

ANALIZA

UMOWA DEWELOPERSKA (RYNEK PIERWOTNY)

PRÓBKA — DANE PRZYKŁADOWE

Lokal mieszkalny w jednym z dwóch budynków wielorodzinnych (oznaczenie techniczne '1' lub '2') budowanych na działce nr 64/2 w Bydgoszczy, ul. Brzozowa 22, KW BY1B/00087654/1, wraz opcjonalnie z komórką lokatorską lub garażem, miejscem parkingowym naziemnym/podziemnym oraz prawem do balkonu/tarasu/terenu zielonego. · Iloczyn Powierzchni Rozliczeniowej lokalu (m2) i ceny za m2 brutto, VAT 8 procent; konkretne kwoty nieuzupełnione w tym wzorze. Płatność w 6 ratach (25/25/10/10/20/10 procent) powiązanych z zakończeniem kolejnych etapów budowy.

PRÓBKA: ten raport zawiera wyłącznie dane przykładowe (zanonimizowana, fikcyjna umowa wzorowana na typowym wzorze rynkowym) i służy do celów demonstracyjnych, nie dotyczy żadnego realnego dewelopera ani osoby. Raport informacyjny wygenerowany przez AI na podstawie przekazanego dokumentu. Nie stanowi porady prawnej. Przed podpisaniem umowy zalecamy konsultację z radcą prawnym lub adwokatem.

DATA RAPORTU

2026-07-19

PRZEANALIZOWANYCH OBSZARÓW

9

DOKUMENT

PRÓBKA (dane z

STRONA 1 / 11

OCEN: RYZYKO / UWAGA

5 / 8

00. Werdykt: streszczenie wykonawcze

INTERPRETACJA AI · AUTORSKA SEKCJA CERTYFIKATOMAT.PL

Dokument to wzór umowy deweloperskiej oparty na Nowej Ustawie Deweloperskiej z 2021 r., poprawnie odwzorowujący większość ustawowych mechanizmów ochrony nabywcy: otwarty rachunek powierniczy, składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny oraz szczegółowo wymienione ustawowe podstawy odstąpienia od umowy. Największym ryzykiem jest podstawa prawna dysponowania gruntem przez dewelopera, który nie jest ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym działki, lecz działa wyłącznie na podstawie notarialnych zgód osoby trzeciej (Agnieszki Sobczak), co wymaga dokładnej weryfikacji trwałości tej konstrukcji. Kolejnym istotnym problemem są bardzo szerokie, nieodwołalne pełnomocnictwa udzielane przez nabywcę na rzecz osób fizycznych i spółek (paragraf 14), w tym zgoda na bezterminowe, nieodpłatne prawo reklamowe na rzecz podmiotu trzeciego (RENOMA MEDIA S.A.). Widoczna jest też asymetria: niska, stała kara umowna dewelopera (650 zł miesięcznie) kontrastuje z odsetkami ustawowymi obciążającymi nabywcę, a deweloper ma łatwiejszą ścieżkę cesji praw niż nabywca. W pozostałym zakresie (terminy, procedura odbioru, rękojmia, harmonogram wpłat) umowa jest zbudowana standardowo i zgodnie z przepisami.

OBSZAR	OCENA
RYZYO Tytuł prawny do gruntu	Deweloper nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym działki, lecz działa na podstawie notarialnych zgód osoby trzeciej. Wymaga to dokładnej weryfikacji trwałości i nieodwołalności tych zgód.
RYZYO Blankietowe pełnomocnictwa	Paragraf 14 przewiduje nieodwołalne pełnomocnictwa nabywcy, niewygasające nawet na wypadek śmierci mocodawcy, dla osób fizycznych i spółki do dysponowania nieruchomością wspólną.
RYZYO Prawo reklamowe dla osoby trzeciej	Zgoda na bezterminowe, nieodpłatne obciążenie nieruchomości prawem reklamowym na rzecz spółki RENOMA MEDIA S.A., która nie jest stroną tej umowy.
RYZYO Asymetria kar umownych	Deweloper płaci stałą karę 650 zł miesięcznie za opóźnienie, podczas gdy nabywca za zwłokę w płatnościach płaci znacznie bardziej dolegliwe odsetki ustawowe.
UWAGA Asymetria cesji praw	Deweloper może swobodnie przenieść prawa i obowiązki z umowy na inny podmiot, nabywca może to zrobić tylko przez kosztowne rozwiązanie umowy i zawarcie nowej z następcą.
ATUT Prawa odstąpienia nabywcy	Umowa szczegółowo i poprawnie odwzorowuje wszystkie ustawowe podstawy odstąpienia nabywcy z odesłaniem do konkretnych przepisów Nowej Ustawy Deweloperskiej.

Czy podpisywać

Umowa nie nadaje się do podpisania w obecnym kształcie bez wyjaśnień i negocjacji, przede wszystkim w zakresie tytułu prawnego dewelopera do gruntu oraz zakresu pełnomocnictw z paragrafu 14. Pozostałe elementy (harmonogram wpłat, rachunek powierniczy, prawa odstąpienia) są zgodne ze standardem rynkowym i ustawowym, więc po doprecyzowaniu kluczowych punktów ryzyka umowa może być akceptowalna.

Co zweryfikować lub wynegocjować przed podpisaniem

- Zweryfikować w KW BY1B/00087654/1 aktualny stan działu III (wzmianki, roszczenia) i upewnić się, że nie dotyczą przedmiotowego lokalu.
- Sprawdzić treść i nieodwołalność notarialnych Oświadczeń Agnieszki Sobczak (Rep. A ***/2025) będących uprawnieniem dewelopera do gruntu.

01. Podsumowanie umowy

CO ANALIZOWALIŚMY

Strony	Sprzedający/Deweloper: NOWA PERSPEKTYWA INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Bydgoszczy (KRS 0000699134), reprezentowana przez Agnieszkę Marię Sobczak jako Prezesa Zarządu spółki NOWA PERSPEKTYWA INWESTYCJE Sp. z o.o. (komplementariusza, KRS 0000421567). Kupujący: dwie osoby fizyczne, dane nieuzupełnione w tym dokumencie (wzór).
Przedmiot	Lokal mieszkalny w jednym z dwóch budynków wielorodzinnych (oznaczenie techniczne '1' lub '2') budowanych na działce nr 64/2 w Bydgoszczy, ul. Brzozowa 22, KW BY1B/00087654/1, wraz opcjonalnie z komórką lokatorską lub garażem, miejscem parkingowym naziemnym/podziemnym oraz prawem do balkonu/tarasu/terenu zielonego.
Cena	Iloczyn Powierzchni Rozliczeniowej lokalu (m2) i ceny za m2 brutto, VAT 8 procent; konkretne kwoty nieuzupełnione w tym wzorze. Płatność w 6 ratach (25/25/10/10/20/10 procent) powiązanych z zakończeniem kolejnych etapów budowy.
Terminy kluczowe	Rozpoczęcie budowy: 03.09.2021. Planowane zakończenie prac budowlanych całego przedsięwzięcia: 31.01.2027. Zgłoszenie gotowości do przekazania lokalu: do 30.04.2027. Odbiór lokalu i przeniesienie własności: do 31.08.2027.
Rachunek powierniczy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w Bank Kredytowy S.A. (nazwa fikcyjna w tej próbce) (umowa z 22.03.2025 r.), uzupełniony obowiązkowymi składkami na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.
Typ wykryty	Umowa deweloperska (akt notarialny, rynek pierwotny) na podstawie ustawy z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Dokument jest wzorem/szabloneM z niewypełnionymi polami i wariantami alternatywnymi (LUB).

C. Źródła danych

- 1. Wygenerowano 2026-07-19
- 2. Analizowany dokument: przykładowa-umowa-deweloperska.pdf
- 3. Typ: umowa deweloperska (rynek pierwotny)
- 4. Metoda: analiza AI pełnego tekstu umowy wg checklisty 42 obszarów

02. Analiza zapisów umowy (część 1 z 5)

CHECKLISTA 42 OBSZARÓW · USTAWA DEWELOPERSKA Z 2021 R.

Każdy zapis oceniony flagą: zielona (korzystny/standardowy), bursztynowa (do negocjacji lub dopytania), czerwona (istotne ryzyko kupującego).

ATUT

Strony i umocowanie. Reprezentant Spółki działa jako Prezes Zarządu komplementariusza, z oświadczeniem o braku ograniczeń w umocowaniu i braku likwidacji/upadłości spółek.

Zapis: wstęp aktu notarialnego, oświadczenie Agnieszki Marii Sobczak jako Prezesa Zarządu Komplementariusza

Rekomendacja: Zaakceptuj, poproś o aktualny odpis KRS obu spółek na dzień podpisania.

UWAGA

Opis lokalu. Mechanizm pomiaru powierzchni jest zgodny z normą PN-ISO 9836:2022-07, ale w tym wzorze konkretne wartości metrażu, kondygnacji i oznaczenia lokalu nie są uzupełnione.

Zapis: paragraf 2 ust. 3, paragraf 3 ust. 4

Rekomendacja: Sprawdź w finalnej umowie kompletność danych lokalu i zgodność z Załącznikiem nr 1.

RYZYO

Tytuł prawny dewelopera do gruntu. Spółka deweloperska nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym działki, lecz działa wyłącznie na podstawie notarialnych zgód osoby trzeciej (Agnieszki Sobczak) na realizację inwestycji i zawieranie umów deweloperskich. To mniej stabilna konstrukcja niż standardowe prawo do gruntu dewelopera.

Zapis: paragraf 1 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 3

Rekomendacja: Zweryfikuj u notariusza treść i nieodwołalność Oświadczeń Agnieszki Sobczak oraz skutki ich ewentualnego cofnięcia lub śmierci osoby uprawnionej.

ATUT

Zgodność z prospektem informacyjnym. Umowa zawiera oświadczenia o doręczeniu prospektu i braku zmian w jego treści (lub, wariantowo, o zmianach za zgodą nabywcy) zgodnie z wymogami ustawy.

Zapis: paragraf 1 ust. 4-6

Rekomendacja: Porównaj przekazany Prospekt informacyjny (Załącznik nr 7) z treścią umowy przed podpisaniem.

UWAGA

Cena całkowita brutto. Cena określona jako iloczyn powierzchni rozliczeniowej i ceny za m2 brutto (VAT 8 procent), lecz w tym wzorze same kwoty nie są podane.

Zapis: paragraf 4 ust. 1

Rekomendacja: Upewnij się, że finalna umowa zawiera jednoznaczną kwotę całkowitą brutto i cenę za m2.

03. Analiza zapisów umowy (część 2 z 5)

CHECKLISTA 42 OBSZARÓW · USTAWA DEWELOPERSKA Z 2021 R.

ATUT

Zmiana/waloryzacja ceny. Zmiana ceny możliwa tylko w ściśle określonych przypadkach (dodatkowe prace, zmiana metrażu, zmiana stawki VAT), z prawem odstąpienia nabywcy przy niekorzystnych zmianach.

Zapis: paragraf 4 ust. 2-6

Rekomendacja: Zaakceptuj, mechanizm chroni nabywcę prawem odstąpienia.

ATUT

Rozliczenie różnicy metrażu. Przy zmianie powierzchni do 3 procent cena zmienia się proporcjonalnie bez zmiany stawki za m2, powyżej 3 procent nabywcy przysługuje prawo odstąpienia z pełnym zwrotem wpłat.

Zapis: paragraf 4 ust. 2-5

Rekomendacja: Zaakceptuj, zapis zgodny z dobrą praktyką rynkową.

ATUT

Harmonogram wpłat. Płatności powiązane są z zakończeniem kolejnych etapów budowy potwierdzanym przez bank prowadzący rachunek powierniczy, zgodnie z Harmonogramem (Załącznik nr 3).

Zapis: paragraf 6 ust. 1, etapy I-VI

Rekomendacja: Zaakceptuj, sprawdź jedynie aktualność Harmonogramu w załączniku.

UWAGA

Mieszkaniowy rachunek powierniczy. Rachunek jest otwarty, nie zamknięty, więc deweloper wypłaca środki etapami w trakcie budowy, a nie dopiero po przeniesieniu własności. To niższy poziom ochrony niż rachunek zamknięty, choć zgodny z minimalnym wymogiem ustawy.

Zapis: paragraf 1 ust. 3, paragraf 2 ust. 3 pkt 9

Rekomendacja: Zaakceptuj jako standard rynkowy, miej świadomość niższego poziomu zabezpieczenia niż przy rachunku zamkniętym.

UWAGA

Termin zakończenia budowy. Termin zgłoszenia gotowości do przekazania konkretnego lokalu jest późniejszy niż planowany termin zakończenia budowy całego przedsięwzięcia, co wymaga wyjaśnienia.

Zapis: paragraf 1 ust. 3 pkt 5: 31.01.2027 wobec paragraf 5 ust. 1: 30.04.2027

Rekomendacja: Dopytaj dewelopera o przyczynę tej różnicy dat przed podpisaniem.

04. Analiza zapisów umowy (część 3 z 5)

CHECKLISTA 42 OBSZARÓW · USTAWA DEWELOPERSKA Z 2021 R.

RYZYO

Skutki opóźnień i zmiana terminów. Deweloper nie jest związany terminami w razie siły wyższej, warunków atmosferycznych, opóźnień w przyłączach mediów nie z jego winy oraz 'zmiany przepisów prawa wpływających na sposób realizacji inwestycji'. To ostatnie sformułowanie jest szerokie i może być interpretowane rozszerzająco.

Zapis: paragraf 5 ust. 9

Rekomendacja: Negocjuj doprecyzowanie katalogu okoliczności niezależnych od dewelopera, aby nie był nadmiernie ogólny.

UWAGA

Kary umowne za opóźnienie dewelopera. Kara umowna za opóźnienie dewelopera wynosi stałe 650 zł miesięcznie, niezależnie od wartości lokalu, co przy inwestycji wartiej kilkaset tysięcy złotych jest kwotą mało dolegliwą dla dewelopera.

Zapis: paragraf 5 ust. 8, paragraf 6 ust. 5: '650,00 zł za każdy miesiąc opóźnienia'

Rekomendacja: Negocjuj podniesienie kary do kwoty powiązanej procentowo z ceną lokalu.

RYZYO

Symetria kar umownych. Nabywca za nieterminowe płatności płaci odsetki ustawowe, znacznie bardziej dolegliwe procentowo, podczas gdy deweloper za opóźnienie płaci stałe 650 zł miesięcznie. To wyraźna asymetria na niekorzyść nabywcy przy porównywalnych opóźnieniach.

Zapis: paragraf 5 ust. 8 wobec paragraf 6 ust. 4

Rekomendacja: Negocjuj wyrównanie dolegliwości kar obu stron lub podniesienie kary dewelopera.

ATUT

Limity odpowiedzialności dewelopera. Deweloper wyłącza odpowiedzialność za wady wynikłe z nienależytej eksploatacji, braku konserwacji, niezgodności z instrukcją obsługi lub siły wyższej oraz za wady materiałów dostarczonych przez nabywcę. To typowe i uzasadnione wyłączenia.

Zapis: paragraf 9 ust. 2, paragraf 13

Rekomendacja: Zaakceptuj, zapis standardowy.

ATUT

Wady istotne i prawo odmowy odbioru. Nabywca zachowuje prawo odstąpienia w razie nieusunięcia wady istotnej lub jej stwierdzenia przez rzeczoznawcę, z odwołaniem do konkretnych przepisów ustawy.

Zapis: paragraf 12 ust. 4 pkt 4-5

Rekomendacja: Zaakceptuj, zapis zgodny z ustawą i korzystny dla nabywcy.

05. Analiza zapisów umowy (część 4 z 5)

CHECKLISTA 42 OBSZARÓW · USTAWA DEWELOPERSKA Z 2021 R.

ATUT

Rękojmia. Rękojmia udzielana jest zgodnie z obowiązującymi przepisami od dnia protokolarnego przekazania, co w praktyce oznacza ustawowy okres 5 lat dla nieruchomości.

Zapis: paragraf 9 ust. 1

Rekomendacja: Zaakceptuj, można poprosić o wprost wpisany okres 5 lat dla jasności.

ATUT

Ustawowe podstawy odstąpienia kupującego. Umowa szczegółowo i poprawnie odwzorowuje wszystkie ustawowe podstawy odstąpienia nabywcy z odesłaniem do konkretnych przepisów Nowej Ustawy Deweloperskiej.

Zapis: paragraf 12 ust. 2-9

Rekomendacja: Zaakceptuj, to mocna strona umowy.

UWAGA

Zwrot środków po odstąpieniu z winy nabywcy. W razie odstąpienia z winy nabywcy deweloper zatrzymuje cały zadatek, zwracając jedynie pozostałe wpłacone raty bez odsetek w 14 dni. To standardowa, lecz dotkliwa konsekwencja zadatku z art. 394 kodeksu cywilnego.

Zapis: paragraf 12 ust. 1

Rekomendacja: Miej świadomość ryzyka utraty zadatku przy własnym niewykonaniu umowy, dopilnuj terminowości płatności.

RYZYKO

Zgody i pełnomocnictwa blankietowe. Nabywca udziela nieodwołalnych pełnomocnictw, niewygasających nawet na wypadek śmierci mocodawcy, na rzecz osób fizycznych Marka i Joanny Grażyny Sobczak oraz Spółki, do reprezentowania go przed organami administracji, składania oświadczeń o dysponowaniu nieruchomością i zmiany wysokości udziałów we współwłasności.

Zapis: paragraf 14 ust. 3-5, ust. 11

Rekomendacja: To jeden z poważniejszych zapisów umowy: negocjuj ograniczenie zakresu, czasu trwania i odwołalności tych pełnomocnictw.

UWAGA

Służebności i obciążenia planowane. Nabywca z góry wyraża zgodę na ustanowienie bezterminowych, nieodpłatnych służebności gruntowych/przesyłu oraz na obciążenie nieruchomości prawem reklamowym, w tym na rzecz spółki RENOMA MEDIA S.A., niebędącej stroną tej umowy.

Zapis: paragraf 14 ust. 1-2

Rekomendacja: Dopytaj o konkretny zakres i lokalizację planowanych służebności i reklam przed podpisaniem.

06. Analiza zapisów umowy (część 5 z 5)

CHECKLISTA 42 OBSZARÓW · USTAWA DEWELOPERSKA Z 2021 R.

UWAGA

Zmiany projektowe dewelopera. Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian w projekcie budowlanym niewpływających znacząco na lokal oraz zmian na etapie realizacji bez obowiązku powiadamiania nabywcy.
Zapis: paragraf 3 ust. 8-9

Rekomendacja: Zaakceptuj z zastrzeżeniem, że zmiany nie mogą pogorszyć parametrów lokalu opisanych w umowie i prospekcie.

RYZYO

Cesja praw z umowy. Nabywca może zbyć swoją pozycję tylko przez rozwiązanie umowy i zawarcie nowej z następcą, z pokryciem kosztów dewelopera, podczas gdy deweloper może swobodnie przenieść swoje prawa i obowiązki na inny podmiot, na co nabywca wyraża zgodę z góry.

Zapis: paragraf 12 ust. 10 wobec paragraf 12 ust. 12

Rekomendacja: Negocjuj prostszą, tańszą ścieżkę cesji praw nabywcy lub limit kosztów przy zmianie następcy.

ATUT

Poddanie się egzekucji, zabezpieczenia od nabywcy. Umowa nie zawiera klauzul o poddaniu się egzekucji, wekslach ani innych dodatkowych zabezpieczeniach obciążających nabywcę ponad standardowe kary i odsetki.

Zapis: brak takich zapisów w treści umowy

Rekomendacja: Zaakceptuj, brak nadmiernych zabezpieczeń po stronie nabywcy to plus tej umowy.

07. Czego w umowie brakuje

ZAPISY NIEOBECNE, A ISTOTNE DLA KUPUJĄCEGO

- Brak w treści umowy wprost wskazanych ustawowych terminów zajęcia stanowiska co do wady (14 dni) i jej usunięcia (30 dni). Umowa odsyła ogólnie do procedury z art. 41 Nowej Ustawy Deweloperskiej, co jest dopuszczalne, ale mniej przejrzyste dla nabywcy.
- Brak informacji o ewentualnym kredycie budowlanym dewelopera, planowanej hipotece na nieruchomości oraz promesie banku dotyczącej bezciężarowego wyodrębnienia lokalu.
- Brak w tym wzorze konkretnych wartości: cena, metraż, numer lokalu, dane nabywców, kwota opłaty rezerwacyjnej. To dokument szablonowy, finalna umowa musi zostać zweryfikowana po uzupełnieniu wszystkich pól.

08. Pytania do dewelopera przed podpisaniem

DO WYKORZYSTANIA W ROZMOWIE LUB MAILU

1. Jaka jest podstawa prawna dysponowania gruntem przez Spółkę, skoro nie jest ona ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym działki 64/2, i co się stanie z inwestycją w razie cofnięcia zgody lub śmierci Agnieszki Sobczak?
2. Czy planowane jest zaciągnięcie kredytu budowlanego zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości, a jeśli tak, czy bank wystawi promesę bezciężarowego wyodrębnienia lokalu?
3. Dlaczego termin zgłoszenia gotowości do przekazania lokalu (30.04.2027) jest późniejszy niż planowany termin zakończenia całego przedsięwzięcia (31.01.2027)?
4. Czy Spółka jest skłonna podnieść wysokość kary umownej za opóźnienie, obecnie 650 zł miesięcznie, do poziomu adekwatnego do wartości lokalu?
5. Na czym konkretnie polega prawo reklamowe udzielane na rzecz RENOMA MEDIA S.A. i jak może ono wpłynąć na wygląd elewacji lub komfort mieszkańców?
6. Czy zakres pełnomocnictw z paragrafu 14 może zostać ograniczony czasowo lub przedmiotowo, zamiast pozostawać nieodwołalny i przetrwać śmierć mocodawcy?
7. Jaki jest realny zakres zmian, jakie deweloper może wprowadzać w projekcie budowlanym bez powiadamiania nabywcy?
8. Czy możliwa jest klasyczna cesja praw i obowiązków z umowy na rzecz osoby trzeciej wskazanej przez nabywcę, bez konieczności rozwiązywania umowy i ponoszenia dodatkowych kosztów notarialnych?

09. Zastrzeżenia

INFORMACJE O RAPORCIE

Raport wygenerowany automatycznie przez system AI serwisu Certyfikatomat.pl na podstawie przekazanego dokumentu. Ma charakter wyłącznie informacyjny i edukacyjny; nie stanowi porady prawnej ani opinii prawnej w rozumieniu przepisów. Analiza może nie obejmować wszystkich ryzyk specyficznych dla Twojej sytuacji; przed podpisaniem umowy zalecamy konsultację z radcą prawnym lub adwokatem. Treść wygenerowała sztuczna inteligencja (transparentność EU AI Act).

Certyfikatomat.pl · Univentures sp. z o.o. · kontakt@certyfikatomat.pl