



*DMHomes*®

## Ogólne Warunki Sprzedaży DM Homes Sp. z o.o.

z dnia 14.08.2025 r.

### SPIS TREŚCI

1. DEFINICJE I POSTANOWIENIA OGÓLNE
2. OFERTA I ZAWARCIE UMOWY
3. CENA I WARUNKI PŁATNOŚCI
4. WŁASNOŚĆ I RYZYKO
5. ZAKRES PRZEDMIOTOWY UMOWY
6. STANDARD WYKONANIA
7. ZMIANY W PROJEKCIE I STANDARD WYKONANIA
8. TERMINY REALIZACJI
9. PROCEDURA ODBIORU
10. PRZEKAZANIE PRAW WŁASNOŚCI
11. GWARANCJA I RĘKOJMIA
12. ZGŁASZANIE I USUWANIE WAD
13. ODSTĄPIENIE OD UMOWY
14. KOMUNIKACJA I ZAWIADOMIENIA

- 15. OCHRONA MARKI I ZNAKU TOWAROWEGO
- 16. ZASADY DOSTĘPU DO INWESTYCJI
- 17. OBOWIĄZKI EKSPLOATACYJNE KUPUJĄCEGO
- 18. INFRASTRUKTURA WODOCIĄGOWA I JAKOŚĆ WODY
- 19. POSTĘPOWANIE REKLAMACYJNE
- 20. KLAUZULA RODO
- 21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

## 1. DEFINICJE I POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 1.1. **Sprzedający/Deweloper** – spółka z grupy deweloperskiej DM Homes działająca pod marką DM Homes, w szczególności: Sąddecka Panorama Sp. z o.o., Sąddecka Panorama II Sp. z o.o. oraz inne spółki celowe realizujące projekty deweloperskie pod marką DM Homes oraz inne spółki wskazane w umowie, których dane szczegółowe (KRS, NIP, REGON, adres siedziby) zostają określone w konkretnej umowie sprzedaży.
- 1.2. **Kupujący/Nabywca** – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, zawierająca umowę ze Sprzedającym.
- 1.3. **Strony** – Sprzedający i Kupujący łącznie.
- 1.4. **Przedmiot umowy/Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy będący przedmiotem umowy, wraz z przynależnymi pomieszczeniami (np. komórka lokatorska, miejsce postojowe) jeśli zostały objęte umową.
- 1.5. **Inwestycja** – przedsięwzięcie budowlane realizowane przez Sprzedającego, w ramach którego powstaje Lokal będący przedmiotem umowy.
- 1.6. **Umowa** – Umowa deweloperska, Umowa przedwstępna lub Umowa rezerwacyjna.
- 1.7. **Umowa deweloperska** – umowa zawarta w formie aktu notarialnego, na podstawie której Sprzedający zobowiązuje się do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na Kupującego, a Kupujący zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Sprzedającego.
- 1.8. **Umowa przedwstępna** – umowa zawarta między Stronami, określająca zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej (umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności) w przyszłości.
- 1.9. **Umowa rezerwacyjna** – umowa zawarta między Stronami, na podstawie której Sprzedający zobowiązuje się do czasowego wstrzymania oferowania określonego lokalu innym potencjalnym nabywcom.
- 1.10. **Ustawa deweloperska** – ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 ze zm.).
- 1.11. **OWS** – niniejsze Ogólne Warunki Sprzedaży.

1.12. **Prospekt informacyjny** – dokument zawierający informacje dotyczące Sprzedającego oraz Inwestycji, sporządzony zgodnie z wymogami ustawy deweloperskiej.

1.13. **DFG** – Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

1.14. **MRP** – Mieszkaniowy rachunek powierniczy.

1.15. **Standard wykończenia** – dokument określający standard techniczny wykonania budynku i lokalu.

1.16. **Powierzchnia użytkowa do celów rozliczenia finansowego** – powierzchnia wewnętrzna lokalu zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07, bez redukcji ze względu na wysokość pomieszczenia lub jego fragmentu, stanowiąca podstawę rozliczenia finansowego między Stronami.

1.17. **Powierzchnia użytkowa na potrzeby urzędowe** – powierzchnia lokalu zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 i rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 11 września 2020 r., służąca do celów: zaświadczenia o samodzielności lokali, karty lokali, księgi wieczystej.

1.18. **Powierzchnia użytkowa do celów podatku od nieruchomości** – powierzchnia określona zgodnie z Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r., służąca do naliczenia podatku od nieruchomości.

1.19. Niniejsze OWS stanowią integralną część wszelkich umów sprzedaży zawieranych przez Sprzedającego z Kupującymi i obowiązują obie Strony umowy, jeżeli Strony w umowie nie postanowiły inaczej.

1.20. OWS są udostępniane Kupującym przed zawarciem umowy, w formie pisemnej w biurze sprzedaży oraz na stronie internetowej [www.dmhomes.pl](http://www.dmhomes.pl). Niniejsze OWS stosują się do wszystkich projektów deweloperskich realizowanych pod marką DM Homes przez spółki celowe grupy deweloperskiej.

1.21. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszych OWS a treścią umowy, pierwszeństwo mają postanowienia umowy.

1.22. OWS obowiązują od dnia sporządzenia i mają zastosowanie do umów zawartych po tej dacie.

1.23. Każda osoba kontaktująca się ze Sprzedającym przez stronę internetową, media społecznościowe lub podpisująca umowę automatycznie akceptuje niniejsze OWS.

## 2. OFERTA I ZAWARCIE UMOWY

2.1. Informacje zamieszczone w broszurach, katalogach, folderach, ogłoszeniach, reklamach oraz na stronie internetowej Sprzedającego mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu cywilnego.

2.2. Ofertą w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego jest wyłącznie pisemna propozycja nabycia konkretnego lokalu z podaniem jego ceny, powierzchni, lokalizacji i terminu realizacji, podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania Sprzedającego.

2.3. Przed zawarciem umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej Sprzedający zobowiązany jest do doręczenia Kupującemu prospektu informacyjnego wraz z załącznikami oraz poinformowania Kupującego o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 20 ust. 1 Ustawy deweloperskiej.

2.4. Kupujący ma prawo do zapoznania się z dokumentami, o których mowa w pkt 2.3., w biurze sprzedaży Sprzedającego w godzinach jego pracy. Kupujący potwierdza zapoznanie się z tymi dokumentami poprzez złożenie stosownego oświadczenia.

2.5. Zawarcie umowy następuje poprzez: a) podpisanie przez obie Strony umowy rezerwacyjnej; lub b) podpisanie przez obie Strony umowy przedwstępnej w formie pisemnej lub aktu notarialnego; lub c) podpisanie przez obie Strony umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego; lub d) podpisanie przez obie Strony umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego.

2.6. Umowa rezerwacyjna wymaga formy pisemnej i określa w szczególności: a) dane identyfikacyjne Stron; b) określenie lokalu będącego przedmiotem rezerwacji; c) cenę lokalu; d) wysokość i termin płatności opłaty rezerwacyjnej; e) okres rezerwacji; f) termin zawarcia umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej.

2.7. Umowa przedwstępna wymaga formy pisemnej, a w przypadku gdy dotyczy lokalu nieukończonego – formy aktu notarialnego, i określa w szczególności: a) dane identyfikacyjne Stron; b) określenie lokalu będącego przedmiotem umowy; c) cenę lokalu oraz harmonogram płatności; d) termin zawarcia umowy przyrzeczonej; e) termin wydania lokalu; f) wysokość i termin płatności zadatku lub zaliczki.

2.8. Umowa deweloperska wymaga formy aktu notarialnego i określa w szczególności elementy wymagane przez art. 35 Ustawy deweloperskiej.

2.9. Sprzedający zastrzega sobie prawo do odmowy zawarcia umowy bez podania przyczyny.

### **3. CENA I WARUNKI PŁATNOŚCI**

3.1. Cena Lokalu jest ustalana przez Sprzedającego i wyrażona w złotych polskich (PLN).

3.2. Cena Lokalu obejmuje: a) cenę Lokalu mieszkalnego lub użytkowego; b) cenę udziału w nieruchomości wspólnej; c) cenę przynależnych pomieszczeń (np. komórka lokatorska, miejsce postojowe), jeżeli zostały określone w umowie; d) podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

3.3. Cena Lokalu nie obejmuje: a) kosztów zawarcia umowy deweloperskiej, umowy przedwstępnej oraz umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego; b) opłat sądowych związanych z założeniem księgi wieczystej i wpisem do księgi wieczystej; c) podatku od czynności cywilnoprawnych; d) kosztów ewentualnego wyposażenia i wykończenia lokalu ponad standard określony w załączniku do umowy; e) innych opłat, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Kupującego.

3.4. Cena Lokalu jest stała i nie podlega zmianom, z zastrzeżeniem przypadków przewidzianych w niniejszych OWS lub umowie.

3.5. Zmiana ceny Lokalu może nastąpić w przypadku: a) zmiany powierzchni wewnętrznej Lokalu o więcej niż 2% w stosunku do powierzchni określonej w umowie; b) zmiany stawki podatku VAT po

zawarciu umowy; c) wyboru przez Kupującego opcji wykończenia lub wyposażenia oferowanych przez Sprzedającego jako dodatkowe.

3.6. Jeżeli po odbiorze Lokalu po jego pomiarze powykonawczym jego powierzchnia użytkowa do celów rozliczenia finansowego będzie różnić się o więcej niż 2% od powierzchni określonej w Umowie Rezerwacyjnej i/lub Umowie Przedwstępnej i/lub Umowie Deweloperskiej, to Cena Lokalu zostanie skorygowana proporcjonalnie do różnicy powierzchni, na podstawie ceny za 1 m<sup>2</sup> określonej w umowie. Korekta nastąpi najpóźniej do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności.

3.7. Płatności dokonywane są zgodnie z harmonogramem płatności stanowiącym załącznik do umowy, na rachunek bankowy wskazany w umowie. W przypadku umowy deweloperskiej płatności dokonywane są na mieszkaniowy rachunek powierniczy (MRP).

3.8. Za datę dokonania płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Sprzedającego lub MRP.

3.9. W przypadku opóźnienia w płatności jakiegokolwiek raty, Sprzedający ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.

3.10. W przypadku opóźnienia w płatności przekraczającego 30 dni, Sprzedający może wezwać Kupującego do zapłaty, wyznaczając mu dodatkowy 30-dniowy termin, liczony od dnia doręczenia wezwania, a po jego bezskutecznym upływie może odstąpić od umowy z winy Kupującego.

3.11. W przypadku odstąpienia od umowy przez Sprzedającego z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone kwoty po potrąceniu kary umownej w wysokości określonej w umowie.

3.12. W przypadku umowy rezerwacyjnej, opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet ceny Lokalu w przypadku zawarcia umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej. Opłata rezerwacyjna nie podlega zwrotowi poza przypadkami wskazanymi w treści art. 34 Ustawy deweloperskiej.

3.13. Koszt umowy deweloperskiej ponoszą po połowie zarówno deweloper jak i nabywca mieszkania. Koszt umowy przeniesienia własności ponosi kupujący.

## **4. WŁASNOŚĆ I RYZYKO**

4.1. Prawo własności Lokalu przechodzi na Kupującego z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego.

4.2. Ryzyko przypadkowej utraty lub uszkodzenia Lokalu przechodzi na Kupującego z chwilą wydania Lokalu, potwierdzonego protokołem odbioru.

4.3. Do czasu przejścia na Kupującego prawa własności Lokalu oraz ryzyka przypadkowej utraty lub uszkodzenia Lokalu, Sprzedający zobowiązany jest do ubezpieczenia budynku, w którym znajduje się Lokal, od ognia i innych zdarzeń losowych.

4.4. Po wydaniu Lokalu Kupującemu, obowiązek zawarcia umowy ubezpieczenia Lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych spoczywa na Kupującym.

4.5.4.5. Po wydaniu Lokalu Kupującemu zaleca się zawarcie kompleksowego ubezpieczenia lokalu obejmującego zdarzenia losowe, w tym skutki niekorzystnych warunków atmosferycznych. Szczegółowe zalecenia dotyczące ubezpieczenia znajdują się w instrukcji obsługi lokalu.

4.6. Deweloper nie odpowiada za zdarzenie spowodowane siłą wyższą. Za siłę wyższą uważa się zdarzenia nadzwyczajne i nieprzewidywalne, niezależne od stron umowy, których skutków nie można było uniknąć mimo zachowania należytej staranności, w tym nadzwyczajne zjawiska pogodowe (powódzie, porywisty wiatr przekraczający 100 km/h, trzęsienia ziemi), działania wojenne, pandemia, zamieszki. Zdarzenia polityczne o charakterze katastrofalnym a także inne zdarzenia, które są poza kontrolą ludzką i mogą prowadzić do poważnych szkód.

## **5. ZAKRES PRZEDMIOTOWY UMOWY**

5.1. Przedmiotem Umowy jest samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy wraz z przynależnymi pomieszczeniami (np. komórka lokatorska, miejsce postojowe), jeżeli zostały objęte Umową, znajdujący się w budynku realizowanym przez Sprzedającego w ramach Inwestycji.

5.2. Lokal zostanie wydzielony jako samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 Nr 85, poz. 388 ze zm.).

5.3. Z własnością Lokalu związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

5.4. Wielkość udziału Kupującego w nieruchomości wspólnej będzie określona zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

5.5. Szczegółowy opis Lokalu, w tym jego usytuowanie, powierzchnia i układ pomieszczeń, zostanie określony w załączniku do Umowy.

### **5.6. POMIARY LOKALU:**

a) Powierzchnia użytkowa do celów rozliczenia finansowego – powierzchnia wewnętrzna lokalu zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07, bez redukcji ze względu na wysokość pomieszczenia lub jego fragmentu, stanowiąca podstawę rozliczenia finansowego między Stronami. Jest to powierzchnia stała, niezmienna, niezależna od zmian lokatorskich.

b) Powierzchnia użytkowa na potrzeby urzędowe – powierzchnia zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, służąca do celów: uzyskania pozwolenia na budowę, zaświadczenia o samodzielności lokali, założenia karty lokali, wpisania do księgi wieczystej.

c) Powierzchnia użytkowa do celów podatku od nieruchomości – powierzchnia określona zgodnie z Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r., służąca do naliczenia podatku od nieruchomości, obliczana według odrębnych zasad.

d) Powierzchnia użytkowa do celów rozliczenia finansowego nie podlega redukcji ze względu na wysokość pomieszczenia lub jego fragmentu. Pomiar wykonywany jest na poziomie podłogi. W przypadku poddaszy dla powierzchni użytkowej na potrzeby urzędowe stosuje się następujące zasady (opcjonalnie):

- wysokość  $\geq 2,20$  m  $\rightarrow$  100% powierzchni
- wysokość 1,40 m - 2,20 m  $\rightarrow$  50% powierzchni
- wysokość  $< 1,40$  m  $\rightarrow$  pomijane całkowicie

e) Powierzchnia Lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym (pomiar do tynków), na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.

f) Do powierzchni wewnętrznej nie jest wliczana powierzchnia balkonów, tarasów, logii.

g) Powierzchnia Lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>).

5.7. Dopuszcza się różnice pomiędzy projektowaną a rzeczywistą powierzchnią wewnętrzną Lokalu w granicach do 2%. Różnica w tym zakresie nie stanowi zmiany umowy i nie uprawnia żadnej ze Stron do zmiany ceny Lokalu.

5.8. W przypadku różnicy pomiędzy projektowaną a rzeczywistą powierzchnią wewnętrzną Lokalu przekraczającej 2%, cena Lokalu zostanie odpowiednio zmieniona, zgodnie z postanowieniami pkt 3.6.

## 6. STANDARD WYKONANIA

6.1. Lokal zostanie wykonany zgodnie ze standardem wykonania stanowiącym załącznik do Umowy.

6.2. Sprzedający gwarantuje zgodność wykonania Lokalu z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami techniczno-budowlanymi, oraz z zasadami wiedzy technicznej.

6.3. W lokalach może zostać zamontowana instalacja ogrzewania podłogowego. W celu prawidłowego funkcjonowania ogrzewania podłogowego Kupujący zobowiązany jest do użycia materiałów podłogowych zgodnie z przeznaczeniem do ogrzewania podłogowego oraz posiadania projektu wskazującego prawidłowość wykończenia podłóg.

## 7. ZMIANY W PROJEKCIE I STANDARDZIE WYKONANIA

7.1. Sprzedający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym i standardzie wykonania, które nie zmieniają istotnych cech Lokalu oraz standardu wykonania, w szczególności w przypadku: a) konieczności dostosowania projektu do aktualnych przepisów prawa; b) decyzji organów administracji publicznej; c) zaleceń nadzoru budowlanego; d) wycofania z produkcji lub z rynku materiałów lub urządzeń wskazanych w standardzie wykonania; e) wprowadzenia na rynek materiałów lub urządzeń nowszej generacji korzystnie wpływających na parametry techniczne budynku.

7.2. Zmiany, o których mowa w pkt 7.1., nie stanowią zmiany umowy i nie wymagają zgody Kupującego, pod warunkiem zastosowania materiałów i rozwiązań o jakości i parametrach technicznych takich samych lub lepszych od określonych w standardzie wykonania.

7.3. Na życzenie Kupującego, Sprzedający może wprowadzić zmiany w standardzie wykończenia Lokalu, o ile jest to technicznie możliwe i nie wpływa na terminową realizację Inwestycji. Sprzedający

zastrzega sobie prawo do odmowy wprowadzenia zmian w standardzie wykończenia lokalu. Wprowadzenie takich zmian wymaga zawarcia aneksu do umowy oraz może wiązać się z dodatkową odpłatnością.

7.4. Wniosek o wprowadzenie zmian, o których mowa w pkt 7.3., Kupujący powinien złożyć Sprzedającemu w formie pisemnej, nie później niż na 3 miesiące przed planowanym terminem wydania Lokalu. Sprzedający może zgodzić się na wprowadzanie zmian na życzenie kupującego o ile nie kolidują one z harmonogramem realizowanych prac budowlanych.

## **8. TERMINY REALIZACJI**

8.1. Termin zakończenia realizacji Inwestycji oraz termin wydania Lokalu zostanie określony w umowie.

8.2. Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia realizacji Inwestycji oraz terminu wydania Lokalu w przypadku: a) działania siły wyższej; b) niekorzystnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych zgodnie z zakładaną technologią; c) opóźnień w wydaniu decyzji administracyjnych, pozwoleń lub zgód; d) konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych; e) decyzji Starostwa lub nadzoru budowlanego wpływających na opóźnienia w harmonogramie realizowanych robót; f) innych okoliczności niezależnych od Sprzedającego.

8.3. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w pkt 8.2., Sprzedający niezwłocznie poinformuje Kupującego o przewidywanym okresie opóźnienia.

8.4. Sprzedający poinformuje Kupującego o planowanym terminie odbioru Lokalu z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.

## **9. PROCEDURA ODBIORU**

9.1. Wydanie Lokalu nastąpi po zakończeniu realizacji Inwestycji i uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku.

9.2. Przed wydaniem Lokalu Kupujący zobowiązany jest do uregulowania wszelkich należności wobec Sprzedającego, wynikających z umowy.

9.3. Wydanie Lokalu nastąpi na podstawie protokołu odbioru podpisanego przez obie Strony.

9.4. Kupujący zobowiązany jest przystąpić do odbioru Lokalu w terminie wyznaczonym przez Sprzedającego, jednak nie krótszym niż 7 dni od daty zawiadomienia.

9.5. W trakcie odbioru Lokalu Kupujący zobowiązany jest zgłosić wszelkie zauważone wady lub usterki. Zgłoszone wady lub usterki zostaną wpisane do protokołu odbioru.

9.6. Sprzedający zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu odbioru przekazać Kupującemu oświadczenie, w którym uzna zgłoszone wady lub odmówi ich uznania z podaniem przyczyn odmowy.

9.7. Sprzedający jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia uznania wad usunąć uznane wady Lokalu.

9.8. Z chwilą dokonania odbioru, na Kupującego przechodzi odpowiedzialność w kwestii zabezpieczenia lokalu przed włamaniem lub uszkodzenia Lokalu oraz obowiązek ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z Lokalem i częściami wspólnymi budynku.

9.9. Dla bezpieczeństwa mienia, Kupujący po odbiorze lokalu jest zobowiązany do wymiany wkładek zamków drzwi oraz kluczy umożliwiających dostęp do lokalu, a od owej chwili bierze pełną odpowiedzialność za zabezpieczenie mienia przed włamaniem.

9.10.9.10. Podczas odbioru Lokalu Sprzedający przekaze Kupującemu:

- a) instrukcję obsługi Lokalu;
- b) dokumentację techniczną Lokalu;
- c) klucze do Lokalu;
- d) kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku;
- e) Kartę gwarancyjną Lokalu;
- f) metryczkę lokalu zawierającą informacje o powierzchni użytkowej do celów rozliczenia finansowego oraz zasadach jej obliczania.

## **10. PRZEKAZANIE PRAW WŁASNOŚCI**

10.1. Sprzedający zobowiązuje się do przeniesienia na Kupującego prawa własności Lokalu po spełnieniu przez Kupującego wszystkich zobowiązań wynikających z umowy, w szczególności po zapłacie całej ceny Lokalu.

10.2. Umowa przeniesienia własności Lokalu zostanie zawarta w formie aktu notarialnego, w terminie określonym w umowie deweloperskiej lub umowie przedwstępnej, jednak nie później niż w terminie 60 dni od daty odbioru Lokalu przez Kupującego.

10.3. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego, w tym opłaty notarialne, sądowe i podatki, ponosi Kupujący.

## **11. GWARANCJA I RĘKOJMIA**

11.1. Sprzedający udziela Kupującemu gwarancji jakości na Lokal zgodnie z następującymi okresami:

- a) konstrukcja budynku: 60 miesięcy
- b) elementy wykończenia zewnętrznego: 60 miesięcy
- c) elementy wykończenia wewnętrznego: 60 miesięcy
- d) instalacje (gazowa, wodna, kanalizacyjna, elektryczna, c.o.): 60 miesięcy
- e) urządzenia: zgodnie z gwarancją producenta
- f) stolarka okienna i drzwiowa: 60 miesięcy

11.2. Gwarancja obejmuje wady fizyczne Lokalu, które ujawnią się w okresie gwarancji, a które wynikają z wadliwego wykonania Lokalu lub zastosowania wadliwych materiałów.

11.3. Gwarancja nie obejmuje: a) wad powstałych w wyniku normalnego zużycia; b) wad powstałych w wyniku niewłaściwego użytkowania Lokalu; c) wad powstałych w wyniku braku właściwej konserwacji; d) wad powstałych w wyniku samowolnych przeróbek lub zmian konstrukcyjnych; e) wad wynikających z siły wyższej; f) wykwitów i białych nalotów na elementach budynku będących zjawiskiem naturalnym; g) rys na ścianach powstałych podczas osiadania budynku, które nie stanowią zagrożenia dla

struktury, ale mogą psuć estetykę. Przyczyną rys jest osiadanie budynku w gruncie, czyli jego stopniowe przemieszczanie się, które jest naturalnym procesem.

11.4. Szczegóły udzielanej gwarancji określa Karta Gwarancyjna Lokalu, którą Kupujący otrzyma podczas odbioru Lokalu.

11.5. Sprzedający ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne Lokalu na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego.

11.6. W celu zachowania gwarancji udzielanej przez dewelopera, Kupujący jest zobowiązany do przestrzegania wytycznych zawartych w instrukcji obsługi lokalu oraz instrukcji obsługi producentów elementów, w które wyposażony jest budynek. Niestosowanie się do instrukcji obsługi powoduje ryzyko utraty gwarancji.

11.7. Kupujący jest zobowiązany do przestrzegania okresów serwisowych wskazanych w instrukcji lokalu oraz instrukcji producentów urządzeń zastosowanych w budynku.

## **12. ZGŁASZANIE I USUWANIE WAD**

12.1. Kupujący zobowiązany jest zgłaszać wszelkie wady i usterki Lokalu w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: sekretariat@dmhomes.pl.

12.2. Zgłoszenie reklamacyjne powinno zawierać:

- a) dane identyfikacyjne Kupującego;
- b) numer Lokalu;
- c) szczegółowy opis wady lub usterki;
- d) dokumentację fotograficzną wady lub usterki (o ile to możliwe).

12.3. Sprzedający potwierdzi otrzymanie zgłoszenia reklamacyjnego w terminie 7 dni roboczych od daty jego otrzymania.

12.4. Sprzedający dokona oględzin wadliwego elementu w terminie 14 dni od daty potwierdzenia otrzymania zgłoszenia reklamacyjnego.

12.5. Sprzedający ma 14 dni na rozpatrzenie zgłoszenia reklamacyjnego od czasu przeprowadzenia oględzin.

12.6. W przypadku uznania reklamacji, Sprzedający usunie wadę lub usterkę w terminie 30 dni od daty rozpatrzenia zgłoszenia reklamacyjnego, chyba że ze względów technologicznych nie jest możliwe ich usunięcie w tym terminie.

12.7. Oględziny reklamacyjne mogą być dokumentowane w postaci nagrań video oraz fotorelacji służącej do rozstrzygnięcia zgłoszenia reklamacyjnego.

## **13. ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

13.1. Kupujący ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach określonych w art. 43 ustawy deweloperskiej.

13.2. Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: a) zwłoki Kupującego w płatności przekraczającej 30 dni, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu; b) niestawienia się Kupującego na odbiór Lokalu pomimo dwukrotnego wezwania; c) niestawienia się Kupującego na zawarcie umowy przeniesienia własności pomimo dwukrotnego wezwania.

13.3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **13.4. USUNIĘCIE ROSZCZEŃ Z KSIĘGI WIECZYTEJ**

a) Oświadczenie woli Kupującego o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy deweloperskiej, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

b) Kupujący jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy deweloperskiej również w przypadku odstąpienia od Umowy przez Sprzedającego z powodu:

- niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Kupującego świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;

- niestawienia się nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Kupującego prawa wynikające z Umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Kupującego jest spowodowane działaniem siły wyższej

## **14. KOMUNIKACJA I ZAWIADOMIENIA**

14.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z umową powinny być dokonywane w formie pisemnej.

14.2. Za formę pisemną uznaje się również korespondencję elektroniczną wysłaną na adres e-mail wskazany w umowie.

14.3. Strony Umowy zobowiązane są do wzajemnego informowania o zmianie adresu do korespondencji lub adresu e-mail.

14.4. Wszelkie roszczenia wobec Sprzedającego powinny być w pierwszej kolejności wyjaśnione na drodze rozmów mediacyjnych z osobami go reprezentującymi.

## **15. OCHRONA MARKI I ZNAKU TOWAROWEGO**

### **15.1. ZNAK TOWAROWY DM HOMES**

DM Homes posiada oficjalnie zarejestrowane znaki towarowe:

a) Znak graficzny (logo/sygnet) - zarejestrowany w Urzędzie Unii Europejskiej ds. Własności Intelktualnej (EUIPO) pod numerem 018929716

b) Znak słowny "DM HOMES" - zarejestrowany w Urzędzie Patentowym Rzeczypospolitej Polskiej pod numerem 371859

Wszelkie prawa do marki DM Homes są prawnie chronione na podstawie powyższych rejestracji.

## 15.2. ZAKAZ NARUSZANIA DOBREGO IMIENIA

Kupujący wchodzący w interakcję ze spółkami z grupy deweloperskiej DM Homes za pośrednictwem social mediów, strony internetowej lub w jakikolwiek inny sposób zobowiązane są do przestrzegania praw marki zawartych w niniejszych OWS.

## 15.3. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA OBELGI I KŁAMSTWA

Sprzedający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowań na drodze sądowej w przypadku rozpowszechniania nieprawdziwych informacji oraz obelg pod adresem Sprzedającego.

## 15.4. DOCHODZENIE ROSZCZEŃ

Sprzedający zastrzega sobie prawo do dochodzenia pełnego odszkodowania za szkody wynikłe z bezpodstawnego naruszania jego dobrego imienia jak również jako podmiotu z grupy deweloperskiej marki DM Homes.

# 16. ZASADY DOSTĘPU DO INWESTYCJI

16.1. Ze względów bezpieczeństwa nie ma możliwości samowolnego wkraczania na teren inwestycji bez zgody Sprzedającego.

16.2. Zgodę na przebywanie na terenie inwestycji może wyrazić deweloper lub osoba przez niego upoważniona.

16.3. Wizyta na terenie inwestycji może odbywać się jedynie w obecności dewelopera lub jego przedstawiciela.

16.4. Kupujący zobowiązany jest do poinformowania o chęci wizyty na inwestycji dewelopera z 7-dniowym wyprzedzeniem. **Sprzedający w odpowiedzi na zgłoszenie wyznaczy dogodny termin wizyty, uwzględniając harmonogram prac budowlanych oraz wymogi bezpieczeństwa na placu budowy.**

16.5. Kupujący podczas obecności na inwestycji jest zobowiązany do przestrzegania bezpieczeństwa i posiadania elementów ochronnych takich jak kask, kamizelka odbłaskowa oraz odpowiednie obuwie.

# 17. OBOWIĄZKI EKSPLOATACYJNE KUPUJĄCEGO

17.1. Po odebraniu Lokalu Kupujący zobowiązany jest do zawarcia umowy z dostawcami energii elektrycznej, gazu, wody, usług kanalizacyjnych oraz innych mediów niezbędnych dla prawidłowego korzystania z Lokalu.

17.2. W okresie zimowym Kupujący zobowiązany jest do odśnieżania balkonów, tarasów i podjazdów ze względu na ryzyko spadających sopli i czap topniejącego śniegu. Zabrania się pozostawiania na balkonach, tarasach i podjazdach zalegającego śniegu.

17.3. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela kontroli: a) okresowej kontroli co najmniej dwa razy w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne; b) okresowej kontroli co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu.

17.4. Kupujący zobowiązany jest do okresowych przeglądów i konserwacji części ruchomych obiektu zgodnie z zaleceniami producenta. Przeglądy wykonywane są odpłatnie. W przypadku nie przeprowadzenia przeglądów i konserwacji Kupujący traci gwarancję.

17.5. Wszelkie prace konserwacyjne należy przeprowadzać przy zachowaniu szczególnej ostrożności, zachowując wszelkie normy i przepisy BHP.

17.6. Zabrania się wjazdu na drogi, podjazdy i chodniki przed budynkami pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 tony.

17.7. W przypadku konieczności wywozu śmieci, kosze i worki ze śmieciami należy pozostawić przed wjazdem do inwestycji lub w miejscu do tego przeznaczonym.

## **18. INFRASTRUKTURA WODOCIĄGOWA I JAKOŚĆ WODY**

### **18.1. UJĘCIE WODNE I ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA JAKOŚĆ WODY**

W przypadku gdy inwestycja jest zaopatrywana w wodę z własnego ujęcia wodnego lub studni głębinowej, Sprzedający jako podmiot profesjonalny zapewnia pełną zgodność ujęcia wodnego z obowiązującymi przepisami prawa, w tym uzyskuje wszystkie wymagane pozwolenia, decyzje administracyjne oraz przeprowadza niezbędne badania jakości wody zgodnie z wymogami sanitarnymi w zakresie wymaganym do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. Jednakże po odbiorze lokali przez Kupujących i przejściu na nich odpowiedzialności eksploatacyjnej, Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za jakość wody w okresie użytkowania, z uwagi na zmienność naturalnych warunków hydrogeologicznych, wpływ czynników eksploatacyjnych oraz ograniczone możliwości techniczne ciągłej kontroli wszystkich parametrów wody w długoterminowym okresie użytkowania.

### **18.2. OBOWIĄZEK BADANIA WODY**

Kupujący zobowiązany jest do przeprowadzenia na własny koszt badań jakości wody w swoim lokalu zgodnie z zaleceniami właściwych organów sanitarnych. Szczegółowe wytyczne dotyczące badań wody, ewentualnej instalacji systemów filtracji oraz przechowywania dokumentacji znajdują się w instrukcji obsługi lokalu przekazywanej podczas odbioru.

## 19. POSTĘPOWANIE REKLAMACYJNE

19.1. Warunkiem rozpatrzenia reklamacji jest przedstawienie przez Kupującego: a) wniosku reklamacyjnego na piśmie; b) dowodu zakupu.

19.2. Spółka z grupy deweloperskiej DM Homes będąca stroną umowy ma 30 dni od dnia potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia reklamacyjnego na rozpatrzenie reklamacji i poinformuje o tym Kupującego bezpośrednio w formie pisemnej, telefonicznej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.

19.3. Jeżeli jest to konieczne dla załatwienia sprawy, spółka z grupy deweloperskiej DM Homes będąca stroną umowy przeprowadza oględziny. Odmowa lub brak możliwości przeprowadzenia oględzin z wyłącznej winy Kupującego będzie uznana za odstąpienie od zgłoszenia reklamacyjnego.

19.4. Gwarancja nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień kupującego wynikających z przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej.

19.5. Za wyjątkiem zawarcia Umowy sprzedaży z podmiotem będącym konsumentem w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> ustawy z dnia 24 kwietnia 1963 r. - Kodeks cywilny (dalej: k.c.), odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne towaru jest wyłączona (art. 558 § 1 k.c.).

## 20. KLAUZULA RODO

20.1. Na podstawie art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 roku (RODO) informujemy, że:

20.2. Administratorem danych osobowych jest spółka z grupy deweloperskiej działająca pod marką DM Homes, będąca stroną umowy sprzedaży. Dane szczegółowe administratora (nazwa, adres, NIP) zostają określone w konkretnej umowie sprzedaży. Kontakt: sekretariat@dmhomes.pl.

20.3. Administrator powierzył przetwarzanie danych osobowych spółce HoldWin Sp. z o.o. z siedzibą w Nowym Sączu, ul. Jagiellońska 30/5, 33-300 Nowy Sącz, KRS: 0001160601, która przetwarza dane w imieniu administratora zgodnie z zawartą umową powierzenia przetwarzania danych.

20.4. Dane osobowe przetwarzane będą w celu:

- a) realizacji umowy sprzedaży - podstawa prawna art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
- b) wypełnienia obowiązków prawnych ciążyących na administratorze - podstawa prawna art. 6 ust. 1 lit. c RODO;
- c) dochodzenia roszczeń i obrony przed roszczeniami - podstawa prawna art. 6 ust. 1 lit. f RODO (prawnie uzasadniony interes administratora).

20.5. Podanie danych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych uniemożliwia realizację umowy.

20.6. Informujemy o możliwości nagrywania rozmów telefonicznych i spotkań w celach dowodowych oraz podnoszenia jakości obsługi. O fakcie nagrywania Kupujący zostanie każdorazowo poinformowany przed rozpoczęciem nagrywania.

20.7. Odbiorcami danych mogą być:

- a) podmioty przetwarzające dane w imieniu administratora (w tym HoldWin Sp. z o.o.);
- b) kancelarie notarialne i prawne;
- c) instytucje finansowe obsługujące MRP;
- d) organy państwowe uprawnione do otrzymania danych na podstawie przepisów prawa.

20.8. Kupującemu przysługuje prawo:

- a) dostępu do swoich danych osobowych;
- b) sprostowania danych;
- c) usunięcia danych (w zakresie dozwolonym prawem);
- d) ograniczenia przetwarzania;
- e) przenoszenia danych;
- f) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania;
- g) wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

20.9. Dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

20.10. Dane osobowe będą przechowywane przez okres:

- a) realizacji umowy;
- b) przedawnienia roszczeń wynikających z umowy;
- c) wypełnienia obowiązków prawnych (np. podatkowych, rachunkowych).

## **21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

21.1. OWS stanowią integralną część umowy deweloperskiej, umowy przedwstępnej lub umowy rezerwacyjnej.

21.2. W sprawach nieuregulowanych w umowie lub OWS mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy deweloperskiej.

21.3. Zmiany OWS wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

21.4. Wszelkie spory wynikające z umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.

21.5. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że niedozwolone jest pod rygorem utraty gwarancji dokonywanie jakichkolwiek przeróbek w nabytym Lokalu mogących powodować uszkodzenie elementów budynku, w szczególności niedozwolona jest ingerencja w ściany, elementy dachu, konstrukcję budynku, kominy, piony oraz wszelkie instalacje (elektryczne, wodno-kanalizacyjne, ogrzewania). W celu dokonania jakichkolwiek zmian konieczne jest złożenie pisemnego wniosku wraz z dokumentacją projektową, na którą Deweloper może wyrazić zgodę wyłącznie w formie pisemnej. Deweloper zastrzega sobie prawo do odmowy akceptacji przeróbek, o ile nie są one akceptowalne pod względem technicznym. Koszt weryfikacji przedłożonego projektu zmian przez osoby uprawnione ponosi kupujący. Wszelkie wprowadzane zmiany powinny być odebrane przez osoby posiadające właściwe uprawnienia i udokumentowane protokołem odbiorowym.

21.6. Kupujący zobowiązany jest do przechowywania przez okres 5 lat od daty nabycia Lokalu wszelkiej dokumentacji potwierdzającej prawidłowość użytkowania nieruchomości oraz zastosowania

właściwych materiałów wykończeniowych. Deweloper zastrzega sobie prawo do wezwania Kupującego do przedstawienia owej dokumentacji.

21.7. Kupujący wyraża zgodę na otrzymywanie faktur VAT w formie elektronicznej na adres e-mail wskazany w umowie.

21.8. Nie zapoznanie się przez Kupującego z niniejszymi OWS nie zwalnia go z odpowiedzialności w przestrzeganiu tych warunków. Kupujący z chwilą zakupu, zawierania umów, w tym drogą elektroniczną, akceptuje wszystkie wymienione warunki niniejszych OWS oraz zobowiązuje się do ich bezwzględnego przestrzegania we wszelkich aspektach współpracy.

21.9. Kupujący oświadcza, że:

a) zapoznał się z normą PN-ISO 9836:2022-07 dotyczącą obliczania powierzchni lokali, która jest dostępna w biurze sprzedaży;

b) rozumie różnice między powierzchnią użytkową do celów rozliczenia finansowego, powierzchnią użytkową na potrzeby urzędowe oraz powierzchnią użytkową do celów podatku od nieruchomości;

c) akceptuje, że podstawą rozliczenia finansowego jest powierzchnia użytkowa do celów rozliczenia finansowego obliczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 bez redukcji wysokościowych;

d) przyjmuje do wiadomości, że różnice w nazwach pomieszczeń mogą występować na różnych etapach procesu inwestycyjnego i dokumentach.

---

**Niniejsze Ogólne Warunki Sprzedaży zostały zatwierdzone dla marki deweloperskiej DM Homes w dniu 02.06.2025 r. i wchodzi w życie z dniem 02.06.2025 r.**

#### **MARKA DEWELOPERSKA DM HOMES**

Realizowana przez spółki celowe grupy deweloperskiej

#### **Kontakt centralny:**

ul. Jagiellońska 30/5

33-300 Nowy Sącz

Email: sekretariat@dmhomes.pl

www.dmhomes.pl

#### **Znak towarowy DM Homes chroniony prawem:**

- Logo/sygnet: Nr rejestracji EUIPO 018929716
- Znak słowny: Nr rejestracji UPRP 371859