

DD Vlog #4: Zakup mieszkania krok po kroku. Skrócona transkrypcja

Czwarty odcinek naszego cyklu #zachowaj_dystans poświęcony jest temu, jak wygląda proces zakupu nieruchomości: jakie są kolejne jego etapy i jak się do niego przygotować. O wszystkich tych kwestiach rozmawiamy z Martą Zienkiewicz i Julitą Banaś, specjalistkami z naszego łódzkiego biura sprzedaży.

Justyna Miłoś, nasza ekspertka od spraw public relations i wydarzeń, zadała Julicie i Marcie przenikliwe pytania na temat zagadnień, z jakimi mierzą się w swojej pracy każdego dnia – a one z właściwą sobie cierpliwością i życzliwością zgodziły się na nie odpowiedzieć.

Podstawowe pytanie: jakie są rodzaje umów?

Są cztery rodzaje umów, które podpisujemy z klientami. Pierwsza to umowa rezerwacyjna: jej podpisanie wiąże się z wpłatą opłaty rezerwacyjnej w wysokości 10 tys. zł. W przypadku rezygnacji z rezerwacji ta kwota jest zwracana klientowi w całości – a jeśli podpisywana jest umowa deweloperska, to ta kwota jest zaliczana na poczet pierwszej transzy. Zwyczajowo umowy rezerwacyjne podpisywane są na okres dwóch tygodni, ale ze względu na panujący stan epidemiologiczny obecnie umowy rezerwacyjne podpisywane są z terminem ważności do końca maja. Z tego samego powodu umowy te oczywiście podpisywane są zdalnie, czyli drogą elektroniczną lub za pośrednictwem poczty tradycyjnej. Po upływie terminu ważności umowy rezerwacyjnej umawiamy się z klientem na podpisanie umowy deweloperskiej (dotyczy ona osób fizycznych – w przypadku osób prawnych, np. spółek, podpisujemy umowę przedwstępną).

Formalności związane z podpisaniem umowy deweloperskiej nie są skomplikowane. Klient otrzymuje komplet dokumentów, by mógł spokojnie się z nimi zapoznać, a następnie umawiamy się w kancelarii na podpisanie umowy. Na takie spotkanie trzeba zarezerwować sobie ok. 1,5 godziny oraz 350 zł w gotówce na opłatę notarialną.

Po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie podpisujemy umowy finalne, czyli umowy przeniesienia własności, przenoszące na klientów własność nabytych przez nich lokali.

A czym różni się umowa deweloperska od przedwstępnej?

Z perspektywy formalności są dokładnie takie same: klient otrzymuje mailem dokumenty, z którymi powinien się zapoznać, i umawiany jest na termin podpisania umowy w kancelarii. Różnica polega głównie na tym, że wpłaty klientów z umów deweloperskich trafiają na indywidualne rachunki powiernicze, a wpłaty z umów przedwstępnych trafiają na rachunek deweloperski.

Skoro przy wpłatach jesteśmy: jaki jest harmonogram płatności?

Obecnie w Diasferze płatności są podzielone na trzy transze. Pierwsza, w wysokości 10%, jest płatna w terminie trzech dni od podpisania umowy deweloperskiej. Kolejna, 70%, jest płatna do 30 sierpnia bieżącego roku, a ostatnia, 20%, będzie płatna po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, czyli po zakończeniu budowy.

Czy procedura zakupu wygląda inaczej, gdy klient posiłkuje się kredytem hipotecznym?

Nie, procedury są dokładnie takie same. Dla nas nie ma znaczenia, czy jest to klient gotówkowy, czy kredytowy, bo obowiązują go takie same procedury. Jeśli chodzi o klientów kredytowych, to oczywiście pomagamy im załatwić wszystkie formalności, organizujemy niezbędne dokumenty, wypełniamy wnioski, przesyłamy promesy, co pozwala jak najszybciej załatwić wszystkie formalności związane z kredytem.

Mamy więc już podpisaną umowę. Co dalej?

Tak naprawdę po podpisaniu umowy deweloperskiej klient musi pamiętać już tylko o wpłatach i trzymaniu się harmonogramu płatności określonego w umowie. To czas, gdy można zgłaszać zmiany lokatorskie – co oczywiście uzależnione jest od harmonogramu prac budowlanych. U nas, w Diasferze Łódzkiej, ze względu na znaczne zaawansowanie prac takie zmiany nie są już możliwe. Naturalnie jest to także czas, w którym warto pomyśleć o aranżacji naszego przyszłego mieszkania.

Aranżacja mieszkania, czyli zakończenie budowy: co się po nim dzieje?

Po zakończeniu budowy rozpoczynamy formalności związane z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie. Niezbędne urzędy i nadzory muszą skontrolować budynek i sprawdzić, czy nadaje się on już do zamieszkania. Gdy mamy pozwolenie na użytkowanie, wysyłamy klientom zawiadomienie o jego uzyskaniu i wzywamy ich do wpłacenia ostatniej transzy w wysokości 20% ceny lokalu. Transza ta jest płatna w terminie 7 dni od otrzymania zawiadomienia. Kolejny krok to przygotowanie lokali do odbioru. Gdy mieszkania są gotowe, zapraszamy klientów na odbiory techniczne: to moment, gdy po raz pierwszy można wejść do swojego mieszkania, obejrzeć je starannie i ewentualnie zgłosić zauważone usterki. Po tym czasie przekazujemy klucze i widzimy się u notariusza na podpisaniu umowy finalnej, czyli umowy przeniesienia własności.

A czy po odbiorze mieszkania Wasz kontakt z klientem się kończy?

W teorii tak, ale tak naprawdę klienci mają pięcioletnią rękojmię: przez cały ten okres mogą zgłaszać nam usterki, jeżeli jakieś pojawią się w mieszkaniu, a my – deweloper – zobowiązani jesteśmy je usunąć. Oczywiście zachęcamy wszystkich klientów, aby pozostali z nami w kontakcie na dłużej i pamiętali o nas, gdy np. będą chcieli kupić kolejne mieszkanie.