

Reklamacja mieszkania

[Miejscowość], [data]

[Imię i nazwisko]

[Adres do korespondencji]

[Telefon / e-mail]

[Firma dewelopera albo sprzedawcy lokalu]

[Adres siedziby]

[KRS / NIP]

REKLAMACJA WAD LOKALU MIESZKALNEGO

Dotyczy lokalu mieszkalnego nr [numer] położonego w [miejscowość] przy ul. [ulica i numer budynku], objętego [umową deweloperską z dnia [data] / umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego z dnia [data], Rep. A nr [numer]]. Lokal odebrałem(-am) dnia [data] [protokołem odbioru z dnia [data]].

Zgłaszam następujące wady lokalu:

1. [Pomieszczenie, opis wady, data jej stwierdzenia, na przykład zawilgocenie narożnika ściany w sypialni, pęknięcie wylewki w salonie, nieszczelne okno balkonowe.]
2. [...]

[Wybierz podstawę według etapu, na którym jesteś:]

[Przed zawarciem umowy przenoszącej własność, przy wadach wpisanych do protokołu odbioru albo stwierdzonych po jego podpisaniu: art. 41 ust. 3 albo ust. 19 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. W ciągu 14 dni deweloper przekazuje informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie wraz z jej przyczynami, a jeżeli tego nie zrobi, uważa się, że wady uznał (art. 41 ust. 4 i 5). Uznane wady usuwa w terminie 30 dni (art. 41 ust. 6).]

[Po przeniesieniu własności: przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi przy sprzedaży (art. 556 i nast.), wobec dewelopera w związku z art. 41a ustawy deweloperskiej. Sprzedawca odpowiada za wady fizyczne nieruchomości stwierdzone przed upływem pięciu lat od wydania lokalu (art. 568 § 1 KC).]

Na tej podstawie żądam usunięcia wskazanych wad [w terminie z art. 41 ust. 6 ustawy deweloperskiej / w terminie [liczba] dni od doręczenia tego pisma (art. 561 § 1 KC)].

[Po przeniesieniu własności, jeżeli kupiłeś lokal jako konsument od przedsiębiorcy: gdy

sprzedawca nie ustosunkuje się do żądania usunięcia wad w ciągu 14 dni, uważa się, że uznał je za uzasadnione (art. 561(5) KC). Gdy wad nie usunie, możesz złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny, a przy wadzie istotnej o odstąpieniu od umowy (art. 560 § 1 i § 4 KC).]

[Lokal z rynku wtórnego kupiony od osoby prywatnej: rękojmia z Kodeksu cywilnego obowiązuje, ale umowa mogła ją ograniczyć albo wyłączyć (art. 558 § 1 KC), więc sprawdź akt notarialny. Lokal wynajmowany: właściwe jest pismo do wynajmującego o usunięcie wad albo obniżenie czynszu (art. 662 § 1, art. 663 i art. 664 KC).]

Odpowiedź proszę przesłać na papierze albo innym trwałym nośniku na adres [adres / e-mail].

Załączniki: [umowa deweloperska albo akt notarialny, protokół odbioru, zdjęcia wad, opinia rzeczoznawcy budowlanego, dotychczasowa korespondencja].

[Podpis]

[Imię i nazwisko]