**Mieszkanie z hipoteką? Nie ma się czego obawiać!**

**Częstą sytuacją przy zakupie mieszkania na rynku wtórnym jest obciążona hipoteka.**

Częstą sytuacją przy zakupie mieszkania na rynku wtórnym jest obciążona hipoteka. Czy jest się czego obawiać?

**Jak sprawdzić hipotekę?**

Przy poszukiwaniach do zakupu mieszkania na rynku wtórnym niemal powszechnym jest, że jest ono obciążone kredytem hipotecznym. Dla osób, które dopiero co rozpoczynają poszukiwania nieruchomości może to powodować wiele pytań, ale w rzeczywistości zakup jest w pełni bezpieczny, zwłaszcza gdy współpracujemy z dobrym ekspertem finansowym, który przeprowadzi nas przez całą transakcję. – *Procedura zakupu nieruchomości obciążonej hipoteką, co do zasady nie różni się znacząco od zakupu nieruchomości wolnej od obciążeń w dziale IV księgi wieczystej. Jednym z podstawowych dokumentów jakie należy sprawdzić przed podjęciem decyzji o zakupie jest właśnie księga wieczysta, której treść ujawni nam, czy zbywca ma kredyt czy też nie. Jest to o tyle proste, że dostęp do ksiąg wieczystych jest jawny i możemy to zweryfikować on-line*, mówi Tomasz Przyrowski, dyrektor sieci ekspertów kredytowych w Metrohouse.

Jeżeli okaże się, że obecny właściciel mieszkania sfinansował zakup za pomocą kredytu, którego jeszcze nie spłacił, zawierając umowę przedwstępną musimy podać aktualną na moment sporządzenia umowy wysokość pozostałego do spłaty zadłużenia. – *Tu jednak należy dodać pewną uwagę. Wysokość tej kwoty musi zawierać także koszty dodatkowe, jeśli przewiduje je umowa kredytowa zbywcy. Mogą to być np. koszty opłaty rekompensacyjnej za wcześniejszą spłatę kredytu, lub koszt wydania zaświadczeń itp. Przy umowie przedwstępnej dane odnośnie opłat i pozostałej kwoty kredytu możemy pobrać z umowy i aktualnego harmonogramu spłat, ale do umowy przyrzeczonej dane te muszą już zostać potwierdzone przez stosowne zaświadczenie wystawione przez bank zbywcy*, wyjaśnia Tomasz Przyrowski.

**Zaświadczenie z banku**

Zaświadczenie, poza wysokością zadłużenia, musi też potwierdzać wysokość ewentualnych opłat, jak również musi zawierać informację o zwolnieniu zabezpieczenia i terminie w jakim zostanie to uczynione po spłacie zobowiązania. Zaświadczenie do sprzedaży bank ma obowiązek wydać zbywcy i nie należy się obawiać, że bank nie zgodzi się na zwolnienie hipoteki. Eksperci kredytowi Metrohouse dodają, że po dokonaniu spłaty wierzytelności bank wydaje zgodę na wykreślenie hipoteki.

**Uwaga na kredyty w walutach obcych**

Szczególną ostrożność musimy zachować przy kredytach zaciąganych w walutach obcych, dlatego że może się zdarzyć, że kwota do spłaty przewyższa obecną wartość nieruchomości. – *Takie sytuacje się zdarzają i nie powinny być podstawą do rezygnacji z zakupu nieruchomości. Zbywca przed umową przyrzeczoną musi nadpłacić kredyt do wysokości aktualnej wartości nieruchomości – ceny jaką płacimy*, mówi Tomasz Przyrowski z Metrohouse. Czas jaki poświęcimy na zakup nieruchomości zadłużonej, znacząco nie odbiega od czasu jaki poświęcimy na zakup nieruchomości wolnej od kredytu. Ważne jest jednak, aby w całym procesie wspierał nas dobry ekspert kredytowy, który poinformuje nas o kolejności działań, dobierze najkorzystniejsze oferty i skoordynuje uzyskanie kredytu na zakup.