H | B

HOME BALANCE · PRZEWODNIK KUPUJĄCEGO · POZNAŃ

10 rzeczy, które warto sprawdzić *przed zakupem nowego mieszkania.*

Rynek pierwotny rządzi się własnymi zasadami. Ta krótka lista — zebrana z ponad 20 lat pracy naszego zespołu przy kilkunastu inwestycjach — pomoże Ci kupować spokojnie, precyzyjnie i bez niespodzianek.

HOMEBALANCE.PL · TEAM@HOMEBALANCE.PL · +48 601 572 627

01 Dewelopera i jego historię

Sprawdź w KRS, kto stoi za spółką, i obejrzyj poprzednie inwestycje dewelopera — najlepiej na żywo, kilka lat po oddaniu. Budynek, który dobrze się starzeje, mówi więcej niż folder reklamowy.

W PRAKTYCE Spółka celowa powołana do jednej inwestycji to standard rynku — ale wtedy tym ważniejsza jest historia grupy, która za nią stoi.

02 Rachunek powierniczy

Ustawa deweloperska wymaga rachunku powierniczego — otwartego lub zamkniętego. Przy otwartym bank uwalnia środki etapami, zgodnie z postępem budowy; przy zamkniętym deweloper dostaje pieniądze dopiero po przeniesieniu własności.

W PRAKTYCE Zapytaj wprost, który bank prowadzi rachunek i jaki jest harmonogram wypłat — odpowiedź powinna paść bez wahania.

03 Prospekt informacyjny

Deweloper ma obowiązek wydać Ci prospekt przed podpisaniem umowy. To tam znajdziesz stan prawny gruntu, obciążenia hipoteczne, planowane inwestycje w sąsiedztwie i terminy. Czytaj go z ołówkiem — to dokument, nie ulotka.

04 Plan miejscowy dla okolicy

Widok z okna nie jest dany raz na zawsze. Miejscowy plan zagospodarowania (albo studium, gdy planu brak) powie Ci, co może powstać na sąsiedniej działce — zieleń, szkoła, ale też hala magazynowa albo dziesięć pięter.

W PRAKTYCE Plany znajdziesz w miejskim geoportalu; sprawdzenie zajmuje kwadrans, a chroni przed niespodzianką na dekady.

05 Umowę — u swojego notariusza

Umowa deweloperska ma formę aktu notarialnego, ale notariusz wskazany przez dewelopera nie jest Twoim doradcą. Poproś o projekt umowy z wyprzedzeniem i skonsultuj zapisy: kary umowne, terminy, warunki odstąpienia, zasady zmian ceny.

06 Harmonogram płatności vs postęp budowy

Transze powinny podążać za budową, nie przed nią. Porównaj harmonogram wpłat z harmonogramem robót — jeśli masz zapłacić 60% przy stanie surowym otwartym, coś tu nie gra.

07 Standard wykończenia — czarno na białym

„Wysoki standard" to opinia; załącznik do umowy to zobowiązanie. Sprawdź, co dokładnie obejmuje stan deweloperski: klasa okien, grzejniki czy ogrzewanie podłogowe, parametry drzwi, tynki, parapety. Braki w załączniku to przyszłe koszty.

08 Cenę na tle rynku, nie cennika

Cena z cennika mówi niewiele — licz cenę za metr i porównuj z transakcjami w podobnych inwestycjach w okolicy, nie z ofertami. Dopłaty (miejsce postojowe, komórka, ogródek) wliczaj do rachunku od razu.

W PRAKTYCE O realne ceny transakcyjne najłatwiej zapytać kogoś, kto sprzedaje w tej okolicy na co dzień — my liczymy je dla klientów standardowo.

09 Koszty wokół zakupu

Nowe mieszkanie kupujesz z VAT w cenie — nie płacisz PCC. Zostają: taksa notarialna z wypisami, wpisy do księgi wieczystej, koszty kredytu (prowizja, wycena, ubezpieczenie pomostowe) i wykończenie. Policz wszystko przed decyzją, nie po.

10 Odbiór techniczny — z fachowcem

Odbiór to Twoje najmocniejsze narzędzie: wady wpisane do protokołu deweloper musi usunąć. Weź inspektora z miernikiem i poziomicą — kilkaset złotych za odbiór to najlepiej wydane pieniądze w całym procesie. Nie podpisuj protokołu „na zaufanie".

H | B

„Dobra decyzja nie znosi pośpiechu."

Wolisz sprawdzić to z nami?

Prowadzimy sprzedaż inwestycji na wyłączność — znamy każdy metr mieszkań, które oferujemy, i przechodzimy z klientem całą listę z tego przewodnika. Od pierwszego pytania po odbiór kluczy.

HOMEBALANCE.PL →

HOME BALANCE SP. Z O.O. · UL. GRUNWALDZKA 34B, 60-786 POZNAŃ

TEAM@HOMEBALANCE.PL · +48 601 572 627

Przewodnik ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej ani podatkowej. Stan prawny: sierpień 2026.