

## Nim podpiszesz umowę

### NA RYNKU WTÓRNYM

Decydując się na kupno domu na rynku wtórnym masz spory wybór. Możesz wybrać dowolną dzielnicę i osiedle, a na pewno - jeżeli stoją tam domy jednorodzinne - znajdziesz ofertę sprzedaży. W tym wypadku kupujesz dom od osoby fizycznej i to jej wiarygodność musisz sprawdzić. Dlaczego? Gdyż podpisując umowę kupna - sprzedaży nieruchomości, możesz stracić pieniądze i nie zostać właścicielem domu. Aby tego uniknąć, przed transakcją sprawdź dokładnie wszystkie dokumenty związane z kupowaną nieruchomością. Oryginały powinien przedstawić sprzedający dom. Ich kopie warto dołączyć do umowy.

#### Najważniejsze z nich:

- Dowód osobisty i drugi dokument tożsamości ze zdjęciem. Akt własności (umowa notarialna nabycia nieruchomości).
- Wypis z Księgi Wieczystej lub zawiadomienie o założeniu Księgi Wieczystej.
- Zaświadczenie z biura meldunkowego.
- Wypis z ewidencji gruntów i budynków.
- Wrys z mapy ewidencyjnej.
- Informacja o przeznaczeniu nieruchomości w „Planie zagospodarowania przestrzennego”.
- Dokumentacja techniczna.

#### Jeżeli dom jest w trakcie budowy, to dodatkowo:

- Pozwolenie na budowę.
- Zatwierdzony projekt.
- Dziennik budowy.
- Protokół odbioru (jeżeli jest).

Nie wystarczy te dokumenty obejrzeć. Trzeba wiedzieć, jakie zapisy w nich sprawdzać, aby nie kupić bubla. Wypis z Księgi Wieczystej mówi nie tylko kto jest właścicielem nieruchomości, ale także czy budynek nie jest obciążony kredytem. Natomiast z zaświadczenia z biura meldunkowego dowiesz się, czy przypadkiem nie kupujesz domu z lokatorami. Co prawda, umowa kupna - sprzedaży nieruchomości musi być sporządzona przez notariusza, ale on nie uchroni cię przed nieuczciwym sprzedającym. Jeżeli nie czujesz się na siłach, aby samodzielnie sprawdzić całą dokumentację oraz stan techniczny budynku, skorzystaj z pomocy pośrednika w obrocie nieruchomościami.

### OD DEWELOPERA

Kupując nowy dom od dewelopera podpisujesz z nim umowę kupna-sprzedaży. Zanim jednak się na to zdecydujesz, sprawdź jego wiarygodność, rzetelność i kondycję finansową. Dlaczego? Bo w ten sposób zadbasz o własne interesy i bezpieczeństwo gotówki, za którą zamierzasz kupić dom. Wiele firm buduje osiedla domów jednorodzinnych. Większość to działający od lat i znani deweloperzy. Wydawałoby się, że nie ma tu miejsca na oszustów, a jednak... ciągle na nich trafiamy. Chroń więc własne pieniądze i zanim przekażesz je jakiegokolwiek firmie budującej nieruchomości, sprawdź jej wiarygodność.

#### Przede wszystkim:

- ustal, co deweloper wybudował wcześniej; jakiej jakości, w jakim standardzie, czy dotrzymał

terminów, a jeżeli nie, to z jakich powodów,

- zapytaj osoby mieszkające w budynkach wybudowanych przez dewelopera o ich opinię na temat solidności wykonawcy (jakość wykończenia, terminowość, rzetelność) oraz stopnia wywiązania się z zawartych umów,
- dokładnie przyjrzyj się z planom kupowanego domu (czy odpowiada twoim potrzebom),
- sprawdź plan zagospodarowane całego osiedla, a zwłaszcza dojazd do posesji (kto, kiedy i za jakie pieniądze go wykona - taka informacja powinna znaleźć się w umowie kupna - sprzedaży domu),
- sprawdź zagospodarowanie sąsiednich działek (co i kiedy na nich powstanie),
- sprawdź, gdzie znajdują się najbliższe sklepy, szkoły, przychodnie itp.,
- sprawdź stan prawny gruntów, na których ma być wybudowane osiedle (odpis z Księgi Wieczystej danej nieruchomości, odpis z rejestru gruntów), a także aktualność decyzji zezwalającej na budowę i zatwierdzającej projekt techniczny,
- sprawdź kondycję dewelopera w Sądzie Gospodarczym (we Wrocławiu znajdziesz go przy ul. Poznańskiej); podstawowe dane znajdziesz w KRS (jawny rejestr firm), wystarczy podać nazwę, NIP i REGON, tutaj również dowiesz się, czy firmy nie ścigają wierzyciele i czy nie grozi jej upadłość.

**Tomasz Kajetański, poradnik "Nieruchomości dla Ciebie"**