Przed umową deweloperską

13 punktów do sprawdzenia przed podpisaniem aktu notarialnego z deweloperem.

1 ☐ **Forma i koszty.** Umowa deweloperska wymaga aktu notarialnego. Wynagrodzenie notariusza za czynności związane z umową oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponoszą po połowie deweloper i nabywca.
Podstawa: *art. 40 ust. 1–2 u.d.*

2 ☐ **Zgodność umowy z prospektem.** Porównaj projekt umowy z prospektem i załącznikami. Zmiany wprowadzone po doręczeniu prospektu muszą być w umowie wyraźnie podkreślone i wiążą Cię tylko wtedy, gdy wyrazisz zgodę na ich włączenie.
Podstawa: *art. 35 ust. 2–3 u.d.*

3 ☐ **Obowiązkowe elementy umowy.** Cena, informacja o nieruchomości (powierzchnia działki, stan prawny, hipoteki, służebności), położenie i cechy budynku, usytuowanie i powierzchnia lokalu, zakres i standard prac wykończeniowych, termin przeniesienia praw, numer pozwolenia na budowę, terminy robót, odsetki i kary, sposób pomiaru powierzchni, termin odbioru.
Podstawa: *art. 35 ust. 1 u.d. – pełna lista*

4 ☐ **Rachunek powierniczy.** Deweloper zapewnia otwarty albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy. W umowie powinny być: nazwa banku, numer rachunku, zasady dysponowania środkami i koszty prowadzenia.
Podstawa: *art. 6, 7 i art. 35 ust. 1 pkt 10 lit. a u.d.*

5 ☐ **Harmonogram i wpłaty.** Wpłacasz po zakończeniu kolejnych etapów, a wysokość wpłat zależy od faktycznego stopnia realizacji. Harmonogram ma co najmniej cztery etapy, a koszt każdego mieści się w przedziale 10–25% całości.
Podstawa: *art. 8 ust. 1–3 i art. 24 ust. 2 u.d.*

6 ☐ **Zgoda banku dewelopera.** Jeśli na gruncie jest hipoteka, deweloper musi mieć zgodę wierzyciela na bezobciążeniowe wyodrębnienie i przeniesienie lokalu po wpłacie pełnej ceny albo zobowiązanie do jej udzielenia. Zgoda jest załącznikiem do umowy.
Podstawa: *art. 25 ust. 1–2 u.d.*

7 ☐ **Stan prawny gruntu i pozwolenie na budowę.** Sprawdź księgę wieczystą i dane o pozwoleniu: organ, numer, czy jest ostateczne, czy zostało zaskarżone. Umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu Twojego roszczenia do księgi wieczystej.
Podstawa: *art. 35 ust. 1 pkt 3 i 11, art. 38 ust. 1–2 u.d.*

8 ☐ **Odsetki i kary umowne.** Odsetki należne deweloperowi nie mogą przewyższać kar umownych należnych Tobie. Jeśli umowa nie przewiduje ani kar, ani odsetek, deweloper wypłaca rekompensatę w wysokości odsetek ustawowych.
Podstawa: *art. 39 ust. 1–2 u.d.*

9 ☐ **Termin przeniesienia i odbiór.** Umowa określa termin przeniesienia praw, termin i sposób zawiadomienia o odbiorze oraz termin odbioru. Odbiór poprzedza akt przenoszący własność.
Podstawa: *art. 35 ust. 1 pkt 7 i 17, art. 41 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.

10 ☐ **Opóźnienie dewelopera.** Gdy deweloper nie przeniesie praw w terminie, wyznaczasz mu 120 dni, a po bezskutecznym upływie możesz odstąpić od umowy. Roszczenie o karę umowną za opóźnienie zachowujesz.

Podstawa: *art. 43 ust. 1 pkt 6 i ust. 3 u.d.*

11 ☐ **Klauzule mniej korzystne niż ustawa.** Postanowienia umowy mniej korzystne dla nabywców niż przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się przepisy ustawy. Poproś o wyjaśnienie każdej wątpliwej klauzuli.

Podstawa: *art. 42 u.d.*

12 ☐ **Prawo odstąpienia po podpisaniu.** Jeśli umowa nie zawiera wymaganych elementów, jest niezgodna z prospektem albo prospekt nie został doręczony lub był nieprawdziwy, możesz odstąpić w ciągu 30 dni od zawarcia umowy (przy braku zgody banku – 60 dni).

Podstawa: *art. 43 ust. 1 pkt 1–5, ust. 2 i 5 u.d.*

13 ☐ **Konsultacja przed podpisaniem aktu.** Z agentem 3M Estate lub, w razie potrzeby, z prawnikiem specjalizującym się w rynku nieruchomości.

Przed wizytą u notariusza?

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.