



Umowa deweloperska - na co uważać?



Chcesz zanalizować umowę?

Opisz swoją sytuację lub wyślij dokumentację prawną na kontakt@pewnylokal.pl, a nasi prawnicy chętnie Ci pomogą.

Oprócz analizy prawnej możemy Ci również pomóc przy odbiorze mieszkania lub domu.



Upomnij się o zniżkę!

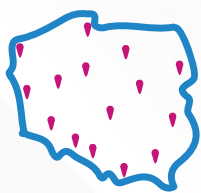
Każdy nowy klient na hasło „*poradnik umowa*” otrzyma zniżkę!

Spis treści

- 5** | Ustawa deweloperska
- 6** | 3 rzeczy, na które warto zwrócić uwagę
- 7** | Akt notarialny
- 8** | Nieuczciwi deweloperzy
- 9** | Najważniejsze elementy umowy
- 14** | Analiza umowy deweloperskiej

Stoimy w obronie konsumentów!

Pewny Lokal to profesjonalne audyty techniczne i prawne nieruchomości. W skład zespołu Pewnego Lokalu wchodzi kilkudziesięciu inżynierów, prawników i programistów. Łączymy wiedzę o nieruchomościach z dużym doświadczeniem analitycznym i biznesowym, dlatego wiemy jak wydobywać istotne informacje i je zwięźle przekazywać. Z nami na pewno nie kupisz kota w worku!



OGÓLNOPOLSKA FIRMA INŻYNIERYJNA

Pewny Lokal to **największa** firma inżynierska specjalizująca się w przeglądach mieszkań.

Dzięki naszej skali jesteśmy w stanie **inwestować w drogi i certyfikowany sprzęt** do przeglądów (łaty, poziomice, kątowniki, dalmierze laserowe, itp). Ze względu na naszą skalę możemy też **bieżąc szkolić inżynierów** i być realną przeciwwagą negocjacyjną względem deweloperów.



DOŚWIADCZENIE

Jesteśmy zdecydowanie największą firmą prawniczą w Polsce, która pomaga nabywcom w bezpiecznym kupnie mieszkania. **Co miesiąc trafia do nas blisko stu klientów** zainteresowanych profesjonalną analizą prawną. Dzięki wykonaniu **setek analiz umów**, znamy od podszewki praktycznie każdego dewelopera i wiemy, jakie są **najczęstsze niebezpieczne klauzule** stosowane przez niego w projektach umów.



KANCELARIA OD PRAWA NIERUCHOMOŚCI

Pewny Lokal to nie tylko inżynierowie wyspecjalizowani w przeglądach technicznych mieszkań i domów, ale także **prawnicy, którzy zjedli zęby na prawie nieruchomości**. Nasze usługi obejmują analizę ksiąg wieczystych, pomoc przy negocjowaniu umowy przedwstępnej lub umowy sprzedaży mieszkania/domu, a także **darmowe wsparcie naszej infolinii prawnej** przed i w trakcie przeglądu.



WYMIANA KOMPETENCJI

Pewny Lokal to zarówno **kancelaria**, która specjalizuje się w prawie nieruchomości jak i **firma inżynierska**, która zajmuje się odbiorami technicznymi mieszkań i audytem technicznym nieruchomości. Czasami wiedza inżynierów przydaje się także podczas analizy umowy deweloperskiej - **nasz prawnik zawsze może poprosić o pomoc w analizie doświadczonego inżyniera**.

Ustawa deweloperska

Zgodnie z funkcjonującą od 2011 r. Ustawą Deweloperską każdy deweloper sprzedający na rynku pierwotnym mieszkanie jest zobowiązany do podpisania z kupującym lokal tzw. umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego. Deweloperem jest osoba (może to być spółka, osoba fizyczna albo spółdzielnia), która prowadzi działalność gospodarczą i buduje przedsięwzięcie deweloperskie. Przedsięwzięcie jest procesem polegającym na wybudowaniu określonego lokalu, wyodrębnieniu go i przeniesieniu prawa własności na rzecz nabywcy z którym podpisał umowę deweloperską. W tej relacji nabywcy występują jako współfinansujący przedsięwzięcie dewelopera.

Ustawa deweloperska wprowadziła wymóg podpisywania umowy deweloperskiej w celu zabezpieczenia praw nabywców, podpisujących dotychczas różne umowy przedwstępne i rezerwacyjne. Przed 2011 r. zakup lokalu odbywał się przez podpisanie umowy w zwykłej formie pisemnej i bez odpowiednich zabezpieczeń. Poniżej wskazujemy najważniejsze elementy, jakie w procesie kupna mieszkania od dewelopera zmieniła ustawa deweloperska. Na marginesie, należy wspomnieć, że

mimo tego, że ustawa deweloperska “ucywiliizowała” proces kupna mieszkania od dewelopera, nabywcom nieruchomości od dewelopera cały czas zdarza się podpisywać niekorzystne umowy deweloperskie. Ustawa deweloperska określa niezbędne elementy każdej umowy deweloperskiej w art. 22. Spośród katalogu określonego w przepisach ustawy najważniejsze wydaje się być, żeby nabywcy podpisujący umowy deweloperskie zwracali uwagę na poniższe elementy.

Rozdział 6

Umowa deweloperska

Art. 22. 1. Umowa deweloperska zawiera w szczególności:

- 1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej;
- 2) cenę nabycia prawa, o którym mowa w art. 1;

3 rzeczy, na które warto zwrócić uwagę



ŚRODKI OCHRONY NABYWCÓW

Najważniejszym środkiem ochrony nabywców, wprowadzonym przez Ustawę Deweloperską jest rachunek powierniczy. Jego istotą jest “zamrożenie” kapitału wpłaconego przez nabywcę. Pieniądze te lądują na rachunku powierniczym dewelopera, a bank prowadzący taki rachunek wypłaca deweloperowi środki pieniężne dopiero po zakończeniu poszczególnych etapów budowy (“otwarty” rachunek powierniczy) lub wręcz dopiero po podpisaniu przez nabywcę umowy przenoszącej własność mieszkania lub domu (“zamknięty” rachunek).



PRECYZYJNY OPIS PRZEDMIOTU UMOWY

Kolejnym narzędziem do walki z nieuczciwymi praktykami deweloperów jest obowiązek bardzo precyzyjnego opisywania sprzedawanej nieruchomości. Szczególnie istotną zmianą jest wprowadzenie przez ustawę deweloperską obowiązku dołączania przez deweloperów do umów deweloperskich “standardów wykończenia”, czyli dokumentów, które opisują najważniejsze elementy techniczne przyszłego mieszkania.



PROSPEKT INFORMACYJNY

Ustawa deweloperska nałożyła na deweloperów obowiązek każdorazowego dołączania do umów deweloperskich tzw. prospektu informacyjnego. To taka tabelka informacyjna i załącznik do umowy deweloperskiej. Deweloper ma obowiązek przedstawić w nim informacje kontaktowe, swoje doświadczenie, prawo do nieruchomości, pozwolenia na budowę, harmonogramu przedsięwzięcia czy też standard wykończenia budynku i lokalu. Całość jest przedstawiona w ustandaryzowanym dokumencie.

Akt notarialny

Ustawa deweloperska nakłada obowiązek podpisania umowy deweloperskiej u notariusza. Dzięki temu nabywca ma prawo do ujawnienia swoich roszczeń o wybudowanie i wyodrębnienie lokalu w księdze wieczystej. Akt notarialny lepiej zabezpiecza interesy nabywcy - w razie niewykonania zobowiązania przez dewelopera łatwiej można ubiegać się o swoje prawa przed sądem. Dodatkowo każdy notariusz przy sporządzaniu aktu weryfikuje dane sprzedającego i przedmiotu umowy.

Pomimo tego, deweloperzy regularnie podpisują z nabywcami tzw. **umowy rezerwacyjne**. Takie umowy mają zwykle kilka stron i podpisywane są w zwykłej pisemnej formie (czyli nie w formie aktu notarialnego). Zobowiązują one strony (czyli nabywcę i dewelopera) do podpisania umowy deweloperskiej w terminie wskazanym w umowie rezerwacyjnej. Takie umowy są legalne i nie wymagają aktu notarialnego. Najczęstszym rynkowym uzasadnieniem dla umowy rezerwacyjnej jest potrzeba związania stron umowy na określony czas po to, by nabywca, posiadając wstępne zobowiązanie dewelopera do sprzedaży mieszkania, miał czas, żeby uzyskać kredyt z banku. Dopiero po uzyskaniu przez nabywcę kredytu podpisywana jest właściwa umowa deweloperska.

Zwykle umowy rezerwacyjne wymagają od nabywcy wpłacenia niewielkiej kwoty na rzecz dewelopera (tzw. kaucja rezerwacyjna). Jeśli strony podpiszą później umowę deweloperską, kaucja jest przeksięgowywana na rachunek powierniczy dewelopera. Stosunkowo często umowy rezerwacyjne dają też nabywcy prawo bezkosztowego odstąpienia od takich umów w przypadku nieuzyskania kredytu bankowego.

Umowy rezerwacyjne podobnie jak deweloperskie mogą w lepszy lub gorszy sposób zabezpieczać interesy nabywców nieruchomości. Prawnicy Pewnego Lokalu pomagają nabywcom zarówno w bezpiecznym podpisaniu umowy deweloperskiej, jak i rezerwacyjnej.

Nieuczciwi deweloperzy



W tym miejscu warto zaznaczyć, że Ustawa Deweloperska w dobry sposób reguluje działalność dużych i średnich deweloperów, ponieważ oni podlegają regularnej kontroli, ich skala nie pozwala im na działania niezgodne z prawem.

Niemniej, w Polsce aż roi się od nieuczciwych deweloperów - najczęściej małych przedsiębiorców, budujących osiedla domków jednorodzinnych na obrzeżach miast. Z racji tego, że zapewnienie zgodności działalności deweloperskiej z ustawą deweloperską wiąże się z istotnym kosztem (koszt rachunku powierniczego, przygotowania prospektu informacyjnego), niektórzy mali deweloperzy idą na skróty i sprzedają mieszkania (a najczęściej domy) nie dochowując wymagań ustawowych.

Deweloperzy, o których mowa powyżej podpisują z nabywcami umowy, zgodnie z którymi nabywcy mają wpłacić na prywatny rachunek dewelopera zaliczkę, w zamian za co „deweloper” zobowiązuje się do sprzedaży i przeniesienia własności mieszkania/domu na rzecz nabywcy. Takie umowy nie mają formy aktu notarialnego, ponieważ żaden notariusz by czegoś takiego nie podpisał swoim nazwiskiem. Należy dodać, że takie działanie jest po prostu przestępstwem.

Najważniejsze elementy umowy



Opis przedmiotu umowy

Z naszego doświadczenia wynika, że prawie zawsze deweloperzy nieprecyzyjnie określają przedmiot umowy deweloperskiej - lokal oraz przynależności (garaż, komórkę lokatorską, loggię etc.). Jeżeli chodzi o lokal to należy zwrócić uwagę czy w umowie znajduje się informacja o tym, że deweloper wybuduje i przeniesie na nabywcę lokal o określonym metrażu. W umowie deweloperskiej powinna również znajdować się informacja o poszczególnych pomieszczeniach oraz rzut architektoniczny, z którego wszystkie te informacje będą wynikać.

Z praktyki wiemy, że o ile podanie łącznego metrażu mieszkania znajduje się praktycznie we wszystkich umowach deweloperskich, bardzo często z "pakietu" dokumentów towarzyszących umowie deweloperskiej i z samej umowy często nie da się wyczytać metrażu poszczególnych pomieszczeń/izb w mieszkaniu/domu. Często, dołączane do umów rzuty projektowe zawierają jedynie planowany rysunek mieszkania/domu bez naniesionych wymiarów. Dobrą praktyką jest jednak poproszenie dewelopera o udostępnienie nam informacji o projektowanym metrażu i wymiarach poszczególnych izb mieszkania/domu i dołączenie takiej informacji do umowy deweloperskiej (albo podanie tej informacji w treści samej umowy). Dzięki temu będziemy mogli domagać się od dewelopera ewentualnego odszkodowania, a nawet będzie nam przysługiwało prawo odstąpienia od umowy, jeśli deweloper odda nam mieszkanie o co prawda zgodnym z projektowanym metrażu, ale o kompletnie innych wymiarach.



Standard wykończenia

Standard wykończenia mieszkania i domu to specyfikacja techniczna przyszłej nieruchomości, które wybudować i oddać zobowiązuje się na naszą rzecz deweloper. Standardy wykończenia mogą być krótsze lub dłuższe. W naszej firmie zwykle radzimy nabywcom, żeby standard był wyczerpujący, tj. określał nie tylko klasę tyków oraz rodzaj wylewki, ale także pozostałe najważniejsze elementy techniczne przyszłego mieszkania/domu. Kompleksowy charakter standardu wykończenia jest tym bardziej istotny, gdy deweloper zobowiązuje się oddać nam mieszkanie nie w stanie deweloperskim, ale tzw. stanie "pod klucz".



Przynależności

Przynależności również powinny mieć określony metraż (może oprócz miejsca postojowego - jego minimalna powierzchnia wynika z norm budowlanych - tu jednak należy sprecyzować metraż jeżeli chcemy mieć większe miejsce niż obiecuje prawo np. na SUVa). Do umowy deweloperskiej należy też pamiętać o załączeniu rzutów każdej z przynależności. Jeżeli garaż lub komórka lokatorska będą częścią nieruchomości wspólnej lub garażowej, to należy też zadbać o to, żeby w umowie znalazło się zobowiązanie dewelopera do podpisania tzw. umowy quoad usum (podział do korzystania) przy umowie końcowej. Będzie z niej wynikało, że jako współwłaściciele tej nieruchomości będziemy mogli korzystać np. z miejsca postojowego z wyłączeniem innych osób.



Promesa

W analizowanych przez nas umowach deweloperskich, grunty na których powstają mieszkania są obciążone hipotekami. Oznacza to, że jeżeli deweloper nie będzie spłacał swoich zobowiązań, wierzyciele dewelopera uzyskają prawo do licytacji na egzekucji komorniczej mieszkań znajdujących się w inwestycji. W takich sytuacjach deweloperzy zobowiązują się, że po wybudowaniu inwestycji wyodrębnią lokal w ten sposób, że hipoteki nie przejdą automatycznie na mieszkanie nabywcy. Taką gwarancję daje promesa - dokument wystawiany przez wierzyciela. Niestety zwykle w umowach oprócz zobowiązania do wyodrębnienia nie znajduje się promesa banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu lub deweloper zobowiązuje się do przedstawienia takiego dokumentu dopiero przy umowie przenoszącej własność. Jeżeli zauważymy, że deweloper obciążył grunt hipoteką to należy postarać się, żeby już przy podpisywaniu umowy deweloperskiej przedstawił zgodę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu. Dodatkowo należy załączyć taki dokument do umowy deweloperskiej.



Metraż

Klauzule dotyczące metrażu są jednymi z najważniejszych w umowie deweloperskiej. Po pierwsze, należy zauważyć, że metraż mieszkania/domu/segmentu, o którym mowa w umowie deweloperskiej jest metrażem “projektowanym” – umowa jest przecież podpisywana w trakcie realizacji inwestycji nie da się więc do niej wpisać rzeczywistego metrażu nieruchomości, która będzie przenoszona na nabywcę. Ponieważ nasza firma jest największym graczem rynkowym, jeśli chodzi o pomoc nabywcom przy odbiorach technicznych mieszkań i domów, wiemy, że rzeczywisty metraż oddawanej nie-

ruchomości praktycznie nigdy nie zgadza się “centymetr do centymetra” z metrażem projektowym. Co zatem dzieje się, gdy na etapie odbioru technicznego okazuje się, że mieszkanie/dom, które zakupiliśmy jest mniejsze/większe od nieruchomości, której projekt był załączony do podpisywanej przez nas umowy deweloperskiej? Wszystko zależy właśnie od klauzul dotyczących metrażu, które podpisaliśmy w umowie deweloperskiej.

Umowa deweloperska może bowiem przewidywać wiele sposobów rozwiązania sytuacji niezgodności między metrażem projektowym a metrażem ostatecznym, która to sytuacja niechybnie “wyniknie” podczas odbioru technicznego mieszkania. Rozwiązania te wahają się między tymi najmniej korzystnymi dla nabywcy, do rozwiązań zabezpieczających interesy nabywcy w należyty sposób.



Odstąpienie

Raz podpisana umowa deweloperska obowiązuje. Powyższą maksymę powinni zapamiętać wszyscy nabywcy mieszkań od dewelopera. W szczególności, podpisując umowę deweloperską warto mieć na uwadze, że co do zasady nabywca nie ma prawa do “darmowego” odstąpienia od już podpisanej umowy deweloperskiej. W razie odstąpienia od umowy przez nabywcę, deweloper może zażądać od nabywcy kwoty związanej ze szkodą, którą poniósł deweloper. W praktyce, jeśli np. wpłaciliśmy już deweloperowi raty w wysokości 5%, w razie gdy odstąpimy od umowy (bo np. nie mamy już pieniędzy na kolejne raty), deweloper zapewne nie odda nam już wpłaconej raty i zatrzyma sobie tą ratę “na poczet” szkody, którą poniósł. Częściej jednak sama umowa zawarta z deweloperem będzie określała kary umowne za odstąpienie przez nabywcę od umowy. Umowa deweloperska będzie też zapewne wskazywała, że w razie opóźnień w płatności rat, deweloper może odstąpić od umowy i naliczyć nabywcy karę umowną. Taka

kara umowna zastrzeżona na rzecz dewelopera w odstąpieniu od umowy przez dewelopera (np. na skutek opóźnień nabywcy w płatnościach) nosi nazwę odstępnego.

Jeśli zatem zależy nam na możliwości “bezkosztowego” odstąpienia od umowy, warto zapewnić sobie prawo do takiego odstąpienia w samej umowie deweloperskiej. Należy jednak mieć na uwadze to, że deweloper może nie zgodzić się na powyższe rozwiązanie umowne (deweloper nie będzie bowiem miał żadnej gwarancji płatności rat przez nabywcę). Warto jednak negocjować wysokość odstępnego oraz – szczególnie gdy umowa deweloperska podpisywana jest przed uzyskaniem przez nabywcę kredytu hipotecznego – warto poprosić dewelopera o klauzulę zezwalającą nabywcy odstąpić od umowy deweloperskiej bez ponoszenia żadnych kosztów, jeżeli nabywca w określonym terminie (np. 90 dni od podpisania umowy deweloperskiej) nie uzyska kredytu z banku. Prawnicy Pewnego Lokalu pomagają m.in. w przygotowaniu treści powyższej klauzuli o odstąpieniu w razie nieuzyskania kredytu.



Kary umowne i odsetki

Klauzule dotyczące kar umownych i odsetek są jednymi z najważniejszych klauzul, na które należy zwrócić uwagę przy podpisywaniu umowy deweloperskiej.

Dokonując oceny zapisów dotyczących kar umownych i odsetek w umowie deweloperskiej należy pamiętać o tym, że wzajemne zobowiązania dewelopera i nabywcy mieszkania mają odmienny charakter. Zobowiązanie dewelopera jest tzw. zobowiązaniem niepieniężnym (deweloper obiecuje nabywcy przenieść na tego nabywcę własność jeszcze niewybudowanego mieszkania lub domu), a zobowiązanie nabywcy ma charakter zobowiązania “pieniężnego” (nabywca obiecuje płacić deweloperowi za mieszkanie/dom w umówionych ratach). Ponieważ jedynie zobowiązanie nabywcy ma charakter pieniężny, odsetki za opóźnioną płatność należą

się deweloperowi jedynie od nabywcy.

Strony (nabywca i deweloper) mogą oczywiście wpisać do umowy kary umowne i odsetki inne niż odsetki ustawowe. Deweloper może także obciążyć nabywcę karami umownymi za “przewinienia” inne niż tylko zaleganie z ratami. Przykładowo, deweloper może nałożyć na nabywcę w umowie deweloperskiej zobowiązanie do zapłaty kary umownej za niestawienie się nabywcy do odbioru mieszkania.



Terminy

W każdej umowie deweloperskiej oraz w prospekcie informacyjnym (należy pamiętać, że prospekt stanowi integralną część umowy) uregulowanych jest kilka terminów, kluczowych z punktu widzenia nabywcy mieszkania lub domu. Te terminy to, kolejno:

- termin zakończenia przez dewelopera prac budowlanych;
- termin uzyskania przez dewelopera pozwolenia na użytkowanie;
- termin odbioru technicznego mieszkania;
- termin podpisania umowy przenoszącej własność.

Powyższe terminy wyznaczają poszczególne etapy inwestycji deweloperskiej i kupna mieszkania od dewelopera. Deweloper musi najpierw zakończyć budowę (termin zakończenia prac budowlanych), potem uzyskać od nadzoru budowlanego dokument umożliwiający „zamieszkanie” budynku przez nabywców (termin uzyskania dewelopera pozwolenia na użytkowanie), następnie przeprowadzić tzw. odbiór techniczny mieszkania (więcej o odbiorze w jednym z naszych artykułów), a na koniec podpisać z nabywcą tzw. umowę przenoszącą własność. Dopiero w momencie podpisania umowy przeniesienia własności (zawsze notarialnej), notariusz wnioskuje do sądu wieczystoksięgowego o założenie księgi wieczystej dla mieszkania/domu, a nabywca staje się formalnie właścicielem nieruchomości.

W praktyce pomiędzy powyższymi terminami może minąć wiele miesięcy, o czym nabywcy często nie wiedzą i „żyją” w błędnym przekonaniu, że do mieszkania będą mogli się przeprowadzić kilka dni po zakończeniu przez dewelopera robót budowlanych. W rzeczywistości między zakończeniem prac budowlanych a odbiorem technicznym mieszkania (czyli momentem, kiedy nabywca najczęściej - choć nie zawsze - przeprowadza się do swojej nieruchomości) często mijają kilka miesięcy. Kolejne kilka miesięcy dzieli ponadto moment odbioru technicznego nieruchomości od daty przeniesienia własności. Należy też wspomnieć, że - zgodnie z ustawą deweloperską - tylko przekroczenie przez dewelopera terminu podpisania z nabywcą umowy przenoszącej własność skutkuje możliwością odstąpienia od umowy przez nabywcę (i żądania zwrotu zapłaconych rat). Jeśli w umowie deweloperskiej nie znajdują się zatem dodatkowe obostrzenia dla dewelopera za przekroczenie wcześniejszych terminów np. w postaci kar umownych dla dewelopera za opóźnienia z wyznaczeniem nabywcy daty odbioru technicznego, należy dość uważnie przypatrzeć się różnicy między terminem zakończenia prac budowlanych a terminem przeniesienia przez dewelopera własności nieruchomości. Jeśli różnica ta jest stosunkowo spora (więcej niż rok), można domniemywać, że deweloper „zakłada” spore ryzyko opóźnień, bo przecież realnie wiążący jest dla dewelopera dopiero termin podpisania umowy przenoszącej własność. Dopiero bowiem opóźnienie z powyższym terminem rodzi dla dewelopera ryzyko odstąpienia od umowy przez nabywcę (i to jedynie, jeśli deweloper zostanie wezwany do przeniesienia własności w 120-dniowym terminie).



Harmonogram płatności

Umowa deweloperska określa tzw. harmonogram płatności rat (czyli to jakie pieniądze i kiedy będziemy musieli zapłacić deweloperowi). Jeżeli

nie zapłacimy deweloperowi w terminie, ten ma prawo do naliczania nam odsetek (większość umów mówi o odsetkach ustawowych w wysokości 7 proc. rocznie od niezapłaconych rat) lub kar umownych. W razie opóźnień z płatnością, deweloper może najczęściej odstąpić od umowy. Przy odstąpieniu deweloper musi jednak przestrzegać „procedury” odstąpienia opisanej w umowie deweloperskiej. Najczęściej będzie to oznaczało, że deweloper musi wezwać nas listownie do uregulowania zaległych rat, a odstąpienie jest możliwe dopiero po dwukrotnym nieskutecznym awizowaniu wezwania do płatności. Żeby dowiedzieć się, jakich wymogów musi dochować deweloper, aby odstąpić od zawartej z nami umowy, należy dokładnie przyjrzeć się poszczególnym zapisom umowy deweloperskiej. Może się bowiem okazać, że w umowie zgodziliśmy się np. na prawo dewelopera do odstąpienia od umowy i zachowania wpłaconego przez nas zadatku po jednokrotnym wezwaniu nas do zapłaty zaległych rat (i to nie w formie pisemnej, a np. formie e-mail).



Wniosek wieczystoksięgowy

Inną przypadłością prawie każdego projektu umowy deweloperskiej jest nieprecyzyjny wniosek wieczystoksięgowy notariusza. Do momentu utworzenia księgi wieczystej mieszkania, księga wieczysta inwestycji jest jedynym miejscem, gdzie można „ujawnić” prawa nabywcy do mieszkania. Dzięki temu deweloper nie może skutecznie sprzedać tego samego mieszkania (lub jego przynależności) innemu nabywcy (np. jeżeli zaproponuje on lepszą cenę). Ważne, żeby treść roszczeń nabywcy wpisanych do księgi wieczystej inwestycji była stosunkowo precyzyjna, tj. mówiła np. o metrażu mieszkania.

Zapraszamy też do zapoznania się z [wywiadem](#), w którym jeden z założycieli Pewnego Lokalu i prawnik z wieloletnim doświadczeniem, Piotr Semeniuk, opowiada o umowach deweloperskich i wszystkich sztuczkach deweloperów, z którymi muszą mierzyć się kupcy nieruchomości na rynku pierwotnym.



Oraz do obejrzenia naszych autorskich materiałów video, które możecie Państwo znaleźć na naszym [kanale YouTube'owym](#).



Analiza umowy deweloperskiej

Umowa deweloperska to 20-30 stron skomplikowanej lektury różnego rodzaju klauzul. Standardowy prospekt informacyjny ma ok. 10-15 stron. Do tego należy zapoznać się z wieloma załącznikami, a najlepiej także przejrzeć informacje o deweloperze na stronach Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz księgi wieczyste inwestycji deweloperskiej.

Dla osoby, która kupuje mieszkanie pierwszy albo drugi raz zadanie dokładnego sprawdzenia dokumentacji może okazać się bardzo trudne i czasochłonne. Dodatkowo deweloper bardzo często wywiera niezrozumiałą presję, aby jak najszybciej sprzedać lokal po "okazyjnej cenie", bo ma już kilku innych chętnych na zakup.

Jeżeli nabywca chce być pewny, że w umowie nie ma żadnych haczyków, to najlepiej wysłać dokumentację do prawnika. Coraz więcej osób decyduje się na świadomy i sprawdzony zakup nieruchomości, a coraz większa sprzedaż i gorączka na rynku nieruchomości

czyni analizę umowy deweloperskiej koniecznością. Taka analiza to wydatek od kilkuset złotych (w firmie Pewny Lokal analizujemy umowę z deweloperem już od 299 zł i wysyłamy gotowy raport w ciągu 48 h), a czasami może zaoszczędzić dziesiątki tysięcy. Korzyścią jest bezpieczeństwo środków, oszczędność czasu i energii. Poza tym deweloper widząc, że nabywca merytorycznie podchodzi do zakupu lokalu, będzie go traktować poważniej i nie będzie skory do niekorzystnych propozycji.

Zachęcamy do kontaktu w sprawie sprawdzenia umowy z deweloperem. Nie tylko wysyłamy Państwu opinie i analizy prawne, ale także oferujemy konsultacje telefoniczne z prawnikami wyspecjalizowanymi w analizie umów deweloperskich. Możemy też pomóc Państwu w negocjacjach z deweloperem, a także nanieść poprawki na przygotowany przez dewelopera projekt umowy.

Chcesz zanalizować umowę?

Opisz swoją sytuację i wyślij dokumentację prawną na kontakt@pewnylokal.pl,
a nasi prawnicy chętnie Ci pomogą.

Oprócz analizy prawnej możemy Ci również pomóc przy odbiorze mieszkania lub domu.

Upomnij się o zniżkę! Każdy nowy klient na hasło „poradnik umowa” otrzyma zniżkę!

NAPISALI O NAS

POLITYKA

 **RZECZPOSPOLITA**

WP

na:Temat

wyborcza.pl

murator



średnia **4.9** z 500+ opinii
w Google opinie



średnia **4.9** z 200+ opinii
w serwisie Facebook





Znajdź nas:



797 014 014



kontakt@pewnylokal.pl



www.pewnylokal.pl

