

Zakup od Dewelopera

Dlaczego warto?

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.



Dlaczego **wybrać** od Dewelopera?

Zakup mieszkania bądź domu to z pewnością jedna z najważniejszych, jak nie najważniejsza decyzja w życiu wielu z Nas. Często zatem zadajemy sobie pytanie, czy i jeśli tak to dlaczego warto wybrać nieruchomości z rynku pierwotnego?

Zalet nabycia nieruchomości bezpośrednio od Dewelopera jest wiele, a zasłyszane niegdyś mity i opowieści o nieuczciwych spółkach coraz częściej tracą sens w obliczu licznych restrykcji, ustaw i zabezpieczeń, które narzuca Polskie Prawo.

2

Liczy się przede wszystkim nasze bezpieczeństwo.

Dlatego ponad wszystko powinniśmy zachować czujność przy wyborze Dewelopera i inwestycji deweloperskiej, która stać ma się naszym wymarzonym mieszkaniem.

Dlaczego zatem warto zastanowić się nad wyborem z oferty Dewelopera?

Odpowiedź przygotowaliśmy w kilku punktach.

Lokalizacja inwestycji

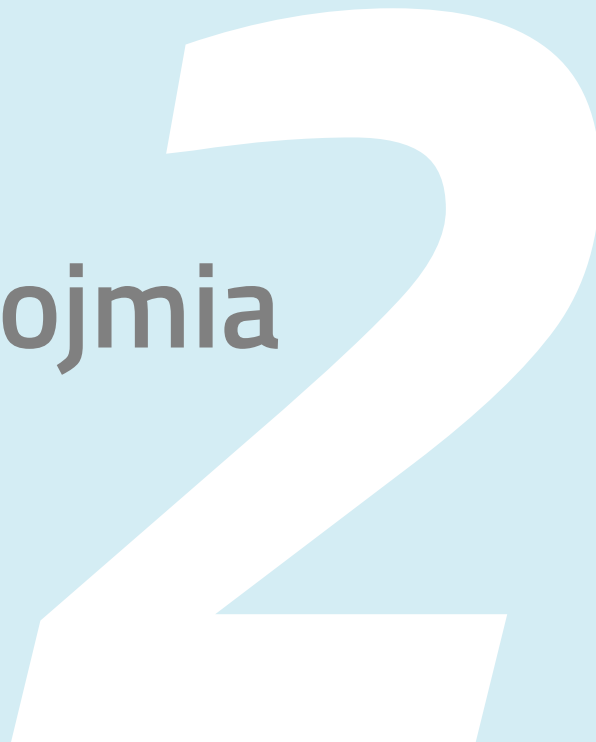


Jednym z podstawowych i najważniejszych czynników przy wyborze nowego miejsca do życia, jest lokalizacja.

Coraz częściej atrakcyjne lokalizacyjne grunty są niedostępne, zabudowane, bądź też nie są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe niskiej intensywności. Zakup atrakcyjnej nieruchomości gruntowej pod jeden dom jednorodzinny, bądź tylko kilka mieszkań jest dziś praktycznie niemożliwym do realizacji zadaniem. Już same ceny gruntu na Polskim rynku w ostatnich latach wzrosły w znaczny sposób, co przekłada się na nierentowność budowy wyłącznie jednego domu na działce, bądź zaledwie kilku w kameralnym osiedlu mieszkaniowym.

Deweloperzy realizując przedsięwzięcia inwestycyjne na większą skalę obniżają tym samym koszt działki w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej, za czym w parze idzie zwiększenie rentowności i dopasowanie kosztu nieruchomości do obecnych cen rynkowych.

Gwarancja i Rękojmia



Decydując się na nabycie nieruchomości od Dewelopera, przysługują nam pewne liczne korzyści wynikające z tak zwanej Umowy Deweloperskiej.

4 **Jedną z nich jest obowiązkowe udzielenie rękojmi przez podmiot sprzedający** – w obecnym prawie na okres 5 lat od daty przeniesienia własności na Nabywcę. Rękojmia stanowi niezbywalne prawo Nabywcy i nie może zostać wyłączone jakimkolwiek zapisem Umownym pomiędzy Stronami transakcji.

Na rękojmię składa się konieczność usunięcia wad i usterek lokalu mieszkalnego, bądź domu jednorodzinnego zakupionego od Dewelopera. To znaczy, że jeśli w nieruchomości nabywanej przez Państwa wykryty zostanie błąd, bądź niewidoczna w momencie nabywania wada, która ujawniła się dopiero w trakcie zamieszkania – **musi ona zostać usunięta.**

Minimum **formalności** i **cennego czasu**



Zakup nieruchomości na inwestycji prowadzonej przez Dewelopera to również **zdecydowanie mniejsza ilość formalności**, w porównaniu do samodzielnego budowania swojego wymarzonego miejsca na Ziemi.

Unikamy samodzielnego poszukiwania gruntu, co często dziś trwa nie miesiące a lata, nie jesteśmy zmuszeni do sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości gruntowej oraz analizy, czy aby na pewno nasze zamierzenie budowlane będzie zgodne z zapisami w miejscowym planie przestrzennym. Omijamy również szerokim łukiem kolejki w różnego rodzaju Urzędach uzyskując uzgodnienia, a na końcu nie musimy przechodzić przez często trudny proces odbioru nieruchomości do użytkowania.

Oszczędzamy czas, który musielibyśmy poświęcić ciągłemu doглядaniu placu budowy, dogrywaniu firm budowlanych i rozwiązywaniu licznych problemów o naturze, z którą wcześniej nie mieliśmy do czynienia. Wybór i dostarczenie materiałów budowlanych, a co za tym idzie ich znajomość jest również niesamowicie wyczerpującym procesem, którego unikniemy wybierając gotowy lokal mieszkalny bądź dom jednorodzinny.

Oszczędność pieniędzy i nerwów



Często z pozoru droższe mieszkania na rynku pierwotnym, w rzeczywistości są ofertą tańszą niż w porównaniu do zakupu nieruchomości, w którym jeszcze należy wykonać remont, a dopiero później przystąpić do wykończenia. Niewidoczne koszty związane z dociepleniem, wymianą nieszczelnych okien, czy wyrównaniem ścian i podłóg sięgają często wysokości, które przerastają zakup nowego i gotowego do wykańczania mieszkania.

6

Ponadto w wielu przypadkach **Deweloperzy mają wypracowane upusty, czy to od firm budowlanych czy hurtowni materiałów.** Budowa samodzielna może się także okazać mniej rentowna z powodu braku preferencyjnej stawki podatku VAT na wszelkie materiały, która dla osób **wykonujących prace kompleksowo wynosi 8%, a nie 23% VAT.** Zdarza się również, że przy wyborze własnych ekip budowlanych popełnimy błąd, którego naprawa kosztować nas będzie o wiele więcej pieniędzy i czasu niż pierwotnie zakładaliśmy.

Sprawdzone rozwiązania i nadzór



Deweloperzy niechętnie „testują” niepewne rozwiązania na swoich inwestycjach. Starają się by proponowane przez nich materiały i technologie spełniały odpowiednie wymagania, a także były trwałe i niezawodne przez lata, gdyż to na nich ciąży odpowiedzialność usunięcia wad i usterek wynikłych z zastosowania nieodpowiednich rozwiązań.

Rozwiązania, których stosowanie miało miejsce kiedyś, dziś często nie spełniają coraz to bardziej wyśrubowanych warunków technicznych, którym odpowiadać muszą nowopowstałe budynki.

Przez ten fakt, często mieszkania z rynku wtórnego nie dość, że nie zapewniają standardowych dziś rozwiązań – jak na przykład zdrowa wentylacja, to w dodatku są o wiele droższe w użytkowaniu niż nowopowstałe mieszkania na inwestycjach deweloperskich.

Stały nadzór Kierownika Budowy na inwestycji, oraz częsty wymóg dodatkowego Inspektora Nadzoru, narzucany przez Urzędy to nieoceniona pomoc i bezpieczeństwo, na którą rzadko decydują się indywidualni inwestorzy przy budowie jednego, bądź tylko kilku domów. Koszt nadzoru wykwalifikowanej kadry stanowi bardzo poważny % kosztu całej inwestycji, w związku z czym rentowna staje się taka usługa często wyłącznie w przypadku większych inwestycji Deweloperskich.

Zagospodarowanie części wspólnych



8 Deweloperzy, aby polepszyć wygląd całego przedsięwzięcia oraz uatrakcyjnić ofertę mieszkaniową często decydują się na kosztowne, acz efektowne zagospodarowanie części wspólnych wokół osiedli. Coraz częściej osiedla oferowane na rynku pierwotnym stanowią integralną przestrzeń do życia, pracy i wypoczynku – **osiedlowe place zabaw, ławeczki czy miejsca rekreacji wspólnej wraz z innymi mieszkańcami inwestycji, a także urządzona zieleń i mała architektura** sprawiają, że na nowopowstałych osiedlach żyje się przyjemniej i lepiej niż w starszych budynkach, gdzie niedostatecznie dobrze zadbane o najbliższe otoczenie.

Dodatkowo coraz częściej deweloperzy decydują się oferować swoim Klientom coraz to bogatszą ofertę, zawierającą podziemne stanowiska w halach garażowych, monitoring osiedlowy czy zamknięte prywatne strefy z dostępem tylko dla mieszkańców.

Całość sprawia, że dzięki wyborowi nowego mieszkania z oferty Dewelopera, często oprócz samej nieruchomości nabywamy cały pakiet udogodnień, dzięki którym życie staje się łatwiejsze i przyjemniejsze każdego dnia.

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

