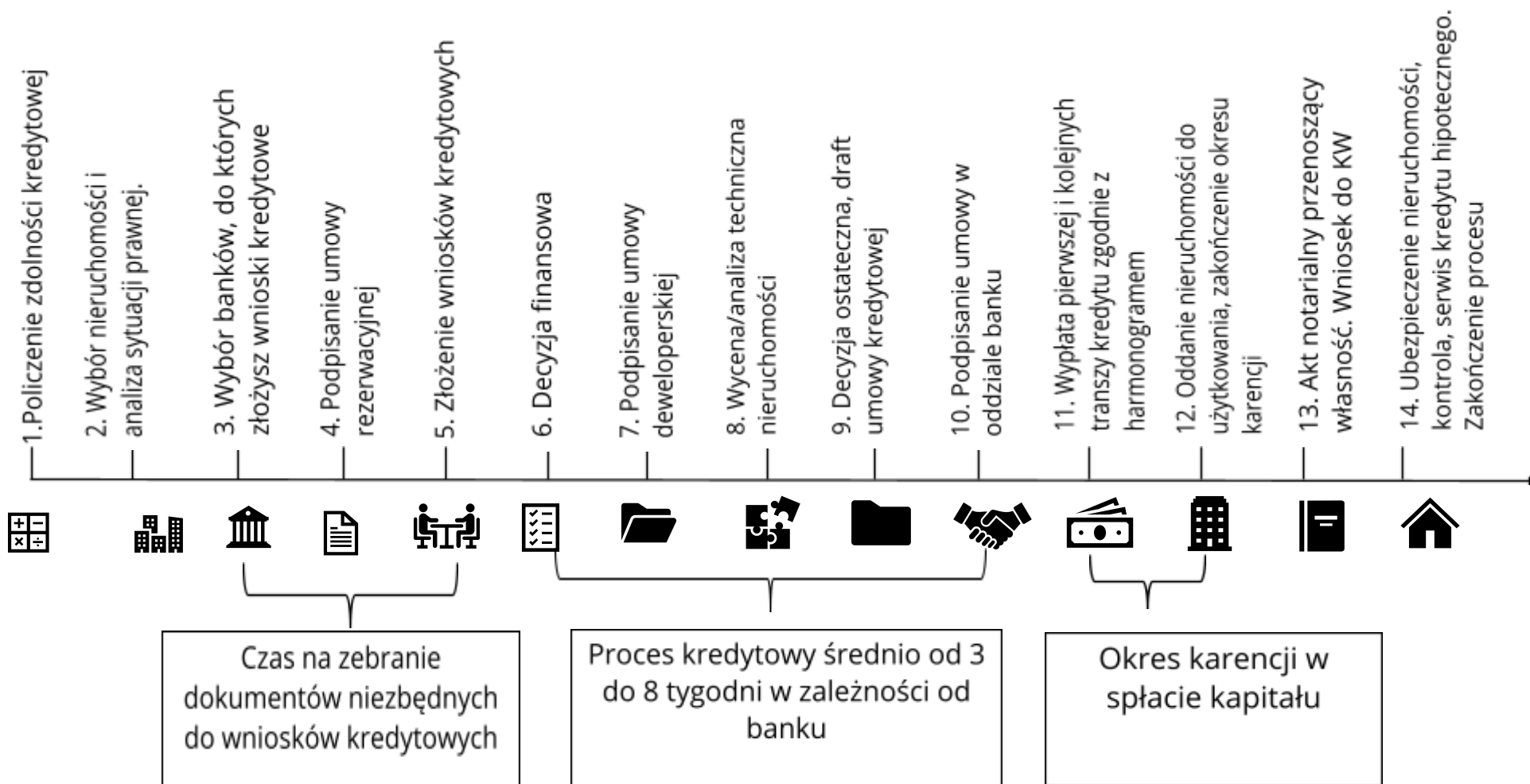


ZAKUP NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE NA RYNKU PIERWOTNYM



Ad. 1 Policzenie zdolności kredytowej – To bardzo ważny moment, ponieważ dowiesz się w jakich cenach możesz poruszać się w poszukiwaniu Twojej nieruchomości.

Ad. 2 Wybór nieruchomości i analiza sytuacji prawnej – Co musisz sprawdzić?

Czy mieszkanie jest w a) trakcie budowy, czy też b) budowa jest już zakończona.

- a) Jeśli mieszkanie jest w trakcie budowy deweloper musi posiadać rachunek powierniczy, aby uzyskać kredytowanie na wybraną nieruchomość. Na rachunek powierniczy Twój bank będzie przelewał transze Twojego kredytu, zgodnie z harmonogramem wpłat, który odpowiada postępowi prac budowlanych. Zawierana jest notarialnie umowa deweloperska. Jeśli deweloper buduje, a nie posiada rachunku powierniczego z zakupem będziesz musiał poczekać do momentu oddania przez dewelopera, nieruchomości do użytkowania. (b)
- b) Jeśli nieruchomość jest oddana do użytkowania to deweloper nie musi posiadać rachunku powierniczego, zawierana jest umowa przedwstępna. Może być zawarta notarialnie lub w formie cywilno-prawnej. Na podstawie umowy przedwstępnej prowadzimy proces kredytowy, po czym zawierany jest akt notarialny i następuje wypłata kredytu.

Ad. 3. Wybór banków, do których złożysz wnioski kredytowe – Proces kredytowy, który zapewnia bezpieczeństwo i atrakcyjność oferty, polega na wyborze nie jednej, a dwóch lub więcej ofert, zabezpieczamy się w ten sposób na wypadek odmownej decyzji jednego z banków, oraz stwarzamy dobre warunki do negocjacji ofert, o ile wybrane banki na to pozwalają. Wraz z wyborem banków, otrzymasz od swojego eksperta, checklistę dokumentów do zebrania, które niezbędne są do złożenia i rozpatrzenia wniosków o kredyt hipoteczny.

Ad. 4. Podpisanie umowy rezerwacyjnej – na jej podstawie banki mogą wydać decyzję finansową, a niektóre nawet ostateczną. Do wypłaty kredytu będzie niezbędna umowa deweloperska jednak dobrze jest uzyskać pozytywną decyzję finansową jeszcze przed jej podpisaniem w trakcie trwania umowy rezerwacyjnej ponieważ w przypadku odmowy kredytowania przez bank z umowy rezerwacyjnej możemy łatwiej się wycofać.

Ad. 5. Złożenie wniosków kredytowych – wnioski są rejestrowane w wybranych bankach, na konkretnych ofertach, które obowiązują w dniu rejestracji wniosku.

Ad. 6. Decyzja finansowa – bank pozytywnie ocenia możliwość kredytowania, ale w tym momencie tylko pod kątem Twojej zdolności kredytowej, dzięki temu możesz spokojnie zawrzeć umowę deweloperską.

Ad. 7. Podpisanie umowy deweloperskiej – Odbywa się notarialnie, zobowiązuje dewelopera do wybudowania nieruchomości, a Ciebie do zapłaty umówionej ceny.

Ad. 8. Wycena/analiza techniczna nieruchomości – Wycena może odbyć się na 2 sposoby. A) bank akceptuje wycenę tylko „wewnętrzną” – koszt tej wyceny ponosi kredytobiorca, ale jest ona ponoszona, albo przed wyceną i od opłaty uzależnione jest dalsze procesowanie wniosku (np. Pekao S.A, ING), albo „na koszt banku” i następuje zwrot opłaty przez kredytobiorcę tylko w przypadku podpisania umowy w danym banku. (np. mBank, PKO BP). B) bank akceptuje wycenę niezależnego rzeczoznawcy majątkowego. Jeśli w wybranych bankach są tylko takie banki będzie to lepsza i tańsza opcja niż zlecenie wyceny wewnętrznej w każdym banku, ponieważ ten sam operat szacunkowy możemy dostarczyć do wszystkich banków.

Ad. 9. Decyzja ostateczna, draft umowy kredytowej – Bank wydaje decyzję ostateczną, zazwyczaj z warunkami do podpisania umowy i do wypłaty kredytu. W tym momencie otrzymujesz draft umowy, masz czas na zapoznanie się z nią przed podpisaniem jej w oddziale banku. Ekspert z którym współpracujesz odpowie na pytania, które pojawią się po zapoznaniu z umową. Jest to też czas na spełnienie warunków niezbędnych do podpisania umowy.

Ad. 10. Podpisanie umowy w oddziale banku – Podpisujesz umowę kredytową, zawierasz umowy o wszelkie wymagane przez bank produkty jeśli takie są, np.: konto bankowe, karta kredytowa czy ubezpieczenie życia.

Ad. 11. Wypłata pierwszej i kolejnych transzy kredytu zgodnie z harmonogramem – W miarę postępu budowy bank, na Twój wniosek uruchomi kolejne transze kredytu, wraz z wypłaconą pierwszą transzą rozpoczynasz płacenie rat. Będą one proporcjonalne do wypłacanego kapitału. W okresie do zakończenia budowy obowiązuje okres karencji w spłacie kapitału oznacza to, że będziesz płacił tylko część odsetkową raty powiększoną o ubezpieczenia: pomostowe i życia (o ile występuje w ofercie).

Ad. 12. Oddanie nieruchomości do użytkowania, zakończenie okresu karencji – deweloper informuje, że nieruchomość została oddana do użytkowania. Od tego momentu następuje spłata części kapitałowej kredytu. (W niektórych bankach, po wypłacie ostatniej transzy, można zrezygnować z okresu karencji i rozpocząć spłatę kapitału nieco wcześniej niż oddanie nieruchomości do użytkowania). Klucze deweloper może przekazać w tym momencie lub nieco wcześniej, w praktyce przekazuje je wcześniej aby można było zaplanować wykończenie nieruchomości.

Jeśli wnioskowałeś o środki na wykończenie mieszkania, zostaną one wypłacone do Ciebie na konto właśnie teraz, po oddaniu nieruchomości do użytkowania. Możesz też wydłużyć okres karencji spłaty kapitału do momentu zakończenia prac wykończeniowych.

Ad. 13. Akt notarialny przenoszący własność. Wniosek do KW – po zakończeniu budowy, czeka Cię wizyta u notariusza, gdzie wraz z deweloperem zostanie zawarta umowa przenosząca własność. Od tego momentu jesteś oficjalnym właścicielem nieruchomości. W akcie notarialnym jest sporządzony wniosek do Sądu o utworzenie Księgi Wieczystej Twojej nieruchomości oraz o wpis Ciebie jako właściciela, a banku jako wierzyciela hipotecznego. Do momentu dokonania się tych czynności rata Twojego kredytu będzie powiększona o ubezpieczenie pomostowe.

Ad. 14. Ubezpieczenie nieruchomości, kontrola, serwis kredytu hipotecznego. Zakończenie procesu. – Kiedy staniesz się już właścicielem nieruchomości, bank będzie wymagał, abyś ją ubezpieczył i przedstawił polisę wraz z cesją w banku. Od tego momentu powinieneś pamiętać o tym, co roku, chyba że zawarłeś polisę za pośrednictwem banku, wtedy musisz jedynie zapewnić środki na rachunku do regulowania składki. (Zazwyczaj lepszej jakości i tańsze polisy znajdziesz poza ofertą banku).

Należy pamiętać o kontroli wpisu do KW, ponieważ od momentu kiedy się pojawi przestajesz płacić ubezpieczenie pomostowe.

Od tego momentu warto co pewien czas kontrolować co dzieje się z Twoim kredytem oraz co dzieje się ogólnie na rynku kredytów hipotecznych. Może pojawić się okazja do refinansowania kredytu i tym samym okazja do zaoszczędzenia. Dynamiczne zmiany następują również w zakresie oferowanych warunków np.: stałe stopy procentowe, wysokość marży, nowe regulacje KNF. Kredyt hipoteczny to zobowiązanie długoletnie, więc warto być w kontakcie ze swoim ekspertem kredytowym.