

## **Umowa deweloperska**

Podpisując umowę deweloperską sprawdź czy zawiera ona wszystkie poniższe kwestie. Pamiętaj także, że każda umowa deweloperska powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego i nazwana umową deweloperską (nie przedwstępną czy wstępną), a jej koszty ponoszą w równych częściach nabywca nieruchomości czyli Ty oraz deweloper.

### **Umowa powinna zawierać:**

1. określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej, a także cenę nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego
2. informację o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie, obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego (czy działka stanowi własność dewelopera), istniejących na niej obciążeniach hipotecznych (czyli kredytach na rzecz banku) i służebnościach (np. prawo przejścia dla właściciela sąsiedniej nieruchomości czy prawo przesyłu energii elektrycznej przez kable położone na nieruchomości),
3. położenie oraz istotne cechy budynku, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny, będący przedmiotem tej umowy wraz informacją o położeniu lokalu mieszkalnego w budynku,
4. określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper,
5. termin przeniesienia na nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego oraz wysokość, terminy i warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera,
6. istotne informacje dotyczące mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności numer rachunku (czym jest rachunek powierniczy dowiesz się z tego **wpisu**), zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku,
7. numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał oraz informację, czy jest ostateczne lub czy jest zaskarżone, a także termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych konkretnego przedsięwzięcia deweloperskiego,
8. określenie warunków na jakich możesz odstąpić od umowy deweloperskiej, a także zasad zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Ciebie jeśli skorzystasz z tego prawa,
9. określenie wysokości odsetek i kar umownych dla obu stron umowy deweloperskiej (z zachowaniem równowagi stron umowy),
10. wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego, zgodnie z normami budowlanymi (czym są i jak je czytać dowiesz się z kolejnych wpisów),
11. twoje oświadczenie, że odebrałeś prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznałeś się przez nabywcę z jego treścią, deweloper powinien również zapewnić Ci o możliwości

zapoznania się z dokumentami dotyczącymi działania dewelopera oraz stanu prawnego nieruchomości, na której realizowane będzie przedsięwzięcie deweloperskie,

12. termin, w którym nabywca zostanie zawiadomiony o odbiorze lokalu mieszkalnego oraz sposób zawiadomienia poprzez pismo na adres wskazany w umowie, korespondencję mailową czy telefon,

13. jeśli istnieją obciążenia na nieruchomości umowa musi zawierać informację o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bez obciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez Ciebie,

14. ostatnie i najważniejsze to zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę oraz przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do korzystania z części nieruchomości.