Odstąpienie od umowy deweloperskiej

Kiedy możesz odstąpić od umowy, w jakim terminie i jak to zrobić.

1. ☐ **Brak wymaganych elementów umowy – 30 dni.** Termin liczy się od dnia zawarcia umowy.
   Podstawa: *art. 43 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 u.d.*

2. ☐ **Umowa niezgodna z prospektem – 30 dni.** Nie dotyczy zmian prospektu wyraźnie podkreślonych w umowie.
   Podstawa: *art. 43 ust. 1 pkt 2 i ust. 2, art. 35 ust. 2 u.d.*

3. ☐ **Nie doręczono prospektu lub informacji o jego zmianie – 30 dni.**
   Podstawa: *art. 43 ust. 1 pkt 3 i ust. 2, art. 21–22 u.d.*

4. ☐ **Prospekt nieprawdziwy lub niekompletny – 30 dni.** Dane w prospekcie niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy albo brak danych wymaganych we wzorze prospektu.
   Podstawa: *art. 43 ust. 1 pkt 4–5 i ust. 2 u.d.*

5. ☐ **Brak zgody banku dewelopera – 60 dni.** Gdy deweloper nie ma zgody wierzyciela hipotecznego ani zobowiązania do jej udzielenia. Termin liczy się od zawarcia umowy.
   Podstawa: *art. 25 ust. 4, art. 43 ust. 1 pkt 8 i ust. 5 u.d.*

6. ☐ **Opóźnienie w przeniesieniu praw.** Najpierw wyznaczasz deweloperowi 120 dni na przeniesienie praw. Po bezskutecznym upływie możesz odstąpić. Kara umowna za opóźnienie nadal Ci przysługuje.
   Podstawa: *art. 43 ust. 1 pkt 6 i ust. 3 u.d.*

7. ☐ **Wada istotna lokalu.** Gdy deweloper nie usunie uznanej wady istotnej w terminie albo rzeczoznawca stwierdzi wadę istotną.
   Podstawa: *art. 41 ust. 11 i 15, art. 43 ust. 1 pkt 10–11 u.d.*

8. ☐ **Problemy z rachunkiem powierniczym.** Gdy po wypowiedzeniu umowy rachunku przez bank deweloper nie zawrze nowej w ciągu 60 dni (odstąpienie po zwrocie środków przez bank) albo nie wykona obowiązków po spełnieniu warunku gwarancji wobec banku (odstąpienie po 60 dniach od podania informacji).
   Podstawa: *art. 10 ust. 1 i 3, art. 12, art. 43 ust. 1 pkt 7 i 9, ust. 4 i 6 u.d.*

9. ☐ **Żądanie syndyka wykonania umowy.** Gdy syndyk zażądał wykonania umowy w upadłości dewelopera.
   Podstawa: *art. 43 ust. 1 pkt 12 u.d.*

10. ☐ **Jak złożyć oświadczenie.** Pisemnie, z podpisami notarialnie poświadczonymi, wraz ze zgodą na wykreślenie Twoich roszczeń z księgi wieczystej. Bez tych elementów oświadczenie nie jest skuteczne.
    Podstawa: *art. 45 ust. 1 u.d.*

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

11 ☐ **Skutki odstąpienia i zwrot pieniędzy.** Umowa jest uważana za niezawartą, bez kosztów po Twojej stronie. Deweloper zwraca środki wypłacone mu z rachunku powierniczego niezwłocznie, najpóźniej w 30 dni od oświadczenia.

Podstawa: *art. 44 ust. 2–3 u.d.*

12 ☐ **Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.** Jeśli po odstąpieniu z powodów z art. 43 ust. 1 pkt 1–11 nie dostaniesz zwrotu w terminie, wpłaty zwraca Fundusz. Fundusz zwraca wpłaty także m.in. przy upadłości dewelopera.

Podstawa: *art. 48 ust. 1 u.d.*

13 ☐ **Kiedy odstąpić może deweloper.** Gdy nie zapłacisz mimo pisemnego wezwania z 30-dniowym terminem albo nie stawisz się na odbiór lub do aktu mimo dwóch wezwań w odstępie co najmniej 60 dni.

Podstawa: *art. 43 ust. 7–8 u.d.*

Zastanawiasz się nad odstąpieniem?

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.