



Zakup mieszkania, a wspólność ustawowa małżeńska

26 Marca, 2018r.

Przy zakupie mieszkania wiele osób staje przed dylematem, czy zdecydować się na mieszkanie prosto od dewelopera czy jednak na mieszkanie z drugiej ręki. Lokale mieszkalne na rynku wtórnym są z reguły tańsze oraz położone w dobrej lokalizacji, niż te proponowane przez firmy deweloperskie. Rynek wtórny charakteryzuje się różnorodnością, albowiem można znaleźć lokale w kamienicach, niedrogie i ciepłe mieszkania w wielkiej płycie i przede wszystkim, nie trzeba czekać aż będą gotowe.

Pomijając kwestie zdolności kredytowej, czy w jakim budynku powinno się znajdować interesujące nas mieszkanie, trzeba zwrócić uwagę na pułapki, które mogą czyhać pod sprzedażą danej nieruchomości.

Jeżeli doszło już do wyboru mieszkania z setek ofert, które nie spełniły oczekiwań i szczęśliwego zakończenia negocjacji z właścicielem, czas na przygotowanie się do umowy przedwstępnej. Umowa ta stanowi dokument, w którym obie strony transakcji zobowiązują się do zawarcia w ustalonym terminie umowy przyrzeczonej kupna-sprzedaży nieruchomości, a więc przeniesienia prawa własności mieszkania. Na tym etapie koniecznością jest upewnienie się, że właściciel dysponuje wszystkimi prawami własności do danej nieruchomości, nie ma współwłasności ani praw osób trzecich do mieszkania oraz sprawdzenie czy nie ma ono obciążeń finansowych.

Sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości można dokonać poprzez zbadanie wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla danego lokalu.

Księga wieczysta zawiera informacje o :

- **metrażu,**
- **liczbie pokoi w mieszkaniu,**
- **danych właściciela,**
- **ograniczonych prawach rzeczowych,**
- **hipotece (możemy sprawdzić, czy lokal jest obciążony kredytem hipotecznym)**

Najważniejsze informacje, którymi powinniśmy się zainteresować to właśnie dział III i IV, w których znajdują się ewentualne roszczenia osób trzecich, informacje o prowadzonej egzekucji z nieruchomości oraz hipoteki. Co w sytuacji, gdy lokal obciążony jest hipoteką? W przypadku mieszkania obciążonego kredytem hipotecznym Sprzedający powinien, jeżeli wciąż jest się zainteresowanym nabyciem danego mieszkania, zobowiązać się do przedłożenia informacji od banku o wysokości i terminie wpłaty raty. Taka informacja nosi nazwę promesy. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej warto poprosić właściciela o notarialny akt własności, a także zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami ze spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej, o którym to zadłużeniu nie zawsze widnieje informacja w księdze wieczystej. Ważne jest również, by sprawdzić, kto jest w mieszkaniu zameldowany, by uniknąć sytuacji zakupu nieruchomości z niespodziewanym lokatorem.

Zatem, jeżeli wszystkie kwestie opisane powyżej przedstawiały się bez zarzutów, można śmiało dokonać kroku do finalizacji zakupu nieruchomości. Treść umowy przedwstępnej zawiera bowiem najważniejsze postanowienia umowne, które następnie zostaną zawarte w umowie finalnej.

Podpisanie umowy kupna-sprzedaży nieruchomości u notariusza budzi już bardziej uczucie ekscytacji, aniżeli niepewności. Po dopełnieniu więc wszystkich formalności notarialnych i przekazaniu zapłaty sprzedającemu, stajemy się szczęśliwymi właścicielami wymarzonego mieszkania.

Należy jednak pamiętać, że zanim zdecydujemy się na kupno lokalu na wtórnym rynku, należy wyszukać jak najwięcej informacji o lokalu, właścicielu i rozwiązać wszelkie wątpliwości, które mogłyby by zaskoczyć już po nabyciu nieruchomości.