Jak wygląda zakup domu w trakcie budowy?

Przewodnik dla Kupującego — Zacisze Strupin Duży

Zakup domu jeszcze w trakcie budowy odbywa się etapami. Cały proces jest uporządkowany i zabezpieczony przepisami ustawy deweloperskiej.

Poniżej przedstawiamy krok po kroku, jak wygląda zakup domu na naszym osiedlu.

Pierwsze kroki

1. Wybór domu

Na początku wybierają Państwo konkretny dom, którym są zainteresowani.

Przed podjęciem decyzji otrzymują Państwo **prospekt informacyjny wraz z załącznikami**, w którym znajdują się najważniejsze informacje dotyczące domu, nieruchomości oraz całej inwestycji.

2. Rezerwacja domu

Rezerwacja nie jest obowiązkowa. Jest przydatna gdy chcą Państwo czasowo wyłączyć wybrany dom ze sprzedaży, na przykład na czas:

- uzyskania decyzji kredytowej
- przygotowania dokumentów
- podjęcia ostatecznej decyzji o zakupie

Umowa rezerwacyjna zawierana jest na określony czas. Opłata rezerwacyjna wynosi nie więcej niż **1% ceny domu** i jest zaliczana na poczet ceny przy podpisaniu umowy deweloperskiej.

3. Umowa deweloperska u notariusza

Jeżeli są Państwo zdecydowani na zakup, kolejnym etapem jest podpisanie umowy deweloperskiej w kancelarii notarialnej. W umowie dokładnie określamy:

Dom i działka

Dokładne określenie, który dom i którą działkę Państwo nabywają.

Cena

Ustalona i potwierdzona cena zakupu nieruchomości.

Powierzchnia i standard

Parametry techniczne oraz standard wykończenia domu.

Termin realizacji

Harmonogram budowy i przewidywany termin zakończenia prac.

Harmonogram płatności

Etapy i terminy kolejnych wpłat na poczet ceny.

Zasady odbioru

Procedura odbioru technicznego domu przez Kupującego.

Przeniesienie własności

Termin i warunki przeniesienia prawa własności nieruchomości.

Umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego. Na jej podstawie w księdze wieczystej ujawniane jest roszczenie Kupującego związane z wybudowaniem domu i przeniesieniem na niego własności nieruchomości.

4. Gdzie wpłacają Państwo pieniądze?

Wpłaty związane z zakupem domu nie trafiają bezpośrednio na konto naszej spółki.

Pieniądze wpłacają Państwo na **otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez bank**.

Jest to specjalny rachunek przeznaczony do obsługi konkretnej inwestycji deweloperskiej.

W praktyce oznacza to:

1. Kupujący wpłaca środki na rachunek powierniczy prowadzony przez bank
2. Bank kontroluje postęp budowy
3. Po spełnieniu określonych warunków bank wypłaca środki deweloperowi

Dzięki temu wpłaty są powiązane z rzeczywistym postępem realizacji inwestycji.

5. Budowa domu jest podzielona na 4 etapy

Realizacja budowy domu przebiega w czterech etapach. Każdemu etapowi odpowiada 25% wartości inwestycji określonej w harmonogramie.

Etap 1 – 25%

- Przygotowanie terenu
- Prace ziemne
- Fundamenty
- Izolacje
- Podstawowe prace instalacyjne i przyłączeniowe

Etap 2 – 25%

- Konstrukcja budynku
- Stropy i schody
- Konstrukcja dachu
- Wykonanie pokrycia dachowego

Etap 3 – 25%

- Montaż okien, drzwi i bramy
- Ściany działowe
- Instalacje wewnętrzne
- Tynki
- Zamknięcie budynku

Etap 4 – 25%

- Posadzki
- Elewacja
- Montaż pompy ciepła
- Zakończenie instalacji
- Prace sanitarne
- Zagospodarowanie terenu
- Standard deweloperski

Szczegółowy zakres etapów i ich terminy są zawsze określone w dokumentacji dotyczącej konkretnego domu.

6. Kiedy dokonują Państwo kolejnych płatności?

Najważniejsza zasada jest bardzo prosta:

> **Najpierw realizowany jest etap budowy, a dopiero później następuje wpłata związana z tym etapem.**

Po zakończeniu danego etapu otrzymują Państwo od nas informację.

Następnie zgodnie z umową dokonują Państwo odpowiedniej wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Bank weryfikuje zakończenie danego etapu i dopiero po swojej kontroli może wypłacić środki deweloperowi.

Cały mechanizm wygląda więc następująco:

01

Etap budowy zostaje wykonany

02

Kupujący otrzymuje informację

03

Kupujący wpłaca odpowiednią część ceny na rachunek powierniczy

04

Bank sprawdza zakończenie etapu

05

Bank wypłaca środki deweloperowi

7–8. Ochrona wpłat i zakończenie budowy

7. Dodatkowa ochrona wpłat

Oprócz mieszkaniowego rachunku powierniczego funkcjonuje również Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Jest to dodatkowy mechanizm ochrony pieniędzy wpłacanych przez Kupujących.

Składkę na fundusz odprowadza deweloper — nie jest to żadna dodatkowa opłata po stronie Kupującego.

Wpłaty Kupującego są chronione podwójnie: przez rachunek powierniczy i przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

8. Zakończenie budowy

Po wykonaniu wszystkich czterech etapów następuje formalne zakończenie budowy.

Deweloper dokonuje wymaganych czynności związanych z zakończeniem procesu budowlanego.

Dom zostaje przygotowany do odbioru technicznego przez Kupującego.

To moment, w którym inwestycja jest gotowa — czas na odbiór.

9–10. Odbiór techniczny i przeniesienie własności

9. Odbiór techniczny domu

Po zakończeniu budowy spotykamy się z Państwem w domu i przeprowadzamy odbiór techniczny.

Podczas odbioru sporządzany jest protokół. Jeżeli zauważą Państwo jakiekolwiek wady lub usterki, mogą zostać one wpisane do protokołu.

Deweloper ma określone przepisami terminy na odniesienie się do zgłoszonych wad i ich usunięcie.

Wszystkie uwagi są formalnie zapisane i rozpatrywane w uporządkowany sposób.

10. Akt notarialny i przeniesienie własności

Ostatnim etapem jest podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

Po spełnieniu wszystkich warunków umowy oraz pomyślnym zakończeniu odbioru technicznego:

Stają się Państwo właścicielami domu i działki.

Jest to końcowy etap całego procesu zakupu — od tej chwili dom jest Państwa.

Cały proces w skrócie

01

Wybór domu

02

Otrzymanie prospektu informacyjnego i dokumentacji inwestycji

03

Opcjonalna rezerwacja domu

04

Podpisanie umowy deweloperskiej u notariusza

05

Realizacja pierwszego etapu budowy

06

Wpłata 25% na mieszkaniowy rachunek powierniczy

07

Realizacja kolejnych etapów i kolejne wpłaty po 25%

08

Zakończenie budowy

09

Odbiór techniczny domu

10

Akt notarialny przenoszący własność

Najczęściej zadawane pytania

Czy muszę podpisywać umowę rezerwacyjną?

Nie. Rezerwacja jest dobrowolna i służy czasowemu wyłączeniu wybranego domu ze sprzedaży na czas np. uzyskania decyzji kredytowej.

Czy pieniądze wpłacam bezpośrednio na konto dewelopera?

Nie. Wpłaty trafiają na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez bank — nie na konto dewelopera.

Czy płacę za cały dom z góry?

Nie. Płatności są powiązane z realizacją kolejnych etapów budowy — cztery raty po 25%.

Czy bank kontroluje postęp budowy?

Tak. Bank weryfikuje zakończenie każdego etapu przed wypłatą środków deweloperowi.

Czy mogę zobaczyć dokumenty inwestycji?

Tak. Przed umową mogą Państwo zapoznać się z księgą wieczystą, pozwoleniem na budowę, projektem, prospektem informacyjnym i dokumentami rejestrowymi dewelopera.

Czy mogę kupić dom na kredyt?

Tak. Zakup może być finansowany kredytem hipotecznym. Harmonogram wpłat jest uwzględniany w procesie kredytowym.

Co dzieje się, jeśli podczas odbioru znajdę usterkę?

Usterka zostaje wpisana do protokołu odbioru. Deweloper ma określone przepisami terminy na odniesienie się do wad i ich usunięcie.

Najważniejsze dla Kupującego

Kupując dom w trakcie budowy:

- od początku znają Państwo cenę, standard i harmonogram,
- otrzymują Państwo pełną dokumentację inwestycji,
- podpisują Państwo umowę deweloperską u notariusza,
- pieniądze trafiają na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez bank,
- płatności są powiązane z postępem budowy,
- inwestycja jest realizowana w czterech etapach po 25%,
- dodatkową ochronę zapewnia Deweloperski Fundusz Gwarancyjny,
- po zakończeniu budowy przeprowadzany jest odbiór techniczny,
- ostatnim etapem jest akt notarialny przenoszący własność domu i działki.