

LISTA KONTROLNA PRZY ZAKUPIE MIESZKANIA OD DEWELOPERA





Poniższa lista kontrolna pomoże Ci upewnić się, że nie pominiesz żadnego ważnego kroku w procesie zakupu.

Etap 1: Przygotowanie finansowe

Określenie możliwości finansowych

- Oblicz całkowity budżet na mieszkanie, uwzględniając wkład własny i możliwą ratę kredytu.
- Przygotuj poduszkę finansową na nieprzewidziane wydatki (minimum 10% wartości mieszkania).
- Zaplanuj koszty okołokredytowe: wycena, ubezpieczenie, prowizja bankowa.
- Uwzględnij koszty notarialne i opłaty związane z przeniesieniem własności.
- Zarezerwuj środki na wykończenie mieszkania (jeśli kupujesz w stanie deweloperskim).

Sprawdzenie zdolności kredytowej

- Sprawdź historię kredytową w Biurze Informacji Kredytowej.
- Przygotuj dokumenty potwierdzające dochody za ostatnie 3 miesiące.
- Zweryfikuj wszystkie zobowiązania kredytowe i pożyczki.
- Upewnij się, że stosunek rat do dochodów nie przekracza 50%.

Etap 2: Poszukiwanie mieszkania

Określenie kryteriów

- Ustal maksymalną powierzchnię mieszkania i liczbę pokoi.
- Określ preferowaną lokalizację i dzielnicę.
- Zdecyduj o standardzie wykończenia (deweloperski vs. pod klucz).
- Ustal maksymalną odległość od miejsca pracy, szkoły, komunikacji publicznej.
- Wypisz kryteria nienegocjowalne i te, w których możesz iść na kompromis.

Wyszukiwanie ofert

- Przeglądaj portale deweloperskie i serwisy nieruchomościowe.
- Umów się na wizyty w biurach sprzedaży deweloperów.
- Przygotuj listę pytań do zadania sprzedawcy.
- Odwiedź lokalizacje inwestycji w różnych porach dnia.

Etap 3: Weryfikacja dewelopera i inwestycji

Sprawdzenie wiarygodności dewelopera

- Sprawdź, czy deweloper widnieje w Krajowym Rejestrze Deweloperów.
- Przeanalizuj historię firmy - ile inwestycji zrealizowano dotychczas.
- Sprawdź opinie klientów z poprzednich inwestycji.
- Zweryfikuj, czy deweloper dotrzymywał terminów w poprzednich projektach.
- Upewnij się, że deweloper działa transparentnie i profesjonalnie.

Analiza prospektu informacyjnego

- Otrzymaj i dokładnie przeanalizuj prospekt informacyjny.
- Sprawdź harmonogram realizacji budowy i termin ukończenia.
- Zweryfikuj standard wykończenia mieszkań i części wspólnych.
- Przeanalizuj informacje o gruncie i ewentualnych obciążeniach hipotecznych.
- Sprawdź dane o deweloperze i jego dotychczasowych projektach.

Weryfikacja prawna i techniczna

- Sprawdź księgę wieczystą gruntu - upewnij się, że należy do dewelopera.
- Zweryfikuj, czy grunt nie ma zadłużeń lub obciążeń hipotecznych.
- Sprawdź pozwolenie na budowę i jego zgodność z planowaną inwestycją.
- Upewnij się, że deweloper ma prawo użytkowania wieczystego lub własność gruntu.

Etap 4: Analiza mieszkania i lokalizacji

Ocena mieszkania

- Porównaj plan mieszkania z zapisami w prospekcie informacyjnym.
- Sprawdź, czy podany metraż uwzględnia powierzchnię pod ścianami działowymi.
- Przeanalizuj rozkład pomieszczeń i funkcjonalność mieszkania.
- Sprawdź orientację względem stron świata i nasłonecznienie.
- Zweryfikuj wysokość pomieszczeń i jakość materiałów wykończeniowych.

Weryfikacja lokalizacji

- Sprawdź dostępność komunikacji publicznej w pobliżu.
- Zweryfikuj bliskość sklepów, szkół, przedszkoli i innych usług.
- Dowiedz się o planowanych inwestycjach w okolicy.
- Sprawdź plany zagospodarowania przestrzennego dla tej lokalizacji.
- Odwiedź okolicę w różnych porach dnia, aby ocenić poziom hałasu i ruch uliczny.

Etap 5: Negocjacje i warunki umowy

Przygotowanie do negocjacji

- Przygotuj argumenty uzasadniające obniżkę ceny (porównanie z podobnymi ofertami).
- Sprawdź możliwości negocjacji innych elementów: miejsce parkingowe, komórka, termin odbioru.
- Ustal maksymalną cenę, jaką jesteś gotów zapłacić.
- Przygotuj alternatywne opcje na wypadek niepowodzenia negocjacji.

Analiza kosztów dodatkowych

- Sprawdź koszt miejsca parkingowego, piwnicy lub komórki lokatorskiej.
- Dowiedz się o kosztach przekształcenia użytkowania wieczystego we własność (jeśli dotyczy).
- Zweryfikuj miesięczne koszty utrzymania mieszkania i części wspólnych.
- Sprawdź koszty mediów i opłat eksploatacyjnych.

Etap 6: Proces zakupu

Rezerwacja mieszkania

- Podpisz umowę rezerwacyjną zabezpieczającą mieszkanie.
- Wpłać opłatę rezerwacyjną (maksymalnie 1% ceny mieszkania).
- Sprawdź w umowie, czy opłata podlega zwrotowi w przypadku rezygnacji.
- Ustal termin ważności rezerwacji i dalsze kroki.

Składanie wniosku kredytowego

- Wybierz bank i eksperta kredytowego do współpracy.
- Przygotuj komplet dokumentów wymaganych przez bank.
- Złóż wniosek kredytowy w wybranym banku.
- Przekaż bankowi kopię umowy rezerwacyjnej lub deweloperskiej.

Podpisanie umowy deweloperskiej

- Dokładnie przeanalizuj wszystkie zapisy umowy deweloperskiej.

- Sprawdź harmonogram wpłat i warunki odbioru nieruchomości.
- Zwróć uwagę na klauzule dotyczące kar za opóźnienia.
- Zweryfikuj warunki odstąpienia od umowy w przypadku odmowy kredytu.
- Podpisz umowę w formie aktu notarialnego.
- Natychmiast dostarcz kopię umowy do banku.

Etap 7: Finalizacja kredytu i płatności

Podpisanie umowy kredytowej

- Otrzymaj pozytywną decyzję kredytową od banku.
- Przeanalizuj warunki umowy kredytowej.
- Podpisz umowę kredytową w banku.
- Wpłać całość środków własnych zgodnie z harmonogramem.

Wypłata kredytu

- Bank wypłaca kredyt zgodnie z harmonogramem przedstawionym przez dewelopera.
- W przypadku mieszkania w budowie – kredyt wypłacany w transzach.
- Rozpocznij spłatę odsetek od wypłaconych środków.
- Monitoruj postęp budowy i zgodność z harmonogramem.

Etap 8: Monitorowanie budowy

Kontrola postępu prac

- Regularnie sprawdzaj postęp budowy inwestycji.
- Utrzymuj kontakt z deweloperem w sprawie terminów realizacji.
- Sprawdzaj, czy budowa przebiega zgodnie z harmonogramem.
- W przypadku opóźnień – wyjaśnij przyczyny z deweloperem.

Przygotowanie do odbioru

- Zarezerwuj termin odbioru technicznego z deweloperem.
- Zatrudnij specjalistę od odbiorów technicznych.
- Przygotuj checklistę elementów do sprawdzenia podczas odbioru.

Etap 9: Odbiór techniczny mieszkania

Sprawdzenie przed odbiorem

- Sprawdź, czy deweloper uzyskał pozwolenie na użytkowanie budynku.
- Zweryfikuj zgodność mieszkania z umową i dokumentacją.
- Sprawdź wszystkie instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową.
- Przetestuj działanie wszystkich urządzeń i systemów.
- Sprawdź jakość wykończenia ścian, podłóg, sufitów.

Protokół zdawczo-odbiorczy

- Sporządź szczegółowy protokół zdawczo-odbiorczy.
- Odnotuj wszystkie zauważone usterki i wady.
- Ustal z deweloperem terminy naprawy usterek.
- Podpisz protokół odbioru po usunięciu wszystkich wad.

Etap 10: Przeniesienie własności

Formalne przejęcie mieszkania

- Upewnij się, że wszystkie płatności zostały uregulowane.
- Podpisz akt notarialny przenoszący własność mieszkania.
- Otrzymaj klucze do mieszkania.
- Przejmij dokumenty techniczne mieszkania.

Czynności po przejęciu

- Zgłoś się do administracji budynku.
- Zawrzyj umowy na media (prąd, gaz, internet).
- Ubezpiecz mieszkanie i jego wyposażenie.
- Zamelduj się na nowy adres w urzędzie miasta.

Etap 11: Gwarancja i serwis

Okres gwarancyjny

- Zapoznaj się z warunkami gwarancji deweloperskiej.
- Sprawdź, jak długo obowiązuje gwarancja na różne elementy.
- Dowiedz się o procedurze zgłaszania usterek gwarancyjnych.
- Zachowaj wszystkie dokumenty związane z gwarancją.

Monitoring pierwszych miesięcy

- Regularnie sprawdzaj mieszkanie pod kątem ewentualnych usterek.
- Prowadź dokumentację wszystkich problemów.
- Zgłaszaj usterki do dewelopera zgodnie z procedurami gwarancyjnymi.

- Monitoruj terminowość usuwania zgłoszonych wad.

Dokumenty do przechowania

Dokumenty prawne

- Akt notarialny przeniesienia własności
- Umowa deweloperska
- Prospekt informacyjny
- Protokół zdawczo-odbiorczy

Dokumenty techniczne

- Pozwolenie na użytkowanie
- Instrukcje obsługi urządzeń
- Karty gwarancyjne
- Plany mieszkania i instalacji

Dokumenty finansowe

- Umowa kredytowa
- Potwierdzenia wpłat
- Polisa ubezpieczeniowa
- Faktury za mieszkanie i koszty dodatkowe

NOTATKI:

