlenie miejscowe rzuca światło na konkretny fragment wnętrza. Również rodzaj lampy ma znaczenie. Lampy stołowe dają światło skupione i dobre warunki do czytania czy pisania. Lampy stojące nadają się najczęściej do salonu, ponieważ są niezwykle dekoracyjne. Lampy na szynach stosuje się natomiast w bardzo nowoczesnych wnętrzach mieszkalnych. Kinkiety mocowane na ściankach to dobre rozwiązanie dla korytarzy i przedsionków.

Wypowiedź:

Gdzie szukałaś inspiracji do aranżacji swojego mieszkania? Dlaczego zdecydowałaś się na architekta?

Po podpisaniu umowy wstępnej głównym źródłem wiedzy na temat urządzania mieszkania były przede wszystkim gazety związane z tematyką mieszkaniową. Tam też znalazłam projekty architekta, którego zatrudniłam do zaprojektowania mieszkania.

Zmiany dotyczące rozmieszczenia pomieszczeń, instalacji elektrycznej konsultowane były z wykonawcą budynku na bazie wstępnych projektów. Cześć uwag i zmian została wykonana bez kosztowo i uwzględniona w kolejnych planach mieszkania, część wykonawca budynku wykonał na podstawie kosztorysu zatwierdzonego przez nas.

W moim mieszkaniu mieszkam już ponad dwa lata, ale gdybym miała kupować je ponownie, chciałabym mieć takie kompendium wiedzy jak „Poradnik dla kupujących mieszkanie”.

Marta Wieczorek, Specjalista ds. Marketingu

Wylewka

– to podkład pod podłogę. Dopiero na niej układasz panele, kafelki itp.

Zmiany lokatorskie

– czyli wszystkie zmiany w pierwotnym projekcie mieszkania, które są dokonywane przez dewelopera na Twoje życzenie, np. przesunięcie ścianek działowych, zmiana w instalacjach itp.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

ROZDZIAŁ 7

ODBIÓR MIESZKANIA – DOSTAJEMY KLUCZE

Budynek już stoi. Mieszkanie gotowe. Wydawałoby się, że to już koniec Twoich wysiłków związanych z kupnem nowego „M”. Nic bardziej mylnego.

Teraz czeka Cię odbiór lokalu, co nie jest tak prostą sprawą, jak mogłoby się z pozoru wydawać. W tym rozdziale „Poradnika dla kupujących mieszkanie” powiemy Ci, jak należy się przygotować do odbioru własnego „M” oraz na co przy tym zwrócić uwagę.

Odbiór samodzielny czy z inspektorem?

Odbierać mieszkanie możesz na dwa sposoby: samodzielnie bądź z pomocą wynajętego inspektora budowlanego. Jeśli brakuje Ci wiedzy, warto pokusić się o drugie rozwiązanie.

Odbiór samodzielny jest poważną operacją – trzeba się do niego należycie przygotować, czyli przede wszystkim wziąć ze sobą niezbędne atestowane narzędzia:

- składaną kilkumetrową miarkę (dzięki niej zorientujesz się, czy nie ma większych odstępstw od planu).
- dalmierz
(inaczej odległościomierz, który pozwoli na pomiar odległości bez potrzeby jej przebywania).
- poziomice
(najlepiej 2-metrową; służy do sprawdzania równości podłogi).
- kątownik (sprawdzi, pod jakim kątem łączą się ściany).
- neonówkę (śrubokręt z diodą służący do sprawdzania instalacji elektrycznych).
- projekt mieszkania oraz umowę.

Na odbiór mieszkania należy umawiać się w ciągu dnia, przy naturalnym świetle. Wówczas będziesz w stanie szczegółowo i należycie sprawdzić stan swojego „M”.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

Gdzie szukać inspektora?

W większości dużych miast działa Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa <http://www.zgp-zitb.org.pl> (w skrócie PZITB), za pośrednictwem którego skontaktujesz się z odpowiednim specjalistą.

Wynajęcie inspektora budowlanego to koszt rzędu 200-400 zł, a jego wysokość uzależniona jest od wielkości miasta. Fachowiec pomoże zauważyć wszelkie usterki, zmierzy powierzchnię odbieranego mieszkania, załatwi formalności i wesprze radą. Dla wszystkich tych, którzy cenią sobie profesjonalizm, własny czas i wygodę – to najlepsze rozwiązanie.

Na co powinienś zwrócić uwagę?

Najważniejsze jest ustalenie **zgodności** „zawartości” **mieszkania z warunkami opisanymi** szczegółowo w **Umowie** i projektem otrzymanym od dewelopera. Dlatego nie zapomnij zabrać ze sobą planu mieszkania oraz Umowy.

Sprawdź:

- materiały budowlane;
- stolarkę okienną;
- standard wykończenia;
- instalacje: wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną, centralne ogrzewanie, a także lokalizacje punktów sanitarnych, przełączników, gniazd elektrycznych, grzejników, podejść pod przybory sanitarne, zaworu doprowadzającego i odcinającego gaz itd.

Ważnym elementem jest dokładne **zmierzenie mieszkania** i sprawdzenie, czy jego powierzchnia odpowiada tej, którą masz wpisaną w umowie. Jeśli są różnice, to uprawniony geodeta powinien wykonać pomiar.

Przy tej okazji należy zwrócić uwagę na dwie istniejące w Polsce normy liczenia powierzchni. Żadna z nich nie jest prawnie obowiązująca (różnice w ramce poniżej).

PN-70/B-02365**PN-ISO 9836:1997**

- pomiar metr nad podłogą

- pomiar na poziomie podłogi

- w stanie surowym, tzn. bez tynków i okładzin wykonywanych na miejscu

- w stanie całkowicie wykończonym

- wnęki w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 mkw. dolicza się do powierzchni mieszkania

- wnęk w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 mkw. nie dolicza się do powierzchni mieszkania

- powierzchni zewnętrznych niezamkniętych z wszystkich stron, dostępnych z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) nie wlicza się do powierzchni pomieszczenia ani mieszkania lub lokalu użytkowego

- powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) dolicza się do jego powierzchni (mieszkania, lokalu użytkowego), wykazując oddzielnie: powierzchnie nie-nakryte (balkony, tarasy), powierzchnie nakryte (loggie)

- dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,1 mkw.

- dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 mkw.

- powierzchnia pomieszczenia ze skośnym sufitem:
 - o wysokości powyżej 2,20 m liczy się w 100 proc.
 - o wysokości od 1,40 m do 2,20 m liczy się w 50 proc.
 - wysokości poniżej 1,40 nie wlicza się do powierzchni mieszkania.

- powierzchnia pomieszczenia ze skośnym sufitem:
 - powierzchnię pomieszczenia liczy się w całości, zgodnie z powierzchnią jego podłogi, ale dzieli się ją na dwie części:
 - część o wysokości 1,90 m i więcej
 - część o wysokości poniżej 1,90 m, która może być zaliczona wyłącznie do powierzchni pomocniczej.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

Następnym etapem odbioru Twojego mieszkania jest sprawdzenie ścian:

- za pomocą kątownika sprawdzasz, czy łączą się one pod kątem prostym (jeśli tak pokazuje projekt). Szczególnie ważne są kąty w łazience, kuchni oraz w innych pomieszczeniach, gdzie przewidziana jest zabudowa;
- starasz się dostrzec, czy nigdzie nie odchodzi tynk i czy nie ma wyraźnych uszkodzeń (zarysowanie tynku na połączeniach ścian świadczy o nieodpowiednim połączeniu – zakotwieniu ściany działowej z nośną);
- za pomocą poziomicy sprawdzasz, czy podłoga jest równa, szczególnie przy ścianach i narożnikach (często zdarza się, że jest tam więcej wylewki niż w innych miejscach). W pomieszczeniach przy ścianach powinna być wąska szczelina. Jest to tzw. dylatacja, która pozwala swobodnie „pracować” podłodze.

Następna w kolejności jest **szczelność okien i drzwi** (wewnętrznych, zewnętrznych i balkonowych). W tym celu pomiędzy drzwi a futrynę włóż pasek cienkiego papieru, zamknij je i spróbuj wyciągnąć. Jeśli się uda, to znak, że Twoje drzwi lub okna są nieszczelne. Szyby i ramy okienne nie mogą być porysowane, ani tym bardziej pęknięte, powinny być czyste i wolne od śladów farby.

Sprawdzanie **instalacji:**

- za pomocą neonówki sprawdź, czy w każdym gnieździe płynie prąd i czy ich rozmieszczenie odpowiada projektowi;
- również za pomocą neonówki przekonaj się, czy sprawna jest instalacja oświetleniowa;
- sprawdź, jak wygląda rozmieszczenie instalacji wodnej.

Piwnica i garaż lub miejsce parkingowe.

Sprawdź, czy znajdują się one w ustalonym w umowie miejscu oraz czy ich wymiary i jakość są zgodne z zapisami zawartymi w Umowie.

Gdy odbierasz mieszkanie w stanie pod klucz, musisz sprawdzić, czy standard wykończenia jest taki jak zapisany w Umowie oraz czy wszystkie prace wykonane są należycie (glazura, podłogi), a zainstalowany sprzęt wolny od wad.

Rodzaje wad oraz ich usuwanie

Z punktu widzenia możliwości zamieszkania w lokalu można podzielić jego wady na istotne i nieistotne. Istotne to te, które uniemożliwiają normalne korzystanie z lokalu (jeśli nie można wady istotnej usunąć, to można zażądać zamiany mieszkania na inne bądź zwrotu pieniędzy). W przypadku wady nieistotnej lub istotnej, ale dającej się usunąć, powinien zostać wyznaczony deweloperowi termin (zgodnie z umową może to być np. 7 lub 30 dni), w jakim powinien tę wadę usunąć.

Wszystkie stwierdzone niedoróbki muszą zostać wpisane do protokołu zdawczo-odbiorczego. Następnie deweloper musi określić w protokole, w jakim terminie podejmuje się usunąć usterki.

Jeśli lokal ma wady uniemożliwiające lub w znaczący sposób utrudniające korzystanie z niego (np. niesprawne instalacje, nieszczelny dach itp.), nie podpisuj protokołu do momentu, gdy wszelkie usterki zostaną naprawione.

Podpisujemy protokół zdawczo-odbiorczy

Protokół odbioru mieszkania jest jednym z ważniejszych dokumentów na tym etapie zakupu własnego „M”. Jest on Twoim oświadczeniem o przyjęciu nieruchomości w stanie zgodnym z umową. Na jego podstawie otrzymujesz klucze. Protokół zdawczo-odbiorczy musi zawierać wszelkie szczegóły wyposażenia mieszkania. Powinna zostać dołączona do niego również lista stwierdzonych braków i usterek. Deweloper określa w protokole termin ich usunięcia oraz sposób korzystania z lokalu.

UWAGA! Nie wolno podpisywać tego dokumentu w przypadku, gdy mieszkanie nie spełnia podstawowych norm: metraż się nie zgadza, lokal nie nadaje się do użytku w związku z poważnym uszkodzeniem podłóg, dachu czy ścian.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

Rękojmia i gwarancja

Nawet jeśli nie zauważysz wady przy odbiorze mieszkania, możesz dochodzić swoich praw z tytułu rękojmi. Rękojmia nie musi być uwzględniona w umowie, ponieważ przysługuje każdemu z mocy prawa. Egzekwować swoje prawa możesz zawsze, gdy mieszkanie posiada wady, które obniżają jego wartość bądź uniemożliwiają normalne korzystanie z niego.

W przypadku, gdy wykończenie mieszkania bądź osiedla jest niezgodne z umową (brakuje placu zabaw, antresoli), możesz również dochodzić swoich praw. Rękojmia przysługuje Ci przez trzy lata, jeśli chodzi o konstrukcję budynku, oraz przez jeden rok na pozostałe elementy, w tym wykończeniowe (płytki, panele itp.).

Gwarancja

jest świadczeniem dobrowolnym i aby móc z niej skorzystać, w odróżnieniu od rękojmi, musisz zadbać o wzmiankę o niej w umowie.

Usuwanie usterek zawsze musisz potwierdzić na piśmie. Może okazać się to mocno zapobiegliwym działaniem, ale w przypadku niejasności czy kłopotów będzie bardzo przydatne podczas dochodzenia swoich praw.

ROZDZIAŁ 8

PODPISUJEMY AKT NOTARIALNY

Akt notarialny

Akt notarialny jest formą dokumentu urzędowego, potwierdzającego dokonanie określonej czynności prawnej. W przypadku przeniesienia prawa własności do nieruchomości, niezachowanie formy aktu notarialnego powoduje, że transakcja jest nieważna. Dokument ten może być sporządzony jedynie przez notariusza.

Treść aktu notarialnego przenoszącego własność to konsekwencja umowy przedwstępnej. Najlepiej jeśli taka umowa zawarta była również w formie aktu notarialnego.

Akt notarialny powinien być sporządzony w języku polskim i zawierać następujące informacje:

- dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony – godzinę i minutę rozpoczęcia i zakończenia procedury jego sporządzania;
- miejsce sporządzenia aktu;
- imię, nazwisko i siedzibę kancelarii notariusza, a jeżeli akt sporządził zastępca notariusza – ponadto imię i nazwisko zastępcy;
- imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu;
- oświadczenia stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty.
- dokonanie czynności prawnej – np. ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaż.
- cenę sprzedaży i potwierdzenie jej uiszczenia;
- stwierdzenie – na żądanie stron – faktów oraz istotnych okoliczności, które zaszyły przy spisywaniu aktu;
- wniosek do sądu o założenie księgi wieczystej lokalu i wpisanie nabywców;
- stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany;



- podpisy biorących udział w akcie oraz osób obecnych przy jego sporządzaniu;
- podpis notariusza.

Co należy sprawdzić przed sporządzeniem aktu notarialnego

Deweloper zazwyczaj umawia notariusza, ale zawsze można zaproponować własnego. Przed zawarciem transakcji zadzwoń do kilku notariuszy i zrób rozeznanie.

Jeśli nigdy nie korzystałeś z usług notariusza, warto wejść na strony:

- <http://katalog.onet.pl/7181,izby-notarialne,k.html>
(lista wszystkich polskich izb notarialnych)
- <http://www.notariusze.pl/> (lista notariuszy warszawskich)

Jeśli kupujesz lokal w dużym bloku, możesz domówić się z pozostałymi mieszkańcami i skorzystać z jednego notariusza. Dzięki temu można utargować zniżkę.

Do kancelarii zadzwoń na tydzień przed podpisaniem aktu. Dowiedz się, ile konkretnie będziesz musiał zapłacić i czy pieniądze możesz wpłacić na jej konto (oszczędzisz sobie wtedy wożenia gotówki).

Jeśli kupujesz mieszkanie na kredyt, pamiętaj, że hipotekę możesz ustanowić w akcie notarialnym lub samodzielnie złożyć wniosek do sądu. Jeśli decydujesz się na ustanowienie hipoteki w akcie, pamiętaj aby wcześniej dostarczyć notariuszowi specjalne zaświadczenie z banku, w którym informuje on, jaka hipoteka i w jakiej wysokości będzie wpisana w księgę wieczystej. Hipoteką może być również obciążony udział np. w hali garażowej. Jeśli tak, to w oświadczeniu banku również powinna być o tym mowa.

W przypadku kupna mieszkania u dewelopera z reguły powinieneś podpisać dwa akty notarialne. Pierwszy jako umowę przedwstępną, drugi jako umowę ostateczną po wcześniejszym odbiorze mieszkania. Podpisanie tej ostatniej powinno być już czystą formalnością, ponieważ wszystkie informacje mające Cię ustrzec przed błędem zostały sprawdzone wcześniej. Pamiętaj jednak o sprawdzeniu działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której stoi budynek. Jeśli jest tam wpisana hipoteka, to deweloper powinien przedstawić odpowiednią zgodę wierzyciela bądź wierzycieli na wydzielanie Twojego lokalu bez obciążenia

Informacje, które należy sprawdzić przed podpisaniem umowy przedwstępnej (w formie aktu notarialnego), są wyszczególnione w rozdziale drugim. Aby ustanowić odrębną własność lokalu, potrzebne są odpowiednie dokumenty, których deweloper z przyczyn oczywistych na tym etapie nie ma. Chodzi o pozwolenie na użytkowanie budynku, zaświadczenie o samodzielności lokalu, obmiary geodezyjne, wypisy z kartoteki budynków oraz lokali (jeszcze nie w całej Polsce).

Opłaty (taksy) notarialne

Stawki notarialne uzależnione są od wartości transakcji. Poniższa tabela jest zestawieniem kosztów, z którymi musisz się liczyć w przypadku kupna mieszkania, domu, działki itd.

Wartość transakcji	Opłata notarialna
60 tys. – 1 mln zł	1010 zł + 0,5% od kwoty powyżej 60 tys.
Powyżej 1 mln zł	5710 zł + 0,25% od kwoty powyżej 1 mln zł, nie więcej jednak niż sze- ściokrotność przeciętnego miesięcz- nego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku.

Przykład:

za sporządzenie aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia własności mieszkania o wartości 500 tys. zł zapłacisz:

$$1010 \text{ zł} + (500 \text{ tys.} - 60 \text{ tys.}) \times 0,5\% = 3210 \text{ zł} + 22\% \text{ podatku VAT to jest } 3210 \text{ zł} \times 1,22 = 3916,20 \text{ zł.}$$

W tabeli znajdują się opłaty maksymalne, jednak w praktyce bardzo rzadko podlegają one negocjacji.

Pamiętaj, że w kancelarii notarialnej płacisz 6 zł za każdą rozpoczętą stronę + 22% VAT-u. Wobec tego ważne jest, ile stron ma Twoja umowa.

Notariusze pobierają też z reguły takse w wysokości 200 zł + 22% VAT-u za złożenie wniosku do sądu wieczystoksięgowego.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

Pozostałe opłaty

U notariusza opłacasz również **podatek od czynności cywilno-prawnej** – 2% od wartości nieruchomości. Jednak w przypadku zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym, od spółdzielni czy dewelopera, jesteś zwolniony z tego obowiązku. W związku z tym, że deweloper prowadzi działalność gospodarczą, jest zobowiązany doliczać podatek VAT do cen netto. Jeśli jakaś czynność jest objęta VAT-em, to nie podlega PCC.

Księga wieczysta

W chwili obecnej opłaty sądowe są stałe. Ustawodawca określił wysokość opłat za szereg czynności w sądzie, np. założenie księgi wieczystej, zmiany w działach I-III (+ zmiana wierzyciela w hipotecę) to opłata rzędu 60 zł, wpis własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu – 200 zł, wpis hipoteki (zwykła, kaucyjna, łączna) – 200 zł, wpis własności, wpis użytkowania wieczystego (z postanowienia spadkowego, działu spadku, zniesienia współwłasności) – 150 zł od prawa, odpis zwykły z księgi wieczystej – 30 zł, odpis zupełny z księgi wieczystej – 60 zł, zaświadczenie o zamknięciu księgi wieczystej – 10 zł, odpis dokumentu z księgi wieczystej – 12 zł od strony. Notariusze pobierają w imieniu sądu opłaty sądowe za założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu w księdze wieczystej.

Wypowiedź:

Odbierałaś mieszkanie sama czy z inspektorem budowlanym?

Do odbioru mieszkania zatrudniłam inspektora budowlanego. Dzięki temu uniknęłam wielu przykrych niespodzianek, które mogłyby mnie spotkać w przyszłości, gdybym zdecydowała się na samodzielny odbiór.

Inspektor znalazł kilka usterek, które na bieżąco były usuwane przez dewelopera. Wszystko odbywało się w wyznaczonych terminach bez komplikacji. Polecam każdemu wynajęcie do odbioru mieszkania specjalisty. Jest to wydatek kilkuset złotych, jednak możemy w ten sposób uniknąć większych wydatków w przyszłości.

Anna Gołębowska, Specjalista ds. PR

ROZDZIAŁ 9

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

Zarządzanie nieruchomościami

Zarządzenie nieruchomościami to działalność zawodowa, prowadzona przez osoby posiadające licencję zarządcy nieruchomości.

Polega ona na:

- prowadzeniu i nadzorowaniu bieżącej obsługi nieruchomości;
- planowaniu krótko- i długookresowych celów i sposobów ich realizacji w odniesieniu do zachowania nieruchomości w stanie niepogorszonym i rozwoju nieruchomości;
- doradztwie w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Określa ją Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997, dział V, rozdział 3, art. 184-190.

Na czym polega zarządzanie nieruchomościami

Każdy właściciel nieruchomości ma za zadanie utrzymać ją w jak najlepszym stanie estetycznym i technicznym.

Według ustawy, zarządzanie nieruchomościami polega na zapewnieniu właściwej kondycji ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji. Firma zarządzająca wykonuje obowiązki, które określa się w umowie zawieranej między firmą a właścicielem nieruchomości, wspólnotą mieszkaniową czy spółdzielnią.

Do zadań firmy zarządzającej należy więc:

- organizowanie przeróżnych kontroli i przeglądów technicznych;
- bieżąca konserwacja;
- sprzątanie powierzchni komunalnych, takich jak klatka schodowa, pralnia, suszarnia;



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

- troszczenie się o czystość terenu przed budynkiem mieszkalnym;
- optymalizacja kosztów związanych z utrzymaniem budynku.

Zarządca, to osoba fizyczna, która powinna dysponować wiedzą z zakresu gospodarki nieruchomościami. Konieczne jest zdanie przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną egzaminu. Pozytywna ocena skutkuje wpisaniem zarządcy do centralnego rejestru Ministerstwa Budownictwa. Jest to równoznaczne z otrzymaniem licencji.

Jak długo deweloper może rościć sobie prawo do zarządzania nieruchomością

Początkowo, przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, to deweloper jako właściciel lub zarządca wskazany przez dewelopera zarządza nieruchomością. Niektórzy deweloperzy zastrzegają sobie w umowach zarządzanie nieruchomością na okres 1 roku, 2 lub 3 lat. Taką umowę można wypowiedzieć i wynająć własną firmę zarządzającą nieruchomością.

W momencie podpisania pierwszego aktu notarialnego z mocy prawa zawiązuje się wspólnota, która większością głosów wybiera zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub powierza zarząd licencjonowanej firmie zarządzającej. Inwestor (deweloper), oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazuje także dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, jak również, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem. Deweloper nie może ograniczać swobody wspólnoty w zakresie wyboru zarządcy.

Do momentu sprzedaży ostatniego lokalu obowiązek „stworzenia” dokumentacji technicznej nieruchomości ciąży na pierwszym właścicielu.

Jak można rozwiązać umowę z zarządcą nieruchomości

Ważnym aspektem współpracy z firmą zarządzającą jest kwestia odpowiedzialności. Licencjonowany zarządca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC). Z tego ubezpieczenia pokrywane są szkody wynikłe z ewentualnego zaniedbania z jego strony. Koszt związany z ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej wspólnoty bądź jej zarządu osiąga zwykle sumy rzędu kilku tysięcy złotych.

Zarządca nieruchomości niewypełniający obowiązków podlega na mocy ustawy odpowiedzialności zawodowej. Mogą być wobec niego orzeczone kary dyscyplinarne, w tym także pozbawienie licencji.

Jeśli zarządca nieruchomości nie wykonuje rzetelnie swoich obowiązków, wspólnota mieszkaniowa może go odwołać. Należy podjąć taką decyzję większością głosów, formalnie (spisać protokół z zebrania).

Jak znaleźć rzetelną firmę zarządzającą nieruchomościami

Zastanawiając się nad wyborem firmy zarządzającej, trzeba brać pod uwagę różne aspekty i kryteria oceny. Decydującym kryterium nie powinna być niska stawka.

Bardzo często mieszkańcy nie mają pojęcia, za jaką kwotę pracuje dla nich zarządca budynku, szczególnie gdy godzą się na narzucenie im firmy zarządzającej. Niekiedy deweloperzy albo nie wpisują do umowy kosztów zarządzania, albo znacznie je zawyżają – do kwoty ok. 2 zł za 1 mkw. Nie warto godzić się na niekorzystne zapisy, ponieważ w samej tylko Warszawie działa około 300 firm z tej branży. Zapoznaj się z ofertą przynajmniej kilku – kilkunastu z nich, sprawdź za pomocą np. Internetu, jaką opinią cieszy się dana firma, a przede wszystkim kieruj się zasadą ograniczonego zaufania. Najważniejsze kwestie dotyczące zadań firmy powinny być zawarte w umowie spisanej w formie aktu notarialnego.

Niezbędne informacje na temat zarządzania nieruchomościami oraz listę sprawdzonych zarządców znajdziesz na stronie: <http://zarzadcy.com.pl>.

Prawa i obowiązki właściciela mieszkania jako członka wspólnoty (Twój wpływ na budynek i osiedle)

Deweloper określa, co wchodzi w zakres części wspólnych, a co jest lokalem prywatnym. Wyznaczenie części wspólnych osiedla jest ważne ponieważ jakiegokolwiek zmiany w ich obszarze muszą być zaakceptowane przez WM. Jako członek wspólnoty mieszkaniowej masz prawo decydować o ważnych przedsięwzięciach dotyczących Twojego osiedla i najbliższego otoczenia. Korzystaj z przysługujących Ci praw i bierz udział w zebraniach wspólnoty, na których poruszane są kwestie dotyczące przyszłości i wyglądu Twojego osiedla.

Podczas zebrań WM poruszane są kwestie takie, jak: działalność firmy zarządzającej, koszty utrzymania czystości, w tym także terenu zewnętrznego, opłaty za konserwację bieżącą nieruchomości, opłaty konserwacyjne za dźwigi osobowe i osobowo-towarowe oraz inne związane z funkcjonowaniem nieruchomości.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

ROZDZIAŁ 10

ZESPÓŁ ds. NIERUCHOMOŚCI

W styczniu 2007 r. powołany został do życia Zespół ds. Nieruchomości. Powstał on przy Polskim Związku Pracodawców Budownictwa, który przyznaje Certyfikat Dewelopera najbardziej rzetelnym i wiarygodnym firmom działającym na polskim rynku.

Certyfikat przyznawany jest przez niezależną kapitułę PZPB. Stanowi on znak najwyższej jakości usług oferowanych przez certyfikowane firmy. Przyznawany jest tylko tym deweloperom, którzy spełniają odpowiednie kryteria bezpieczeństwa finansowego i prawnego. Ponadto muszą oni gwarantować fachowość i rzetelność wykonywanych usług. Certyfikat przyznawany jest nieustannie od 1999 roku, na dwa lata.

Celem Zespołu ds. Nieruchomości jest intensyfikacja działań na rzecz znaku Certyfikatu i firm, które mogą się nim poszczycić oraz edukacja osób, które planują kupić mieszkanie. Zespół chce także edukować poprzez uświadamianie potencjalnych klientów, mówiąc, że związanie się umową z pewnym i wiarygodnym partnerem – sprawdzonym podczas procedury certyfikacyjnej – to najlepszy wybór, dający gwarancję bezpieczeństwa. Ważnym elementem działalności Zespołu jest również utrzymywanie wysokiego standardu świadczonych usług przez firmy już wyróżnione i zachęcanie kolejnych do przystąpienia do ankiety pozwalającej uzyskać Certyfikat.

Jak mówi Henryk Urbański, Przewodniczący Zespołu ds. Nieruchomości – *Jednym z głównych założeń Zespołu ds. Nieruchomości jest edukacja. W tym celu powstał Poradnik napisany przez członków Zespołu i ekspertów. Jak już wspominaliśmy na wstępie, publikacja jest skierowana do potencjalnych klientów firm deweloperskich. Ma ona za zadanie ułatwić przejście każdemu przez skomplikowany proces zakupu mieszkania oraz odpowiedzieć na pytania, które pojawiają się na poszczególnych etapach podejmowania jednej z najważniejszych decyzji w życiu człowieka.*

Celem Poradnika, podobnie jak i Zespołu, jest więc rzucenie dodatkowego światła na podstawowe kwestie związane z zakupem mieszkania.

Zespół poprzez budowanie pozytywnych relacji z mediami, środowiskiem opiniotwórczym, urzędnikami i klientami dba o utrzymanie wysokiego poziomu usług na polskim rynku deweloperskim oraz jego prawidłowy rozwój. Ma on zapewnić bezpieczeństwo przede wszystkim poszukującym mieszkania.

Mamy nadzieję, że dzięki Zespołowi i Poradnikowi, kupno mieszkania stanie się dla Ciebie inwestycją dobrze zaplanowaną i nie mającą żadnych tajemnic.



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

Członkami Zespołu ds. Nieruchomości są:

Henryk Urbański – przewodniczący Zespołu ds. Nieruchomości

Anna Mokrysz-Olszyńska – prof. dr hab. SGH, ekspert z dziedziny prawa konsumenckiego

Dariusz Okolski – radca prawny, adwokat, specjalista prawa rynku nieruchomości

Barbara Pużańska – Polski Związek Pracodawców Budownictwa

Agnieszka Krzywicka – dyrektor Sprzedaży i Marketingu, ROBYG Grupa Deweloperska

Ewa Perkowska – dyrektor handlowy, Budimex Nieruchomości

Maciej Siemiątkowski – Polski Związek Pracodawców Budownictwa

Więcej informacji uzyskasz na: www.certyfikatdewelopera.org.pl

ROZDZIAŁ 11

Oto lista spółek posiadających CERTYFIKAT DEWELOPERA

1. Acciona Nieruchomości Sp. z o.o.

ul. Gen. R. Abrahama 18 lok. 320, 03-984 Warszawa, tel.: 022 514-08-80, fax: 022 671-74-16,
e-mail: biuro@acciona.com.pl

2. Agencja Inwestycyjna Sp. z o.o.

ul. Osiedle Bolesława Chrobrego 117, 60-681 Poznań, tel.: 061 822-34-69, fax: 0 61 822-32-31,
e-mail: zarzad@ai.poznan.pl

3. AGRO-MAN Sp. z o.o.

ul. Małej Brzozy 12, 03-289 Warszawa, tel.: 022 434-55-55, fax: 022 434-55-00,
e-mail: biuro@agroman.pl

4. ALLCON OSIEDLA Sp. z o.o.

ul. Łużycka 6, 81-537 Gdynia, tel.: 058 660-19-70, fax: 058 660-19-71,
e-mail: osiedla@allcon.pl

5. Archicom Sp. z o.o.

ul. Liskego 7, 50-345 Wrocław, tel.: 071 785-87-77, fax: 071 785-88-01,
e-mail: archicom@archicom.com.pl

6. BRE.locum Sp. z o.o.

ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź, tel.: 042 636-10-17, fax: 042 636-10-28,
e-mail: brelocum@brelocum.pl

7. BTC-Invest Sp. z o.o.

al. Niepodległości 69, 02-626 Warszawa, tel.: 022 322-71-00, fax: 022 322-76-44,
e-mail: biuro@bt-invest.com.pl

8. BUDIMEX NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.

ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa, tel.: 022 623-65-00, fax: 022 623-65-19,
e-mail: ninfo@budimex.com.pl



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

9. Budlex Sp. z o.o. Oddział Toruń

ul. Wapienna 10, 87-100 Toruń, tel.: 056 610-25-00, fax: 056 610-25-04,
e-mail: sekretariat@budlex.com.pl

10. Centrum Finansowe Puławska Sp. z o.o.

ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, tel.: 022 521-68-01, fax: 022 521-68-05,
e-mail: cfp@cfp.com.pl

11. DOLCAN Sp. z o.o.

ul. Łodygowa 26, 03-678 Warszawa, tel.: 0 22 678-74-84, fax: 0 22 512-33-00,
e-mail: biuro@dolcan.pl

12. Dom Development S.A.

ul. Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa, tel.: 0 22 351-68-78, fax: 0 22 351-63-11,
e-mail: info@domdevelopment.com.pl

13. Dom. developer Wrocław Sp. z o.o.

ul. Szczęśliwa 38A/1; 53-418 Wrocław, tel.: 071 785 90 24, fax: 071 785 90 21,
e-mail: biuro@dom-developer.pl

14. Firma Budowlana „MAREK ANT CZAK”

ul. Hanki Sawickiej 2B, 62-800 Kalisz, tel./fax: 062 764-95-15,
e-mail: m.antczak@antczak.pl

15. MARVIPOL S.A.

ul. Stawki 3a, 00-193 Warszawa, tel.: 022 536-50-00, fax: 022 536-50-01,
e-mail: marvipol@marvipol.com.pl

16. „MODEHPOLMO” Firma Budowlano-Handlowo-Usługowa Sp. z o.o.

ul. H. Rodakowskiego 1/5, 71-345 Szczecin, tel.: 091 487-36-99, fax: 091 487-36-49,
e-mail: biuro@modehpolmo.pl

17. NEPTUN DEVELOPER Sp. z o.o.

ul. Ogińskiego 15, 71-431 Szczecin, tel.: 091 423-28-90; fax: 091 423-34-76,
e-mail: marketing@nd.com.pl

18. PBM Południe Development Sp. z o.o.

ul. Baśniowa 3 lok. 302, 02-349 Warszawa tel.: 022 822-81-26, fax: 022 668-74-58,
e-mail: biuro@pbmdevelopment.pl

19. PIRELLI Pekao Real Estate Sp. z o.o.

ul. Leszno 14, 01-192 Warszawa tel.: 022 535-68-00, fax: 022 535-68-01,
e-mail: info.pekao@pirellire.com.

20. Polnord S.A.

ul. Kartuska 246, 88-125 Gdańsk. tel./fax: 058 305-31-88, 320-97-43,
e-mail: biuro@polnord-dom.com.pl

21.PPUH „Kombinat Budowlany” Sp. z o.o.

ul. Legionowa 14/16, 15-099 Białystok, tel./fax: 085 741-53-72,
e-mail: kombinat@kombinatbud.com.pl

22. Przedsiębiorstwo Budowlane „ARBET” Sp. z o.o.

ul. Warszawska 105, 10-701 Olsztyn, tel.: 089 535-37-50, fax: 089 535-37-51,
e-mail: biuro@arbet.olsztyn.pl

23. Przedsiębiorstwo Budowlane „FENIKS” Sp. z o.o.

ul. Małachowskiego 16, 40-689 Katowice, tel./fax: 032 241-18-65,
e-mail: biuro@pbfeniks.pl

24. Przedsiębiorstwo Budowlane „Górski” Sp. z o.o.

ul. Wawelska 10A/1, 80-034 Gdańsk, tel.: 058 304-71-01, fax: 058 322-82-71,
e-mail: gdansk@pbgorski.pl

25. Przedsiębiorstwo Budowlane „MAS-BUD”

Marian Stawarczyk i Anna Stawarczyk Spółka Jawna, ul. Sucharskiego 4 lok. D, 10-693 Olsztyn
tel./fax: 089 543-06-51, e-mail: biuro@masbud.pl

26. Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane EBEJOT Sp. z o.o.

ul. Dzieci Warszawy 27A, lok.173, 02-495 Warszawa, tel.: 022 886-74-50 do 54,
fax: 022 886-74-55, e-mail: biuro@ebejot.com.pl



Polski Związek
Pracodawców Budownictwa

Zespół ds. Nieruchomości przy
PZPB

27. Przedsiębiorstwo Usług Inwestycyjnych „INWADO” Sp. z o.o.

ul. Batorego 2, 34-100 Wadowice, tel.: 033 823-34-41, fax: 033 823-34-41,
e-mail: inwado@inwado.prv.pl

28. Przedsiębiorstwo Zagraniczne „MAT-BET” Sp. z o.o.

ul. Poznańska 75, 76-200 Słupsk, tel./fax: 059 842-70-38,
e-mail: matbet@matbet.com.pl

29. ROBYG DEVELOPMENT Sp. z o.o.

ul. Świętokrzyska 18, 00-052 Warszawa, tel.: 022 829-93-96, fax: 022 829-93-89,
e-mail: sekretariat@robyg.com.pl

30. Spółdzielcy Ośrodek Budownictwa INWESTPROJEKT

ul. Żytnia 15, 01-014 Warszawa, tel.: 022 862-43-80, 862-42-30, fax: 022 862-42-31,
e-mail: korespondencja@inwestprojekt.com.pl

31. Spółdzielnia Mieszkaniowa „WROCŁAWSKI DOM”

ul. Grudziądzka 91a, 51-165 Wrocław, tel.: 071 325-26-95, fax: 071 325-56-40.,
e-mail: biuro@wroclawskidom.pl

32. TURRET POLAND Sp. z o.o.

ul. Św. Wincentego 114/264, 03-291 Warszawa, tel.: 022 301-01-56, fax: 022 30-10-152,
e-mail: turret@turret.com.pl

33. WAN S.A.

Babka Tower XXV p., al. Jana Pawła II 80, 00-175 Warszawa, tel.: 022 435-11-11, fax: 022 435-11-25,
e-mail: handlowy@wan.com.pl

34. Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „MÓJ DOM” S.A.

ul. Powstańców Śląskich 95, 53-332 Wrocław, tel.: 071 780-44-55, fax: 071 780-4451,
e-mail: mojdom@mojdom.com.pl