**6 rzeczy, które warto sprawdzić przed zakupem mieszkania**

**Zakup mieszkania to bez wątpienia jedna z najważniejszych decyzji w życiu, która bardzo często wymusza współpracę z instytucjami bankowymi na kilkanaście bądź kilkadziesiąt lat. Nic dziwnego, że już w trakcie poszukiwań wymarzonego lokum nasuwa się wiele pytań i wątpliwości. O jakie kwestie warto zapytać w biurze sprzedaży, aby zakup mieszkania okazał się strzałem w dziesiątkę?**

W czasach, gdy liczba pojawiających się na rynku pierwotnym inwestycji może powodować problem z wybraniem tej najbardziej odpowiadającej naszym oczekiwaniom, warto się uprzednio przygotować i ustalić plan działań i kolejne kroki, które przybliżą nas do podjęcia decyzji zakupowej.

Od czego zacząć? W pierwszej kolejności należy ustalić nasze potrzeby i możliwości finansowe. Musimy zadać sobie pytanie ile chcemy lub możemy wydać, biorąc pod uwagę zarówno oszczędności, jak i zdolność kredytową. Następnie wybierzmy interesującą nas lokalizację, metraż oraz cechy, które powinno posiadać nasze wymarzone mieszkanie. Podczas przeglądania ofert w internecie warto wyselekcjonować kilka najlepszych i umówić się na spotkanie w biurze sprzedaży danej inwestycji, dzięki czemu uzyskamy odpowiedzi na najbardziej interesujące nas kwestie.

*– Klienci firm deweloperskich są coraz bardziej świadomi swoich oczekiwań i preferencji. Nie zawsze jednak wiedzą, że czasem pozornie mało istotne kwestie mogą wpłynąć na to, czy zdecydujemy się na daną nieruchomość. Zakup mieszkania to bardzo emocjonująca i ważna chwila, która powinna być poprzedzona wizytą w biurze sprzedaży. Kto jak nie doradca zna wszystkie szczegóły związane z projektem i pomoże rozwiać wszelkie wątpliwości?* – tłumaczy Włodzimierz Machnio z biura sprzedaży Apartamenty Pileckiego 59 w Warszawie.

Przed samym spotkaniem warto się przygotować i spisać sobie listę nurtujących nas pytań. Pomóc w tym może wiedza dostępna w internecie, ale warto też zrobić wywiad w tej sprawie wśród rodziny czy znajomych, którzy mają już za sobą zakup mieszkania i chętnie podzielą się swoim doświadczeniem.

Podczas spotkania warto robić notatki i dopytywać o wszystkie nurtujące nas kwestie. Nie powinno być miejsca na żadne niedopowiedzenia, gdyż od kompletu informacji, które zbierzemy, zależy nasz spokój oraz poczucie bezpieczeństwa. O co konkretnie warto zapytać dewelopera?

**1. Jaki jest harmonogram płatności i czy pierwsza wpłata jest zwracana w przypadku nieuzyskania kredytu hipotecznego oraz jakie są koszty umowy deweloperskiej?**

Zazwyczaj pierwsza wpłata wynosi 10 proc. i uiszcza się ją po podpisaniu umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego. Następnie mamy czas na uzyskanie kredytu. W zależności od firmy deweloperskiej jest to zwykle od 30 do 60 dni roboczych. Jeżeli w tym czasie przynajmniej dwa banki odmówią nam przyznania kredytu, deweloper powinien zwrócić koszt pierwszej wpłaty za mieszkanie, o ile sobie to zastrzegliśmy w umowie przedwstępnej.

*– Deweloperzy mają często w biurach sprzedaży własnych doradców kredytowych, którzy mogą przygotować symulację zdolności kredytowej w kontekście interesującej nas inwestycji. To dobry, pierwszy krok przed tym, nim zdecydujemy się na składanie wniosków kredytowych. Dzięki temu możemy poznać nasze realne możliwości finansowe i sprawdzić, czy zakup danej nieruchomości jest w naszym zasięgu -* radzi xxx z J.W. Construction.

Istotnym pytaniem jest również te o koszt umowy deweloperskiej. Ustawodawca wymaga, aby nabywca i deweloper zawarli umowę deweloperską w formie aktu notarialnego, dlatego poza opłatą za wypis aktu notarialnego, kupujący ponosi również koszt taksy będącej wynagrodzeniem notariusza.

**2. Kiedy cena może ulec zmianie i o jaką kwotę?**

Zwykle jako nabywca ponosimy koszty związane z wprowadzeniem wyższych podatków VAT w czasie budowy inwestycji. Dodatkowo cena mieszkania może ulec zmianie, jeżeli podczas odbioru lokalu okaże się, że jest on nieco większy lub mniejszy, niż zostało to podane w umowie deweloperskiej. Pamiętajmy, że deweloper ma obowiązek rozliczyć się z nami co do centymetra. Jeśli mieszkanie ma mniejszy metraż, firma musi zwrócić pieniądze na etapie podpisywania aktu przenoszącego własność. Aby uniknąć niespodziewanych dopłat możemy kupić mieszkanie od dewelopera w inwestycji, która została już oddana do użytku, choć z drugiej strony warto zaznaczyć, że ewentualne różnice w finalnym metrażu są w większości przypadków niewielkie w stosunku do początkowych planów.

**3. Jakie będą koszty utrzymania nieruchomości?**

Zakup mieszkania i ewentualny późniejszy kredyt to nie jedyne wydatki, jakie czekają nowych właścicieli. W przyszłości będą musieli regulować również opłaty takie, jak chociażby czynsz czy podatek od nieruchomości. Miesięczna wysokość czynszu za mieszkanie uzależniona jest od danego miasta, struktury osiedla, standardu budynku, formy prawnej funkcjonowania nieruchomości czy cen mediów, dlatego też podczas spotkania w biurze sprzedaży warto zapytać o szczegółowe koszty utrzymania nieruchomości. Istotne jest także to, czy deweloper zainwestował w nowoczesne rozwiązania, które mogą przełożyć się na mniejsze rachunki.

*- Deweloperzy coraz częściej wdrażają proekologiczne rozwiązania, stawiają na coraz bardziej nowoczesne technologie budowlane. Wszystko to przekłada się bowiem na finalny koszt utrzymania danej nieruchomości. W naszym przypadku w ostatnim czasie stawiamy na realizacje bazujące na drewnianych prefabrykatach i technologii szkieletowej. Budynki wyposażamy dodatkowo w pompy ciepła, rekuperację, panele fotowoltaiczne czy ogrzewanie podłogowe. Dzięki temu nasi klienci mogą sporo zaoszczędzić na rachunkach za ogrzewanie, ciepłą wodę i oświetlenie –* wyjaśnia Włodzimierz Machnio.

**4. Na jakim piętrze jest dostępne mieszkanie i na jakie strony świata skierowane będą okna?**

Dokładną lokalizację mieszkania kupujący bez problemu może zobaczyć na stronie internetowej danej inwestycji, natomiast istotną informacją, która często jest bagatelizowana przez nabywców, jest orientacja lokalu względem stron świata. To błąd, ponieważ to od niej w dużej mierze będzie zależał komfort mieszkańców. Ma ona przełożenie na doświetlenie pomieszczeń, funkcjonalność, a nawet na wysokość rachunków. Z kolei wybór piętra zależy od osobistych preferencji kupującego. Jeżeli marzymy o ogródku, wtedy oczywistym wyborem będzie parter, natomiast piękny widok z okna może zapewnić mieszkanie na jednym z najwyższych pięter.

**5. Czy w inwestycji znajdują się dodatkowe powierzchnie, jak miejsca parkingowe i komórki lokatorskie?**

Deweloper powinien udostępnić nabywcom halę garażową lub parking (w tym miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych), stosownie do przeznaczenia działki budowlanej i sposobu jej zabudowy. Jednak liczba miejsc parkingowych czy komórek lokatorskich jest zazwyczaj ograniczona, więc już na samym początku warto upewnić się, czy takie miejsca zostały uwzględnione w projekcie oraz ile wynosi ich koszt zakupu. To również cenna informacja pod kątem późniejszej sprzedaży mieszkania, ponieważ dodatkowe miejsce do przechowywania, a tym bardziej parking - zwłaszcza w centrum miasta - są cenione przez nabywców lokali czy wynajmujących.

– *W nowych inwestycjach mieszkaniowych zazwyczaj występują hale garażowe, które stanowią część nieruchomości wspólnej. Innym popularnym rozwiązaniem jest wyodrębnienie hali garażowej jako lokalu użytkowego, który posiada księgę wieczystą, a właściciele miejsc postojowych mają współwłasność. W tym przypadku możliwa jest odsprzedaż miejsca parkingowego niezależnie od lokalu mieszkalnego* – tłumaczy Włodzimierz Machnio z biura sprzedaży Apartamenty Pileckiego 59 w Warszawie. – *W 2024 roku wysokość stawek podatkowych nie ulegnie zmianie. Maksymalna stawka za 1 mkw. miejsca postojowego, które stanowi część nieruchomości wspólnej wyniesie 1,15 zł, natomiast maksymalna stawka podatkowa dla pozostałych części budynków (w tym hali garażowej jako lokalu użytkowego z księgą wieczystą - 11,17 zł za 1 mkw. miejsca parkingowego* – dodaje ekspert.

**6. Jaki będzie standard wykończenia i wyposażenia mieszkania oraz części wspólnych budynku?**

Podczas spotkania w biurze sprzedaży warto pytać o wszelkie detale związane z daną nieruchomością, w tym o standard wykończenia lokalu, jak i części wspólnych. To cenne informacje nie tylko dla osób, które planują zakup w celach inwestycyjnych. Im wyższa jakość danego lokalu, a co za tym idzie także i jego wartość, tym większe są szanse, że w przyszłości, gdy będziemy chcieli zmienić mieszkanie na inne, obecny lokal sprzedamy po lepszej cenie.

Ważnym aspektem jest też samo otoczenie bloku, planowane udogodnienia dla mieszkańców, infrastruktura wokół osiedla. Jeśli inwestycja znajduje się trochę na uboczu, z dala od sklepów czy innych punktów usługowych, warto zapytać, czy w nieruchomości planowane są lokale usługowe z przeznaczeniem na sklep czy przedszkole. Zwróćmy też uwagę na rozwój komunikacji wokół inwestycji, którą jesteśmy zainteresowani.

*- Podczas wizyty w biurze sprzedaży powinniśmy otrzymać pakiet niezbędnych dokumentów m.in. wzór umowy wraz z załącznikami: planem mieszkania, standardem wykończenia, harmonogramem spłat oraz zgodnie z wymogiem ustawy deweloperskiej – prospekt informacyjny, w którym zawarte są wszelkie istotne informacje, także o tym czy i co powstanie przed naszymi oknami w przyszłości. Istotny jest również odpis aktualny z księgi wieczystej nieruchomości lub w przypadku jego braku kopię aktu notarialnego, który potwierdza, że deweloper nabył prawa do działki. Gdy zostały przedstawione wszystkie dokumenty, a na pytania otrzymaliśmy satysfakcjonującą odpowiedź, możemy rozpocząć procedury związane z podpisywaniem umowy lub negocjacje* – podsumowuje Włodzimierz Machnio z biura sprzedaży Apartamenty Pileckiego 59 w Warszawie.

J.W. Construction to jeden z największych i najbardziej znanych polskich deweloperów mieszkaniowych z 30-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Firma może pochwalić się liczbą ponad 34 tysięcy sprzedanych mieszkań oraz ponad 600 domów w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdyni, Krakowie, Poznaniu i Szczecinie, a także poza krajem. W portfolio JWC znajdują się także nieruchomości aparthotelowo-komercyjne, jak Wola Invest czy Jerozolimskie Invest w Warszawie oraz obiekty hotelowe: kompleks Czarny Potok Resort&Spa w Krynicy Zdroju, Hotel Dana w Szczecinie czy sieć Hoteli 500 nad Zegrzem, w Tarnowie Podgórnym oraz w Strykowie. J.W. Construction ma także w swojej grupie kapitałowej własną spółkę wykonawczą oraz fabrykę w Tłuszczu. Więcej informacji na temat firmy oraz aktualnie realizowanych inwestycji można znaleźć na stronie www.jwc.pl.