

7 RZECZY, KTÓRE MUSISZ SPRAWDZIĆ ZANIM
KUPISZ MIESZKANIE NA RYNKU WTÓRNYM

LISTA KONTROLNA ZAKUPU MIESZKANIA



Akademia Inwestowania w nieruchomości

Akademia Inwestowania w Nieruchomości to projekt edukacyjny. Pracujemy z inwestorami od 2010 roku. Jesteśmy ekspertami rynku mieszkań inwestycyjnych. Organizujemy praktyczne szkolenia, konferencje i wykłady dotyczące inwestowania w nieruchomości. Uczymy jak wynajmować bezpiecznie i korzystnie oraz o tym jak kupować by sprzedawać z zyskiem. Informacje o aktualnych wydarzeniach znajdziesz na naszej stronie internetowej:

www.aiwn.pl

Jeśli chcesz się z nami skontaktować bezpośrednio lub zadać pytanie to zapraszamy Cię na naszą grupę na Facebook:

<https://www.facebook.com/groups/aiwn.wroclaw/>

Wstęp

Kwestie poruszane w każdym z punktów rozstrzygasz sam - na plus lub minus. Jeśli masz same plusy- kupuj. Jeśli są minusy, z którymi potrafisz sobie poradzić i cena jest na tyle atrakcyjna, by poświęcić więcej czasu – kupuj. Jeśli są minusy, których nie da się usunąć - raczej zainteresuj się innymi mieszkaniami.

1. Lokalizacja

Oceń możliwość dojazdu samochodem lub komunikacją miejską do pracy czy uczelni. Kluczem nie jest odległość, ale czas dojazdu. Jeśli kupujesz mieszkanie na wynajem, zastanów się komu je będziesz wynajmować i gdzie ten ktoś będzie chciał dojeżdżać. Najłatwiej po prostu kupić mieszkanie w centrum, ale tam nieruchomości są najdroższe.

2. Otoczenie

Otoczenie to nie tylko zieleń, ale także infrastruktura, sklepy, centra handlowe, a także żłobki, przedszkola, szkoły. Łatwo oszacować własne potrzeby czy swojej rodziny, ale kupując mieszkanie w celach inwestycyjnych, trzeba wejść w skórę nabywcy końcowego i zastanowić się, czego on będzie szukał. Dla siebie możesz rozglądać się za mieszkaniem z ładnym widokiem, bo mając samochód i tak wszędzie dojedziesz. Jeśli jednak kupujesz mieszkanie na wynajem, to priorytety się odwrócą. Piękna zieleń za oknem nie będzie tak ważna, jak dobry dojazd, sąsiedztwo sklepów i zakładów usługowych. Pamiętaj, że dla najemcy to mieszkanie będzie rozwiązaniem jedynie na kilka lat, a nie na resztę życia.

3. Układ mieszkania i możliwość aranżacji

Osobna kuchnia czy aneks? Czy jest możliwy podział na pokoje lub połączenie małych pokoi w większe? Pytaj, gdzie znajdują się ściany nośne, bo ich nie można naruszyć, w przeciwieństwie do ścianek działowych. Nie planuj też przenoszenia pionów wodno-kanalizacyjnych czy przenoszenia zlewu albo łazienki w inne miejsce. Jest to technicznie możliwe, ale rodzi ogromne problemy i będzie źródłem usterek.

Staraj się nie oglądać mieszkań wieczorami. Nie będziesz widział, czy mieszkanie jest jasne czy nie. Zwróć uwagę na strony świata: mieszkania od strony południowej będą słoneczne, co z pewnością będzie uciążliwe latem; mieszkania od północy będą z kolei zacienione, ale może to być dla niektórych osób zaletą; okna na wschód są bardzo pożądane w sypialniach (każdy lubi, gdy nowy dzień wita go promieniami słońca); okna wychodzące na zachód słońca to obietnica słonecznych popołudni, gdy wracasz do domu z pracy. Pamiętaj jednak, że wędrujące po ekranie lub monitorze promienie mogą utrudniać percepcję i irytować!

4. Stan prawny i dokumenty

Mieszkania z rynku wtórnego mają często zawiłą historię. Oznacza to różne, nieraz skomplikowane sytuacje prawne, wady techniczne lub zadłużenia. Koniecznie sprawdź więc księgę wieczystą (jeśli istnieje) – numer tej księgi poda Ci sprzedający. Następnie wprowadź go na stronie: <https://przekladarka-ekw.ms.gov.pl>

Sprawdź dział III oraz dział IV. Jeśli cokolwiek jest tam wpisane, poproś o dokumenty i zaświadczenia od sprzedającego, aby dowiedzieć się dokładnie, czego dotyczą wpisy lub - jeśli jest zadłużenie - to jaka jest jego wysokość.

Jeśli mieszkanie jest spółdzielczo-własnościowe, należy udać się do spółdzielni i dowiedzieć się, czy mieszkanie jest zadłużone. Nie zawsze spółdzielnia udzieli Ci takich informacji. Czasami będziesz musiał pójść z właścicielem lub poprosić go by przedstawił zaświadczenie ze spółdzielni o braku zadłużenia (lub jego wysokości). Warto też przy okazji zapytać w spółdzielni, czy można prawo do lokalu przekształcić na pełną własność. Jeśli mieszkanie jest zarządzane przez zarządcę - to do niego się kierujemy i sprawdzamy, czy nie ma jakichś zaległości w rachunkach, które by obciążały to mieszkanie.

Koniecznie sprawdź też, czy w mieszkaniu jest ktoś zameldowany i dopilnuj, żeby się wymeldował tego samego dnia, którego jest podpisywana umowa sprzedaży. Notariusz

zazwyczaj tego pilnuje, ale pamiętaj, że nie jest jego obowiązkiem zabezpieczać Twoje interesy, a jedynie aby upewnić się, że obie strony stawiające się do aktu wiedzą, co podpisują. Jeśli podpiszesz, że kupujesz mieszkanie ze służebnością dożywocia np. na babcię sprzedającego, to notariusz tylko się upewni, że o tym wiesz, ale nie sprawdzi, czy rozumiesz, jakie z tego kłopoty płyną.

Rzeczy do sprawdzenia jest oczywiście więcej - najbezpieczniej zlecić je pośrednikowi. Profesjonalny pośrednik ma ubezpieczenie OC, więc nawet jak coś przeoczy, to ubezpieczyciel pokryje Twoje roszczenia.

Z powodu złożoności tematu zakupu na rynku wtórnym, wiele osób kupuje na rynku pierwotnym licząc, że zakup mieszkania „bez historii” będzie prostszy i bezpieczniejszy. To założenie niekoniecznie pokrywa się z rzeczywistością, bo choć nie musisz sprawdzać stanu prawnego mieszkania, to koniecznie powinieneś sprawdzić dewelopera. Jak to zrobić? Po pierwsze nie zakładaj, że duży deweloper jest gwarancją bezpieczeństwa i jakości wykonania. Duży deweloper też korzysta z podwykonawców, którzy potrafią jeden etap inwestycji wykonać fantastycznie, a drugi totalnie spartaczyć!

Poproś o prospekt informacyjny dla danej inwestycji i zapoznaj się z nim. Znajdziesz tam informacje o innych projektach zrealizowanych przed tego dewelopera. Będziesz też wiedział, czy deweloper buduje ze środków własnych, czy może z kredytu (im większy udział kredytu, tym większe ryzyko całej inwestycji). Znajdziesz też informacje o sąsiadujących działkach i planach ich zagospodarowania. Koniecznie się z tym zapoznaj, by nie być zdziwionym, że Twój wymarzony ogródek będzie zawsze w cieniu wieżowca, który powstanie tuż obok.

5. Stan techniczny

Jeśli zakładasz, że będziesz robił generalny remont, to obecny stan mieszkania jest sprawą drugorzędną. Niemniej jednak warto sprawdzić, czy mieszkanie nie ma usterek związanych z drożnością kominów, wentylacji, szczelnością dachu (zwłaszcza jeśli kupujesz mieszkanie na samej górze), izolacją ścian zewnętrznych (zwłaszcza przy podłodze w mieszkaniach na parterze). Takich wad łatwo się nie usunie.

Jeżeli kupujesz mieszkanie przygotowane „pod klucz”, to zapytaj, czy w mieszkaniu były wymieniane instalacje elektryczne, czy robił to elektryk z licencją, czy płyta indukcyjna jest podłączona przez kogoś z uprawnieniami, czy sprzedający ma dokumenty, które to poświadczą?

Podstawowe rzeczy na które powinieneś zwrócić uwagę:

1. Instalacja elektryczna

Czy jest miedziana (nowa) czy aluminiowa (stara – będzie wymagać wymiany)

2. Instalacja wodno-kanalizacyjna, piony

Stare (żeliwne) czy nowe (PCV). Czy były wymieniane w budynku? Jeżeli zostały wymienione - to dobrze, ale jeżeli w najbliższym czasie jest planowana ich wymiana - to nie ma sensu robić remontu łazienki czy kuchni, bo to będzie oznaczać konieczność skucia nowo położonych płytek.

3. Wilgoć, grzyb i jakość tynków

Sprawdź czy tynk nie oddziela się od ściany. Postukaj w podejrzane miejsca, jeśli słyszysz dudniący odgłos to „wiedz, że coś się dzieje”. Nawet jeśli i tak będziesz zrywał tynki to problemem może być wilgoć.

4. Wentylacja (i kominy)

Sprawdź czy jest drożna. Najprościej zrobić to w następujący sposób. Otwórz jakieś okno w pokoju i przyłóż kartkę A4 do kratki wentylacyjnej, którą sprawdzasz (w kuchni lub łazience). Jeśli wentylacja działa prawidłowo to kartka powinna zostać przyssana.

5. Okna

Należy sprawdzić czy są szczelne. Okna drewniane starego typu zazwyczaj nie są szczelne i mogą wymagać wymiany. Nowe okna wykonane z plastiku (lub drewna) są dużo lepszym rozwiązaniem. Zwróć też uwagę czy mają nawiewniki. Zbyt szczelne okna zamykane na zimę powodują brak cyrkulacji powietrza i mogą powodować załęganie się pleśni i innych nieprzyjemności. Nawiewniki zapewniają minimalną wentylację w sezonie grzewczym rozwiązując ten problem.

6. Sąsiedztwo

Kupując mieszkanie na rynku wtórnym warto zapukać do sąsiadów, by podpytać o mieszkanie, blok, klatkę schodową. Dowiesz się, co nieco o nieruchomości, a przy okazji poznasz sąsiedztwo. Im starszy i bardziej zaniedbany budynek, tym bardziej powinieneś być czujny na postawę sąsiadów. Często to właśnie oni są powodem, dla którego ktoś sprzedaje mieszkanie.

Na rynku pierwotnym sąsiadów nie zapytasz, bo ich jeszcze nie ma. Możesz jednak spokojnie założyć, że będziesz miał za sąsiadów młode pary z dziećmi. To nie stanowi problemu, gdy Twoje mieszkanie ma okno usytuowane z dala od placu zabaw, ale jeśli plac, piaskownica czy boisko będzie w pobliżu wejścia do klatki schodowej, to spodziewaj się przynajmniej raz w tygodniu słyszeć pod oknem wykrzyczane: „Maaaaamo, otwóóórz!”

7. Wspólnota/Spółdzielnia

Poza informacjami dotyczącymi stanu prawnego i ewentualnego zadłużenia mieszkania, możesz tu zdobyć informacje dotyczące:

1. Planowanych remontów budynku i części wspólnych
2. Planowanej wymiany instalacji (np. elektrycznej lub podłączenie budynku do ogrzewania miejskiego)
3. Czy jest fundusz remontowy i jaka jest wysokość składek. Jeśli składki są symboliczne, to zabraknie pieniędzy na remonty. Stała opłata w wysokości 50 groszy od metra kwadratowego wystarczy zaledwie na naprawę nagłych awarii, ale już nie na remont klatki. Jeśli budynek ma być utrzymany w dobrym stanie, to fundusz remontowy powinien wynosić przynajmniej kilka złotych za m².
4. Jaki procent lokatorów to dłużnicy? Im więcej jest tych, co nie płacą, tym więcej muszą płacić pozostali mieszkańcy. Generalnie 5-6% zalegających z czynszem lub innymi płatnościami to norma w większości spółdzielni mieszkaniowych. Jeśli osób, które nie wywiązują się z opłat spółdzielczych jest powyżej 10% ogółu lokatorów, to jest to już spory problem.
5. Jeżeli jest powołana wspólnota mieszkaniowa, to sprawdź, ile lokali obejmuje. Jeśli stanowi ją maksymalnie 7 mieszkań, to jest to tzw. „mała wspólnota”, a to oznacza poważny problem przy podejmowaniu decyzji, które wymagają jednomyślności. Tymczasem w tak małym środowisku już jeden sprzeciw obali jakikolwiek plan remontu, choćby był on obliczony na najniższy nakład finansowy.

6. Dostęp do projektów instalacji – zainteresuj się nim, bo może się przydać podczas remontu, jeśli planujesz taki wykonać.
7. Informacje o instytucjach i klubach działających w okolicy, takich jak kluby sportowe, siłownie, przedszkola, organizacje.
8. Kontakty do osób, do których należy zgłosić awarie i usterki.

Zacznij inwestować w nieruchomości nawet jeśli nie masz jeszcze doświadczenia ani kapitału!

**Jak zacząć
inwestować w
nieruchomości**
nie mając
doświadczenia
ani kapitału

szkolenie



Zbigniew Jarzyński

**Poznaj 7 podstawowych kroków
w inwestowaniu w nieruchomości:**

aiwn.pl/la/jak-zaczac-inwestowac

Mieszkanie _____

1. Lokalizacja

	uwagi
--	-------

2. Otoczenie

	uwagi
--	-------

3. Układ i aranżacja

	uwagi
--	-------

4. Stan prawny i dokumenty

	uwagi
--	-------

5. Stan techniczny

	uwagi
--	-------

6. Sąsiedztwo

	uwagi
--	-------

7. Wspólnota spółdzielnia

	uwagi
--	-------