Informacja prasowa

**Umowa deweloperska a umowa przedwstępna na rynku wtórnym – na co zwrócić uwagę?**

**Stoisz przed decyzją zakupu własnego mieszkania? Niezależnie od tego, czy będzie to lokum z rynku pierwotnego, czy wtórnego, niezwykle ważną kwestią jest umowa regulująca ten proces. Choć w obu przypadkach dokumenty dotyczą zakupu nieruchomości, różnią się pod wieloma względami. Sprawdź, na co zwrócić uwagę.**

**Umowa deweloperska – o tym pamiętaj**

Umowa deweloperska to dokument, który reguluje zasady transakcji sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego będącego w trakcie budowy bądź planowanego. Musi być zawarta w formie aktu notarialnego, co zapewnia nabywcy bezpieczeństwo. Nierzadko przewiduje różne etapy płatności, w zależności od postępu prac budowlanych. Kluczowym elementem umowy jest termin oddania nieruchomości i przeniesienia własności lokalu.

– Kupujący powinien zwrócić uwagę na wysokość zaliczek i terminy wpłaty, a także na zapisy dotyczące kar umownych za opóźnienia w realizacji inwestycji. Umowa powinna zawierać zasady dotyczące odbioru lokalu, w tym zgłaszania ewentualnych uwag – wylicza Artur Smoleń z wrocławskiego oddziału firmy PROFIT Development.

**Umowa dotycząca sprzedaży mieszkania z drugiej ręki – ważne aspekty**

Umowa przedwstępna dotycząca lokali na rynku wtórnym jest regulowana kodeksem cywilnym i dotyczy co do zasady zakupu nieruchomości, która już istnieje i była wcześniej użytkowana. Umowa przedwstępna może być zawarta zarówno w formie pisemnej, jak i w formie aktu notarialnego, przy czym większe bezpieczeństwo dla stron zapewnia ta druga opcja. Nabywca powinien dokładnie sprawdzić stan prawny nieruchomości, w tym wszelkie wpisy w księdze wieczystej (w szczególności obciążenia hipoteczne oraz służebności). Warto również zweryfikować, czy sprzedający jest jedynym właścicielem, a także upewnić się, że ma on prawo do sprzedaży nieruchomości oraz że nie istnieją w tym względzie żadne przeszkody prawne lub ograniczenia.

W umowie sprzedaży z drugiej ręki cena jest zazwyczaj ustalana na podstawie negocjacji pomiędzy stronami. Nabywca powinien zwrócić uwagę na sposób płatności oraz ewentualne zaliczki.

W przeciwieństwie do umowy deweloperskiej, nabywca powinien w tym przypadku samodzielnie ocenić stan techniczny mieszkania przed zakupem. Warto zainwestować w profesjonalną inspekcję techniczną nieruchomości, by uniknąć późniejszych problemów wynikających z ujawnienia się niedostrzeżonych wad.

**Prosto i transparentnie**

Porównując oba rodzaje umów, trzeba podkreślić, że zakup nieruchomości od dewelopera jest bardziej bezpieczny, ponieważ przepisy nakładają na niego określone obowiązki informacyjne, a umowy są bardziej jednolite i ustandaryzowane. W dodatku nabywca może sprawdzić firmę w Krajowym Rejestrze Sądowym, dowiedzieć się, czy ma płynność finansową, ocenić jej poprzednie inwestycje i zweryfikować opinie w sieci. O stosowaniu dobrych praktyk świadczy też przynależność dewelopera do organizacji branżowych. Największą w kraju jest Polski Związek Firm Deweloperskich.

– Co ważne, przed zawarciem umowy deweloperskiej sprzedający powinien doręczyć osobie zainteresowanej prospekt informacyjny wraz z załącznikami. Dokument ten zawiera informacje o sytuacji finansowej dewelopera, jego doświadczeniu, szczegółach inwestycji oraz jej sąsiedztwa, a także wiele innych wymaganych prawnie danych. Wszystko po to, by zapewnić bezpieczeństwo nabywcy – dodaje Artur Smoleń z PROFIT Development.

Pamiętaj, że jako potencjalny nabywca masz prawo zażądać od dewelopera udostępnienia odpisu z księgi wieczystej nieruchomości, kopii pozwolenia na budowę, sprawozdania finansowego czy projektu budowlanego. W przypadku zakupu mieszkania z drugiej ręki o wiele trudniej zweryfikować wiarygodność i rzetelność sprzedającego.

**W trosce o własny interes**

Niezależnie od tego, czy kupujesz mieszkanie od dewelopera, czy z rynku wtórnego, pamiętaj, że ważne jest dokładne zapoznanie się z projektem umowy. Warto rozważyć także konsultację z prawnikiem specjalizującym się w tej dziedzinie. Niewątpliwie w przypadku umowy deweloperskiej formalności są bardziej przejrzyste, standaryzowane, a do tego masz łatwiejszy dostęp do informacji pozwalających realnie ocenić mieszkanie, które cię interesuje, co sprzyja minimalizowaniu ryzyka potencjalnych problemów i daje większą pewność co do jakości oraz stanu nabywanego „M”.

Na korzyść zakupu mieszkania z rynku pierwotnego przemawia również aktualna sytuacja na rynku nieruchomości. Deweloperzy sukcesywnie poszerzają swoją ofertę, wybór atrakcyjnych mieszkań jest spory, ceny utrzymują się na stabilnym poziomie, a w ramach wielu inwestycji proponowane są atrakcyjne rabaty lub korzystne systemy płatności.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175