

## 5 błędów popełnianych przy zakupie mieszkania

### 1. Spiesz się powoli!

Najgorszy możliwy błąd, którego konsekwencją są wszystkie pozostałe błędy omawiane w tym artykule to pośpiech. Kupując mieszkanie powinieneś zarówno sobie jak i potencjalnemu sprzedawcy dać czas na spokojne przeprowadzenie transakcji. Nie od dziś wiadomo, że pośpiech jest najgorszym doradcą. Zatem jeśli ktoś na Ciebie naciska abyś zawarł umowę lub nie masz pewności co do kondycji finansowej inwestora, zakresu inwestycji czy nie otrzymałeś wszystkich wymaganych dokumentów przed zawarciem umowy deweloperskiej, zatrzymaj się i zastanów czy na pewno powinieneś zawrzeć umowę.

### 2. Niezbadany rynek i własne potrzeby

Przygotowując się do zakupu mieszkania powinieneś przede wszystkim sprawdzić wiarygodność dewelopera. W dobie XXI wieku z łatwością znajdziesz swojego inwestora nie tylko na jego oficjalnej stronie internetowej, ale również w artykułach prasowych, opiniach czy na portalach społecznościowych. W przypadku, gdy deweloper jest spółką handlową możesz również sprawdzić za pomocą wyszukiwarki KRS Ministerstwa Sprawiedliwości czy podmiot znajduje się w rejestrze przedsiębiorców oraz czy nie jest w upadłości lub likwidacji. Cennym źródłem informacji jest odwiedzenie skończonych inwestycji mieszkaniowych oraz rozpytanie wśród znajomych, jeśli deweloper działa szybko i buduje wiele lokali na pewno wśród nich lub dalszych znajomych znajdziesz nabywcę mieszkania służącego informacjami z pierwszej ręki.

Nie zapomnij zapoznać się z prospektem informacyjnym, z którego dowiesz się jakie doświadczenie ma deweloper i czy inwestycja posiada wszystkie niezbędne zezwolenia. Sprawdź także czas oczekiwania na mieszkanie. Nie ryzykuj zakupu mieszkania jeśli inwestycja obarczona jest wadliwym zezwoleniem, co spokojnie ustalisz w najbliższym urzędzie. Sprawdź również czy deweloper prowadzi rachunek powierniczy, w którym Twoje pieniądze będą odpowiednio zabezpieczone.

Wybór dewelopera, który debiutuje na rynku lub nie posiada odpowiedniego zabezpieczenia Twoich pieniędzy np. na rachunku powierniczym, może zakończyć się brakiem wymarzonego mieszkania w efekcie upadłości dewelopera, albo stratą Twoich oszczędności jeśli nie są odpowiednio zabezpieczone.

Decydując się na zakup mieszkania powinieneś sprawdzić różne oferty w okolicy i wybrać tą najkorzystniejszą dla siebie. Zapoznaj się szczegółowo z lokalizacją osiedla, drogami dojazdowymi czy prowadzącą do niego komunikacją miejską. Inwestycja w środku pola lub lasu daleko od zabudowy miejskiej, nie dla każdego będzie spełnieniem marzeń, chyba że jesteś entuzjastą kontaktu z naturą i tego właśnie szukałeś.

### 3. Błędna ocena własnej zdolności kredytowej i finansowej

W tym punkcie można umieścić, aż dwie kwestie dotyczące aspektów finansowych zarówno przeszacowanie własnych możliwości zakupu, co wpływa na trudności z wpłatą rat według ustalonego z deweloperem harmonogramu jak i brak świadomości kosztów wykończenia mieszkania. Zanim kupisz mieszkanie a przede wszystkim zanim wpłacisz zadek, sprawdź swoje możliwości finansowe poprzez rozmowę w banku oraz podliczenie wszelkich swoich oszczędności.

Do oceny zdolności kredytowej nie wystarczy wstępna analiza za pomocą internetowego kalkulatora, aby być pewnym udzielenia kredytu musisz udać się do banku, gdzie zostaną zweryfikowane Twoje możliwości finansowe. Pamiętaj, że proces ten może być czasochłonny i zakończyć się odmową udzielenia kredytu, a Ty możesz stracić wpłaconą zaliczkę.

Pamiętaj, że cena zakupu mieszkania to nie wszystko. Na całość składają się również koszty zakupu, do których zalicza się opłaty transakcyjne związane z udzieleniem kredytu hipotecznego czy późniejszego gotówkowego na remont oraz opłaty notarialne i podatki. Zatem cena poszukiwanego przez Ciebie mieszkania nie powinna kształtować się w górnych granicach zdolności kredytowej – pamiętaj o powyższych dodatkowych kosztach i wybierz to mieszkanie, na które możesz sobie z czystym sumieniem pozwolić.

#### **4. Pobieźna analiza umowy**

Przede wszystkim z uwagą zapoznaj się z treścią zapisów umowy, szczególnie dotyczących kwestii finansowych. Czytając zapisy zwróć uwagę, by umowa zawierała jak najwięcej szczegółów dotyczących nieruchomości – od planowanej daty zakończenia budowy, po skutki, możliwość odstąpienia od umowy i kary za ewentualne niedotrzymania warunków. Im więcej informacji znajdzie się w umowie, tym Twoje interesy jako kupującego są lepiej zabezpieczone. Szerzej na temat zapisów umowy, na które powinieneś zwrócić uwagę przeczytasz w artykule „5 kwestii na które powinieneś zwrócić uwagę podpisując umowę deweloperską”.

#### **5. Niedokładne oględziny mieszkania**

Po odbiorze lokalu spokojnie zweryfikuj, czy rzeczywista powierzchnia mieszkania pokrywa się z tą wskazaną w planach i umowie. W obecności pracownika dewelopera sprawdź też, czy wszystkie ściany i podłogi są równe, a kąty proste – naprawdę proste. Nie zapomnij ocenić czy okna i drzwi są zamontowane prawidłowo, bez problemu otwierają się i zamykają, nie mają na sobie rys ani uszkodzeń oraz czy są szczelne i dobrze osadzone. Jeśli obawiasz się, że nie dasz sobie rady z taką analizą, możesz wynająć eksperta, który fachowym okiem obejrzy mieszkanie. Odpowiednio przeprowadzony odbiór pozwala żądać od dewelopera usunięcia usterek.