

## WZÓR PISMA

Poznań, dnia ..... 2023 r.

Jan Kowalski  
ul. ....  
...-... Poznań  
tel. ....  
mail: .....

.....  
.....  
.....

### WEZWANIE DO ZAPŁATY KARY UMOWNEJ

Działając w imieniu własnym na podstawie § ..... umowy deweloperskiej nr ..... zawartej w ..... w dniu ..... roku wzywam do zapłaty kary umownej w wysokości ..... zł (słownie: .....).

Zgodnie z ww. umową deweloperską zobowiązali się Państwo do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu. Przeniesienie własności lokalu miało nastąpić najpóźniej w terminie do dnia ..... r. Termin ten nie został dochowany przez dewelopera. § ..... przedmiotowej umowy stanowi, że w przypadku zwłoki jednej ze stron w przystąpieniu do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu druga strona ma prawo żądać zapłaty kary umownej z tytułu zwłoki w wysokości ..... za każdy dzień zwłoki. W związku z powyższym żądanie zapłaty dochodzonej kwoty jest w pełni zasadne.

Należność proszę uregulować w nieprzekraczalnym 7 dniowym terminie od dnia doręczenia niniejszego pisma. Kwotę należy uiścić na poniższy rachunek bankowy:

.....

W przypadku braku zapłaty w wyżej określonym terminie zostaną naliczone odsetki ustawowe za opóźnienie od wskazanej wyżej kwoty oraz sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego, co dodatkowo obciąży Państwa kosztami procesu.

.....



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI  
[www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl)



POZnań\*

## WZÓR PISMA

### Objaśnienia:

1. Umowa deweloperska została uregulowana w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
2. Umowa deweloperska to umowa zawarta między nabywcą a deweloperem, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego praw.
3. Umowę deweloperską zawiera się w formie aktu notarialnego.
4. Umowa deweloperska zawiera m.in. termin zakończenia prac budowlanych, termin odbioru lokalu, termin przeniesienia prawa własności lokalu.
5. Umowa deweloperska może zawierać kary umowne na rzecz nabywcy za niespełnienie świadczenia niepieniężnego przez dewelopera. Kara umowna należna nabywcy może dotyczyć nieprzeniesienia przez dewelopera prawa własności przedmiotu umowy w terminie – jako głównego świadczenia dewelopera.
6. Wysokość odsetek i kar umownych może zostać określona w umowie deweloperskiej w zasadzie dowolnie, z uwzględnieniem ograniczenia w postaci odsetek maksymalnych.
7. Przepisy prawa nie wskazują, co powinno zawierać wezwanie do zapłaty. Niemniej przyjmuje się, że taki dokument powinien wskazywać:
  - 1) data i miejsce sporządzenia,
  - 2) dane wierzyciela,
  - 3) dane dłużnika,
  - 4) stosunek prawny, z którego wynika obowiązek zapłaty,
  - 5) wysokość długu,
  - 6) dodatkowy termin spłaty długu (wyznaczony przez wierzyciela),
  - 7) numer rachunku bankowego, na który należy dokonać zapłaty,
  - 8) podpis osoby wysyłającej wezwanie do zapłaty.

