

Rozmowa z Deweloperem.

O co warto zapytać?

Seria poradników by  **Blockhaus.**

Stworzona z myślą o przyszłych Nabywcach.

Zawiera cenne wskazówki oraz informacje, na które warto zwrócić uwagę, uczestnicząc w procesie kupna nowego, wymarzonego mieszkania.



Rozmowa z Deweloperem

Jak przygotować się do rozmowy z przedstawicielem Dewelopera? O co zapytać i na co zwrócić uwagę przy podjęciu decyzji o zakupie lokalu mieszkalnego? Najważniejsze przed umówieniem wizyty w Biurze Sprzedaży Mieszkań bądź w siedzibie Dewelopera jest określenie swoich wymagań i możliwości.

Warto odpowiednio przygotować się do rozmowy, jeśli nie jesteśmy pewni swoich możliwości finansowych, dobrym pomysłem będzie najpierw kontakt z Ekspertem Finansowym. Jeśli jesteśmy już gotowi bądź znamy możliwości budżetu rodzinnego możemy przystąpić do wnikliwej rozmowy na temat potencjalnie nabywanej nieruchomości.

Jakie pytania zadać, na co zwrócić uwagę i co warto wiedzieć przed podpisaniem Umowy Deweloperskiej?

Na te pytania postara odpowiedzieć się niniejszy poradnik Nabywcy.

Dokumenty i formalności



Podczas spotkania z przedstawicielem Dewelopera, którego nieruchomością jesteście zainteresowani warto przede wszystkim **zapytać o możliwość otrzymania Prospektu Informacyjnego**. Jest to ściśle regulowany Umową Deweloperską dokument o formie i treści ustalonej Polskim Prawem. - Z niego dowiemy się wszystkich niezbędnych informacji o Deweloperze, gruncie, na którym prowadzona jest inwestycja, samemu przedsięwzięciu deweloperskiemu jak również sposobie finansowania i innych warunkach transakcji. **Odmowa udostępnienia tego dokumentu to wyraźny znak, że coś niepokojącego może dzieć się z inwestycją.** Deweloper bowiem jest zobowiązany do przygotowania i okazywania Prospektu, na każde życzenie potencjalnego Nabywcy.

Warto poprosić również o wzory następujących dokumentów i zapoznać się z:

- Wzór Umowy Rezerwacyjnej / Przedwstępnej.
- Wzór Umowy Deweloperskiej wraz z załącznikami.
- Odpis aktualny z Księgi Wieczystej nieruchomości gruntowej bądź jej numer.
- Odpis aktualny KRS spółki prowadzącej Inwestycję (jeśli posiada).

Pytania

warte ich zadania

Przed wszystkim pytać powinniśmy o wszystko, co nas interesuje.

Osoba będąca sprzedawcą bądź też opiekunem danej inwestycji, powinna udzielać Państwu odpowiedzi w sposób przejrzysty i jednoznaczny – może zdarzyć się, że nie na wszystkie pytania będzie mogła udzielić odpowiedzi natychmiast, jednak w takim przypadku powinna zobligować się do udzielenia odpowiedzi po zaczerpnięciu brakującej wiedzy (np. z projektu budowlanego, bądź przełożonego) a odpowiedzi udzielić niezwłocznie (w formie e-mail, telefonicznie bądź przy kolejnej Państwa wizycie).

Na jakie pytania warto znać odpowiedź?

- Jaki jest całkowity koszt brutto wraz z „przynależnymi” komórką lokatorską, balkonem bądź tarasem i jego wykończeniem, udziałem w gruncie, miejscem postojowym lub pomieszczeniem gospodarczym?
- Kiedy i o ile cena nieruchomości może ulec zmianie?
- Kto jest faktycznym właścicielem nieruchomości oraz czy jest ona obciążona (np. hipoteką)?
- Jaki będzie standard wykończenia i czego cena nie obejmuje?
- Jakie deweloper planuje zagospodarowanie terenu, ułatwienia i udogodnienia w budynku?
- Gdzie znajdują się miejsca postojowe i jaka została przyjęta polityka korzystania z nich?
- Czy mieszkanie znajduje się obok windy? Jeśli tak, to czy jest oddylatowane?
- Na jakie strony świata skierowane będą okna?

Cena cenie nie równa

Często podawana cena nabycia mieszkania (bądź jego m²) jest wyłącznie zachętą do zapoznania się z ofertą dewelopera.

Coraz rzadziej na pytanie „czy cena zawiera wszystko” odpowiedź brzmi „tak”.

Deweloperzy chcąc utrzymać atrakcyjną cenę na banerze reklamowym często uciekają się do różnych wyłączeń bądź sztuczek, których na pierwszy rzut oka nie sposób zauważyć, a o które zapytać warto.

Na co zwrócić uwagę przy porównywaniu ofert mieszkań różnych Deweloperów?

- **Uwzględnienie powierzchni pod ściankami działowymi.** – Jest to kwestia z pewnością kontrowersyjna. Jednak, jeśli porównywać oferty dewelopera uwzględniającego i nieuwzględniającego tej powierzchni do ceny okazuje się, że tak naprawdę często Nabywca porównuje mieszkania o dwóch różnych powierzchniach mieszkalnych. Z pewnością warto zwrócić uwagę za co tak naprawdę płacimy, w końcu wartość mieszkania wyliczana jest na podstawie oferowanych w nim m² powierzchni.
- **Wyłączenia i obowiązkowe dopłaty.** – Zdarza się, że oferowane mieszkanie posiada balkon bądź taras, lecz już w oferowanej cenie nie ujęte zostało ich wykończenie. Jest to informacja, o której warto wiedzieć, zwłaszcza gdy deweloper zastrzeżę sobie wyłączne prawo do wykończenia za dodatkową, często nie małą opłatą. Zdarza się również, że zostajemy poinformowani o wykonaniu wylewki cementowej podłóg lub wyprawie tynkarskiej ścian, lecz po dopytaniu okazuje się, że wyjątek stanowi któreś z pomieszczeń, np. łazienka.
- **Komórka lokatorska, obowiązkowa.** – Zgodnie z Polskim Prawem komórka lokatorska stanowi część przynależną do mieszkania i w zależności od polityki sprzedaży może być ona obowiązkowa. Warto w takim przypadku zwrócić uwagę na jej koszt. Czasem zdarza się, że rekompensatą niższej ceny m² lokalu mieszkalnego, jest wygórowana obowiązkowa do zapłaty cena komórki lokatorskiej.

Blockhaus Sp. z o.o.

ul. Jaworowa 21

43-170 Łaziska Górne

Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach
Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł opłacony w całości

KRS: 0000740909 | NIP: 6351848262 | REGON: 380848193

www.blockhaus.com.pl

