

RAPORT | UMOWA DEWELOPERSKA

L.p.	Paragraf w umowie	Strona	Uwagi
1.	UWAGA OGÓLNA	N.D.	<p>Przedstawiona do analizy Umowa nie zawiera elementów przewidzianych Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia elementów tych nie zawiera, w tym m.in.:</p> <ol style="list-style-type: none">1. mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informacji o kosztach prowadzenia rachunku,2. gwarancji bankowej, a w szczególności nazwy banku, gwarantowanej kwotę oraz terminu obowiązywania gwarancji albo3. gwarancji ubezpieczeniowej, a w szczególności nazwy ubezpieczyciela, gwarantowanej kwoty oraz terminu obowiązywania gwarancji;4. termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego;5. określenia warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29 ustawy, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa;6. określenia wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej;7. wskazania sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;8. terminu i sposobu zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. <p>Umowa zatem stanowi próbę obejścia obowiązujących przepisów prawa.</p>

2.	UWAGA OGÓLNA	N.D.	<p>Uwaga, umowa nie zawiera kar umownych w stosunku do Dewelopera naliczanych w sytuacji, gdy deweloper opóźni się z przeniesieniem prawa własności na Nabywcę.</p> <p>Brak kar w umowie może prowadzić do ciągłego przeciągania przez Dewelopera zawarcia umowy ostatecznej, tym samym Nabywca pozostaje w niepewności co do Lokalu i wpłaconych przez niego Transz na poczet Ceny.</p>
3.	§1 ust. 3 pkt 2	4	<p>Uwaga, blankietowa zgoda na obciążenie nieruchomości służebnościami. Postanowienie może wypełniać znamiona klauzuli abuzywnej. Rekomenduję pozyskanie przebiegu wskazanych obciążeń i ich akceptację.</p>
4.	§ 1 ust. 4 pkt 7	6	<p>Rekomenduję dodanie: na dowód czego Deweloper do niniejszej Umowy załącza aktualne nie starsze niż 14 dni, zaświadczenie wydane przez właściwy oddział Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu przez Dewelopera w opłacie składek (Załączniki nr [...]) oraz aktualne nie starsze niż 14 dni zaświadczenie wydane przez właściwy Urząd Skarbowy o niezaleganiu przez Dewelopera w opłacie podatków (Załączniki nr [...]).</p>
5.	§ 3 ust. 2 pkt 3	10	<p>Uwaga, blankietowa zgoda na obciążenie nieruchomości hipoteką. Rekomenduję zobowiązanie dewelopera do pozyskanie z banku promesy o bezobciążeniowym wyodrębnieniu i przekazanie jej Nabywcy już w dniu, gdy takiego obciążenia dokona.</p>