**

**Planujesz zakup nieruchomości?**

**Sprawdź, czym jest prospekt informacyjny i co w nim znajdziesz**

**Jak wynika z danych GUS, w pierwszym kwartale 2022 deweloperzy przekazali do eksploatacji 29,3 tys. mieszkań. Klienci, decydując się na zakup nieruchomości, biorą pod uwagę m. in. cenę, lokalizację, metraż czy rozkład pokoi. Skąd czerpią informacje na temat? Jednym z najważniejszych dokumentów, jakie deweloper dostarcza potencjalnemu nabywcy, jest prospekt informacyjny. Znajduje się w nim szereg informacji, które są szczególnie istotne z punktu widzenia kupującego. Dla niewprawionego oka część zapisów z prospektu informacyjnego może wydawać się niejasna, a nawet mało ważna. Wyjaśniamy, jak czytać dokument i na co zwrócić szczególną uwagę.**

## Czym jest prospekt informacyjny?

Mówiąc w dużym skrócie, prospekt informacyjny to zbiór informacji dotyczących samego dewelopera, inwestycji jako całości i poszczególnego domu jednorodzinnego lub mieszkania, którym zainteresowany jest nabywca. Składa się z części ogólnej (która będzie taka sama dla każdego przygotowanego prospektu) oraz części indywidualnej (która będzie dotyczyła konkretnego mieszkania lub domu).

Ustawa z dnia 16 września 2011 roku (potocznie nazywana ustawą deweloperską), która weszła w życie 29 kwietnia 2012 roku. Od tego momentu każdy deweloper ma obowiązek dołączyć dokument do umowy deweloperskiej. Można powiedzieć, że prospekt informacyjny wskazuje zabezpieczenie środków jakie zapewnia deweloper, wg powołanej ustawy. O co dokładnie chodzi? Deweloper zapewnia jeden z czterech środków ochrony:

* rachunek powierniczy (który w praktyce jest najczęściej stosowany)
* zamknięty rachunek powierniczy (bardzo rzadko stosowany przez deweloperów)
* gwarancję bankową
* gwarancję ubezpieczeniową

Deweloper musi dostarczyć prospekt w formie papierowej lub elektronicznej.

Przygotowanie prospektu jest obowiązkiem dewelopera. Co więcej, każdy zainteresowany ma prawo do wglądu w dokument i to zupełnie bezpłatnie. Prospekt musi być przygotowany jeszcze przed etapem rozpoczęcia sprzedaży nieruchomości, – *Prospekt informacyjny jest załącznikiem do umowy deweloperskiej i co ważne - nie może być w żadnym punkcie z nią sprzeczny. W przypadku niezgodności, klient ma możliwość odstąpienia od umowy w terminie 30 dni. Każdy taki dokument musi być przygotowany zgodnie ze wzorem, który znajduje się we wcześniej wspomnianej ustawie deweloperskiej, oraz zawierać podpis i pieczątkę dewelopera*. – zauważa Urszula Krukowska, kierownik sprzedaży i marketingu w RealCo, firmy deweloperskiej będącej częścią polskiej grupy kapitałowej Warsaw Equity.

## Najważniejsze informacje w prospekcie informacyjnym

Prospekt informacyjny można podzielić na dwie główne części. Pierwsza z nich obejmuje informacje o samej inwestycji i otoczeniu, druga z kolei to zbiór informacji dotyczących firmy deweloperskiej. – *Część poświęcona deweloperowi jest o tyle ważna, że pozwala wstępnie zweryfikować firmę. W prospekcie znajdziemy dane kontaktowe i numer KRS. Wielu informacji dostarcza część poświęcona opisowi doświadczenia dewelopera, bo w prospekcie zamieszcza się dane dotyczące wcześniej wykonanych inwestycji. Kolejnym ważnym elementem sposób zabezpieczenia środków wpłacanych przez nabywców. Deweloper powinien zapewnić jeden z 4 środków ochrony wpłat nabywców wymienionych w powołanej wyżej ustawie. Każda nieścisłość powinna wzbudzić naszą czujność*. – podpowiada ekspert RealCo.

W drugiej części prospektu znajdziemy szereg informacji dotyczących bezpośrednio wybranej inwestycji. To między innymi lokalizacja, powierzchnia i rozkład pomieszczeń. W dokumencie zawarte są także dane dotyczące poszczególnych etapów budowy, a także ceny poszczególnych mieszkań i sposób finansowania inwestycji.

W prospekcie widnieją także informacje natury formalno-prawnej, m.in. na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej, czy MPZP (Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego).

## Prospekt informacyjny - część ogólna

Jak już wcześniej wspomnieliśmy, prospekt informacyjny zawiera część ogólną. Informacje w niej zawarte będą takie same dla każdego przygotowanego dokumentu, ponieważ dotyczą inwestycji ogólnie, czyli np. całego osiedla domów jednorodzinnych czy bloku.

Część ogólną otwierają dane o deweloperze oraz jego dotychczasowe inwestycje (o ile takowe istnieją). Dalej znajdziemy dane dotyczące bezpośrednio wybranej przez potencjalnego nabywcę inwestycji:

* Standard wykończenia budynków, ich liczba i rozmieszczenie względem siebie. Odległość pomiędzy zabudowaniami i przyjęta metoda pomiaru powierzchni.
* Otoczenie: planowane inwestycje w promieniu 1 km. od inwestycji Ta część podpowie nam, czy w najbliższych latach w pobliżu nie powstaną inwestycje, które okażą się uciążliwe dla mieszkańców.
* Umowa deweloperska: wzór umowy oraz szczegółowe dane dotyczące warunków odstąpienia od umowy.
* Finanse: możliwe wahania cen, ewentualne obciążenia hipoteczne, ciążące na nieruchomości i środki ochrony wpłat nabywców.
* Najważniejsze terminy: kiedy ruszają prace budowlane, harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego podzielony na etapy prac, informacje o tym, kiedy zakończy się budowa oraz kiedy nastąpi przeniesienie własności.

## Prospekt informacyjny - część indywidualna

Część indywidualna, jak sama nazwa wskazuje, odnosi się do konkretnego lokalu, mieszkania czy domu, czyli tej części inwestycji, którą chce zakupić klient. Uogólniając można powiedzieć, że zawiera szczegółowe dane dotyczące przyszłych czterech kątów nabywcy. W tej części znajdziemy informacje dotyczące ceny za 1 m2, dokładną powierzchnię wybranego domu czy mieszkania oraz ilość pięter w budynku. Z ważniejszych informacji warto zwrócić uwagę na dostępną ilość miejsc parkingowych, standard wykończenia wybranej nieruchomości, a także rodzaj i opis mediów, które będą dostępne wraz z zakończeniem prac budowlanych. – *W części indywidualnej prospektu znajdują się także zapisy o standardzie prac wykończeniowych części wspólnej dla wszystkich mieszkańców oraz otoczenia. Dowiemy się także, ile lokali znajduje się w danym budynku oraz jakie jest usytuowanie wybranego mieszkania czy domu*. – podsumowuje Urszula Krukowska z RealCo.

## Prospekt informacyjny to prawdziwa skarbnica wiedzy

Nietrudno spotkać się z opinią, że prospekt informacyjny jest mało istotnym dokumentem w obliczu innych zaświadczeń i umów, jakie otrzymamy od dewelopera. W rzeczywistości jest zupełnie odwrotnie, gdyż nie ma drugiego takiego dokumentu, który będzie stanowił tak obszerne źródło wiedzy o deweloperze, całej inwestycji i wybranej nieruchomości.

Każdy świadomy nabywca powinien postawić sobie za punkt obowiązkowy przejrzenie prospektu zanim zdecyduje się na zakup nieruchomości. W ten sposób kupujący jest w stanie wykluczyć ryzyko oszustwa, a jednocześnie zyska pełen obraz tego, na co tak naprawdę wydaje pieniądze.

**PR Manager**

**Patrycja Ogrodnik**

M: [p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

T: 692 333 175