

100 PYTAŃ DO DEWELOPERA PRZED ZAKUPEM MIESZKANIA





I. O deweloperze i jego doświadczeniu (10 pytań)

1. Jak długo działacie Państwo na rynku deweloperskim i ile inwestycji już zrealizowaliście?
2. Czy mogę obejrzeć Państwa zrealizowane inwestycje i porozmawiać z ich mieszkańcami?
3. Czy Państwa poprzednie inwestycje zostały ukończone terminowo? Jeśli nie, jakie były przyczyny opóźnień?
4. Jaka firma budowlana realizuje tę inwestycję i jakie jest jej doświadczenie?
5. Czy mogę otrzymać aktualny odpis z KRS oraz sprawozdania finansowe dewelopera za ostatnie dwa lata?
6. Czy firma jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich lub innych organizacji branżowych?
7. Czy wobec dewelopera toczą się jakieś postępowania sądowe lub egzekucyjne?
8. Kto jest projektantem tej inwestycji i jakie ma doświadczenie?
9. Czy deweloper posiada certyfikaty jakości lub nagrody branżowe?
10. Jakie są referencje od poprzednich klientów i czy mogę z nimi porozmawiać?

II. O bezpieczeństwie finansowym i prawnym (12 pytań)

1. Jak finansowana jest ta inwestycja (środki własne, kredyt bankowy, przedsprzedaż)?
2. Czy moje środki są zabezpieczone na rachunku powierniczym i w jakim banku?
3. Jakiego rodzaju rachunek powierniczy stosujecie (otwarty czy zamknięty)?
4. Jaka jest stawka składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny?
5. Czy deweloper posiada zgodę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu?
6. Czy posiadacie Państwo wszystkie wymagane pozwolenia na budowę?
7. W jakich przypadkach opłata rezerwacyjna jest zwracana?
8. W jakich przypadkach mogę bezkosztowo odstąpić od umowy deweloperskiej?
9. Czy przewidujecie kary umowne za opóźnienia w realizacji inwestycji?
10. Jaki jest harmonogram płatności i czy mogę go negocjować?
11. Czy cena mieszkania może ulec zmianie w trakcie realizacji inwestycji?
12. Jakie dodatkowe koszty powinienem uwzględnić przy zakupie (notarialne, podatki, prowizje)?

III. O lokalizacji i otoczeniu inwestycji (10 pytań)

1. Jakie są plany zagospodarowania przestrzennego dla okolicy?
2. Czy planowane są dalsze inwestycje mieszkaniowe lub infrastrukturalne w sąsiedztwie?
3. Czy inwestycja jest objęta ochroną konserwatorską lub znajduje się blisko obszarów chronionych?
4. Czy zapewniony jest dostęp do komunikacji publicznej (do 15 minut pieszo)?
5. Czy w pobliżu powstaną sklepy, szkoły lub inne punkty użyteczności publicznej?
6. Czy inwestycja znajduje się na terenie zalewowym lub w strefie zagrożenia powodziowego?
7. Jakie inwestycje są planowane w promieniu 1 km od budynku?
8. Jak wygląda przeznaczenie działek sąsiadujących bezpośrednio z inwestycją?
9. Czy w okolicy znajdują się źródła hałasu lub uciążliwości (drogi, zakłady przemysłowe)?
10. Jakie są plany rozwoju komunikacji miejskiej w tej okolicy?

IV. O budynku i częściach wspólnych (12 pytań)

1. Czy budynek będzie wyposażony w windę, monitoring lub ochronę?
2. Jak będzie zagospodarowana przestrzeń wspólna (tereny zielone, place zabaw)?
3. Jaki będzie standard wykończenia części wspólnych (hol, klatki schodowe)?
4. Czy zaplanowano miejsca na rowery, wózkownie lub śmietniki?
5. Czy budynek będzie przystosowany dla osób niepełnosprawnych?
6. Jaki będzie system domofonu lub wideodomofonu?
7. Czy przewidziano recepcję lub concierge?
8. Jak będzie wyglądać oświetlenie części wspólnych i czy będzie energooszczędne?
9. Czy budynek będzie ogrodzony i jak będzie kontrolowany dostęp?
10. Jakie systemy bezpieczeństwa będą zainstalowane (monitoring, kontrola dostępu, alarmy)?
11. Czy części wspólne będą klimatyzowane lub ogrzewane?
12. Jaka będzie konstrukcja budynku (murowana, żelbetowa, prefabrykowana)?

V. O mieszkaniu i standardzie wykończenia (15 pytań)

1. Czy mogę wprowadzić zmiany lokatorskie w projekcie mieszkania?
2. Jakie materiały budowlane i wykończeniowe będą stosowane w mieszkaniu?
3. Czy oferujecie możliwość zakupu mieszkania w standardzie "pod klucz"?
4. Czy mieszkania będą wyposażone w systemy inteligentnego zarządzania (smart home)?
5. Jak wygląda izolacja akustyczna między mieszkaniami?
6. Czy istnieje możliwość uzyskania rzutu mieszkania z dokładnymi wymiarami?
7. Jaki będzie sposób ogrzewania mieszkania (ogrzewanie podłogowe, grzejniki, nawiewy)?
8. Jaka będzie wysokość sufitów w mieszkaniu?
9. Czy okna będą miały rolety zewnętrzne lub żaluzje?
10. Jaki rodzaj okien będzie zastosowany (liczba szyb, współczynnik przenikania ciepła)?
11. Czy w łazience będzie okno i jaki będzie system wentylacji?
12. Jakie podłogi będą zastosowane w poszczególnych pomieszczeniach?
13. Czy mieszkanie będzie miało przygotowanie pod klimatyzację?
14. Jakie będą wymiary balkonów/tarasów i z jakich materiałów wykonane?

15. Czy kuchnia będzie wyposażona w sprzęt AGD lub przygotowania pod niego?

VI. O infrastrukturze dodatkowej (8 pytań)

1. Czy przewidziane są miejsca parkingowe, a jeśli tak – jaka jest ich cena?
2. Czy zaplanowane są komórki lokatorskie lub pomieszczenia gospodarcze?
3. Czy będą dostępne ładowarki dla samochodów elektrycznych?
4. Jak będzie wyglądała hala garażowa (wentylacja, oświetlenie, bezpieczeństwo)?
5. Czy miejsca parkingowe będą niezależne czy mogą być blokowane przez inne pojazdy?
6. Jaka będzie wielkość komórek lokatorskich i czy będą murowane czy z siatki?
7. Czy przewidziano miejsca dla gości do parkowania?
8. Czy będą dodatkowe udogodnienia (siłownia, basen, sala spotkań)?

VII. O kosztach i finansowaniu (8 pytań)

1. Jakie są całkowite koszty eksploatacyjne mieszkania (czynsz administracyjny, media)?
2. Czy są dodatkowe koszty, które powinienem uwzględnić przy zakupie mieszkania?
3. Czy istnieje możliwość negocjacji ceny mieszkania i warunków zakupu?
4. Kto ponosi koszty notarialne i podatkowe związane z zakupem nieruchomości?
5. Jak będą naliczane koszty eksploatacji części wspólnych?
6. Czy deweloper współpracuje z jakimś bankiem w zakresie kredytów hipotecznych?
7. Jakie będą koszty prowadzenia rachunku powierniczego?
8. Czy oferujecie rabaty przy płatności gotówką lub wcześniejszej wpłacie?

VIII. O umowach i dokumentach (10 pytań)

1. Jak wygląda procedura podpisania umowy rezerwacyjnej i umowy deweloperskiej?
2. Czy mogę odstąpić od umowy deweloperskiej i jakie są tego warunki?
3. Kiedy otrzymam akt notarialny przenoszący własność mieszkania?
4. Jakie dokumenty powinienem otrzymać przed podpisaniem umowy deweloperskiej?
5. Jakie gwarancje otrzymam na prace budowlane i użyte materiały?
6. Czy mogę otrzymać prospekt informacyjny inwestycji z załącznikami?
7. Jaka będzie procedura wpisu roszczeń do księgi wieczystej?
8. Czy umowa będzie zawierać symetryczne kary umowne dla obu stron?
9. Jakie są warunki cesji umowy deweloperskiej na osobę trzecią?
10. W jakiej formie będę otrzymywał informacje o postępie budowy?

IX. O odbiorze mieszkania i zgłaszaniu wad (8 pytań)

1. Jaki jest przewidywany termin przekazania mieszkań klientom?

2. Jak będzie przebiegał odbiór techniczny mieszkania?
3. Jaka jest procedura zgłaszania i usuwania usterek w mieszkaniu?
4. Jak długo trwa okres gwarancyjny na mieszkanie oraz części wspólne budynku?
5. Czy mogę skorzystać z pomocy specjalisty podczas odbioru mieszkania?
6. Jakie są terminy na uznanie i usunięcie wad przez dewelopera?
7. Jak będzie wyglądała procedura powtórnego odbioru po usunięciu wad?
8. Czy różnica w powierzchni mieszkania może być podstawą do odstąpienia od umowy?

X. 0 zarządzaniu nieruchomością i aspektach dodatkowych (7 pytań)

1. Kto będzie zarządzał nieruchomością po oddaniu inwestycji do użytku?
2. Czy planujecie utworzenie wspólnoty mieszkaniowej?
3. Czy budynek spełnia normy energetyczne i ekologiczne?
4. Czy przewidziano montaż paneli fotowoltaicznych lub innych ekologicznych rozwiązań?
5. Jakie systemy zapewnią komfort termiczny mieszkań (ogrzewanie, wentylacja, klimatyzacja)?
6. Czy budynek będzie miał rozwiązania zwiększające bezpieczeństwo przeciwpożarowe?
7. Czy istnieją ograniczenia dotyczące wynajmu lub posiadania zwierząt domowych w tej inwestycji?

NOTATKI:
