

# Czy zlecić deweloperowi wykończenie mieszkania?

Kupując od firmy deweloperskiej mieszkanie w pełni wykończone, najpewniej nieco szybciej się do niego wprowadzisz. Jednak opcja pod klucz ma wady, o czym powinieneś pamiętać, podejmując decyzję

## MAREK WIELO

Analizy firmy Home Broker są szczere, ale przeciętny czas oczekiwania na wykończenie mieszkania przez dewelopera wynosi 41 dni. W poszczególnych firmach potrafi się on znacznie różnić. Najkrócej, bo zwykle niepełna miesiąc, czeka się na oddanie mieszkania w stanie pod klucz w: PWD, Mierzei Development, Damaro Construction, AW Invest oraz ATAL-u. Ponadto firmy deweloperskie Archicom i Bouygues Immobilier deklarują, że mieszkania wykończone oddawane będą w tym samym terminie, co te w stanie deweloperskim. W pierwszej z tych firm trzeba jednak najpierw ukoić na etapie jego budowy. W przeciwnym razie wykończenie może potrwać nawet 60 dni.

Taki termin może być niesięgającym dyktandem, kto robi to samodzielnie bądź z pomocą ekip wykonawczych.

Przed wszystkim trzeba znaleźć taką ekipę, a później jej pilnować. Trzeba też poświęcić sporo czasu na kupienie materiałów, w dodatku z 25-proc. stawką VAT, a potem rozliczyć wydatki z fiskusem, żeby odzyskać część tego podatku.

Jeśli zaś mieszkanie wykończy deweloper, od całej kwoty 8-proc. VAT i jeszcze obornie je rekompensuje. Co ważne, zakup mieszkania wraz z wykończeniem sfinansujesz jednym kredytem hipotecznym, także takim, w którego spłacie pomaga państwo w ramach programu „Rodzina na swoim”.

A jakie są wady opcji pod klucz? Przed wszystkim najczęściej deweloper przedstawi ograniczony katalog dostępnych materiałów wykończeniowych. Niekoniecznie muszą ci one przypasować do gustu. Po drugie, nadzorując samemu ekipę wykonawczą, możesz mieć pewność, że niczego nie sprecyzujesz. Można mieć natomiast wąpli-

wości, czy deweloper wdrożycie równie wysoka jakość wykończenia.

Jednak dla wielu klientów kluczowe znaczenie mają koszty. W Home Broker twierdzą, że deweloperzy, zajmując się wykończeniem lokali, są w stanie oferować te usługi w relatywnie niskich cenach. Zamawiając duże partie materiałów wykończeniowych, mogą bowiem otrzymać rabaty niesięgające dla przeciętnego nabywcy. Teoretycznie mogą też w efektywniejszy sposób zarządzać pracami ekip wykończeniowych.

A jak to wygląda w praktyce? Analizy Home Broker sągali deweloperów o koszt wykończenia przeciętnego 50-metrowego mieszkania w podstawowym standardzie. Zankiety wynika, że w przeliczeniu na m kw. należy doliczyć przeciętnie do ceny metra 408 zł, aby otrzymać od dewelopera lokal wykończony. Najniższą opcję wykończenia oferuje deweloper PHU Partner. Deklaruje on, że za 300 zł w przeliczeniu

na m kw. może doprowadzić mieszkanie do stanu pod klucz. W cenie tej oceniać można na podłogach w pokojach panele, a w kuchni i łazience - płytki ceramiczne. To ostatnia zostanie wyposażona, a na jej ścianach położona zostanie glazura. Ponadto w mieszkaniu zamontowane zostaną drzwi.

W większości przypadków podstawowy standard wykończenia będzie wyglądał podobnie. Zamiast paneli podłogowych można liczyć na drewniany parkiet w firmach Bouygues Immobilier, Damaro Construction, Przema Deweloper i ATAL. Z rzadka można też liczyć na zabudowę kuchni wraz z AGD. Rozwiązanie takie oferuje Mierzei Development i Przema Deweloper. W firmach tych wykończenie w podstawowym standardzie kosztuje odpowiednio 500 i 700 zł za metr.

A jaki może być ten koszt w przypadku wykończenia lokalu przez właściciela? Home Broker podaje, że do-

prowadzenie dwupokojowego mieszkania o powierzchni 50 m kw. ze stanu deweloperskiego do stanu pod klucz kosztować może 25,7 tys. zł (bez VAT), gdy prace zleczone zostaną zewnętrznej firmie, w czym 17,4 tys. zł kosztowałyby materiały wykończeniowe. Analizy przyjęły popularny standard wykończenia, a co za tym idzie - relatywnie tanie materiały. Zakres robót zawierał rozwiązania charakterystyczne dla większości deweloperów ofert wykończenia w stanie pod klucz, a więc: \*\* nałożenie gładzi na ściany wraz z malowaniem; \*\* położenie tenki tyw łazienki i kuchni oraz paneli i cokołów w pokojach; \*\* położenie glazury w kuchni i łazience; \*\* instalacja gniazd i włączników elektrycznych; \*\* zamontowanie baterii, umywalki, zlewu, sedesu i wanny; \*\* zamontowanie drzwi wewnętrznych płytowych wraz z ościeżnicami.

Dokończenie na s. 18 ►►►