

## **Na co zwrócić uwagę podpisując umowę deweloperską**

Nadchodzi ten radosny dzień, podczas którego zapewnisz sobie swoje wymarzone mieszkanie. Za Tobą spotkanie z handlowcami, przeglądanie stron internetowych, prospektów, a także wizualizacji i planów poszczególnych mieszkań. Czas przejść do konkretnych działań w postaci podpisania umowy deweloperskiej. Lokal został wybrany, termin u notariusza ustalony, finansowanie zapewnione, a z tyłu głowy kołocze się myśl na co jeszcze powinienem zwrócić uwagę podczas podpisywania umowy deweloperskiej.

### **1. Sprawdź podstawowe informacje**

Przed podpisaniem umowy sprawdź czy zawiera wszystkie informacje, na których Ci zależy oraz czy jest zgodna z treścią prospektu informacyjnego, udostępnionego przez dewelopera. Jeśli chcesz mieć pewność, że Twoje mieszkanie będzie mieć określone cechy zadbaj, aby było to umieszczone w treści umowy. Jeśli zależy Ci na udogodnieniach w częściach wspólnych np. placu zabaw czy miejscach postojowych dla rowerów, zaproponuj aby takie zapisy trafiły do umowy.

### **2. Skontroluj czy deweloper prowadzi rachunek powierniczy**

Najkorzystniejszą formą zabezpieczenia pieniędzy na poczet mieszkania są wpłaty na rachunek powierniczy. Jako klient otrzymujesz indywidualny numer wirtualnego rachunku bankowego, na którym znajdują się Twoje pieniądze. Bank zanim wypłaci cokolwiek z konta sprawdza czy zakończone są kolejne etapy budowy przez dewelopera. Dopiero jeżeli wszystko zgadza się z harmonogramem prac, bank wypłaca środki firmie deweloperskiej zgodnie z obowiązującą umową. Wypłata może zostać wstrzymana, jeśli zostaną ujawnione jakieś nieprawidłowości. Deweloper może dysponować Twoją gotówką tylko i wyłącznie w celu realizacji inwestycji. Jeżeli deweloper upadnie Twoje pieniądze pozostaną bezpieczne, nie będą dzielone między wierzycieli. Nie zostaną również zajęte przez komornika, jeżeli wobec dewelopera prowadzona jest egzekucja.

### **3. Przeczytaj kary umowne**

Ponadto warto sprawdzić czy deweloper może domagać się od Ciebie innych kwot niż typowe odsetki za opóźnienie w zapłacie. Najczęściej deweloperzy zapewnia sobie prawo do żądania kary umownej w przypadku odstąpienia od umowy, ale także gdy nie przystąpisz do odbioru mieszkania lub do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przeszukaj dokładnie umowę, czy nie występują w niej jeszcze inne kary, np. za brak dostarczenia deweloperowi zgody Twojego banku na wykreślenie roszczenia o ustanowienie hipoteki z księgi wieczystej. Sprawdź czy w umowie w zakresie kar została zachowana równowaga stron i czy nie zostałeś obciążony nadmiernymi karami.

### **4. Sprawdź terminy**

W umowie deweloper powinien zadeklarować do kiedy nastąpi zakończenie robót. Ważniejsze jednak jest, kiedy będziesz mógł sprawdzić prawidłowość wykonania mieszkania – a więc kiedy dojdzie do odbioru mieszkania i spisania protokołu z tej czynności.

Kolejna istotna data to dzień wydania mieszkania w Twoje posiadanie, czyli oficjalne przekazanie kluczy. Może to nastąpić w tym samym dniu co odbiór, ale nie każdy deweloper wprowadza taką zasadę.

Oczywiście najważniejszą datą jest dzień, do którego powinieneś się stać właścicielem mieszkania, określane w treści jako dzień ustanowienia i przeniesienia na nabywców odrębnej

własności lokali. Zwróć uwagę, ile wynosi termin między dniem odbioru a dniem zawarcia umowy przyrzeczonej, nie powinien być dłuższy niż 3 miesiące.

## **5. Uprawnienia na wypadek opóźnienia dewelopera**

Ustawa deweloperska daje ci prawo odstąpienia od umowy, jeśli deweloper nie przeniesie na Ciebie własności mieszkania w terminie. Powinno to znaleźć również odzwierciedlenie w treści umowy. Ponadto w umowie deweloperskiej można wprowadzić również inne postanowienia, mobilizujące dewelopera do wykonania umowy. Przykładowo można skrócić termin, wynikający z ustawy, ale też wprowadzić nowe prawa odstąpienia, kary umowne czy obowiązek zapłaty odszkodowania.

Czytając kwestie dotyczące odstąpienia i opóźnienia przeanalizuj, czy opisane w umowie postanowienia są dla Ciebie zrozumiałe i czy będziesz wiedział, w jaki sposób skutecznie odstąpić od umowy. Oblicz wysokość ewentualnej kary umowne, której będziesz mógł domagać się od dewelopera (w zależności od przypadku – kary za każdy dzień opóźnienia, lub jednorazowej kary w przypadku odstąpienia od umowy).