

## **Stan deweloperski – co powinieneś o nim wiedzieć?**

**Poszukując mieszkania na rynku pierwotnym, bardzo często możemy spotkać się z takimi sformułowaniami jak: „lokal w stanie deweloperskim”, „stan deweloperski w cenie”. Zwroty te są bardzo popularne, jednak nie zawsze wiemy, co dokładnie oznaczają. Poszukując swojego wymarzonego mieszkania – oprócz lokalizacji, metrażu, powierzchni dodatkowych – warto mieć też na uwadze, w jaki sposób zostało ono wykończone.**

Badania pokazują, że mieszkania w nowym budownictwie są zdecydowanie częściej wybierane niż lokale na starszych osiedlach, pochodzące z rynku wtórnego. Ponad połowa respondentów w badaniu przeprowadzonym przez TNS Polska wybiera zakup mieszkania z rynku pierwotnego. Wśród największych atutów nieruchomości z rynku pierwotnego, niemal na równi wskazywano takie argumenty, jak: wszystko jest nowe, budynek nie wymaga remontu, a także możliwość samodzielnego decydowania o wystroju wnętrza. Opis takiego mieszkania zawiera informację, że jest ono oddawane w ręce klienta w stanie deweloperskim. Czym jest ów stan i co go charakteryzuje?

### **Jak rozumieć stan deweloperski?**

Termin „stan deweloperski” jest stale wykorzystywany przez deweloperów przy okazji prezentowania oferty, nie ma jednak prawnie uregulowanej definicji. W związku z tym, możemy spotkać się z wieloma interpretacjami i wyjaśnieniami poszczególnych elementów dotyczących stanu deweloperskiego. Podczas decyzji o zakupie mieszkania powinniśmy dokładnie zapoznać się z definicją, ujętą przez dewelopera w załącznikach do umowy sprzedaży. Pamiętajmy, że każdy z nich oferuje inny poziom wykończenia, a samo pojęcie stanu deweloperskiego określa poziom wykończenia mieszkania czy domu, który chcemy nabyć.

### **Co mogę dostać w ramach stanu deweloperskiego?**

Wykończenie deweloperskie zawiera zazwyczaj tynk gipsowy, wylewkę i wyprowadzoną instalację pod urządzenia wodno-kanalizacyjne, centralne ogrzewanie oraz doprowadzoną instalację elektryczną. Okna najczęściej wykonane są z PCV, a parapety wewnętrzne – z konglomeratu kamiennego lub PCV. W niektórych przypadkach w ofercie możemy spotkać się również z informacjami dotyczącymi podwyższonego stanu deweloperskiego. – *W praktyce podwyższony stan deweloperski oznacza, że w naszym mieszkaniu zastaniemy już np. zainstalowaną klimatyzację, a przynajmniej przygotowane przyłącza do jej zamontowania,*

*drewniane okna, wideodomofon, ogrzewanie kanałowe czy ściany z gotową gładzią, pomalowane dwukrotnie białą farbą. – wyjaśnia Marcin Komuda Kierownik Sprzedaży z firmy Profbud. Jeżeli dysponujemy wyższym budżetem, warto zainwestować w lokal o podwyższonym stanie deweloperskim. – Zakup tego typu mieszkania z pewnością nam się opłaci i możemy zaoszczędzić gotówkę. W przypadku, gdy mamy położone gładzie, dwie warstwy białej farby, czy odprowadzone konkretne przyłącza lub np. gotową klimatyzację, automatycznie odpadają nam dodatkowe koszty robót związanych z tymi elementami wykończeniowymi. – radzi Marcin Komuda z Profbud.*

## **Sprawdź dokumenty**

Konkretnych informacji o standardzie wykończenia mieszkania powinniśmy szukać m.in. w umowie deweloperskiej. – *Prospekt informacyjny oraz umowa deweloperska to dokumenty, które powinny nam zostać przedstawione przed zakupem mieszkania. W przypadku stanu deweloperskiego ważna jest transparentność i jawność informacji – wówczas możemy być pewni, że inwestor jest godny zaufania. – tłumaczy Marcin Komuda z Profbud.*

Pamiętajmy, aby dokładnie zapoznać się z przedstawionymi dokumentami. Jeśli w umowie nie zostało ujęte co dokładnie zawiera stan deweloperski, powinniśmy dopilnować, aby taki zapis się w niej pojawił.