

CZYM JEST STAN DEVELOPERSKI?

Kupując nowe mieszkanie przeglądamy liczne oferty propozycji budowlanych. Wśród polecanych obiektów przeważają lokale w stanie developerskim oraz pod klucz, przy czym te pierwsze są w rodzimym budownictwie dominującym wariantem decyzji nabywców. Czym charakteryzuje się więc mieszkanie w stanie developerskim?

Tytułowe określenie nie jest jasno zdefiniowane. Aby zapoznać się z interpretacją u interesującego nas wykonawcy, konieczna jest gruntowna analiza umowy, w treści której powinny znajdować się wszelkie informacje dotyczące stanu wykończenia budynku. Dokumenty mogą różnić się poszczególnymi elementami, mają jednak wiele cech wspólnych, które posłużą nam do umownego ustalenia znaczenia analizowanego terminu.



Przyjmuje się, iż stan developerski to całkowite wykończenie robót zewnętrznych oraz przygotowanie powierzchni wewnętrznej do rozpoczęcia prac wykończeniowych. Efektem prac na zewnątrz obiektu jest postawienie konstrukcji wyposażonej w zamontowane drzwi zewnętrzne czy stolarkę okienną, ocieplenie budynku, jak również wykonanie w pełnym zakresie prac wykończeniowych, takich jak nałożenie tynku czy wykonanie cokołów wokół budowanej konstrukcji.

Stan developerski, w kontekście wnętrza budynku, dotyczy montażu wszelkich instalacji niezbędnych do późniejszego użytkowania lokalu- instalacji elektrycznej, gazowej czy sanitarnej, lecz bez ich zakończenia. Wiązki instalacyjne definiuje plan mieszkania, otrzymywany w trakcie zawierania umowy kupna nieruchomości. Większości firm developerskich przewiduje w standardzie tego typu wykończenia montaż parapetów

wewnętrznych- przeważnie jednak występują one w bardzo ograniczonej palecie wybarwień czy wzorów. Ważne jest także szczegółowe ustalenie montażu instalacji grzewczej.

W umowie powinny znajdować się informacje dotyczące rodzaju i wydajności systemu grzewczego oferowanego przez wykonawcę. Istotne są ustalenia definiujące sposób wykonania ścian wewnętrznych oraz ich wykończenia za pomocą tynków maszynowych lub płyt gipsowo- kartonowych. Ostatnim elementem jest wykonanie posadzek betonowych, stanowiących bazę do położenia podłogi.