

# Checklista: Start sprzedaży dewelopera

Co mieć gotowe, zanim podpiszesz pierwszą umowę rezerwacyjną

Ta checklista pomaga małemu deweloperowi uporządkować obowiązki wynikające z ustawy deweloperskiej przed startem sprzedaży. Zaznacz to, co masz gotowe — braki to najczęstsze źródło sporów i kar.

## 1. Rachunek powierniczy i DFG

- Zawarty otwarty albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia
- Ustalone składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (0,45% otwarty / 0,1% zamknięty)
- Świadomy wybór rachunku pod harmonogram wpłat i zaplecze kapitałowe

## 2. Zgoda wierzyciela hipotecznego

- Zgoda banku (lub zobowiązanie) na bezobciążeniowe wyodrębnienie / przeniesienie po zapłacie
- Dokumenty hipoteczne zebrane przed rozpoczęciem sprzedaży

## 3. Prospekt informacyjny

- Prospekt sporządzony i gotowy do nieodpłatnego doręczenia na trwałym nośniku
- Procedura aktualizacji prospektu (aneks) przy zmianach na inwestycji
- Spójność prospektu z kartą lokalu, umową i cennikiem

## 4. Wzory umów

- Umowa rezerwacyjna (opłata rezerwacyjna maks. 1% ceny z prospektu)
- Umowa deweloperska z obowiązkową treścią z art. 35
- Procedura zmian i zaznaczania różnic wiążących nabywcę po jego zgodzie

## 5. Jedna prawda o powierzchni

- Ten sam algorytm i słownictwo pomiaru w karcie lokalu, prospekcie, umowie i cenniku
- Przegląd norm pomiarowych (uwaga na ścianki działowe) przed startem sprzedaży

## 6. Harmonogram etapów

- Co najmniej 4 etapy; koszt każdego między 10% a 25% kosztów całkowitych

## 7. Jawność cen 2025

- Publikacja pełnych cen i wszystkich zmian na własnej stronie internetowej
- Raportowanie danych cenowych raz na dobę; wskazanie adresu strony w reklamach

## 8. Odbiory i wady

- Wzory zawiadomień i protokołów odbioru
- Procedura terminów: 14 dni na uznanie wad, 30 dni na ich usunięcie
- Rozdzielenie przeglądu technicznego od ustawowego odbioru

## **Potrzebujesz pomocy przy starcie sprzedaży?**

wsparciedewelopera.pl · tel. +48 579 520 696 · sekretariat@snkancelaria.pl  
Katowice, ul. Norberta Barlickiego 8. Część marki SN Kancelaria Śliwowski i Nowak.