

Warszawa, 26 maj 2022
Godzina 11:30

Informacja prasowa

Zmiany lokatorskie – kiedy je zgłosić, by nie stracić gwarancji na mieszkanie?

Deweloperzy coraz częściej umożliwiają kupującym wprowadzanie zmian lokatorskich w wyjściowych projektach mieszkań. Należy jednak pamiętać, że jest to przedsięwzięcie związane z dodatkowymi kosztami, a ewentualne modyfikacje można zgłosić inwestorowi wyłącznie w określonym terminie, aby możliwa była ich techniczna realizacja. Jakie zmiany lokatorskie są możliwe do wdrożenia? I kiedy należy je zaplanować, by nie stracić gwarancji na nowo zakupione mieszkanie?

Czym są zmiany lokatorskie?

Zmiany lokatorskie, innymi słowy, są modyfikacją oryginalnego planu mieszkania, który jest prezentowany i przekazywany nabywcom przez inwestora – w formie projektu technicznego. To właśnie tam znajduje się rozkład lokalu, opracowany przez architekta i dewelopera. Zazwyczaj są to modelowe i uniwersalne aranżacje, stanowiące odpowiedź na wizję oraz potrzeby nowych właścicieli.

Bywa jednak, że nabywcy potrzebują wprowadzenia modyfikacji w gotowych propozycjach od dewelopera. W takiej sytuacji warto wiedzieć o zakresie zmian lokatorskich, który jest możliwy do wdrożenia po zakupie mieszkania.

Zmiany lokatorskie – które z nich są możliwe do wdrożenia, a które nie?

Chociaż deweloperzy wychodzą naprzeciw potrzebom nabywców i oferują elastyczne podejście do wszelkiego rodzaju zmian w układach mieszkań, należy pamiętać, że nie wszystkie zmiany lokatorskie mogą zostać wprowadzone do projektu. Jest to uwarunkowane jasno określonymi i restrykcyjnymi przepisami prawa budowlanego.

Modyfikacje nie mogą naruszać konstrukcji budynku, jego elewacji oraz sąsiednich lokali mieszkalnych.

Podczas adaptacji oryginalnego projektu najlepszą metodą będzie działanie wedle zasady „od ogółu do szczegółu”. W pierwszej kolejności warto zastanowić się nad przeznaczeniem danego pomieszczenia, a następnie zaplanować rozmieszczenie konkretnych stref – jak np. miejsca do pracy, które powinno uwzględniać m.in. dostęp do dodatkowego gniazdka elektrycznego.

W ramach zmian lokatorskich deweloperzy najczęściej umożliwiają:

- zmianę usytuowania ścian działowych lub ich likwidację
- usytuowanie drzwi wewnętrznych w lokalu oraz zmianę ich szerokości
- wybór lokalizacji i zwiększenie liczby punktów oświetleniowych, wyłączników i gniazd elektrycznych oraz teletechnicznych (telefon, Internet i TV)

- wybór lokalizacji odbiorników mediów i sprzętu gospodarczego (kuchnia elektryczna, piekarnik elektryczny, lodówka)
- zmianę rozmieszczenia grzejników.

Zmianom technicznym nie podlegają:

- ingerencje w piony instalacyjne
- ingerencje w rodzaj, wielkość i układ stolarki okiennej
- zmiany funkcji i przeznaczenia lokalu
- zmiana funkcji poszczególnych pomieszczeń lokalu, np. zmiana lokalizacji kuchni lub łazienki
- dzielenie mieszkań

Zmiany lokatorskie a etap budowy

Umowa deweloperska stanowi podstawowy dokument określający nabyte prawa do mieszkania oraz do wprowadzania zmian lokatorskich. Dlatego też, zanim właściciele podejmą jakiegokolwiek działania, powinni się z nią szczegółowo zapoznać. To w niej zawarte będą terminy wprowadzenia zmian lokatorskich.

Procedura zmian lokatorskich

Każda zmiana lokatorska u dewelopera wymaga jego akceptacji oraz weryfikacji. Chociaż procedura zmian może różnić się w zależności od konkretnego inwestora, warto zaznajomić się z możliwym scenariuszem całego procesu.

*- Decydując się na zmiany lokatorskie w mieszkaniu Skanska, w pierwszym kroku należy zwrócić się do naszego koordynatora i zgłosić swoje pomysły oraz potrzeby. Architekt wnętrz pomoże zaprojektować mieszkanie i narysować odpowiednie przeróbki. Kolejny etap stanowi wycena prac. Na końcu klient akceptuje całość wyceny lub jej część i podpisuje Umowę Na Zmiany Lokatorskie. Dopiero po tej decyzji dokonuje się płatności – a zmiany kierowane są do wykonania – **wyjaśnia Małgorzata Krześniak, manager ds. Relacji z klientami w spółce mieszkaniowej Skanska.** - Same konsultacje architektoniczne w przypadku inwestycji Skanska są zawsze bezpłatne i jeśli klient nie podejmie ostatecznej decyzji o realizacji zmian nie ponosi żadnych kosztów – **dodaje Małgorzata Krześniak, manager ds. Relacji z klientami w Skanska Residential Development Poland.***

Ile kosztują zmiany lokatorskie?

Warto pamiętać, że nie da się jednoznacznie określić, ile będzie kosztowało wprowadzenie zmian lokatorskich. Wpływ ma na to wiele czynników, ale szczególnie istotny jest w tym wypadku zakres modyfikacji, których chcemy dokonać.

Zazwyczaj koszt zmian lokatorskich to składowa dwóch kwot: ceny za wykonanie prac remontowych według cennika danego dewelopera oraz zryczałtowanej opłaty za wykonanie projektu, która z reguły wiąże się ze znacznymi wydatkami. To istotne, ponieważ nawet najmniejsza zmiana oryginalnego projektu powoduje konieczność uiszczenia opłaty ryczałtowej. Dlatego też, przeważnie, klientom opłaca się wdrażać tylko większe zmiany.

Jak przeprowadzić zmiany, aby nie stracić gwarancji deweloperskiej?

Co zrobić, żeby nie utracić gwarancji na mieszkanie od dewelopera? Po pierwsze warto skorzystać z pomocy biura architektonicznego oraz architekta wewnątrz firmy inwestora – w ten sposób, posiadając wszelkie informacje o dokonanych przeróbkach oraz kontrolę nad ich wykonaniem, deweloper może z pełną odpowiedzialnością wystawić gwarancję na mieszkanie.

- Zmiany lokatorskie wprowadzone przez Skanska są, oczywiście, zawsze objęte gwarancją. Przygotowanie ich przez zewnętrznego wykonawcę nie oznacza jednak, że klient traci gwarancję na mieszkanie – w takim przypadku to firma realizująca bierze za nie odpowiedzialność – tłumaczy Małgorzata Krześniak, manager ds. Relacji z klientami w spółce mieszkaniowej Skanska. - Mimo wszystko należy pamiętać, że modyfikacje wykonane po odbiorze mieszkania mogą spowodować utratę gwarancji w danym zakresie. Nie dzieje się tak automatycznie, jednak w razie pojawienia się konkretnej usterki analizujemy, czy miała ona wpływ na powstanie uszkodzenia – dodaje Małgorzata Krześniak, manager ds. Relacji z klientami w spółce mieszkaniowej Skanska.

Dodatkowych informacji udzielają:

Mateusz Haniszewski, PR Manager, Komunikacja Plus, tel. +48 609 998 444, e-mail: mhaniszewski@komunikacjaplus.pl,

Direct line for media, tel. +46 (0)10 448 88 99

Tą i poprzednie informacje prasowe można również znaleźć pod adresem <https://www.skanska.pl/o-skanska/media/informacje-prasowe/>

The Skanska Group

Skanska jest światowym liderem w budownictwie. Realizujemy projekty na wybranych rynkach w Skandynawii, Europie i USA. Kierując się wartościami Grupy, Skanska chcemy przyczynić się do tworzenia lepszego społeczeństwa. Dostarczamy innowacyjnych, zrównoważonych rozwiązań zarówno dla prostych, jak i złożonych zadań. Zatrudniamy około 35 000 pracowników, a nasze przychody w 2019 roku wyniosły 177 miliardów SEK.

Skanska Residential Development Poland

Jesteśmy deweloperem, realizującym od 2011 r. na polskim rynku wysokiej jakości projekty mieszkaniowe. Czerpiemy z ponad 130-letniej historii Grupy Skanska i ponad 100-letniego doświadczenia w budowie domów i osiedli w takich krajach jak Wielka Brytania, Szwecja, Norwegia, Finlandia i Czechy.

Zgodnie z filozofią działania Skanska, stawiamy na budownictwo zrównoważone. Szczególną wagę przykładamy do projektowania obiektów bez barier architektonicznych dla osób o różnym stopniu mobilności i w różnym wieku. Dbamy o zapewnienie równowagi pomiędzy budynkami a strefami zielonymi, a także o przemyślane projektowanie przestrzeni wspólnych dla mieszkańców.

W Polsce wybudowaliśmy Park Ostrobramska, Osiedle Mickiewicza (etap 1, 2 i 3), Jaśminowy Mokotów (etap 1 i 2), Holm House (etap 1 i 2) oraz Park Skandynawia (etap 1). Obecnie jesteśmy w trakcie realizacji kolejnych etapów naszych inwestycji w najbardziej lubianych dzielnicach Warszawy - Jaśminowy Mokotów (etap 3), Holm House (etap 3), Osiedle Mickiewicza (etap 4), Park Skandynawia (etap 2 i 3). Osiedle Mickiewicza to pierwsze osiedle mieszkalne w Polsce z certyfikatem BREEAM, Jaśminowy Mokotów to pierwsza budowa w Warszawie zasilana wyłącznie energią wiatrową. Holm House to z kolei pionierski projekt mieszkalny z certyfikatem "Obiekt bez barier". Aktualnie wszystkie nasze inwestycje powstają zgodnie z certyfikacją środowiskową BREEAM.

Niezwykle istotna dla naszej firmy świadomość środowiskowa, w ślad za którą tworzymy zrównoważone osiedla mieszkaniowe, owocuje uznaniem w oczach ekspertów rynku budowlanego i nieruchomości. Podczas naszej 10-letniej obecności na polskim rynku mieszkaniowym zdobyliśmy szereg branżowych nagród i wyróżnień w takich konkursach jak, Nagroda Architektoniczna Prezydenta m.st. Warszawy; „Lider Dostępności”; PLGBC Green Building Awards, 4Buildings Awards "Zielony Orzeł" oraz "Twórcy Przestrzeni" „Rzeczpospolitej”, Listki CSR Polityki. Co roku nasze działania w obszarze społecznej odpowiedzialności biznesu są notowane w Raporcie Forum Odpowiedzialnego Biznesu.

Więcej informacji na stronie: <https://mieszkaj.skanska.pl/>

