

KARTA INFORMACYJNA ZGŁOSZEŃ WAD/USTEREK

LOKALI MIESZKALNYCH

PO UMOWIE PRZENOSZĄCEJ WŁASNOŚĆ LOKALU NA NABYWCĘ W WYKONANIU UMOWY DEWELOPERSKIEJ

1. Deweloper ponosi odpowiedzialność za wady i usterki od dnia wydania lokalu.
2. Na zgłoszenie roszczeń klient, w zależności od podstawy prawnej, na której będzie je opierał (Kodeks cywilny daje różne) ma: 5 lat w przypadku *rękojmi*¹ lub 6 lat w przypadku odpowiedzialności z tytułu *nienależytego wykonania umowy* (art. 471 k.c.)².
3. W okresie odpowiedzialności Deweloper zobowiązany jest do usuwania własnymi środkami i na własny koszt **prawidłowo** zgłoszonych usterek i wad będących skutkiem normalnego użytkowania lokalu.
4. **Nieprawidłowości eksploatacyjne dotyczące części wspólnych budynku lub nieruchomości**, przed zgłoszeniem do Dewelopera należy w pierwszej kolejności zweryfikować z zarządcą lub administratorem nieruchomości odpowiadającym za prawidłowe utrzymywanie części wspólnych nieruchomości.
5. Nabywca dokonuje zgłoszenia wady lub usterki drogą mailową, poprzez Portal Klienta lub pisemnie (dalej: Zgłoszenie).
6. Zgłoszenie powinno zawierać: imię i nazwisko właściciela lokalu, nr lokalu, numer telefonu, adres e-mail, dokładny opis wad lub usterek oraz ich lokalizację, dokumentację fotograficzną.
7. W przypadku, gdy Deweloper uzna Zgłoszenie za niezasadne, przedstawi swoje stanowisko Nabywcy w terminie 14 dni od dnia wpłynięcia Zgłoszenia.
8. Weryfikacja zgłoszonych wad lub usterek, oraz proces ich usuwania, odbywać się będą w ustalonym z Nabywcą terminie, w dni powszednie, w godzinach 7:30-15:30. Nabywca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w ustalonym terminie w określonym wyżej przedziale czasowym.
9. Jeżeli specyfika wady lub usterki wymagać będzie w celu jej uznania za zasadną, dodatkowych oględzin, lub jakichkolwiek innych czynności ze strony Dewelopera lub podmiotów z nim współpracujących, Nabywca zobowiązany będzie do udostępnienia lokalu w celu dokonania wizji w godzinach ujętych w pkt. 8.

¹ Gdy deweloper z nabywcą zawiera umowę sprzedaży, dotyczącą lokalu już wybudowanego i oddanego do użytkowania, wtedy odpowiedzialność dewelopera w stosunku do nabywcy za wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego opiera się na przepisach o rękojmi za wady.

² W przypadku, gdy deweloper i nabywca zawarli umowę deweloperską, a w jej wykonaniu umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności, odpowiedzialność dewelopera za wady lokalu jest oparta na ogólnych zasadach odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy (art. 471 i kolejne Kodeksu cywilnego.).

10. Termin usunięcia ujawnionej wady lub usterki zostanie ustalony z Nabywcą indywidualnie, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej lub telefonu, biorąc pod uwagę specyfikę wady/usterki, sposób jej usunięcia, uwarunkowania techniczne oraz warunki atmosferyczne.
11. Usunięcie wad lub usterek zostanie potwierdzone przez Nabywcę w Protokole Usunięcia Usterki (Protokół). Protokół może obejmować potwierdzenie usunięcia kilku usterek lub wad zgłoszonych przez tą samą osobę. Podpisanie Protokołu kończy proces usuwania usterki lub wady. W przypadku niepotwierdzenia przez Nabywcę usunięcia wad/usterki w Protokole, Deweloper powiadomi Nabywcę o jej usunięciu i o zamknięciu Zgłoszenia.
12. Usunięcie we własnym zakresie przez Nabywcę uznanej przez Dewelopera wady lub usterki skutkuje utratą uprawnień z tytułu rękojmi lub odpowiedzialności odszkodowawczej oraz **nie daje prawa do zwrotu poniesionych kosztów**.
13. W przypadku wystąpienia wad lub usterek w pracach wykończeniowych i wyposażeniu lokalu wykonanym przez podmioty zewnętrzne w ramach programów wykończenia „pod klucz”, Nabywca **zgłasza wady lub usterki bezpośrednio do podmiotu z którym zawarł umowę na wykończenie lokalu „pod klucz”**. Powyższe wady i usterki nie są objęte odpowiedzialnością Dewelopera.
14. Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za usterki i wady powstałe w skutek:
 - działania osób trzecich,
 - zaniechania czynności konserwacyjnych i serwisowych przez Nabywcę lub Zarządcę Nieruchomości,
 - nieprawidłowego użytkownika lokalu, w szczególności w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub zasadami eksploatacji i użytkownika określonymi w Instrukcji,
 - działania siły wyższej.