

A amatorzy domów jednorodzinnych mają coraz większy wybór. Lokalni deweloperzy oferują (jak podajemy w tabelach obok) aż 47 osiedli takiej zabudowy we Wrocławiu i najbliższej okolicy. Gotowe szeregowki znajdziemy w 17. lokalizacjach, bliźniaki w 20., a wolno stojące w 10. Mimo to, wielu Polaków decyduje się na samodzielną budowę domu jednorodzinnego. Z informacji Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że w ubiegłym roku aż 80 000 polskich rodzin - w tym sporo mieszkańców Dolnego Śląska - otrzymało pozwolenie na budowę własnego dachu nad głową.

Samodzielna budowa na kredyt

Tylko nieliczni finansują takie przedsięwzięcie własnymi oszczędnościami. Większość korzysta z bankowego kredytu. Jednak zaciągając kredyt na budowę własnego lokum pamiętaj, że bank nie wypłaca całej gotówki tuż po podpisaniu umowy, a w kilku ratach, zależnie od postępu prac. Musisz się więc przygotować na „transzowy system wypłat i szczególnie uprawnienia kontrolne banku”. Perspektywa wybudowania domu według indywidualnego projektu kusi, ale ryzyko związane z problemami formalnymi i finansowymi jest ogromne.

Kosztorys i harmonogram

Bank udzielający kredytu budowlanego zabezpiecza swoje interesy hipoteką ustanowioną na działce budowlanej i gwarantuje sobie prawo do bieżącej kontroli prac budowlanych. Prywatny inwestor od początku musi przestrzegać ustalonego harmonogramu i kosztorysu budowy. Realizacja

założeń zawartych w obu wspomnianych dokumentach jest podstawą do wypłacenia kolejnych transz kredytu. Dlatego dokładnie określ czas trwania budowy oraz jej koszty. Uwzględnij margines bezpieczeństwa na „nieprzewidziane poślizgi”. W trakcie każdej budowy mogą wystąpić utrudnienia, które zwiększą jej koszt i wydłużą termin ukończenia budynku. W awaryjnej sytuacji, bank zgadza się na zwiększenie kwoty kredytu lub zmianę harmonogramu wypłaty transz. Jednak takie decyzje wiążą się z dodatkowymi opłatami lub koniecznością podpisania płatnego aneksu do umowy.

Dziennik budowy, faktury, inspekcja

Budowa finansowana kredytem jest szczegółowo rozliczona, a do tego niezbędne są faktury za usługi i materiały. Bank dokładnie je sprawdzi. Dlatego przed podpisaniem umowy kredytowej dowiedz się jakie wymagania formalne musisz spełnić, aby rozliczyć

kredyt. W tej kwestii banki mają różne wymagania. Jedne żądają przedstawiania faktur dokumentujących większość wydatków. Inne ograniczają się do weryfikacji dziennika budowy i zdjęć dostarczonych przez klienta. Banki sprawdzają także stan budowy przed wypłatą kolejnych transz kredytu. W niektórych, wizyta bankowego inspektora jest dodatkowym kosztem dla kredytobiorcy. Jednorazowa opłata to 100 - 400 złotych.

Uwaga!

Występując do banku o sfinansowanie budowy domu, oprócz kosztorysu i harmonogramu, powinieneś dostarczyć także: wypis z księgi wieczystej działki, pozwolenie na budowę, projekt budowlany oraz operat szacunkowy, który posłuży do wyceny zabudowanej nieruchomości gruntowej. Bank może zażądać także innych dokumentów, na przykład wyrys i wypisu z gminnej ewidencji gruntów. **(MB)**