

**S T A N D A R D
D E W E L O P E R S K I**



STANDARD DEWELOPERSKI

Przepisy nie precyzują co powinien zawierać standard deweloperski. Przyjęto się, że "stan deweloperski" to mieszkanie wykończone gotowymi tynkami i posadzkami, z rozprowadzonymi instalacjami. Chodzi o to, aby bez potrzeby zatrudniania ekipy budowlanej można było przeprowadzić proste prace malarskie, posadzkarskie, instalacyjne i montażowe, a po ich wykonaniu zamieszkać w gotowym mieszkaniu.

Przyjęto się, że standard deweloperski zawiera następujące informacje (jak już pisałem w rozdziale o Umowie: Deweloperskiej)

- rodzaj tynków – ich kategorię i grubość
- czy łazienka będzie otynkowana
- rodzaj i grubość posadzek
- rodzaj okien (ile szyb i komór, plastikowe czy drewniane lub aluminiowe)
- balustrady, posadzka balkonu i tarasu
- parapety zewnętrzne i wewnętrzne – z jakiego są materiału i jakiej grubości
- rodzaj wentylacji
- osprzęt elektryczny, wraz ze zwymiarowanym rzutem i lokalizacją punktów instalacji.

STANDARD DEWELOPERSKI

- no i konieczne zasady, wg których będą wykonywane roboty, a następnie odbierane, czyli normy.

Jednak jak wiemy – standard standardowi nierówny.



Jakie różnice możemy spotkać u poszczególnych deweloperów?



ściany
tynkowane,
jedenkrotnie
malowane

STANDARD DEWELOPERSKI

- **Tynki** (ściany, sufity) mogą być **malowane** farbą deweloperską, która nie jest jednak tak idealna, że można już bezpośrednio na nią nałożyć wybrany przez nas kolor. Jest to raczej podkład, który sprawia, że ściany wyglądają ładniej.

Nie ma to nic wspólnego z gładziami i jeżeli je planowaliśmy - i tak będziemy musieli je wykonać.

- **Tynki nie malowane** - teraz w standardach raczej nie podaje się ich kategorii - z resztą każdy miał problem z ich rozróżnieniem. Najczęściej spotykam się z tynkami 3 kategorii - nie malowanymi, o jednolitej barwie i jednolitej fakturze.

Nie są to jednak tynki gładkie!



ściany
tynkowane
bez
malowania
-kremowe

STANDARD DEWELOPERSKI

Zdarza się, że ze względów technologicznych **deweloper nie tynkuje** sufitów lub całych łazienek, a nawet o zgrozo jedynie szpachluje łączenia bloczków w pokojach, co oznacza że "standardem deweloperskim" staje się "stan surowy".



strop nie
otynkowany



łazienka nie
otynkowana



ściany
szpachlowane
na łączeniach
- bez tynków


STANDARD DEWELOPERSKI

Deweloperzy często nie kładą tynku w łazienkach. Zakładają, że nabywca położy płytki na całej wysokości ściany.

Chociaż szczerze mówiąc rzadko spotykam się z łazienkami całymi w płytkach...

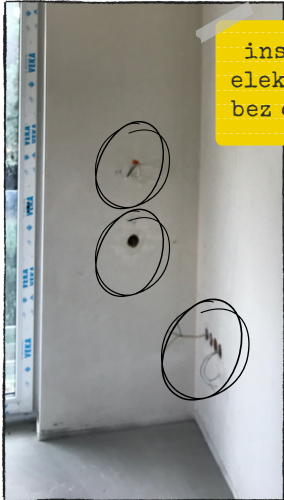
Jeżeli nie planujesz wyłożenia całej łazienki płytkami lub wykonywania podwieszanych sufitów - upewnij się, czy nie dojdzie Ci dodatkowy koszt tynkowania podczas remontu.

- **Instalacje elektryczne** - czasami są one zakończone gniazdami i włącznikami, ale czasami nie - deweloper pozostawia wtedy kable nie zarobione, bez możliwości sprawdzenia instalacji. Wtedy musimy wezwać elektryka do zarobienia przewodów, aby sprawdzić czy wszystko działa poprawnie.



instalacja elektryczna z osprzętem

The image shows a bathroom with white walls. A vertical metal pipe is leaning against the wall. There are three black circles drawn on the wall: one around a light switch, one around a power outlet, and one around a vertical pipe. A yellow callout box with the text 'instalacja elektryczna z osprzętem' is positioned to the left of the image.



instalacja elektryczna bez osprzętu

The image shows a bathroom with white walls. There are three black circles drawn on the wall: one around a light switch, one around a power outlet, and one around a vertical pipe. A yellow callout box with the text 'instalacja elektryczna bez osprzętu' is positioned to the right of the image.

STANDARD DEWELOPERSKI

- **Grzejniki** - w niektórych standardach grzejniki są w cenie nieruchomości, a w niektórych - nie. Bywa też, że są, ale bez zamontowanych głowic termostatycznych.
- **Wyposażenie** - instalacja alarmowa, wideodomofon lub zwykły domofon. Czasami są zamontowane, a czasami nie.
- **Wykończenie na balkonie** - tu możesz spotkać płytki lub płytę balkonową do samodzielnego wykończenia. Niektóre balkony mają posadzki ze szlichty, które trzeba wykończyć/zabezpieczyć, a niektóre są z płyty prefabrykowanej i nie wymagają żadnego wykończenia (możesz je wykończyć tylko po to, żeby było ładnie).

płyta
balkonowa do
własnego
wykończenia -
degraduje



STANDARD DEWELOPERSKI

- **Nierozprowadzanie podejść** wodnokanalizacyjnych do przyborów (umywalka, wanna, prysznic, pralka).

Kiedy podejścia nie są rozprowadzone do przyborów - musisz je rozprowadzić we własnym zakresie. W takim przypadku nie możesz samodzielnie zamontować wanny, umywalki - konieczne będzie zatrudnienie hydraulika by rozprowadził kanalizację.

Idealnie byłoby rozprowadzić podejścia na ścianach i zabudować gips-kartonem, ale większość właścicieli chce się wkuć w ściany, rozpruć posadzki. **Uważaj na takie praktyki - możesz przez to stracić gwarancję i pogorszyć izolacyjność akustyczną lokalu.**

instalacje
zakończone
na szachcie



STANDARD DEWELOPERSKI

Prospekt informacyjny powinien zawierać informacje o tym jaki standard deweloperski przewidziano dla Twojej inwestycji.

Czasami deweloperzy piszą bardzo ogólnikowo - np. ściany murowane, tynki gipsowe, okna plastikowe - to jest za mało informacji. Powinieneś prosić o doprecyzowanie. Deweloper może np. pokazać projekt budowlany (jeżeli blok jest w trakcie budowy i mieszkania nie są jeszcze gotowe), ale pamiętaj o tym, że od projektu budowlanego do projektu wykonawczego niektóre rzeczy mogą się zmienić, dlatego **odpowiedzi na Twoje pytania powinny być zawsze udzielane w formie pisemnej.**

- **Sposób liczenia powierzchni** - w prospekcie informacyjnym należy wskazać normę zgodnie, z którą liczone powierzchnię lokalu i tam, oprócz normy niektórzy dopisują zasady pomiaru "kopiuj wklej" z normy, a czasami na zasadach własnych.



Należy pamiętać o tym, że podpisując umowę, deklarujemy, że akceptujemy sposób rozliczania pomiaru wskazany w umowie .

STANDARD DEWELOPERSKI

doliczanie
powierzchni
pod ścianami
działowymi

	nazwa pomieszczenia	pow (m ²)
1	HOL	12,36m ²
2	SALON Z ANEKSEM	37,28m ²
3	SYPIALNIA	14,48m ²
4	SYPIALNIA	10,22m ²
5	SYPIALNIA	15,02m ²
6	ŁAZIENKA	6,54m ²
7	ŁAZIENKA	3,88m ²
8	WC	1,89m ²
	Powierzchnia pod ściankami działowymi	2,75m ²
	POWIERZCHNIA	104,42m²



Powyższy pomiar jest wykonany niezgodnie z normami.

Polski Komitet Normalizacyjny wskazuje, że w ich normach nigdy nie było możliwości doliczania powierzchni pod murowanymi ścianami działowymi do powierzchni użytkowej, bo jest to powierzchnia konstrukcji.

Więcej przeczytasz na blogu, gdzie na bieżąco aktualizuję stan prawny w tej tematyce.



STANDARD DEWELOPERSKI

Wykończenie części wspólnych, również ma znaczenie i wpływ na cenę mieszkania. Na Warszawskiej Białołęce można w tej samej cenie kupić 60mkw mieszkania lub 90mkw segmentu, obie inwestycje w wysokim standardzie nieopodal urzędu dzielnicy. W ogólnym rozrachunku budowa garażu podziemnego, wind i kilometrów korytarzy, podnosi koszt mkw.

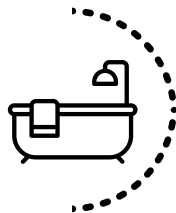


korytarz przy
windzie na
piętrze

1

INSTALACJE

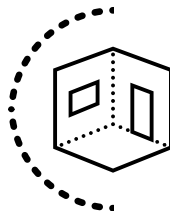
czy kanalizacja będzie rozprowadzona do przyborów, czy będą grzejniki, a jeżeli tak, to czy będą kompletne



2

ŚCIANY I SUFITY

czy będą otynkowane, czy będą malowane?



3

OSPRZĘT ELEKTRYCZNY

czy mieszkanie będzie wyposażone w gniazdko i włączniki światła, czy może będzie trzeba je dokupić



4

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA

sprawdź w jaki sposób deweloper liczy powierzchnię użytkową Twojego mieszkania. Czy ten sposób jest zgodny z normami? Jaką powierzchnię naprawdę będzie miało mieszkanie?

