

Bezpieczeństwo to podstawa. Jak kupić mieszkanie na rynku wtórnym?

 Dawid Wojtowicz
22 marca 2018, 09:04

Jak mieszkają Polacy
5 minut czytania



🔗 Zawsąd słyhać o boomie na rynku mieszkań deweloperskich: politycy chcą we współpracy budować mieszkania, co rusz pojawia się też informacja o nowej inwestycji deweloperskiej oddanej w jednym z dużych miasta. W 2017 r. oddano do użytkowania blisko 180 tys. mieszkań, o 15 tys. więcej niż w 2016 r. Niektórzy Polacy kupują mieszkania na rynku pierwotnym, żeby wreszcie zamieszkać w swoim „wymarzonym M” — inni: w celach inwestycyjnych. W internecie można natknąć się na ogłoszenia prawników oferujących usługę sprawdzenia umów deweloperskich, a pojedynczy inżynierowie oferują usługę „odbioru technicznego mieszkania”.

Tymczasem, o wiele lepsze okazje niż na pierwotnym rynku mieszkaniowym da się „ustrzelić” na rynku wtórnym. Zakup mieszkania w kamienicy, wielkiej płycie, czy nawet kilkuletnim bloku deweloperskim wiąże się jednak ze specyficznymi ryzykami prawnymi i technicznymi.

Audyt mieszkania nie tylko na rynku pierwotnym

O dziwo, wydaje się, że nabywcy mieszkań częściej korzystają z usług doradczych prawników i inżynierów na rynku pierwotnym niż wtórnym. W świadomości Polaków utarło się chyba, że kupno mieszkania od dewelopera wiąże się z ryzykiem jego bankructwa (branża deweloperska nie ma zresztą najlepszego PR-u), w Polsce działa też dobrze funkcjonujący rynek odbiorów technicznych (największa firma na rynku, Pewny Lokal realizuje ok. 200-300 odbiorów miesięcznie). Nabywcy mieszkań na rynku wtórnym są

jednak pozostawieni sami sobie: najczęściej na „ogłędziny” mieszkania przed kupnem jego „zabierają” jedynie znajomych i najbliższą rodzinę, a weryfikując stan prawny gruntu zdają się najczęściej wyłącznie na pomoc notariusza.

Jednak to kupno mieszkania na rynku wtórnym pociąga za sobą więcej niebezpieczeństw niż na rynku pierwotnym. Księgi wieczyste takich mieszkań skrywają często ponad stuletnią historię kolejnych zmian właścicieli oraz hipotek. Stare budownictwo również ma swoją specyfikę, a w mieszkaniu oddanym do użytku lata temu o wiele częściej szwankują instalacje czy elementy wykończeniowe.

Najczęstsze problemy prawne — co da się wyczytać z ksiąg wieczystych?

Księgę wieczystą na rynku wtórnym może przejrzeć każdy z nas, wystarczy wejść na stronę internetową Ministerstwa Sprawiedliwości, gdzie znajduje się ich elektroniczny rejestr ksiąg. Z ksiąg można wyczytać wiele przydatnych informacji: mówią o formie własności mieszkania (własnościowe czy spółdzielcze), jego metrażu oraz o ewentualnych hipotekach czy prawach i obciążeniach. Żeby uzyskać jednak pełen obraz stanu prawnego mieszkania, księgi należy „umieć czytać”. Nie jest to takie proste: dla poznania wszelkich przydatnych informacji o stanie prawnym mieszkania należy przejrzeć nie tylko księgę wieczystą mieszkania, ale także księgi budynku oraz gruntu.

Niektóre informacje kryją się nie tylko w tzw. aktualnych wersjach księgi, ale w tzw. wersjach „zupełnych” — są tam do odnalezienia historyczne wpisy np. na temat tego, na jakiej podstawie została nabyta własność lokalu i gruntu. Wbrew pozorom to bardzo ważna informacja. Jeżeli własność mieszkania została nabyta na podstawie tzw. umowy dożywocia może to np. oznaczać, że „dożywotnie” prawa do mieszkania może mieć krewny sprzedawcy (mało tego: na właścicielu mieszkania ciąży obowiązek utrzymania i wyżywienia takiej osoby). Jeżeli z kolei własność gruntu pod budynkiem została ustanowiona na mocy decyzji reprywatyzacyjnej (szczególnie, jeżeli rzecz dotyczy Warszawy), może to oznaczać to, że tzw. prawo pierwokupu do mieszkania będzie przysługiwać gminie.

Z ksiąg wieczystych dowiemy się też o sąsiadach oraz potencjalnych problemach z zarządem. Częstym problemem jest np. kupno mieszkania w budynku, który „posiada” mniejszość głosów we wspólnocie mieszkaniowej (taka wspólnota może obejmować kilka budynków położonych na jednej gruntowej księdze wieczystej). Jeżeli nieopatrznie kupimy lokal w takim budynku może się okazać, że interesy właścicieli położonych w nim mieszkań będą notorycznie dyskryminowane na zebraniach wspólnoty, co może np. oznaczać, że już nigdy nie doczekamy się remontu elewacji, bo zebrany fundusz remontowy „trafi” na konserwację sąsiednich zabudowań. Księgi wieczyste powiedzą nam też, czy w budynku znajdują się lokale komunalne oraz, czy wspólnota mieszkaniowa zaciągnęła kredyt, który proporcjonalnie obciąża właścicieli.

Czego dowiemy się, dzięki przeglądowi mieszkania na rynku wtórnym?

Równie ważne jak zweryfikowanie stanu technicznego mieszkania, jest techniczny audyt lokalu. Pozwala on „naocznie” przekonać się o jakości kupowanej nieruchomości i oszacować koszty ewentualnego remontu. W czasie takiego audytu powinniśmy np. sprawdzić, czy instalacje elektryczne nie są przypadkiem przestarzałe, a okna — szczelne. Możemy też sprawdzić jakość tynków, stolarki, czy balustrady balkonowej, a także zweryfikować, czy płytki nie są odspojone od podłoża. Podczas audytu mieszkania warto zwrócić uwagę nie tylko na stan techniczny mieszkania, ale także na stan budynku — opłakana kondycja elewacji jest nie tylko problemem estetycznym, ale może także oznaczać, że wspólnotę czeka zaciągnięcie drogiego kredytu na remont.

Przegląd techniczny mieszkania pozwala też zweryfikować jego metraż

W przeciwieństwie do rynku pierwotnego, gdzie wszystkie mieszkania są precyzyjnie mierzone przez geodetę (wynajmuje go deweloper), na rynku wtórnym powinniśmy przygotować się na to, że rzeczywisty metraż mieszkania często nie zgadza się z tym z ogłoszenia. Bywa, że niepoprawny metraż w ogłoszeniu może wynikać nie tyle z nieuczciwości sprzedawcy, co z jego niewiedzy. Bardzo często na rynku wtórnym zdarza się, że sprzedawcy podają metraż mieszkania z księgi wieczystej. Ten jednak co do zasady obejmuje także przynależności, np. piwnicę — większość z nas nie zdaje sobie z tego sprawy i ufa metrażom podanym w aktach notarialnych lub księgach wieczystych. Poza tym, szczególnie w przypadku starszych mieszkań — pomiar metrażu często następował wiele lat temu, gdy nie były jeszcze położone tynki oraz (co ważniejsze) obowiązywała mniej korzystna dla nabywców norma pomiaru metrażu. W konsekwencji często na rynku wtórnym okazuje się, że w rzeczywistości płacimy za kilka „nadmiarowych metrów”.

Pewny Lokal może pomóc przy kupnie mieszkania na rynku wtórnym

Pewny Lokal jest jedyną firmą na polskim rynku oferującą kompleksowe i innowacyjne audyty mieszkań i domów na rynku wtórnym.

Twórcy firmy opracowali specjalne oprogramowanie, które pomaga w analizie ksiąg wieczystych i pozwala tym samym wykryć potencjalne ryzyka prawne na rynku wtórnym — klienci Pewnego Lokalu otrzymują przejrzysty raport, w którym opisane są wszystkie najważniejsze problemy ze stanem prawnym mieszkania.

Ambicją założycieli Pewnego Lokalu było też udostępnienie nabywcom mieszkań informacji o stanie technicznym mieszkań na rynku wtórnym. Twórcy firmy bardzo dużą uwagę przykuwają do przejrzystości. Każdy, kto zdecyduje się na weryfikację stanu technicznego kupowanej nieruchomości, otrzyma raport, w którym inżynier Pewnego Lokalu podsumuje najważniejsze elementy stanu technicznego nabywanego mieszkania. W takim raporcie znajdą się informacje o prawdziwym metrażu lokalu, jego usterkach technicznych oraz elementach do wymiany. W czasie przeglądu technicznego mieszkania inżynier mieszkania sprawdzi m.in. szczelność okien i obecność tzw. mostków termicznych przy pomocy kamery termowizyjnej.

Nabywcy mieszkań na rynku wtórnym, którzy zdecydowali się zaufać Pewnemu Lokalo- wi i zamówić jeden z raportów firmy (o stanie technicznym lub prawnym mieszkania) wykorzystują te raporty w różnych celach. Większości kupujących pomagają one „zbić” cenę na ostatnim etapie zakupu mieszkania. Raporty prawne zawierają też cenne wskazówki na temat tego, jakie klauzule zawrzeć w umowie, żeby zabezpieczyć się przed wszystkimi ryzykami (notariusze sami z siebie nie pomagają żadnej ze stron renegotjować umowy), a raporty o stanie technicznym pomagają oszacować koszty potencjalnego remontu. Wreszcie, zdarza się, że oba raporty oszczędzają czas kupujących: w skrajnych przypadkach pomagają zawczasu zrezygnować z kupna mieszkania i odejść od stołu negocjacyjnego.

Poza rynkiem wtórnym, Pewny Lokal pomaga też konsumentom na rynku pierwotnym. Firma opracowała oprogramowanie do analizy umów deweloperskich i zatrudnia prawnikom, którzy przy jego pomocy tworzą przejrzyste raporty o ryzykach prawnych związanych z podpisaniem umowy z konkretnym deweloperem w konkretnej inwestycji. Firma jest też ogólnopolskim liderem, jeżeli chodzi o rynek odbiorów mieszkań od dewelopera: miesięcznie przeprowadza ich ponad 200.