

## Na co musisz zwrócić uwagę kupując dom jednorodzinny na rynku wtórnym:

### Podstawowe informacje:

- lokalizacja nieruchomości - prestiż dzielnicy - okolicy, komunikacja, bliskość sklepów, szkół, urzędów, instytucji kulturalnych, etc,
- powierzchnia działki,
- typ budynku – wolnostojący, bliźniak, segment,
- rok budowy,
- materiał budowy (cegła, drewno, pustak, ytong, etc)
- powierzchnia użytkowa
- powierzchnia mieszkalna
- liczba kondygnacji
- jakie media są doprowadzone – woda miejska (wodociąg) czy własne ujęcie ze studni, kanalizacja miejska czy własne szambo (warto spytać o jego pojemność) lub przydomowa oczyszczalnia z drenażem, gaz, prąd,
- czy w domu jest garaż? (ilu stanowiskowy) lub zadaszenie na terenie posesji,
- czy dom jest wolny lub kiedy zostanie opuszczony w razie sprzedaży
- czy zbywca posiada dokumenty potwierdzające prawo własności domu (akt notarialny, wypis z ksiąg wieczystych, pozwolenie na użytkowanie)
- jaki jest stan prawny nieruchomości – czy jest obciążona hipoteka czy wolna od wszelkich obciążeń
- czy pod danym adresem była prowadzona i jest zarejestrowana, jakakolwiek działalność gospodarcza na rzecz sprzedającego lub też prowadzi on działalność gospodarczą pod innym adresem. Dlaczego? Sprzedawana nieruchomość, może wchodzić w skład aktywów przedsiębiorstwa. W przypadku zaległości odpowiednie organy mogą domagać się ustanowienia hipoteki przymusowej z tytułu ciężących zaległości wobec nich. W związku z tym należy zawsze zażądać zaświadczenia o niezaleganiu z ZUS i US od sprzedającego oraz wyrejestrowanie działalności spod tego adresu. Jeśli sprzedający nie jest skory do załatwienia tych zaświadczeń - powinno dać Ci to do myślenia. Dobry Notariusz powinien odradzić sporządzenie aktu notarialnego bez przedstawienia tych zaświadczeń przez sprzedającego nieruchomość.
- cena, jakiej zbywca oczekuje za sprzedaż domu

### Działka i ogród

- jaki jest kształt działki oraz ukształtowanie terenu na działce?
- czy działka jest ogrodzona?
- jakiego typu jest ogrodzenie i w jakim stanie?
- czy na działce znajdują się inne budynki, budowle lub urządzenia? (np. budynki gospodarcze, transformator, garaż, etc.),
- jaka jest powierzchnia ogrodu po odjęciu powierzchni zajmowanej przez dom?
- czy ogród jest urządzony i zadbany? (drzewa, krzewy, oczko wodne, etc.)
- jak jest usytuowany dom? (przy ulicy, centralnie, w głębi działki, etc.)

- czy nad działką lub w ziemi nie przebiegają linie przesyłowe – energetyczne, ciepłownicze,
- jaki jest dojazd do budynku - bezpośrednio z ulicy, czy ulica jest asfaltowa, szutrowa, czy dojazd - dojście nie prowadzi przez cudzą posesję,
- jaki jest stan prawny dotyczący drogi? jeżeli jest to droga publiczna - należy się cieszyć. W przypadku, gdy dojazd do nieruchomości odbywa się poprzez drogę prywatną (a ta może składać się z nawet z kilku działek) to w przypadku zakupu domu, trzeba także kupić udziały lub co najmniej mieć ustanowioną służebność gruntową. W innym wypadku może czekać Cię długa droga sądowa, aby ustanowić służebność gruntową.
- czy droga jest przejezdna - odśnieżana zimą.

## **Stan oraz parametry domu**

- elewacja - jak wygląda budynek na zewnątrz,
- jaka jest elewacja? (tynk, siding, etc.),
- czy budynek jest ocieplony - jakim materiałem?, czy nie ma pęknięć, wad konstrukcyjnych, zacieków, etc.,
- jaki jest stan fundamentów i czy budynek jest podpiwniczony (czy piwnica jest sucha, czy znajduje się pod całym budynkiem)
- dach – jaki jest typ dachu (płaski, spadzisty, skośny, łamany, etc.),
- dach - czym jest pokryty, w jakim jest stanie.
- wewnątrz: ile jest pomieszczeń i jakich, jaki jest ich rozkład, jaka jest ich wysokość, w jakim są stanie - do remontu, po remoncie, do odświeżenia,
- piony i rury - czy są nowe, stare, po wymianie, (kiedy to miało miejsce – rok), ciepła woda w domu – z sieci miejskiej, bojlera elektrycznego, pieca gazowego, etc.
- kanalizacja - czy miejska czy jest szambo - przydomowa oczyszczalnia ścieków,
- jakiej jakości materiały wykończeniowe zastosowano,
- czy i jak duże są okna w pomieszczeniach (czy jest widna kuchnia, czy jest widna łazienka)
- na które strony i na co wychodzą okna (czy inne budynki, płot, drzewa lub obiekty nie ograniczają dostępu światła)
- Okna i drzwi - z czego są wykonane i w jakim są stanie (nowe, stare, drewniane, plastikowe, aluminiowe)
- czy okna mają zabezpieczenia antywłamaniowe – rolety, kraty, szyby kuloodporne
- czy i jak budynek jest ogrzewany, (CO miejskie czy własne, gazowe, węglowe, ekogroszek, elektryczne, kominek z płaszczem, kominek z rozprawadzeniem, etc.)
- jaka jest ilość i stan balkonów, tarasów, schodów wejściowych, balustrad,
- czym są pokryte podłogi i jaki jest ich stan (deski, panele, terakota, klepka, parkiet - nowa, do cyklinowana)
- terakota i glazura – czy jest, w jakim stanie i w jakich pomieszczeniach
- jaki jest stan przewodów wentylacyjnych (czy w domu nie czuć stęchlizny, brzydkich zapachów, jaka jest drożność przewodów kominowych)
- jaki jest stan sanitarny domu, czy nie ma insektów, pleśni, grzyba
- czy i jakie wyposażenie domu pozostawia sprzedający (meble, sprzęt AGD)
- czy zbywca posiada dokumenty dotyczące odbioru domu (dokumenty budowlane), czyli sprawności instalacji technicznej, gazowej elektrycznej, kominkowej,
- dziennik budowy – kiedy były ostatnie wpisy i czego dotyczyły,

## Sąsiedztwo i okolica

- co znajduje się na sąsiednich posesjach (czy są zabudowane, jeśli tak to, jakiego typu budynkami i o jakich gabarytach, czy nie jest na nich prowadzona uciążliwa działalność, czy są zadbane)
- jak wyglądają i jak bardzo są oddalone budynki sąsiadujące bezpośrednio działką (czy stoją na granicy posesji, czy są od niej oddalone)
- kim są i jaką opinią cieszą się sąsiedzi
- czy w pobliżu znajduje się rzeka lub zbiornik wodny (czy nie grozi zalewaniem działki - domu)
- czy w bezpośrednim sąsiedztwie domu przebiega ruchliwa ulica, tory tramwajowe, tory kolejowe, trasa szybkiego ruchu lub czy znajdują się przystanki środków komunikacji publicznej
- jaka jest nawierzchnia ulicy, drogi za oknami (np. ruch na ulicy brukowanej wiąże się ze zwiększonym hałasem, droga gruntowa wiąże się z utrudnionym dojazdem do domu)
- czy w okolicy domu nie ma jednostki policji, pogotowia lub straży pożarnej (możliwość uciążliwego przejeżdżania samochodów na sygnale)
- czy w pobliżu domu nie ma uciążliwych zakładów lub lokali gastronomicznych bądź usługowych (hałas, uciążliwy huk, brzydkie zapachy), wysypiska śmieci, oczyszczalnia ścieków;
- czy w okolicy są tereny zielone (park, las, łąka, skwer)
- jakie inwestycje są planowane w okolicy w przyszłości (budowa centrum handlowego, ulicy, metra, ośrodka sportu i rekreacji, zakładu przemysłowego, etc.)
- jak rozwinięta jest infrastruktura – punkty handlowe i usługowe, instytucje kulturalne, obiekty sportowe, odległość do urzędów,
- jak działa lokalny samorząd (plany rozwoju dzielnicy, gminy)

## Inne informacje

- jak kształtują się opłaty za usługi komunalne - poproś pokazanie rachunków za ogrzewane, wodę, energię, gaz,
- czy jest telewizja kablowa, telefon, Internet, alarm, ochrona
- czy dom nadaje się do zamieszkania
- czy i jakich remontów wymaga nieruchomość