



Samodzielnie na rynku nieruchomości

Do każdej transakcji na rynku nieruchomości warto się dokładnie przygotować. Dotyczy to sprzedających, kupujących, wynajmujących i zamieniających mieszkania. Dlaczego? Odpowiednio przygotowany lokal oraz dokumenty pozwolą szybko sfinalizować transakcję i spisać notarialną umowę. Dzisiaj przedstawiamy kilka podstawowych zasad jakich warto przestrzegać, gdy samodzielnie zamierzamy poruszać się po rynku nieruchomości.

Jak przygotować mieszkanie

SPRZEDAŻ



Gdy zamierzasz sprzedać mieszkanie:

■ dokładnie posprzątaj wszystkie pomieszczenia. Wyszoruj podłogi, urządzenia sanitarne, szafki kuchenne, sprzęt AGD, okna i drzwi. Wyrzuć wszystkie śmiecie oraz resztki starych mebli. Usuń przykre zapachy.

To nic nie kosztuje, a znacznie podnosi wartość nawet starożytnego lokum i zachęca kupujących. Pamiętaj, że brud i smród odstrasza nawet od luksusowego apartamentu i wpływają na znaczną obniżkę ceny.

■ przygotuj wszystkie dokumenty potrzebne do sprzedaży mieszkania. W tym przede wszystkim:

- akt własności (musi z niego niezbicie wynikać, że jesteś jedynym właścicielem sprzedawanej nieruchomości; jeżeli właścicieli jest więcej, wówczas wszyscy muszą zgodzić się na sprzedaż; jeżeli mieszkanie otrzymałeś w spadku - musisz mieć sądowe orzeczenie spadku),
- aktualny wypis z księgi wieczystej (jeżeli mieszkanie ma księgę wieczystą),
- własny dowód osobisty,
- zaświadczenie z biura meldunkowego, że nikt nie jest zameldowany w sprzedawanym mieszkaniu (z lokatorami nie sprzedasz),
- ostatnie rachunki za eksploatację mieszkania (prąd, gaz, ogrzewanie, czynsz itp.). Gdy rachunki są niskie i terminowo regulowane, będą zachętą dla kupującego.

■ ustal cenę oraz zastanów się jak wysokiej bonifikaty skłonny jesteś udzielić kupującemu.



KUPNO

Gdy zamierzasz kupić mieszkanie:

■ dokładnie obejrzyj lokal w dziennym świetle. Szukaj nieuszczelności w oknach, drzwiach wejściowych i wewnętrznych. Sprawdź czy:

- na podłodze, ścianach i suficie nie ma zagrzybenia lub śladów po jego usuwaniu,
- działa spłuczka, a z kranów płynie czysta woda,
- działa wentylacja i sprzęt AGD,
- klamki nie odpadają od drzwi, a tynk z sufitu,
- grzeją kaloryfery.

■ obejrzyj wszystkie dodatkowe pomieszczenia przynależące do mieszkania i... zajrzyj do każdego kąta. Nie krępuj się. To Twoje prawo.

■ sprawdź wszystkie dokumenty niezbędne do zawarcia transakcji kupna - sprzedaży mieszkania. W tym przede wszystkim:

- akt własności (musi z niego niezbicie wynikać, że sprzedający jest jedynym właścicielem sprzedawanej nieruchomości; jeżeli właścicieli jest więcej, wówczas wszyscy muszą zgodzić się na sprzedaż; jeżeli sprzedający mieszkanie otrzymał w spadku - musi przedstawić sądowe orzeczenie spadku),
- aktualny wypis z księgi wieczystej (jeżeli mieszkanie ma księgę wieczystą),
- dowód osobisty sprzedającego i porównaj go z danymi w akcie własności,
- zaświadczenie z biura meldunkowego, że nikt nie jest zameldowany w sprzedawanym mieszkaniu (z lokatorami nie kupuj),

● wysokość i terminowość regulowania ostatnich rachunków za eksploatację mieszkania (prąd, gaz, ogrzewanie, czynsz itp.).

■ targuj się. Im więcej usterek znajdziesz, tym dostaniesz wyższy upust. Jednak gdy wad jest zbyt wiele - poszukaj innego mieszkania.

WYNAJEM



Gdy wynajmujesz własne mieszkanie:

■ dokładnie sprawdź dane osoby chcącej wynająć Twoje mieszkanie (dowód osobisty i drugi dokument ze zdjęciem),

■ zanotuj adres jego poprzedniego mieszkania i sprawdź jak się zachowywał,

■ poproś o rekomendację,

■ zapytaj o sytuację rodzinną (z eksmisją bezrobotnego, kobiety w ciąży lub małym dzieckiem, rencisty czy emeryta, którzy przestaną płacić czynsz możesz mieć kłopoty),

■ zanotuj miejsce pracy lub nauki (sprawdź, czy podane informacje są prawdziwe),

■ przed przekazaniem kluczy i mieszkania:

- ustal wysokość czynszu,
- spisz umowę najmu na czas określony i protokół zdawczo-odbiorczy lokalu,
- zażądaj 3-miesięcznej kaucji,
- ustal terminy płatności i sprawdzania stanu technicznego mieszkania,
- domagaj się notarialnie sporządzonego oświadczenia, że w razie zalegania z czynszem lub po wygaśnięciu umowy najmu, najemca wyprowadzi się pod określony przez siebie adres.

WYNAJEM



Gdy wynajmujesz mieszkanie od kogoś:

■ sprawdź akt notarialny (tylko właściciel lub osoba przez niego upoważniona ma prawo dysponować mieszkaniem),

■ sprawdź dowód osobisty (i dodatkowy dokument ze zdjęciem) właściciela i porównaj dane z tymi, które widnieją w akcie notarialnym,

■ żądaj pisemnej umowy najmu zawierającej dokładne dane wszystkich właścicieli,

■ ustal szczegółowe warunki płatności czynszu i rachunków za gaz, prąd itp. oraz kaucji,

■ żądaj protokołu zdawczo - odbiorczego dokładnie opisującego stan i wyposażenie wynajmowanego lokalu,

■ domagaj się ustalenia zasad odszkodowania w razie zniszczenia wyposażenia lub części stałych mieszkania (podłogi, ściany, drzwi); ważne jest kto i jak będzie oceniał wartość strat.

Katarzyna Gołdyńska