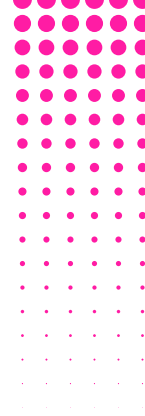


Świadomy kupujący

na rynku nieruchomości



STOP PATODEWELOPERCE
Stowarzyszenie poszkodowanych przez deweloperów



Spis treści

I. WPROWADZENIE.....	3
II. STOWARZYSZENIE POSZKODOWANYCH PRZEZ DEWELOPERÓW „STOP PATODEWELOPERCE”.....	4
1. CELE STOWARZYSZENIA:.....	4
2. JAK POMAGAMY:.....	5
III. JAK WYBRAĆ ODPOWIEDNIĄ INWESTYCJĘ?.....	7
IV. UMOWA DEWELOPERSKA! NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ PRZED ZAKUPEM NIERUCHOMOŚCI?.....	9
V. OPÓŹNIENIE W ODDANIU NIERUCHOMOŚCI. CO MOGĘ ZROBIĆ W TAKIEJ SYTUACJI?.....	11
VI. ODBIÓR TECHNICZNY – NA CZYM POLEGA?.....	14
VII. KTO WYKONUJE ODBIÓR TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI? CZY MOGĘ SAM ODEBRAĆ NIERUCHOMOŚĆ OD DEWELOPERA?.....	15
VIII. KUPIŁEM NIERUCHOMOŚĆ OD DEWELOPERA. CO TERAZ?.....	17
IX. JAK UMÓWIĆ SIĘ NA ODBIÓR TECHNICZNY Z DEWELOPEREM?.....	18
X. PROTOKÓŁ TECHNICZNY ODBIORU LOKALU.....	20
XI. POWIERZCHNIA UŻYTKOWA NIERUCHOMOŚCI. CZY WARTO DOCHODZIĆ ROSZCZEŃ?.....	22
XII. DEWELOPER NIE UZNAŁ MOICH WAD I USTEREK. CZY MUSZĘ ODEBRAĆ NIERUCHOMOŚĆ?.....	23
XIII. UMOWA PRZENOSZĄCA WŁASNOŚĆ.....	24
XIV. POSZKODOWANI PRZEZ DEWELOPERÓW (GRUPA WSPARCIA). DLACZEGO WARTO DO NAS DOŁĄCZYĆ?.....	24
XIV. PODSUMOWANIE.....	27



WPROWADZENIE

Witamy Cię serdecznie i dziękujemy za pobranie naszego bezpłatnego e-booka zatytułowanego "Świadomy kupujący na rynku nieruchomości". Jesteśmy Stowarzyszeniem Poszkodowanych przez Deweloperów "Stop Patodeweloperce", a naszym celem jest udzielanie konsultacji, edukacja, wsparcie osób poszkodowanych oraz osób zainteresowanych zakupem nieruchomości bezpośrednio od dewelopera.

Decyzja o wydaniu tego e-booka wynika z troski o świadomość konsumentów na rynku nieruchomości. Chcemy, aby każdy potencjalny nabywca mógł podejść do tego ważnego kroku w swoim życiu z pełną świadomością, zrozumieniem procesu zakupowego oraz zidentyfikowaniem potencjalnych problemów, na jakie może natrafić.

W trakcie lektury naszego e-booka dowiesz się, jak skutecznie chronić swoje interesy podczas procesu nabywania nieruchomości, na co zwrócić uwagę, jak unikać pułapek oraz jakie prawa przysługują Tobie jako kupującemu. Pragniemy dostarczyć Ci niezbędnej wiedzy, abyś mógł podejść do zakupu nieruchomości z pewnością siebie i pełnym zrozumieniem.

Jako stowarzyszenie z doświadczeniem w dziedzinie ochrony praw konsumentów na rynku nieruchomości, zależy nam na tym, abyś otrzymał wsparcie podczas tego istotnego procesu. Dzięki temu e-bookowi będziesz mógł podjąć bardziej świadome decyzje, unikając potencjalnych problemów i nieprzyjemnych niespodzianek.

Raz jeszcze dziękujemy Ci za zainteresowanie naszym e-bookiem. Mamy nadzieję, że dostarczy wartościowych informacji i pomoże w podjęciu trafnych decyzji przy zakupie nieruchomości.

Życzymy owocnej lektury i powodzenia w Twojej drodze do posiadania wymarzonego lokum.



STOWARZYSZENIE POSZKODOWANYCH PRZEZ DEWELOPERÓW „STOP PATODEWELOPERCE”

Stowarzyszenie Poszkodowanych przez Deweloperów „Stop Patodeveloperce” to organizacja społeczna, która powstała z myślą o wsparciu osób doświadczających problemów z nieuczciwymi praktykami deweloperów oraz tych osób, które dopiero planują zakup nieruchomości. Naszym głównym celem jest walka z nieuczciwością w branży deweloperskiej oraz udzielanie pomocy poszkodowanym w dochodzeniu ich praw.

1. Cele Stowarzyszenia:



Ochrona Konsumentów:

Dążymy do poprawy standardów w branży deweloperskiej, angażując się w monitoring działań deweloperów i przeciwdziałając praktykom, które mogą prowadzić do niekorzystnych sytuacji dla nabywców.



Wsparcie poszkodowanych:

Stowarzyszenie jest miejscem, gdzie poszkodowani przez nieuczciwie praktyki deweloperów znajdą solidne wsparcie. Pomagamy w zrozumieniu praw i obowiązków kupujących oraz udzielamy wsparcia w procesie dochodzenia roszczeń.



Edukacja konsumentów:

Organizujemy szkolenia i kampanie edukacyjne mające na celu zwiększenie świadomości konsumentów na temat procesu zakupu, odbioru nieruchomości oraz ich praw i obowiązków.



Zmiana przepisów:

Nasza inicjatywa ma na celu stworzenie bardziej sprawiedliwego i przejrzystego środowiska dla kupujących.

2. Jak pomagamy:



Bezpłatne konsultacje:

Umożliwiamy bezpłatne konsultacje dla osób, które doświadczyły problemu z deweloperem lub planują zakup nieruchomości z rynku pierwotnego.



Współpraca z Kancelariami Prawnymi:

Stowarzyszenie współpracuje z kancelariami prawnymi specjalizującymi się w prawie budowlanym i nieruchomości. To umożliwia poszkodowanym skorzystanie z profesjonalnego wsparcia prawnego w dochodzeniu swoich praw oraz reprezentacji w ewentualnych sporach.



Wsparcie dla Wspólnot Mieszkaniowych:

Stowarzyszenie angażuje się w pomoc dla wspólnot mieszkaniowych, które mogą doświadczać problemów z deweloperem.



Pomoc przy odbiorze technicznym:

Stowarzyszenie współpracuje z siatką rzeczoznawców i udziela wsparcia w procesie m.in. odbiorów technicznych nieruchomości, wykonywaniem ekspertyz technicznych oraz opinii. Pomaga w identyfikacji ewentualnych usterek, w dokumentowaniu problemów oraz w skutecznym negocjowaniu z deweloperem ich naprawy.



Odzyskiwanie roszczeń od dewelopera:

Stowarzyszenie wspiera poszkodowanych w procesie odzyskiwania roszczeń od dewelopera. Pomaga w dokumentowaniu przypadków naruszeń umowy, dostarcza niezbędne informacje prawne, i w razie potrzeby współpracuje z prawnikami w celu skutecznego dochodzenia roszczeń.

Stowarzyszenie Poszkodowanych przez Deweloperów „Stop Patodeweloperce” dąży do zapewnienia kompleksowego wsparcia dla kupujących na każdym etapie procesu zakupu nieruchomości oraz w rozwiązywaniu ewentualnych problemów wynikających z nieuczciwych praktyk deweloperów.



JAK WYBRAĆ ODPOWIEDNIĄ INWESTYCJĘ?

W świetle dynamicznego rynku nieruchomości, poszukiwania nowego miejsca do życia czy inwestycji stają się często zarówno ekscytującym, jak i stresującym przedsięwzięciem. Decyzja o zakupie nieruchomości, zwłaszcza w ramach inwestycji deweloperskiej, wiąże się z istotnymi konsekwencjami finansowymi. Stres towarzyszący temu procesowi nie jest przypadkowy – wynika z troski o bezpieczeństwo finansowe i pragnienie podjęcia trafnych decyzji.

Przed zakupem nieruchomości warto zwrócić uwagę na poniższe aspekty, które mogą ograniczyć ryzyko poniesienia dodatkowych kosztów w przyszłości.



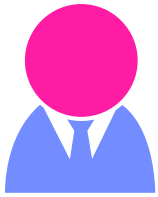
Doświadczenie w branży budowlanej/historia dewelopera:

Zbadaj doświadczenie dewelopera na rynku. Poszukaj informacji o poprzednich projektach.

Referencje od klientów:

Skontaktuj się z poprzednimi klientami dewelopera, jeśli to możliwe, aby dowiedzieć się o ich doświadczeniach i satysfakcji z zakupu. Na Facebook-u często są tworzone grupy mieszkańców dla danej inwestycji, z której również możesz skorzystać.





Reputacja w branży:

Sprawdź opinie oraz fora dyskusyjne, aby poznać zdanie innych osób na temat dewelopera.

Licencje i zezwolenia:

Upewnij się, że deweloper posiada wszystkie niezbędne licencje i zezwolenia na prowadzenie działalności deweloperskiej.



Kondycja finansowy dewelopera:

Zorientuj się, czy firma jest stabilna finansowo, aby uniknąć opóźnień w realizacji projektu z powodu trudności finansowych.

Umowa deweloperska

Przeczytaj umowę deweloperską bardzo dokładnie. Zwróć uwagę m.in. na terminy na terminy płatności, harmonogram prac etc.



Porady prawne i finansowe

Skorzystaj z usług prawnika specjalizującego się w prawie nieruchomości, aby uzyskać poradę prawną.

Kupując nieruchomość z rynku pierwotnego, czeka nas szereg działań, które musimy podjąć, aby zabezpieczyć swój interes. Dbłość o te aspekty pozwoli ci podejść do zakupu nieruchomości z pełnym przekonaniem ograniczając potencjalne ryzyko.



UMOWA DEWELOPERSKA! NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ PRZED ZAKUPEM NIERUCHOMOŚCI?

Umowa deweloperska to umowa zawierana pomiędzy deweloperem, a nabywcą nieruchomości w trakcie realizacji inwestycji deweloperskiej. Deweloper zobowiązuje się do wybudowania i oddania nieruchomości w określonym stanie technicznym i terminie, a nabywca zobowiązuje się do zapłacenia ustalonej ceny.

Umowa ta reguluje prawa i obowiązki obu stron oraz warunki transakcji.

Przed zakupem nieruchomości w umowie deweloperskiej warto zwrócić uwagę na kilka istotnych kwestii:



Dokładne warunki techniczne i wykończeniowe:

Sprawdź, jakie prace deweloper zobowiązuje się wykonać i jakie standardy wykończenia będą obowiązywały. Często w umowach znajdują się szczegółowe opisy materiałów używanych do budowy.



Terminy realizacji inwestycji:

Upewnij się, że umowa zawiera precyzyjne terminy zakończenia inwestycji oraz przekazania nieruchomości. Zdefiniowanie terminów jest ważne, aby uniknąć ewentualnych opóźnień.



Warunki płatności:

Sprawdź, jakie są warunki płatności za nieruchomość.



Kary umowne:

WAŻNE!!! Sprawdź, czy i jakie kary umowne przewiduje umowa deweloperska w przypadku nieterminowego wykonania prac przez dewelopera.



Prawo do odstąpienia od umowy:

Sprawdź, jakie są warunki odstąpienia od umowy przez obie strony, na wypadek wystąpienia nieprzewidzianych sytuacji.



Ustalenie opłat dodatkowych:

Czasem umowy deweloperskie zawierają postanowienia dotyczące ewentualnych opłat dodatkowych, takich jak opłaty za korzystanie z infrastruktury czy opłaty administracyjne.



Gwarancje i rękojmie:

Zorientuj się, jakie gwarancje deweloper udziela na wykonane prace oraz jakie prawa przysługują nabywcy w przypadku wystąpienia wad.

Warto w takiej sytuacji skorzystać z usług prawnika specjalizującego się w prawie nieruchomości. Prawnik może pomóc w zrozumieniu treści umowy, zidentyfikowaniu ewentualnego ryzyka oraz zabezpieczeniu interesów nabywcy. Profesjonalna opinia prawnika może przyczynić się do bezpiecznego i prawidłowego sfinalizowania transakcji zakupu nieruchomości.



OPÓŹNIENIE W ODDANIU NIERUCHOMOŚCI. CO MOGĘ ZROBIĆ W TAKIEJ SYTUACJI?

W przypadku opóźnienia w oddaniu nieruchomości przez dewelopera istnieje kilka kroków, które możesz podjąć przeciwko deweloperowi. Poniżej znajdziesz wskazówki dotyczące działań, które możesz podjąć w tej sytuacji.



Przeczytaj umowę deweloperską:

Dokładnie przeanalizuj umowę deweloperską, w której powinny być zawarte informacje na temat terminów ukończenia inwestycji, a także klauzule dotyczące ewentualnych opóźnień i przysługujących kar umownych od dewelopera. Sprawdź, czy Twoja umowa przewiduje jakiegokolwiek sankcje w przypadku nieterminowej dostawy.



Skontaktuj się z deweloperem:

Skontaktuj się z przedstawicielem dewelopera, aby uzyskać informacje na temat przyczyn powstania opóźnienia, przewidywanego terminu zakończenia budowy oraz jakie kroki podejmie deweloper w związku z tą sytuacją. Upewnij się, że wszystkie informacje są udokumentowane na piśmie.



Monitoruj postępy prac:

Regularnie monitoruj postępy prac na budowie.



Dokumentuj wszelkie rozmowy i korespondencje

Zabezpiecz wszystkie rozmowy, e-maile, czy inne formy korespondencji z deweloperem dotyczące opóźnień. To mogą być ważne dowody w razie ewentualnych sporów.



Skontaktuj się z prawnikiem:

Jeśli opóźnienia stają się problemem i deweloper nie podejmie odpowiednich działań, skonsultuj się z prawnikiem specjalizującym się w prawie nieruchomości. Prawnik może ocenić sytuację i doradzić, jakie kroki podjąć w celu ochrony twoich interesów.



Rozważ negocjacje:

W niektórych przypadkach deweloper może być otwarty na negocjacje dodatkowych warunków umowy w związku z opóźnieniem. Warto uzyskać profesjonalne wsparcie prawnika podczas negocjacji.

Komentarz eksperta

Opóźnienia na rynku deweloperskim są zjawiskiem powszechnym. Niestety często można spotkać się z sytuacjami, gdzie nawet w sprawach oczywistych, deweloper sam z siebie nie wypłaca odpowiedniej rekompensaty nabywcom. Co więcej, podejmuje kroki, które mają na celu ograniczenie lub uniknięcie odpowiedzialności finansowej. Trzeba pamiętać, że nie należy podpisywać wszystkiego, czego oczekuje nasz kontrahent (w tym wypadku deweloper) i przystawać na każdą jego propozycję. Pozycja negocjacyjna zależy od argumentów, a te wynikają ze stanu faktycznego (m.in. okresu i przyczyn opóźnienia) oraz postanowień umownych. Umowa może być podstawą do żądania kary pieniężnej za zwłokę albo za opóźnienie, umowa może dawać prawo do żądania dodatkowego odszkodowania za realnie poniesione koszty albo wykluczać takie odszkodowanie. Brak konkretnych postanowień może dawać nam prawo do rekompensaty ustawowej, przewidzianej w art. 39 ust. 2 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Odpowiedzialność dewelopera za zwłokę jest domniemana, w związku z tym, jeżeli twierdzi, że zachował należyłą staranność i nie ponosi winy za nieterminowość, powinien to udowodnić.

To, co na pewno jest kluczowe, to analiza sprawy i ocena, czy w mojej konkretnej sprawie, należy mi się rekompensata i w jaki sposób się o nią upomnieć. W większości wypadków opóźnień taka rekompensata się należy. Natomiast najlepszy sposób upomnienia się o nią zależy od postawy drugiej strony i etapu, na którym jesteśmy – przede wszystkim, czy przed przeniesieniem własności nieruchomości, czy już po.



ODBIÓR TECHNICZNY – NA CZYM POLEGA?

Odbiór mieszkania od dewelopera to ważny etap procesu zakupu nieruchomości. Aby ten moment był jak najbardziej sprawny i satysfakcjonujący, warto się do niego odpowiednio przygotować. W dalszej części naszego E-booka pokażemy ci kilka prostych kroków, które pomogą Tobie w procesie obioru nieruchomości z rynku pierwotnego.

Ten punkt ma na celu wyjaśnić, dlaczego skuteczne odebranie nieruchomości od dewelopera jest kluczowe dla finansowego bezpieczeństwa nabywcy. Poprzez szczegółowe omówienie procesu odbioru technicznego oraz jego znaczenia, dowiesz się, jakie korzyści płyną ze skrupulatnego podejścia do tego etapu, uwzględniając oszczędności finansowe związane z uniknięciem ewentualnych problemów i kosztownych napraw w przyszłości.





KTO WYKONUJE ODBIÓR TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI? CZY MOGĘ SAM ODEBRAĆ NIERUCHOMOŚĆ OD DEWELOPERA?

Inspektorzy budowlani:

Niezależni specjaliści, tacy jak inspektorzy budowlani, są często zatrudniani do przeprowadzania odbiorów technicznych nieruchomości. Posiadają odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie w ocenie jakości wykonania budynku oraz zgodności z obowiązującymi normami i przepisami.

Samodzielne przeprowadzenie odbioru technicznego nieruchomości przez kupującego jest zazwyczaj mało praktyczne i niezalecane. Dlaczego?



Brak fachowej wiedzy:

Samodzielny odbiór techniczny wymagałaby od kupującego posiadania szczegółowej wiedzy na temat budownictwa, instalacji, przepisów budowlanych itd. Ocena zgodności nieruchomości z umową oraz wszystkich norm i standardów może być skomplikowana i wymagać specjalistycznej wiedzy.



Ryzyko pominięcia problemów:

Nabywca może nie zauważyć pewnych problemów, usterek czy nieprawidłowości, które mogą być niebezpieczne lub skutkować kosztownymi naprawami w przyszłości.



Deweloper może wprowadzić presję:

Deweloper może wyrzucić presję na nabywcę w celu szybszego odebrania nieruchomości, pomijając pewne kwestie lub niezgodności.



Brak umiejętności negocjacyjnych:

Inspektorzy budowlani posiadają niezbędną wiedzę, którą mogą wykorzystać podczas ewentualnej negocjacji z deweloperem i może okazać się istotna w egzekwowaniu poprawek oraz napraw przed finalnym podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego.

Z tego powodu zazwyczaj zaleca się, aby odbiór techniczny nieruchomości był przeprowadzany przez niezależnych specjalistów. Współpraca z inspektorem budowlanym pomaga zapewnić rzetelne i profesjonalne podejście do tego kluczowego etapu procesu zakupu nieruchomości. Inspektorzy budowlani posiadają specjalistyczny sprzęt jak np. kamery termowizyjne oraz mierniki wilgotności dzięki czemu są w stanie znaleźć usterki nie widoczne gołym okiem jak m.in. nieciągłości izolacji termicznej oraz zawilgocenia.

Kto Uczestniczy w odbiorze nieruchomości?

- ➡ **Nabywca lub jego przedstawiciel!**
- ➡ **Deweloper lub jego przedstawiciel**
- ➡ **Przedstawiciel generalnego wykonawcy (najczęściej obecny)**
- ➡ **Podwykonawcy**
- ➡ **Inspektor Budowlany lub pomocnik nabywcy (rekomendowane)**

Jeżeli chcesz skorzystać z pomocy rekomendowanych specjalistów, wypełnij poniższy formularz zgłoszeniowy.

WYPEŁNIAM FORMULARZ



**KUPIŁEM NIERUCHOMOŚĆ OD DEWELOPERA.
CO TERAZ?**

Gratulujemy!

Przed Tobą ostatni krok przed otrzymaniem kluczy do wymarzonego mieszkania.

Musisz wiedzieć, że zgodnie z ustawą deweloperską, odbiór lokalu ma miejsce po zawiadomieniu o zakończeniu budowy. Jeżeli deweloper otrzymał pozwolenie na użytkowanie, a organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, spodziewaj się od dewelopera zaproszenia na odbiór techniczny nieruchomości.

Pamiętaj! Bez uzyskania przez dewelopera m.in. pozwolenia na użytkowanie, nie można przystąpić do wykonania odbioru technicznego, a następnie dokonać przeniesienia praw własności na inwestora (stronę kupującą).



JAK UMÓWIĆ SIĘ NA ODBIÓR TECHNICZNY Z DEWELOPEREM?

Odbiór lokalu zawsze poprzedza umowę przeniesienia własności!

Najczęściej stosowaną praktyką przez deweloperów jest zaproszenie na odbiór techniczny, na którym sporządzany jest protokół odbioru technicznego.



Odbiór mieszkania – Co muszę wiedzieć?

W ustawie deweloperskiej najważniejszą kwestią związaną z nabywaniem nieruchomości mieszkalnych z rynku pierwotnego jest właśnie odbiór techniczny nieruchomości. Musisz wiedzieć, że deweloper nie ma pełnej dowolności w wyznaczaniu terminu odbioru, informowaniu o nim kupującego i reagowaniu w przypadku jego braku stawiennictwa na odbiorze.

Odbiór techniczny może odbyć się po uzyskaniu przez dewelopera pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Wówczas deweloper zazwyczaj z dwutygodniowym wyprzedzeniem informuje pisemnie przyszłego właściciela nieruchomości o ustalonym terminie odbioru technicznego.

Niestawienie się na odbiór może skutkować odstąpieniem przez dewelopera od umowy z winy kupującego. Warto pamiętać, że deweloper może skorzystać z tego prawa, wzywając pisemnie dwukrotnie kupującego z zachowaniem 60- dniowego odstępu.



Brak mojej obecności na odbiorze technicznym. Co wtedy?

W takich sytuacjach jest możliwość przeprowadzenia odbioru technicznego jednostronnie przez dewelopera z pominięciem stwierdzenia wad lokalu, i wówczas może okazać się, że przystępujemy do umowy przyrzeczonej bez wcześniejszej możliwości zapoznania się ze stanem nabywanego lokalu.

Jednakże zamieszczenie takiego zapisu w umowie deweloperskiej może być potraktowane jako klauzula niedozwolona.

Rekomendujemy mimo wszystko stawić się na odbiór techniczny lokalu w wyznaczonym terminie przez dewelopera



Zmiana terminu odbioru technicznego.

Nie zawsze jest tak, że termin odbioru technicznego wyznaczony przez dewelopera pokrywa się z naszym harmonogramem zajęć. Z naszego doświadczenia wiemy, że raczej zmiana na dogodny termin dla obydwu stron nie będzie stanowić problemu, ale warto zrobić to ze stosownym wyprzedzeniem. Dzięki temu unikniemy niepotrzebnych problemów i opóźnień, które mogłyby się pojawić w przypadku niestawienia się na odbiór we wskazanym terminie. Deweloperowi jak i stronie kupującej zależy na skutecznym odbiorze nieruchomości i zazwyczaj możemy liczyć na dobrą wolę dewelopera i umówienie się w terminie dogodnym zarówno dla kupującego, jak i dla sprzedającego.



PROTOKÓŁ TECHNICZNY ODBIORU LOKALU.

Protokół techniczny odbioru lokalu to formalny dokument, który sporządza się podczas procesu odbioru technicznego nieruchomości. Jest to istotny dokument, który opisuje stan techniczny lokalu oraz ewentualne usterki czy nieprawidłowości. Poniżej przedstawiamy powody, dla których protokół ten jest tak ważny, szczególnie w przypadku ewentualnych sporów z deweloperem.

Dlaczego jest tak ważny przy ewentualnym sporze z deweloperem?



Potwierdzenie stanu technicznego:

Protokół techniczny stanowi potwierdzenie faktycznego stanu technicznego lokalu w chwili odbioru. Jest to ważne, aby móc ustalić, czy nieruchomość spełnia wszystkie warunki określone w umowie deweloperskiej.



Dokumentacja ewentualnych usterek i wad:

Protokół szczegółowo opisuje wszelkie stwierdzone usterki, wady czy nieprawidłowości. Dokumentacja ta może stanowić podstawę do późniejszych reklamacji czy żądań naprawy ze strony nabywcy.



Podstawa do ewentualnych roszczeń:

Jeśli w trakcie odbioru technicznego zostaną stwierdzone wady, protokół stanowi podstawę do zgłaszania ewentualnych roszczeń wobec dewelopera. Wskazuje, co zostało stwierdzone, co jest niezgodne z umową, oraz jakie działania powinny zostać podjęte w celu naprawy.



Chroni prawa nabywcy:

Protokół techniczny pełni funkcję zabezpieczenia praw nabywcy. Posiadanie precyzyjnej dokumentacji może być kluczowe w przypadku, gdy deweloper nie spełnia warunków umownych, a nabywca musi bronić swoich praw.



Podstawa do ewentualnego odstąpienia od umowy:

W przypadku stwierdzenia poważnych wad protokół techniczny może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy, jeśli taka możliwość jest przewidziana w umowie deweloperskiej.



Przydatny w procesie mediacji:

Jeśli dojdzie do sporu z deweloperem, protokół techniczny może być przydatnym narzędziem w procesie mediacji. Dokładny opis stanu technicznego może pomóc w udowodnieniu ewentualnych roszczeń.

W związku z tym protokół odbioru lokalu jest niezwykle ważnym dokumentem, który stanowi istotne zabezpieczenie praw nabywcy i może pomóc w rozwiązaniu ewentualnych sporów z deweloperem. W razie wątpliwości należy skonsultować się z prawnikiem specjalizującym się w prawie nieruchomości.

Kiedy deweloper naprawi usterki?

Zgodnie z zapisami ustawy deweloperskiej po sporządzeniu i podpisaniu przez obydwie strony protokołu odbioru, deweloper ma 14 dni na odniesienie się do stwierdzonych usterek i 30 dni na ich naprawienie. Jeżeli tego nie zrobi w tym czasie, ma możliwość wskazania innego terminu wraz z wyjaśnieniem przyczyny opóźnienia.



POWIERZCHNIA UŻYTKOWA NIERUCHOMOŚCI. CZY WARTO DOCHODZIĆ ROSZCZEŃ?

Zapraszamy do zapoznania się z artykułem na stronie internetowej naszego Stowarzyszenia, który dokładnie przedstawia kwestie aktualnych problemów z powierzchnią użytkową.

**NABICI W ŚCIANY
PRZEZ DEWELOPERÓW**





DEWELOPER NIE UZNAŁ MOICH WAD I USTEREK. CZY MUSZĘ ODEBRAĆ NIERUCHOMOŚĆ?

Jeżeli deweloper nie poczuwa się do naprawy usterek w terminie, który wynika z umowy, kupujący może podjąć szereg następujących działań.



Należy dewelopera powiadomić o usterce w formie pisemnej. W piśmie należy dokładnie opisać usterek i wyznaczyć deweloperowi termin na ich usunięcie. Po takim zawiadomieniu deweloper ma 14 dni na odpowiedź pod rygorem uznania, że zgadza się ze zgłoszeniem.



Jeśli deweloper w dalszym ciągu nie reaguje na zgłoszenia, warto skorzystać z pomocy doświadczonego prawnika, który pomoże w dalszych działaniach. Kupujący ma prawo dochodzić swoich praw na drodze sądowej. Może wówczas żądać naprawy usterek, obniżenia ceny nieruchomości lub odstąpienia od umowy (jeżeli mówimy o wadach istotnych czyli takich, które nie uniemożliwiają zamieszkania w nabytej nieruchomości).





UMOWA PRZENOSZĄCA WŁASNOŚĆ

Umowa przenosząca własność po odbiorze technicznym to dokument prawny, który formalnie potwierdza, że deweloper spełnił warunki umowy deweloperskiej, a nabywca może przejąć pełne prawo własności do nieruchomości.

Podpisując umowę przeniesienia własności, warto jest zweryfikować, czy w umowie nie ma zapisów abuzywnych (m.in. klauzuli zwalniającej dewelopera z odpowiedzialności wynikających z umowy deweloperskiej).



POSZKODOWANI PRZEZ DEWELOPERÓW (GRUPA WSPARCIA) DLACZEGO WARTO DO NAS DOŁĄCZYĆ?

Woow! Dotarłeś do końca naszego naszego E-booka i mamy szczerą nadzieję, że znalazłeś tutaj dużo ciekawych informacji, które pomogą Tobie nabyć i skutecznie odebrać nieruchomość od dewelopera.



Pragniemy również zaprosić Ciebie do naszej zamkniętej grupy wsparcia na Facebook-u stworzonej przez Stowarzyszenie Poszkodowanych przez Deweloperów „Stop Patodeweloperce”. Grupa jest miejscem, gdzie możemy wspólnie dzielić się doświadczeniami, udzielać wsparcia oraz znaleźć konkretne rozwiązania, czy rekomendacje do sprawdzonego specjalisty.



DLACZEGO WARTO DO NAS DOŁĄCZYĆ?



Porady i Wsparcie:

Grupa stanowi forum do dzielenia się informacjami i doświadczeniami. Możesz uzyskać cenne porady od innych poszkodowanych lub specjalistów.



Rekomendacje Prawników i Inspektorów budowlanych:

W naszej społeczności znajdziesz rekomendacje profesjonalistów, takich jak prawnicy czy inspektorzy budowlani, którzy specjalizują się w sprawach związanych z nieruchomościami.



Bezpieczne środowisko:

Grupa jest zamknięta, co oznacza, że dyskusje prowadzone są w zaufanym i prywatnym środowisku.





JAK DOŁĄCZYĆ?

Aby dołączyć, wystarczy wysłać prośbę o członkostwo w grupie. Administrator będzie dbać o to, aby do grupy trafiały jedynie te osoby, które będą aktywnie uczestniczyć w rozwoju naszej społeczności.

Wierzmy, że wspólnie możemy znaleźć korzystne rozwiązania i wspierać się nawzajem w trudnych sytuacjach związanych z deweloperami. **#StopPatodeweloperce**

Zapraszamy do grupy i do dzielenia się swoimi historiami oraz pomysłami na skuteczne działania!

Poszkodowani przez Deweloperów (Grupa Wsparcia)



Poszkodowani przez Deweloperów (Grupa Wsparcia)

🔒 Grupa Prywatna · 227 członków

👤 Dołącz do grupy

🔗 Udostępnij





PODSUMOWANIE

Pamiętaj!!! Jeżeli masz kłopoty z deweloperem, nie pozostawaj sam w obliczu problemów – Stowarzyszenie Poszkodowanych przez Deweloperów "Stop Patodeweloperce" jest tutaj, aby Ci pomóc!

Skontaktujcie się z nami już dziś, aby korzystać z pełnego spektrum wsparcia. Razem możemy zatrzymać nieuczciwe praktyki deweloperskie i wspólnie budować pewniejszą przyszłość dla wszystkich kupujących na rynku nieruchomości.

Zachęcamy do Kontaktu ze Stowarzyszeniem "Stop Patodeweloperce"

BEZPŁATNA KONSULTACJA



To już naprawdę koniec! Jeżeli dotarłeś do tego momentu, to mamy pewność, że to właśnie Ty jesteś „Świadomym kupującym na rynku nieruchomości” i w związku z tym mamy dla Ciebie NIESPODZIANKĘ, którą znajdziesz na kolejnej stronie.

Otrzymujesz od Nas Voucher na bezpłatną konsultację z architektem wnętrz do wykorzystania przez Ciebie lub Twoich znajomych.

**GOTOWE
MIESZKANIE**

Kompleksowa usługa w zakresie

**WYKOŃCZENIA
WNĘTRZ**

oraz

**ZABUDÓW
MEBLOWYCH**

**Umów się na
bezpłatne spotkanie
z architektem wnętrz**

531 752 752

Otrzymaj specjalne warunki
powołując się na naszego Partnera



STOP PATODWELOPERCE
Stowarzyszenie poszkodowanych przez deweloperów



STOWARZYSZENIE POSZKODOWANYCH PRZEZ DEWELOPERÓW „STOP PATODEWELOPERCE”



TEL. 570 043 680



E-MAIL: BIURO@STOPPATODEWELOPERCE.PL



WWW.STOPPATODEWELOPERCE.PL



STOP PATODEWELOPERCE
Stowarzyszenie poszkodowanych przez deweloperów

ZNAJDŹ NAS NA:



[@stoppatodeveloperce](https://www.tiktok.com/@stoppatodeveloperce)



[Stop Patodeveloperce](https://www.facebook.com/StopPatodeveloperce)



[stoppatodeloperce](https://www.instagram.com/stoppatodeloperce)

Skład i oprawa graficzna e-booka: Paulina Rybka