

Poradnik dla Kupującego

PORADNIK DLA KUPUJĄCEGO NIERUCHOMOŚĆ

Zrozum, chroń się i kupuj z klasą - jak robią to świadomi inwestorzy

1. Kupujesz nieruchomość? Zacznij od właściwego partnera

Zakup nieruchomości to jedna z najważniejszych decyzji w życiu. Warto więc mieć u boku kogoś, kto **zna rynek, prawo, potencjalne zagrożenia i mechanizmy negocjacyjne**. Tym kimś jest profesjonalny Agent Nieruchomości.

Co robi dobry Agent Nieruchomości ?

- Analizuje Twoje potrzeby i styl życia
- Przedstawia oferty dopasowane do Twojego budżetu i oczekiwań
- Weryfikuje stan prawny nieruchomości
- Prowadzi negocjacje
- Dbą o bezpieczeństwo całej transakcji
- Organizuje dokumenty, kontakt z notariuszem, doradcą kredytowym i sprzedającym

Uwaga: Dobrzy Agenci to nie „handlarze kluczy”, tylko doradcy z misją. Ich celem jest Twój spokój, zysk i bezpieczeństwo.

2. Jak nie dać się oszukać - najczęstsze zagrożenia bez Agent'a

Brak wiedzy prawnej - nieznajomość kwestii własności, służebności, hipotek, udziałów czy postępowań komorniczych może prowadzić do **zakupu nieruchomości z problemami**, które będą kosztowne i trudne do usunięcia.

Fałszywe oferty lub zatajone informacje - ogłoszenia bywają „podkoloryzowane”. Bez weryfikacji dokumentów łatwo kupić lokal z ukrytymi wadami, np. nielegalnymi przebudowami, zadłużeniem czy lokatorami.

Zakup od osoby nieuprawnionej - przypadki podszywania się pod właścicieli lub sprzedaży przez osoby bez pełnomocnictwa wciąż się zdarzają.

Nieprawidłowa umowa przedwstępna - źle skonstruowana umowa może pozbawić Cię prawa do zadatku lub skutecznego roszczenia o przeniesienie własności.

Zbyt emocjonalny zakup - bez doradcy łatwo przepłacić, podjąć pochopną decyzję i przeoczyć kluczowe kwestie.

3. Na co zwracać uwagę przy zakupie nieruchomości?

- ✓ **Stan prawny** - sprawdź księgę wieczystą (dział II - właściciel, dział III - roszczenia i ograniczenia, dział IV - hipoteka)
- ✓ **Tytuł własności** - akt notarialny, umowa deweloperska, darowizna, spadek
- ✓ **Brak zadłużeń** - czynsz, media, podatki, opłaty wobec wspólnoty
- ✓ **Zgoda współmałżonka** - jeśli sprzedający jest w związku małżeńskim
- ✓ **Lokalizacja i plan miejscowy** - dowiedz się, co może powstać w sąsiedztwie
- ✓ **Techniczny stan nieruchomości** - instalacje, wilgoć, izolacje, wentylacja
- ✓ **Rzetelność sprzedającego** - czy odpowiada na pytania, czy coś zataja?

4. Jak wygląda bezpieczny proces zakupu z agentem?

1. **Konsultacja i precyzyjne określenie potrzeb**
2. **Dobór ofert i ich weryfikacja prawna**
3. **Prezentacje nieruchomości z profesjonalnym opisem i historią**
4. **Negocjacje i doprecyzowanie warunków**
5. **Zabezpieczenie transakcji - umowa przedwstępna lub rezerwacyjna**
6. **Organizacja notariusza i podpisanie aktu**
7. **Przekazanie nieruchomości z protokołem i rozliczeniami**

Dzięki agentowi zyskujesz pełne wsparcie formalne i merytoryczne, oszczędzasz czas i unikasz kosztownych błędów.

5. W skrócie - co mówi prawo?

Kodeks cywilny (art. 158 KC): umowa przenosząca własność nieruchomości **musi być zawarta w formie aktu notarialnego.**

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece: pozwala sprawdzić stan prawny nieruchomości – dostęp online przez portal Ministerstwa Sprawiedliwości.

Prawo budowlane i ustawa o gospodarce nieruchomościami: regulują m.in. samowole budowlane, warunki użytkowania, lokalizację inwestycji.

Ustawa deweloperska: chroni nabywców mieszkań od deweloperów – obowiązek rachunku powierniczego, harmonogramu płatności, prospektu informacyjnego.

Zaufaj profesjonalistom. Kupuj świadomie.

Z SUN HOUSE BROKERS zyskujesz coś więcej niż nieruchomość – zyskujesz **partnera, który wie, jak przeprowadzić Cię przez każdy etap procesu zakupowego z klasą i spokojem.**
Więcej niż nieruchomości. To styl życia.



+48 509 754 470
www.sunhousebrokers.pl

SUN HOUSE
LUXURY REAL ESTATE