Przed umową rezerwacyjną

9 punktów do sprawdzenia, zanim zapłacisz opłatę rezerwacyjną i podpiszesz rezerwację.

1 ☐ **Czy ustawa Cię chroni?** Ustawa dotyczy nabywcy, czyli osoby fizycznej kupującej w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową, od dewelopera. Sprawdź, kto jest sprzedającym i jaka to umowa.
Podstawa: *art. 2–5 u.d.*

2 ☐ **Prospekt informacyjny.** Deweloper musi doręczyć Ci prospekt z załącznikami przed umową rezerwacyjną, nieodpłatnie, na trwałym nośniku. Na żądanie udostępni go też na papierze w swoim lokalu. Prospekt jest integralną częścią umowy rezerwacyjnej.
Podstawa: *art. 21 ust. 1–3 i art. 23 ust. 2 u.d.*

3 ☐ **Dokumenty do wglądu.** Na Twoje żądanie deweloper musi umożliwić wgląd w lokalu przedsiębiorstwa m.in. w: księgę wieczystą, odpis z KRS lub CEIDG, pozwolenie na budowę lub zgłoszenie, sprawozdania finansowe z dwóch lat, projekt budowlany oraz zgodę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu.
Podstawa: *art. 26 ust. 1 u.d.; księga wieczysta online*

4 ☐ **Forma i treść umowy rezerwacyjnej.** Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Powinna określać strony, cenę, opłatę rezerwacyjną, okres wyłączenia lokalu z oferty, jego usytuowanie w budynku oraz powierzchnię i układ pomieszczeń.
Podstawa: *art. 30 ust. 1–2 u.d.*

5 ☐ **Cena.** Cenę określa się jako iloczyn powierzchni użytkowej w m² i ceny za 1 m². Powierzchnię ustala się według Polskiej Normy obowiązującej w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia budowy.
Podstawa: *art. 5a u.d.*

6 ☐ **Opłata rezerwacyjna.** Nie może przekraczać 1% ceny z prospektu i jest zaliczana na poczet ceny. Zawierając umowę deweloperską, deweloper przekazuje ją na rachunek powierniczy w ciągu 7 dni od zawarcia umowy.
Podstawa: *art. 32 ust. 2–4 u.d.*

7 ☐ **Kiedy dostaniesz zwrot opłaty.** Niezwłocznie, gdy: nie uzyskasz decyzji kredytowej z powodu negatywnej oceny zdolności, deweloper nie wykona umowy rezerwacyjnej albo zmieni prospekt bez poinformowania Cię. Przy niewykonaniu umowy przez dewelopera zwrot jest w podwójnej wysokości.
Podstawa: *art. 34 ust. 1 i 3 u.d.*

8 ☐ **Czas rezerwacji i zmiany prospektu.** Umowa jest zawierana na czas określony; przy kredycie czas ten powinien uwzględniać okres na decyzję kredytową. W trakcie rezerwacji deweloper informuje Cię o zmianach prospektu ze wskazaniem, czego dotyczą.
Podstawa: *art. 31 i art. 33 ust. 1 u.d.*

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

Rezerwujesz mieszkanie lub dom?

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.