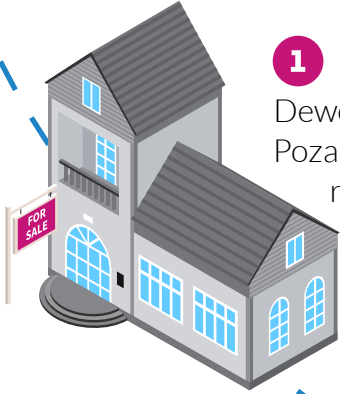




Jak kupić nieruchomość od dewelopera?





1 Znajdź swoją inwestycję deweloperską

Deweloperzy korzystają z wielu sposobów oferowania swoich ofert konsumentom. Poza reklamą w rozmaitych środkach komunikacji (banery, reklamy w wyszukiwarce, reklamy na FB) oferta deweloperów jest też dostępna na ich stronach internetowych. Proces poszukiwania wymarzonej inwestycji deweloperskiej [sugerowalibyśmy więc zacząć od przeglądu ofert mieszkań na stronach największych deweloperów działających w Twoim mieście](#). Jeżeli nie wiesz, jacy są to deweloperzy lub nie masz preferencji co do żadnego z nich, sugerujemy skorzystać z jednego z serwisów internetowych, które agregują oferty deweloperów. Rynkowi pierwotnemu dedykowane są np. serwisy [rynekpierwotny.pl](#) lub [Obido](#), swoje zakładki dotyczące rynku pierwotnego mają też serwisy [OtoDom](#) lub [Morizon](#).



2 Porozmawiaj z przedstawicielem dewelopera o dostępnych mieszkaniach

Gdy wybierzesz już inwestycję, skontaktuj się z deweloperem i powiedz o swoich preferencjach co do konkretnego mieszkania (metraż, piętro itp.). [Możesz z nim porozmawiać telefonicznie lub umówić się na spotkanie „twarzą w twarz”](#). Pamiętaj też, że kupując mieszkanie na rynku pierwotnym, będziesz musiał/musiła poczekać określony czas na wybudowanie inwestycji i oddanie mieszkania. Dlatego w rozmowach z przedstawicielem dewelopera [nie zapomnij zapytać o planowany termin oddania inwestycji](#). Ceny w danej inwestycji deweloperskiej zależą zwykle od kombinacji czynników takich jak metraż, piętro oraz termin oddania (co do zasady mieszkania na parterze i pierwszym piętrze są tańsze, a im później oddawane jest mieszkanie, tym jego cena niższa). [Pamiętaj, że także z deweloperem da się negocjować – zobacz więcej tutaj](#).



3 Zapytaj o cenę, prospekt oraz projekt umowy

Gdy jesteś zainteresowany/a konkretnym mieszkaniem (tj. pasuje ci inwestycja, jej lokalizacja, cena, parametry mieszkania oraz jego termin oddania), [czas na zapoznanie się z dokumentacją dotyczącą mieszkania](#). W tym celu poproś przedstawiciela dewelopera o przesłanie Ci tzw. prospektu informacyjnego, projektu umowy deweloperskiej oraz rzutu projektowego mieszkania. Dzięki powyższym dokumentom [dowiesz się o szczegółach związanych z inwestycją oraz konkretnym mieszkaniem](#), a także [o ryzykach związanych z zakupem mieszkania](#).



4 Zarezerwuj mieszkanie lub podpisz umowę

Gdy jesteś już wstępnie zdecydowany na zakup konkretnego mieszkania, [możesz od razu podpisać umowę deweloperską](#) (rekomendujemy jej wcześniejsze sprawdzenie przez prawników) [lub też „zarezerwować” mieszkanie](#) (na przykład, żeby uzyskać kredyt). Deweloperzy oferują dwa sposoby „rezerwacji” mieszkania: „miękki” czyli zablokowanie mieszkania w systemie elektronicznym dewelopera (zwykle na kilka dni) oraz podpisanie tzw. [umowy rezerwacyjnej](#) (także rekomendujemy sprawdzenie takiej umowy przez prawników, gdyż w razie odstąpienia od niej może to narazić Cię na nieprzyjemne sankcje). [Podpisując umowę zwróć uwagę m.in. na terminy](#) (tj. czym innym jest np. termin oddania mieszkania, a czym innym termin podpisania umowy przenoszącej własność).



5 Postaraj się o kredyt (jeśli go potrzebujesz)

Jeżeli nie kupujesz mieszkania za gotówkę, potrzebujesz kredytu na zakup mieszkania. [Na pewno nie radzimy podpisywać umowy deweloperskiej przed uzyskaniem decyzji kredytowej w banku](#), chyba, że w umowie deweloperskiej znajdzie się klauzula o naszym prawie do bezpłatnego odstąpienia od umowy w razie nieuzyskania kredytu. [Więcej o umowie deweloperskiej i kredycie możesz przeczytać m.in. tutaj.](#)



6 Dokonaj odbioru technicznego mieszkania

Odbiór techniczny to chwila kiedy deweloper „wzywa” nabywcę mieszkania na swoje oględziny nieruchomości. [W trakcie takiego odbioru nabywca może \(i powinien\) wskazać na tzw. protokole odbioru, czy mieszkanie jest zgodne z dołączonym do umowy standardem wykończenia](#) (np. czy tynki zastosowane przez dewelopera zgadzają się z klasą tynków opisanym w standardzie). [Odbiór techniczny jest też momentem na kontrolę tzw. usterkowości mieszkania/domu, a także zgodności nieruchomości z normami budowlanymi dotyczącymi nowo wybudowanych budynków.](#) Wbrew pozorom odbiór mieszkania niekoniecznie musi pokrywać się z momentem odbioru kluczy. Nasza firma (Pewny Lokal) poza swoją „odnogą” kancelaryjną świadczy też usługi inżynierskiego wsparcia nabywców mieszkań lub domów w odbiorach technicznych (takie usługi są bowiem coraz częściej zlecane wyspecjalizowanym firmom). [Więcej o odbiorze technicznym, zob. m.in. w tym artykule.](#)

7 Podpisz umowę przenoszącą własność

Umowa przenosząca własność - [taka umowa zawsze ma formę aktu notarialnego i zawsze jest „druga” w kolejności](#). Najczęściej umowa przenosząca własność mieszkania jest zawierana już po odbiorze technicznym mieszkania przez nabywcę, który [wcześniej podpisał umowę deweloperską](#). Umowa przenosząca własność mieszkania może być też podpisywana na skutek wcześniejszej notarialnej umowy przedwstępnej (zawartej po uzyskaniu przed dewelopera pozwolenia na użytkowanie).



Prospekt informacyjny

CZYTAJ WIĘCEJ

Dokument, który deweloper musi obowiązkowo pokazać nabywcy mieszkania lub domu przed podpisaniem umowy deweloperskiej. W prospekcie znajdują się informacje m.in. o doświadczeniu dewelopera, sposobie finansowania inwestycji przez dewelopera o tym, czy grunt jest obciążony hipoteką. Po podpisaniu umowy deweloperskiej prospekt stanowi jej „integralną” część.

Standard wykończenia

CZYTAJ WIĘCEJ

Tak, jak prospekt informacyjny jest obowiązkowym załącznikiem do umowy deweloperskiej, tak standard wykończenia stanowi obowiązkowy załącznik do prospektu. Standard określa elementy techniczne mieszkania, które deweloper zobowiązuje się wykonać na naszą rzecz. Innymi słowy, standard wykończenia określa techniczne elementy „oddawanego” dla nas mieszkania. Standard może np. stanowić, że mieszkanie będzie oddawane w stanie „pod klucz” lub w stanie „deweloperskim”.

Rachunek powierniczy

CZYTAJ WIĘCEJ

Jeden z tzw. środków ochrony nabywców. Praktycznie każdy deweloper posiada taki rachunek. Rachunek powierniczy to specjalny instrument finansowy prowadzony dla dewelopera przez bank w celu zabezpieczenia interesów nabywców mieszkań. Poszczególne raty za mieszkanie płacone przez nabywcę mieszkania „lądują” na rachunku powierniczym, a bank wypłaca deweloperowi te raty dopiero po ukończeniu poszczególnych etapów inwestycji bądź po ukończeniu całej inwestycji.

Hipoteka

CZYTAJ WIĘCEJ

Ograniczone prawo rzeczowe, czyli po prostu cudza (najczęściej bankowa) wierzytelność obciążająca nieruchomość dewelopera. Przed podpisaniem umowy deweloperskiej warto sprawdzić, czy na gruncie znajduje się hipoteka (taka informacja znajduje się w prospekcie informacyjnym) i zabezpieczyć się przed tą hipoteką w umowie.

Pozwolenie na użytkowanie

CZYTAJ WIĘCEJ

Dokument, który deweloper otrzymuje od organów nadzoru budowlanego po ukończeniu budowy. Po otrzymaniu takiego pozwolenia deweloper może zacząć „umawiać” nabywców na odbiory techniczne mieszkań.

Odbiór techniczny mieszkania

CZYTAJ WIĘCEJ

Moment, w którym nabywca mieszkania sprawdza, czy stan techniczny jego mieszkania lub domu jest zgodny ze standardem wykończenia, normami budowlanymi oraz, czy w mieszkaniu/domu nie znajdują się przypadkiem wady lub usterki budowlane. Ustawa deweloperska nakazuje deweloperowi wezwać nabywcę mieszkania na odbiór, a po odbiorze spisać specjalny protokół.

Na co zwrócić uwagę przy podpisywaniu umowy deweloperskiej?



Opis przedmiotu umowy

Z naszego doświadczenia wynika, że prawie zawsze deweloperzy nieprecyzyjnie określają przedmiot umowy deweloperskiej - lokal oraz przynależności (garaż, komórkę lokatorską, loggię etc.). Jeżeli chodzi o lokal to należy zwrócić uwagę czy w umowie znajduje się informacja o tym, że deweloper wybuduje i przeniesie na nabywcę lokal o określonym metrażu. W umowie deweloperskiej powinna również znajdować się informacja o poszczególnych pomieszczeniach oraz rzut architektoniczny, z którego wszystkie te informacje będą wynikać.

Z praktyki wiemy, że o ile podanie łącznego metrażu mieszkania znajduje się praktycznie we wszystkich umowach deweloperskich podpisywanych przez nabywców mieszkań lub domów, bardzo często z "pakietu" dokumentów towarzyszących umowie deweloperskiej i z samej umowy często nie da się wyczytać metrażu poszczególnych pomieszczeń/izb w mieszkaniu/domu. Często, dołączane do umów rzuty projektowe zawierają jedynie planowany rysunek mieszkania/domu bez naniesionych wymiarów. Dobrą praktyką jest jednak poproszenie dewelopera o udostępnienie nam informacji o projektowanym metrażu i wymiarach poszczególnych izb mieszkania/domu i dołączenie takiej informacji do umowy deweloperskiej (albo podanie tej informacji w treści samej umowy). Dzięki temu będziemy mogli domagać się od dewelopera ewentualnego odszkodowania, a nawet będzie nam przysługiwało prawo odstąpienia od umowy, jeśli deweloper odda nam mieszkanie o co prawda zgodnym z projektowanym metrażu, ale o kompletnie innych wymiarach.



Standard wykończenia

Standard wykończenia mieszkania i domu to specyfikacja techniczna przyszłej nieruchomości, które wybudować i oddać zobowiązuje się na naszą rzecz deweloper. Standardy wykończenia mogą być krótsze lub dłuższe. W naszej firmie zwykle radzimy nabywcom, żeby standard był wyczerpujący, tj. określał nie tylko klasę tyków oraz rodzaj wylewki, ale także pozostałe najważniejsze elementy techniczne przyszłego mieszkania/domu. Kompleksowy charakter standardu wykończenia jest tym bardziej istotny, gdy deweloper zobowiązuje się oddać nam mieszkanie nie w stanie deweloperskim, ale tzw. stanie "pod klucz".



Przynależności

Przynależności również powinny mieć określony metraż (może oprócz miejsca postojowego - jego minimalna powierzchnia wynika z norm budowlanych - tu jednak należy sprecyzować metraż jeżeli chcemy mieć większe miejsce niż obiecuje prawo np. na SUVa). Do umowy deweloperskiej należy też pamiętać o załączeniu rzutów każdej z przynależności. Jeżeli garaż lub komórka lokatorska będą częścią nieruchomości wspólnej lub garażowej, to należy też zadbać o to, żeby w umowie znalazło się zobowiązanie dewelopera do podpisania tzw. umowy quoad usum (podział do korzystania) przy umowie końcowej. Będzie z niej wynikało, że jako współwłaściciele tej nieruchomości będziemy mogli korzystać np. z miejsca postojowego z wyłączeniem innych osób.



Promesa

W analizowanych przez nas umowach deweloperskich, grunty na których powstają mieszkania są obciążone hipotekami. Oznacza to, że jeżeli deweloper nie będzie spłacał swoich zobowiązań, wierzyciele dewelopera uzyskają prawo do licytacji na egzekucji komorniczej mieszkań znajdujących się w inwestycji. W takich sytuacjach deweloperzy zobowiązują się, że po wybudowaniu inwestycji wyodrębnią lokal w ten sposób, że hipoteki nie przejdą automatycznie na mieszkanie nabywcy. Taką gwarancję daje promesa - dokument wystawiany przez wierzyciela. Niestety zwykle w umowach oprócz zobowiązania do wyodrębnienia nie znajduje się promesa banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu lub deweloper zobowiązuje się do przedstawienia takiego dokumentu dopiero przy umowie przenoszącej własność. Jeżeli zauważymy, że deweloper obciążył grunt hipoteką to należy postarać się, żeby już przy podpisywaniu umowy deweloperskiej przedstawił zgodę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu. Dodatkowo należy załączyć taki dokument do umowy deweloperskiej.



Metraż

Klauzule dotyczące metrażu są jednymi z najważniejszych w umowie deweloperskiej. Po pierwsze, należy zauważyć, że metraż mieszkania/domu/segmentu, o którym mowa w umowie deweloperskiej jest metrażem "projektowanym" – umowa jest przecież podpisywana w trakcie realizacji inwestycji nie da się więc do niej wpisać rzeczywistego metrażu nieruchomości, która będzie przenoszona na nabywcę. Ponieważ nasza firma jest największym graczem rynkowym, jeśli chodzi o pomoc nabywcom przy odbiorach technicznych mieszkań i domów, wiemy, że rzeczywisty metraż oddawanej nie-

ruchomości praktycznie nigdy nie zgadza się "centymetr do centymetra" z metrażem projektowym. Co zatem dzieje się, gdy na etapie odbioru technicznego okazuje się, że mieszkanie/dom, które zakupiliśmy jest mniejsze/większe od nieruchomości, której projekt był załączony do podpisywanej przez nas umowy deweloperskiej? Wszystko zależy właśnie od klauzul dotyczących metrażu, które podpisaliśmy w umowie deweloperskiej.

Umowa deweloperska może bowiem przewidywać wiele sposobów rozwiązania sytuacji niezgodności między metrażem projektowym a metrażem ostatecznym, która to sytuacja niechybnie "wyniknie" podczas odbioru technicznego mieszkania. Rozwiązania te wahają się między tymi najmniej korzystnymi dla nabywcy, do rozwiązań zabezpieczających interesy nabywcy w należyty sposób.



Odstąpienie

Raz podpisana umowa deweloperska obowiązuje. Powyższą maksymę powinni zapamiętać wszyscy nabywcy mieszkań od dewelopera. W szczególności, podpisując umowę deweloperską warto mieć na uwadze, że co do zasady nabywca nie ma prawa do "darmowego" odstąpienia od już podpisanej umowy deweloperskiej. W razie odstąpienia od umowy przez nabywcę, deweloper może zażądać od nabywcy kwoty związanej ze szkodą, którą poniósł deweloper. W praktyce, jeśli np. wpłaciliśmy już deweloperowi raty w wysokości 5%, w razie gdy odstąpimy od umowy (bo np. nie mamy już pieniędzy na kolejne raty), deweloper zapewne nie odda nam już wpłaconej raty i zatrzyma sobie tą ratę "na poczet" szkody, którą poniósł. Częściej jednak sama umowa zawarta z deweloperem będzie określała kary umowne za odstąpienie przez nabywcę od umowy. Umowa deweloperska będzie też zapewne wskazywała, że w razie opóźnień w płatności rat, deweloper może odstąpić od umowy i naliczyć nabywcy karę umowną. Taka

kara umowna zastrzeżona na rzecz dewelopera w odstąpieniu od umowy przez dewelopera (np. na skutek opóźnień nabywcy w płatnościach) nosi nazwę odstępnego.

Jeśli zatem zależy nam na możliwości “bezkosztowego” odstąpienia od umowy, warto zapewnić sobie prawo do takiego odstąpienia w samej umowie deweloperskiej. Należy jednak mieć na uwadze to, że deweloper może nie zgodzić się na powyższe rozwiązanie umowne (deweloper nie będzie bowiem miał żadnej gwarancji płatności rat przez nabywcę). Warto jednak negocjować wysokość odstępnego oraz – szczególnie gdy umowa deweloperska podpisywana jest przed uzyskaniem przez nabywcę kredytu hipotecznego – warto poprosić dewelopera o klauzulę zezwalającą nabywcy odstąpić od umowy deweloperskiej bez ponoszenia żadnych kosztów, jeżeli nabywca w określonym terminie (np. 90 dni od podpisania umowy deweloperskiej) nie uzyska kredytu z banku. Prawnicy Pewnego Lokalu pomagają m.in. w przygotowaniu treści powyższej klauzuli o odstąpieniu w razie nieuzyskania kredytu.



Kary umowne i odsetki

Klauzule dotyczące kar umownych i odsetek są jednymi z najważniejszych klauzul, na które należy zwrócić uwagę przy podpisywaniu umowy deweloperskiej.

Dokonując oceny zapisów dotyczących kar umownych i odsetek w umowie deweloperskiej należy pamiętać o tym, że wzajemne zobowiązania dewelopera i nabywcy mieszkania mają odmienny charakter. Zobowiązanie dewelopera jest tzw. zobowiązaniem niepieniężnym (deweloper obiecuje nabywcy przenieść na tego nabywcę własność jeszcze niewybudowanego mieszkania lub domu), a zobowiązanie nabywcy ma charakter zobowiązania “pieniężnego” (nabywca obiecuje płacić deweloperowi za mieszkanie/dom w umówionych ratach). Ponieważ jedynie zobowiązanie nabywcy ma charakter pieniężny, odsetki za opóźnioną płatność należą

się deweloperowi jedynie od nabywcy.

Strony (nabywca i deweloper) mogą oczywiście wpisać do umowy kary umowne i odsetki inne niż odsetki ustawowe. Deweloper może także obciążyć nabywcę karami umownymi za “przewinienia” inne niż tylko zaleganie z ratami. Przykładowo, deweloper może nałożyć na nabywcę w umowie deweloperskiej zobowiązanie do zapłaty kary umownej za niestawienie się nabywcy do odbioru mieszkania.



Terminy

W każdej umowie deweloperskiej oraz w prospekcie informacyjnym (należy pamiętać, że prospekt stanowi integralną część umowy) uregulowanych jest kilka terminów, kluczowych z punktu widzenia nabywcy mieszkania lub domu. Te terminy to, kolejno:

- termin zakończenia przez dewelopera prac budowlanych;
- termin uzyskania przez dewelopera pozwolenia na użytkowanie;
- termin odbioru technicznego mieszkania;
- termin podpisania umowy przenoszącej własność.

Powyższe terminy wyznaczają poszczególne etapy inwestycji deweloperskiej i kupna mieszkania od dewelopera. Deweloper musi najpierw zakończyć budowę (termin zakończenia prac budowlanych), potem uzyskać od nadzoru budowlanego dokument umożliwiający „zamieszkanie” budynku przez nabywców (termin uzyskania dewelopera pozwolenia na użytkowanie), następnie przeprowadzić tzw. odbiór techniczny mieszkania (więcej o odbiorze w jednym z naszych artykułów), a na koniec podpisać z nabywcą tzw. umowę przenoszącą własność. Dopiero w momencie podpisania umowy przeniesienia własności (zawsze notarialnej), notariusz wnioskuje do sądu wieczystoksięgowego o założenie księgi wieczystej dla mieszkania/domu, a nabywca staje się formalnie właścicielem nieruchomości.

W praktyce pomiędzy powyższymi terminami może minąć wiele miesięcy, o czym nabywcy często nie wiedzą i „żyją” w błędnym przekonaniu, że do mieszkania będą mogli się przeprowadzić kilka dni po zakończeniu przez dewelopera robót budowlanych. W rzeczywistości między zakończeniem prac budowlanych a odbiorem technicznym mieszkania (czyli momentem, kiedy nabywca najczęściej - choć nie zawsze - przeprowadza się do swojej nieruchomości) często mijają kilka miesięcy. Kolejne kilka miesięcy dzieli ponadto moment odbioru technicznego nieruchomości od daty przeniesienia własności. Należy też wspomnieć, że - zgodnie z ustawą deweloperską - tylko przekroczenie przez dewelopera terminu podpisania z nabywcą umowy przenoszącej własność skutkuje możliwością odstąpienia od umowy przez nabywcę (i żądania zwrotu zapłaconych rat). Jeśli w umowie deweloperskiej nie znajdują się zatem dodatkowe obostrzenia dla dewelopera za przekroczenie wcześniejszych terminów np. w postaci kar umownych dla dewelopera za opóźnienia z wyznaczeniem nabywcy daty odbioru technicznego, należy dość uważnie przypatrzeć się różnicy między terminem zakończenia prac budowlanych a terminem przeniesienia przez dewelopera własności nieruchomości. Jeśli różnica ta jest stosunkowo spora (więcej niż rok), można domniemywać, że deweloper „zakłada” spore ryzyko opóźnień, bo przecież realnie wiążący jest dla dewelopera dopiero termin podpisania umowy przenoszącej własność. Dopiero bowiem opóźnienie z powyższym terminem rodzi dla dewelopera ryzyko odstąpienia od umowy przez nabywcę (i to jedynie, jeśli deweloper zostanie wezwany do przeniesienia własności w 120-dniowym terminie).



Harmonogram płatności

Umowa deweloperska określa tzw. harmonogram płatności rat (czyli to jakie pieniądze i kiedy będziemy musieli zapłacić deweloperowi). Jeżeli

nie zapłacimy deweloperowi w terminie, ten ma prawo do naliczania nam odsetek (większość umów mówi o odsetkach ustawowych w wysokości 7 proc. rocznie od niezapłaconych rat) lub kar umownych. W razie opóźnień z płatnością, deweloper może najczęściej odstąpić od umowy. Przy odstąpieniu deweloper musi jednak przestrzegać „procedury” odstąpienia opisanej w umowie deweloperskiej. Najczęściej będzie to oznaczało, że deweloper musi wezwać nas listownie do uregulowania zaległych rat, a odstąpienie jest możliwe dopiero po dwukrotnym nieskutecznym awizowaniu wezwania do płatności. Żeby dowiedzieć się, jakich wymogów musi dochować deweloper, aby odstąpić od zawartej z nami umowy, należy dokładnie przyjrzeć się poszczególnym zapisom umowy deweloperskiej. Może się bowiem okazać, że w umowie zgodziliśmy się np. na prawo dewelopera do odstąpienia od umowy i zachowania wpłaconego przez nas zadatku po jednokrotnym wezwaniu nas do zapłaty zaległych rat (i to nie w formie pisemnej, a np. formie e-mail).



Wniosek wieczystoksięgowy

Inną przypadłością prawie każdego projektu umowy deweloperskiej jest nieprecyzyjny wniosek wieczystoksięgowy notariusza. Do momentu utworzenia księgi wieczystej mieszkania, księga wieczysta inwestycji jest jedynym miejscem, gdzie można „ujawnić” prawa nabywcy do mieszkania. Dzięki temu deweloper nie może skutecznie sprzedać tego samego mieszkania (lub jego przynależności) innemu nabywcy (np. jeżeli zaproponuje on lepszą cenę). Ważne, żeby treść roszczeń nabywcy wpisanych do księgi wieczystej inwestycji była stosunkowo precyzyjna, tj. mówiła np. o metrażu mieszkania.

Zapraszamy też do zapoznania się z [wywiadem](#), w którym jeden z założycieli Pewnego Lokalu i prawnik z wieloletnim doświadczeniem, Piotr Semeniuk, opowiada o umowach deweloperskich i wszystkich sztuczkach deweloperów, z którymi muszą mierzyć się kupcy nieruchomości na rynku pierwotnym.



NAPISALI O NAS

 RZECZPOSPOLITA











Klienci o nas:

„Skorzystałam z usługi „analiza umowy deweloperskiej”. Ogromny plus za kontakt z klientem, szybkość wykonania usługi (w ciągu 36 godzin otrzymałam meila z analizą od prawnika). Sam raport bardzo rzetelnie przygotowany, a informacje w nim zawarte wykorzystaliśmy w kontakcie z deweloperem. Polecam :)”

„Skorzystałem z usług prawnika, który wydał opinię na temat umowy deweloperskiej. Dostałem sporo wskazówek co można by poprawić w umowie i na co warto zwrócić podczas negocjacji z deweloperem. Raport który dostałem w mojej ocenie był bardzo dobrze przygotowany. Dodatkowo prawnikowi udało się go przygotować w przeciągu 24 godzin a zależało mi na czasie.”

„Polecam sprawdzenie umowy deweloperskiej w PewnyLokal. Umowa została sprawdzona przez prawnika Pawła. Nie skorzystanie z usługi sprawdzenia mogło by mi kosztować nawet 18 000 zł w przyszłości.”

„Kupowałam z chłopakiem mieszkanie od dewelopera. Ich raport zwrócił moją uwagę, że nie mam zabezpieczonego prawa do ogródka. Na szczęście wymogłam od dewelopera, co mam poprawić w umowie. Szczególne podziękowania dla Pana Cezarego.”



średnia **4.9** z 500+ opinii
w Google opinie



średnia **4.9** z 200+ opinii
w serwisie Facebook



Nasze pakiety usług prawnych na rynku pierwotnym

NAJCZĘŚCIEJ WYBIERANY!

basic

- › analiza w ciągu **3 dni roboczych**
- › analiza projektu umowy deweloperskiej pod kątem postanowień umownych odbiegających od standardów rynkowych i nielegalnych klauzul
- › analiza ewentualnych załączników do umowy (pełnomocnictwa, służebności, harmonogramy rat)

599 PLN

comfort

- › analiza w ciągu **3 dni roboczych**
- › analiza projektu umowy deweloperskiej pod kątem postanowień umownych odbiegających od standardów rynkowych i nielegalnych klauzul
- › analiza ewentualnych załączników do umowy (pełnomocnictwa, służebności, harmonogramy rat)
- › analiza bezpieczeństwa inwestycji na podstawie prospektu dewelopera oraz ksiąg wieczystych gruntu
- › weryfikacja wiarygodności dewelopera m.in. w bazach KRS oraz UOKiK
- › możliwość odbycia 45-minutowej konsultacji z doświadczonym prawnikiem

999 PLN

premium

- › analiza w ciągu **3 dni roboczych**
- › analiza projektu umowy deweloperskiej pod kątem postanowień umownych odbiegających od standardów rynkowych i nielegalnych klauzul
- › analiza ewentualnych załączników do umowy (pełnomocnictwa, służebności, harmonogramy rat)
- › analiza bezpieczeństwa inwestycji na podstawie prospektu dewelopera oraz ksiąg wieczystych gruntu
- › weryfikacja wiarygodności dewelopera m.in. w bazach KRS oraz UOKiK
- › możliwość odbycia 45-minutowej konsultacji z doświadczonym prawnikiem
- › naniesienie zmian w trybie śledzenia zmian na projekcie umowy
- › sporządzenie e-maila do dewelopera z propozycją zmian

1 499 PLN

Ceny są podane w ujęciu brutto.

Oferujemy sprawdzenie standardu wykończenia i budynku

Od niedawna Pewny Lokal oferuje także usługę sprawdzenia standardu technicznego, w którym deweloper zobowiązuje się oddać na rzecz nabywcy mieszkanie lub dom. Mieszkanie „w stanie deweloperskim” może bowiem oznaczać kompletnie odmienny stan wykończenia, a różnice w stopniu wykończenia mogą przekładać się na dodatkowe koszty, nawet kilkudziesięciu tysięcy złotych. Przykładowo „standard deweloperski” może oznaczać zarówno obecność parapetów wewnętrznych, tynków na sufitach, jak i brak tych elementów. Tak samo różnie mogą kształtować się zobowiązania dewelopera w zakresie wykończenia części wspólnych oraz rozwiązań technicznych zastosowanych przy budowie budynku. Z powodu różnych standardów wykończenia niższa cena za metr kwadratowy oferowana przez jednego dewelopera może być pozorna - taki „tańszy” deweloper może po prostu oferować lokal w zdecydowanie „uboższym” standardzie deweloperskim albo w budynku z tańszych materiałów.

„Przykładowo „standard deweloperski” może oznaczać zarówno obecność parapetów wewnętrznych, tynków na sufitach, jak i brak tych elementów.”

Wraz z analizą umowy deweloperskiej proponujemy też Państwu analizę standardu wykończenia mieszkania/domu, do którego zobowiązał się wobec Państwa deweloper. W takiej analizie przygotowanej przez doświadczonego inżyniera Pewny Lokal:

- stwierdzimy, czy standard wykończenia odbiega od średniej rynkowej;
- powiemy, czy standard wykończenia, do którego zobowiązał się deweloper jest wyczerpujący;
- powiemy, które elementy standardu wykończenia powinny zostać uzupełnione przez dewelopera;
- opiszemy potencjalne wady i zalety rozwiązań technicznych stosowanych przez dewelopera.

Zachęcamy do kontaktu w sprawie inżynierskiego audytu standardu wykończenia planowanego przez dewelopera dla danego mieszkania/domu/budynku.





Znajdź nas:



797 014 014



kontakt@pewnylokal.pl



www.pewnylokal.pl

