

Przeczytaj zanim kupisz mieszkanie od dewelopera

Jeżeli w mieszkaniach nowo wybudowanego budynku nie będzie sprawnej armatury z przyłączem do ciepłej i zimnej wody oraz armatury z przyłączem do kanalizacji, to taki obiekt nie otrzyma zezwolenia na użytkowanie i nikt kto kupił w nim lokal nie będzie mógł się wprowadzić. Tymczasem deweloperzy ciągle sprzedają mieszkania jedynie z rurami ledwie wystającymi z podłogi lub ściany, określając to jako „standard deweloperski”. Tak jest taniej i wygodniej dla dewelopera, ale czy także dla kupującego?

Budowlana ciuciubabka

Aby w takim budynku można było zamieszkać, deweloper - niezgodnie z prawem - wpuszcza na plac budowy przyszłych mieszkańców i czeka aż zamontują umywalki, miski ustępowe i armaturę niezbędną do sprawdzenia czy cała instalacja wodociągowo - kanalizacyjna budynku jest sprawna. Jeżeli w budynku zamontowano instalację gazową, to musi być również podłączona kuchenka. Im dłużej to trwa, tym dłużej przyszli mieszkańcy czekają na możliwość wprowadzenia do własnego „M”. Czasem kilka, a nawet kilkanaście miesięcy. Kupującym więc - w trosce o własny czas, nerwy i pieniądze - nie powinno być obojętne w jakim stanie kupują mieszkanie od dewelopera.

W Polsce większość deweloperów sprzedaje mieszkania w standardzie deweloperskim. Dzięki temu cena metra kwadratowego jest znacznie niższa, niż lokali wykończonych, czyli gotowych do zamieszkania. To powoduje, że łatwiej je sprzedać, gdyż głównie cena decyduje dzisiaj o kupnie mieszkania. W największych miastach co trzecie mieszkanie kupowane jest od dewelopera, w tym większość w standardzie deweloperskim. Tylko w 10 procentach transakcji kupujący wybierają wykończenie „pod klucz”.

Zwracamy więc uwagę, że mieszkania oddawane do użytku w standardzie deweloperskim to lokale wymagające wykończenia. Przeważnie mają jedynie wylewkę betonową na podłodze. Często brakuje tynku na ścianach i suficie oraz „białego montażu”, czyli umywalk, misek ustępowych, kranów itp. Muszą być jedynie wyposażone w drzwi wejściowe, okna i instalację elektryczną. Dlatego przed wyborem mieszkania, warto dokładnie sprawdzić co deweloper sprzedaje „w standardzie”, a za co trzeba będzie dopłacić. Czasem z pozoru tanie lokale okazują się niezwykle kosztowne zanim będą się nadawały do zamieszkania.

Martyna Susłowska

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, można w nich zamieszkać jedynie po zamontowaniu:

- instalacji ciepłej wody użytkowej, czyli układu przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającego początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym te instalacje od węzła cieplnego lub przyłącza i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody; instalacją tą jest również miejscowa instalacja ciepłej wody użytkowej,

- instalacji wodociągowej, czyli układu przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającego początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączu wodociągowym, a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej,

- instalacji kanalizacyjnej, czyli układu przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającego początek w miejscu połączenia przewodów z przyborami kanalizacyjnymi w pomieszczeniach, a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku,

- instalacji gazowej, czyli układu przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, mającego początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami (obowiązuje wówczas, gdy projekt przewiduje taką instalację w budynku).

Bez tego budynek nie otrzyma pozwolenia na użytkowanie, a przyszli mieszkańcy na zamieszkanie.



DOLNOŚLĄSKA IZBA GOSPODARCZA

Lower Silesian Chamber of Commerce
ul. Świdnicka 39, 50-029 Wrocław, Poland
tel. (+48 71) 372 44 91, 344 78 25, fax (+48 71) 343 45 97

www.dig.wroc.pl biuro@dig.wroc.pl

DIG oferuje swoim członkom między innymi:

- Reprezentowanie ich interesów na forum władz centralnych i regionalnych
- Pomoc w nawiązywaniu kontaktów z zagranicznymi partnerami oraz pilotowanie tych kontaktów
- Udzielanie informacji na temat dostępnych środków pomocowych krajowych i z Unii Europejskiej
- Pomoc w uzyskaniu środków pomocowych
- Organizowanie i opiekę nad misjami zagranicznymi
- Organizowanie seminariów, szkoleń i konferencji
- Bezpłatne konsultacje podatkowe
- Promocję podmiotów gospodarczych zrzeszonych w Izbie
- Ochronę interesów podmiotów gospodarczych przed nieuczciwymi praktykami gospodarczymi
- Organizowanie spotkań towarzyskich dla członków Izby (spotkania branżowe, prezentacje firm, spotkania klubowe)
- Organizowanie giełd kooperacyjnych
- Rozstrzyganie sporów między podmiotami gospodarczymi (przy DIG działa stały Sąd Polubowny)
- Przeprowadzanie procedur związanych z legalizacją dokumentów.