

Chatka pełna niespodzianek

Decydując się na kupno wymarzonego domu z ogródkiem często podejmujemy błędną decyzję i nowy nabytek zamiast cieszyć, zamienia życie w koszmar. Dotyczy to zwłaszcza osób, które nigdy wcześniej nie mieszkały w domu jednorodzinnym, a jedynie w mieszkaniu spółdzielczym czy komunalnej kamienicy. Tymczasem życie we własnym domu jednorodzinnym znacznie różni się od życia w mieszkaniu oraz pociąga za sobą o wiele większe koszty związane z utrzymaniem nieruchomości.

Zanim zaczniesz szukać domu na miarę własnych możliwości, potrzeb i marzeń odpowiedz na trzy podstawowe pytania:

- Ile pieniędzy możesz przeznaczyć na sfinansowanie transakcji?
- Jaki dom wolisz: nowy (kupujesz na rynku pierwotnym od dewelopera) czy używany (kupujesz od osoby, która już w nim mieszkała lub mieszka, czyli na rynku wtórnym)?
- Jak długo w takim domu (kilka lat czy „do końca życia”) chcesz mieszkać oraz z kim (samotnie czy z rodziną)?

Oczywiście, to dopiero początek drogi do własnego domu, ale precyzyjne określenie własnych potrzeb, wymagań i możliwości znacznie ułatwi poszukiwania. Zarówno wówczas, gdy decydujesz się na samodzielne poszukiwanie nieruchomości, jak i wtedy, gdy zlecasz tę usługę pośrednikowi w obrocie nieruchomościami.

Pieniądze

Przymierzając się do kupna domu dokładnie policz, ile własnej gotówki możesz na ten cel przeznaczyć.

Pamiętaj przy tym, że każdy dom (nowy czy używany) będzie wymagał prac budowlanych i umeblowania, zanim się do niego wprowadzisz. Dom nowy przed zamieszkaniem musisz wykończyć, często zaczynając od tynkowania, stawiania ścian działowych, montowania drzwi wewnętrznych i armatury łazienkowej. Czasem dom używany wymaga równie dużego remontu. To wydatek sięgający kilkudziesięciu, a nawet kilkuset tysięcy złotych. Do tego warto doliczyć koszt umeblowania.

Na te wydatki o wiele trudniej zdobyć bankowy kredyt, niż na kupno nieruchomości i zazwyczaj jest on o wiele wyżej oprocentowany. Gdy odłożyłeś na wykończenie i umeblowanie, policz ile zostało na kupno domu. Będzie to Twój udział własny przy zaciąganiu kredytu hipotecznego w banku. Jednak zanim się tam wybierzesz, sprawdź jak wysokie masz własne, regularne, udokumentowane (zaświadczenie z zakładu pracy lub PIT za poprzedni rok) dochody. Ważna jest także ilość osób na utrzymaniu (niepracująca żona, niepełnoletnie dzieci lub pełnoletnie, ale uczące się) i koszty utrzymania rodziny.

Mając te dane, możesz pójść do najbliższego banku, który wyliczy, na jak wysoki kredyt cię stać. Poda także warunki (prowizja, oprocentowanie, okres spłaty, wysokość raty, itp.) na jakich możesz go otrzymać. Potem warto odwiedzić inne banki i wybrać najkorzystniejszą ofertę. **Pamiętaj jednak, że kredyt trzeba spłacić. Comiesięczna rata (nawet najniższa) ciąży jak kula u nogi. Im dłużej płacisz, tym staje się cięższa, a kredyty zaciągnięte na kupno nieruchomości spłacamy przez kilkadziesiąt lat.**

Dlatego wybierz taki dom, na jaki cię stać. Dysponując w przyszłości większą gotówką, możesz go rozbudować albo zamienić na większy. Dzisiaj nieruchomości są towarem, jak samochody czy ... buty. Nie

warto więc zadłużyć się „po uszy”, aby kupić wystawną rezydencję, gdy stać cię tylko na małą szeregówkę. Zwłaszcza, że koszty utrzymania domu jednorodzinnego są o wiele wyższe, niż mieszkania.

Nowy czy używany

Każdy ma wady i zalety. Wybierając dom na rynku wtórnym, czyli używany, możemy jeszcze przed kupnem poznać sąsiadów i okolicę, sprawdzić jakość dróg dojazdowych, odległość do już istniejących sklepów, szkół, przedszkoli, obiektów sportowych i rekreacyjnych. Domy z rynku wtórnego stoją w zagospodarowanych osiedlach. Jeżeli nieruchomość ma kilkadziesiąt lat i nadal trzeba do niej dojeżdżać po kocich łbach, to nie lódź się, że gdy ją kupisz, będzie inaczej. Gdy sąsiad z pobliskiego domu, w piecu do ogrzewania pali śmieci i truje okolicę, będzie to robił także, gdy tam zamieszkas.

Gdy brakuje jakiegokolwiek infrastruktury handlowo-usługowo-rekreacyjnej to nadal jej nie będzie i nie wierz w opowieści dotychczasowego właściciela nieruchomości o świetlanej wizji rozwoju osiedla. Poważnym mankamentem jest także brak kanalizacji. Sporo właścicieli szamb, aby obniżyć rachunki za wywóz nieczystości, spuszcza fekalia do pobliskich rowów melioracyjnych, dzięki czemu w całej okolicy cuchnie gorzej niż w brudnym szalecie. Nie licz, że to zmienisz. Koszmarem są także domy opalane węglem, miałem czy koksem. Z niskich kominów wydostaje się tłusta sadza osiadająca na wszystkim w okolicy, którą trudno usunąć.

Ważne jest także wnętrze domu. Czy został wybudowany zgodnie z dokumentacją, czy nie grozi zawaleniem, czy nie ma w nim grzyba i pleśni, w jakim stanie są okna, drzwi, schody, dach, itp. Nie daj się oszukać. Jeżeli nie znasz się na budownictwie to zatrudnij fachowca, który sprawdzi kondycję kupowanej nieruchomości. Ten wydatek pozwoli ci w przyszłości zaoszczędzić sporo pieniędzy na nieustające remonty. To wszystko możesz sprawdzić, zanim kupisz dom na rynku wtórnym.

Pamiętaj! Sprzedający, nawet najbardziej czarujący i przyjacielski, zrobi wszystko, aby ukryć wady domu i sprzedać go jak najdrożej. Ty - pilnując własnych interesów - sprawdź wszystko dokładnie jeszcze przed podpisaniem jakiegokolwiek umowy.

Kupując dom od dewelopera, czyli nowy, wielu rzeczy nie jesteś w stanie sprawdzić. Nie wiesz kto będzie twoim sąsiadem, jak będzie wyglądała okolica po zakończeniu budowy. Czy dojedziesz do osiedla asfaltową drogą, itp. Na pewno warto sprawdzić, kiedy deweloper skończy budowę osiedla oraz czy w cenie nieruchomości są drogi osiedlowe oraz ich oświetlenie. Sprawdź, czy przypadkiem tuż za granicami osiedla nie wyrosnie uciążliwe centrum handlowe albo warsztat blacharsko-lakierniczy. Głośnie i śmierdząca działalność gospodarcza w pobliżu osiedla domów jednorodzinnych może utrudnić życie, uniemożliwić odpoczynek i znacznie obniżyć wartość nieruchomości.

Ważne są nie tylko materiały, z których budowany jest dom, ale także media, z jakich będzie można w nim korzystać: energia elektryczna, gaz, woda, kanalizacja. Dom nowy powinien być nowoczesny, energooszczędny, funkcjonalny i tani w eksploatacji. W przypadku domu jednorodzinnego największym kosztem eksploatacyjnym jest ogrzewanie. Najnowocześniejsze rozwiązania, dzięki którym zapłacisz najniższe rachunki za ciepło, kosztują najwięcej.

Dom sprzedaje deweloper i w ramach uzgodnionej ceny oferuje ściśle określony zakres usług na który daje gwarancję. Dlatego dokładnie przeczytaj w jakim stanie otrzymasz nieruchomość. Tylko nieliczni deweloperzy proponują domy jednorodzinne „wykończone pod klucz” zgodnie z życzeniem kupującego. Przeważnie oferują dom z dachem, oknami i drzwiami wejściowymi, który potem samemu trzeba dokończyć. A to

kosztuje i zabiera sporo czasu.

Na domy jednorodzinne decydują się przeważnie małżeństwa z dziećmi. Cała rodzina to osoby aktywne: pracują, uczą się, spotykają z przyjaciółmi i znajomymi, robią zakupy, czyli codziennie spędzają wiele czasu poza domem.

Na krótko czy na lata

Jeżeli dom będzie stał na pustkowiu, gdzie nie dojeżdża żaden autobus, pociąg czy tramwaj, a właściciele dysponują tylko jednym samochodem, wówczas czeka ich radykalna zmiana dotychczasowego życia. Czy są na to gotowi? Dlatego przed wyborem domu warto zapytać każdego członka rodziny, czego oczekuje po nowym miejscu zamieszkania, sprawdzić jego potrzeby obecne i te w najbliższych latach, aby nikogo nie uszczęśliwiać wbrew jego woli.

Jeżeli oboje małżonkowie pracują, to warto się zastanowić, jak daleko dom może stać od ich miejsc pracy? Czym będą tam dojeżdżać i czym wracać? Jeżeli własnym samochodem, to istotny staje się koszt paliwa (im dalej do pracy, tym koszt dojazdu wyższy). Przy dwóch samochodach (małżonkowie przeważnie pracują w różnych miejscach oraz o różnych porach) miesięczny koszt paliwa może przekroczyć tysiąc złotych. Ile czasu mogą poświęcić na dojazdy (i to w obie strony)?

Jeżeli dzieci są w wieku szkolnym, warto sprawdzić gdzie jest najbliższa szkoła i w jaki sposób się tam dostaną? Jeżeli dzieci chcą zostać w dotychczasowej szkole - ile czasu zajmie im dotarcie do niej i powrót oraz z jakiego środka lokomocji będą korzystać. Odpowiedzi na te pytania przed wyborem domu są bardzo istotne i pomogą uniknąć wielu konfliktów w przyszłości. Jeżeli w kupowanym domu zamierzasz z rodziną spędzić kilka lat, to powinien odpowiadać waszym potrzebom w tym okresie.

Pamiętaj, że potrzeby zmieniają się wraz z wiekiem. Po przejściu na emeryturę bardzo istotna staje się bliskość i dostępność lekarza rodzinnego czy przychodni lekarskiej. Z wiekiem stajesz się coraz mniej sprawny, a więc im mniej schodów przed domem i w nim, tym wygodniej i bezpieczniej. Duży dom to wysokie koszty utrzymania i remontów. Potrzebny jest tylko wówczas, gdy mieszkasz z dużą rodziną.

Odpowiedzi na postawione przez nas pytania umożliwią podjęcie racjonalnej decyzji. Nie dają jednak 100-procentowej gwarancji sukcesu. Podczas wyboru i kupowania domu czyha wiele pułapek. Strzeż się oszustów, nie podpisuj niezrozumiałych umów, korzystaj z pomocy i rady fachowców. Nie płać za marzenia, a jedynie za konkrety.

Ku przestrodze

Jeden z moich znajomych zarobił sporo pieniędzy i postanowił wybudować dom swoich marzeń. Nie przyszło mu do głowy, aby zapytać o zdanie żony czy dorastającej córki. Nie wiadomo dlaczego, był pewien, że one dzielają jego pragnienie posiadania luksusowego domu na odludziu, tuż pod lasem. I wybudował...

Budowa trwała 2 lata. Powstała rezydencja z basenem, ekologiczną oczyszczalnią ścieków supernowoczesnym systemem ogrzewania. Wyposażona została w mnóstwo nowoczesnych i funkcjonalnych rozwiązań. Kosztowała 6 milionów złotych i... nikt nigdy tam nie mieszkał. Żona i córka mojego znajomego nie chcą o tym słyszeć, a on sam, z powodów zawodowych, nie może wyprowadzić się z Wrocławia i nie będzie mógł tego zrobić w ciągu wielu najbliższych lat.

Tymczasem dojazd do wymarzonego domu na odludziu - tylko w jedną stronę - zajmuje pół dnia. Dopiero po zakończeniu budowy mój znajomy zorientował się, że inwestycja była niewypałem i próbuje sprzedać rezydencję, ale... to nie takie proste. Chętnych na dom było niewielu, a najwyższa cena jaką oferowali sięgnęła zaledwie połowy kosztów budowy. Dlatego wybierając dom zaczynamy od sprawdzenia własnych możliwości, potem potrzeb, a dopiero na końcu sprawdzamy czy odpowiada on naszym marzeniom.

Agnieszka Arnus, poradnik "Nieruchomości dla Ciebie"