

## **Joanna Pitula, PARTNERZY Nieruchomości, Sopot**

### **Co należy sprawdzić kupując nieruchomość**

Skorzystanie z wiedzy i usług pośrednika pozwala przede wszystkim na zweryfikowanie stanu prawnego nieruchomości. Daje gwarancję, że nabywca za ustaloną cenę otrzyma towar, o którym ma wystarczającą wiedzę, innymi słowy, że wie, co kupuje. Kupując nieruchomość należy jednak pamiętać, że odpowiedzialność za bezpieczeństwo transakcji ciąży nie tylko na notariuszu i pośredniku w obrocie nieruchomościami. Także nabywca powinien dokładnie przeanalizować przynajmniej okoliczności towarzyszące transakcji i podjąć wszelkie środki ostrożności mające na celu zapobieżenie np. oszustwu.

Głównym dokumentem, który powinno się sprawdzić, kupując mieszkanie, jest księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych. Są tam wpisy dotyczące zarówno obecnych i byłych właścicieli, jak i obciążeń ciężących na lokalu.

W wypadku lokali spółdzielczych własnościowych należy zażądać ze spółdzielni zaświadczenia wskazującego, komu przysługuje prawo do tego lokalu, oraz odpisu z księgi wieczystej. Warto też sprawdzić, czy rachunki za media są uregulowane, bo można mieć później problemy z przepisaniem umów. W starszych budynkach, jeśli to tylko możliwe, żądamy sprawdzenia stanu technicznego instalacji. Zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej zawiera opis lokalu, określenie jego powierzchni, stanu zaległości czynszowych i dane osoby, która jest członkiem spółdzielni. Kupując nieruchomość za pośrednictwem renomowanej agencji, możemy zyskać nie tylko bezpieczeństwo i oszczędność czasu, ale przede wszystkim możliwość fachowego i dogłębnego skontrolowania spraw prawnych. Przygotowując transakcję, dobry pośrednik sprawdzi m.in. treść wpisów w księdze wieczystej, prawa własności do nieruchomości osoby lub osób sprzedających oraz prawne zależności między nimi a nieruchomością (np. rozwód, spadek, darowizna itp.). Taki pośrednik przeprowadza klienta przez umowę przyrzeczenia, przyśpiesza formalności związane z umową kredytową w banku, czuwa nad finalizacją transakcji, dopilnuje wymeldowania się poprzednich właścicieli, pomaga przy przepisywaniu mediów na nowego właściciela i załatwia całą masę formalności służących bezpieczeństwu naszych pieniędzy.

Dziś pewnym zagrożeniem może być jednak fakt, że rynek nie odróżnia dobrego pośrednika od hochsztaplera. Dlatego wybierając biuro należy sprawdzić, czy pośrednik:

- ma licencję, która jest gwarancją, że ma on odpowiednie wykształcenie i praktykę, żeby wykonywać zawód.
- ma aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej i wysokość kwoty gwarancyjnej.
- przynależy do stowarzyszenia zawodowego pośredników, gdyż członkostwo w nim wymaga spełnienia określonych standardów zawodowych i etycznych.
- ma wdrożony system zarządzania jakością w postaci certyfikatu ISO 9001, gwarantującego najwyższy standard usług.
- reklamuje swoje oferty, a także w jaki sposób to robi i gdzie. Czy może przedstawić wykaz mediów drukowanych, portali internetowych, czy korzysta z systemu wymiany ofert między pośrednikami MLS oraz czy stosuje się do Karty Praw Klienta.

Nieocenionym źródłem informacji, poza Internetem, są też nasi znajomi, którzy skorzystali już z usług danej agencji.

Również korzystanie z pomocy radców prawnych lub adwokatów zwiększa bezpieczeństwo transakcji kupna lokalu. Z kolei notariusze mają obowiązek udzielać wszelkich niezbędnych wyjaśnień dotyczących czynności dokonywanej z ich udziałem, jak również należyście zabezpieczać interesy stron oraz innych osób, dla których dana czynność wywołuje skutki.

*Źródło:* [www.gazeta.gda.pl](http://www.gazeta.gda.pl), 2007.09.13

Krajowy Rynek Nieruchomości [www.krn.pl](http://www.krn.pl)