Odbiór lokalu od dewelopera

11 punktów na odbiór mieszkania lub domu przed aktem przenoszącym własność.

1 ☐ **Kiedy następuje odbiór.** Po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (dla domu: po zawiadomieniu o zakończeniu budowy bez sprzeciwu organu). Odbiór odbywa się w Twojej obecności.
Podstawa: *art. 41 ust. 1–2 u.d.*

2 ☐ **Zgodność z umową.** Porównaj powierzchnię, układ pomieszczeń i zakres oraz standard prac wykończeniowych z umową deweloperską i prospektem.
Podstawa: *art. 35 ust. 1 pkt 6 i 15 u.d.*

3 ☐ **Protokół odbioru.** Z odbioru sporządza się protokół. Zgłoś do niego wszystkie wady. W protokole odnotowuje się też odmowę odbioru z powodu wady istotnej oraz uznanie lub odmowę uznania tej wady przez dewelopera.
Podstawa: *art. 41 ust. 3 u.d.*

4 ☐ **Odpowiedź dewelopera: 14 dni.** W ciągu 14 dni od podpisania protokołu deweloper przekazuje informację o uznaniu wad albo odmowę uznania wraz z przyczynami. Brak odpowiedzi oznacza uznanie wad.
Podstawa: *art. 41 ust. 4–5 u.d.*

5 ☐ **Usunięcie uznanych wad: 30 dni.** Deweloper usuwa uznane wady w ciągu 30 dni od podpisania protokołu. Jeśli nie zdąży mimo należytej staranności, wskazuje inny termin z uzasadnieniem.
Podstawa: *art. 41 ust. 6–7 u.d.*

6 ☐ **Gdy wady nie zostaną usunięte.** Wyznaczasz deweloperowi nowy termin, a po jego bezskutecznym upływie możesz usunąć wady na koszt dewelopera.
Podstawa: *art. 41 ust. 8 u.d.*

7 ☐ **Wada istotna.** Jeśli stwierdzisz wadę istotną, a deweloper odmówi jej uznania w protokole, możesz odmówić odbioru. Odmowa nie wstrzymuje biegu terminu na przeniesienie praw. Strony ustalają termin powtórnego odbioru.
Podstawa: *art. 41 ust. 9–10 i 12 u.d.*

8 ☐ **Powtórny odbiór i rzeczoznawca.** Odmowa odbioru z powodu wady istotnej przy powtórnym odbiorze wymaga opinii rzeczoznawcy budowlanego. Wniosek o nią składasz w ciągu miesiąca od odmowy. Jeśli rzeczoznawca nie potwierdzi wady, koszt opinii ponosisz Ty; jeśli potwierdzi – deweloper.
Podstawa: *art. 41 ust. 13–17 u.d.*

9 ☐ **Odstąpienie z powodu wady istotnej.** Możesz odstąpić od umowy, gdy deweloper nie usunie uznanej wady istotnej w terminie albo gdy rzeczoznawca stwierdzi wadę istotną.
Podstawa: *art. 41 ust. 11 i 15, art. 43 ust. 1 pkt 10–11 u.d.*

Treść ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Stan prawny: Dz.U. 2026 poz. 880. Wersja z 22 października 2026 r.

10 ☐ **Wady wykryte po protokole.** Wady, które zauważysz między podpisaniem protokołu a aktem przenoszącym własność, zgłaszasz deweloperowi. Terminy 14 i 30 dni liczą się wtedy od dnia zgłoszenia. Po przeniesieniu praw obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi przy sprzedaży.

Podstawa: *art. 41 ust. 19 i art. 41a u.d.*

11 ☐ **Stawiennictwo na odbiór i akt.** Nie ignoruj wezwań. Deweloper może odstąpić od umowy, jeśli mimo dwukrotnego pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 dni nie stawisz się na odbiór lub do aktu.

Podstawa: *art. 43 ust. 8 u.d.*

Chcesz, żeby agent towarzyszył Ci przy odbiorze?

Kupujesz od dewelopera? www.3mestate.pl/kontakt · biuro@3mestate.pl · tel. 728 881 244

Skrót: u.d. – ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 880), zwana ustawą deweloperską. Przed użyciem listy sprawdź w ISAP, czy ustawa nie była zmieniana.

Treść ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Stan prawny: Dz.U. 2026 poz. 880. Wersja z 22 października 2026 r.