

Jak zawrzeć korzystną umowę z deweloperem?

Z każdej umowy zawartej z deweloperem powinno wynikać, czy będzie on budować nieruchomość samodzielnie czy zrobi to wynajęta firma wykonawcza. Czy pierwszy wariant jest najkorzystniejszy dla konsumenta, który chce kupić mieszkanie?

Tak. Jeżeli deweloper sam buduje nieruchomość i nie korzysta z specjalnie wynajętej w tym celu firmy, to odpowiada wówczas za całość inwestycji lub przynajmniej za jej kluczowe elementy. Oznacza to, że dysponuje własną ekipą budowlaną, która terminowo wykona najważniejsze prace. Sytuacja taka występuje jednak bardzo rzadko, bo najczęściej deweloper jest jedynie inwestorem nadzorującym prace generalnego wykonawcy.

Wówczas w umowie między nim a klientem powinny się znaleźć odpowiednie zapisy na temat powiązania płatności z harmonogramem robót budowlanych. Płatności należy uiszczać jedynie w razie zakończenia robót przewidzianych w harmonogramie. W dodatku w umowie radzimy określić terminy ostateczne i na przykład napisać, że prace zostaną ukończone do konkretnej daty, zamiast terminów instrukcyjnych określających przewidywalny termin na przykład na zakończenie jakiegoś kwartału. W przypadku terminów ostatecznych do umowy warto wpisać obowiązek uiszczenia kar umownych, czyli sankcję za przekroczenie terminów.

Istotny jest też zapis o bezsporności wykonanych prac. Są to informacje o tym, że określona część robót została przez generalnego wykonawcę ukończona i nie jest przedmiotem sporu pomiędzy nim a deweloperem. W umowie powinno znaleźć się oświadczenie o nie zaleganiu przez dewelopera z płatnościami na rzecz generalnego wykonawcy. Jest to oświadczenie generalnego wykonawcy, informujące o tym, iż deweloper dokonał płatności. W umowie klient musi zastrzec dla siebie możliwość wglądu w dziennik budowy i udostępniania mu wpisów dokonywanych przez generalnego wykonawcę.