Deweloperzy i inwestycje

PN-DEVELOPER-1.1

Warunki usługi

Data opracowania: 25 października 2026 r.

LM SYSTEMS Sp. z o.o. · POLSKIE NIERUCHOMOŚCI

Warunki dla deweloperów w wersji startowej 1.1 uzupełniają regulamin portalu oraz cennik R1.1. Publikacja jest co do zasady odpłatna, z zakresem bez opłat w START72 i START PROMO opisanym w §7 regulaminu. Przeglądanie planów, przygotowanie inwestycji i udział w promocji nie uruchamiają subskrypcji ani rocznej umowy opisanej poniżej.

1. Jedna inwestycja, ustalony zakres

Bezpłatny wpis w katalogu identyfikuje jedną firmę. Zarządzać nim może uprawniony przedstawiciel po sprawdzeniu reprezentacji. Podstawowy wpis nie jest potwierdzeniem zamówienia usługi ani rekomendacją dewelopera przez PN. Firma decyduje o publikacji rozszerzonej wizytówki i własnych materiałów. Z jej strony przechodzisz do inwestycji, a z inwestycji do prezentowanych lokali.

Podstawowa publikacja lokali w START72 lub START PROMO obejmuje także podstawową prezentację inwestycji potrzebną do ich udostępnienia przez przyznany okres. Nie wymaga zakupu planu firmowego lub płatnego pakietu inwestycji. Brak takiej umowy, jej zakończenie lub limity płatnego planu nie blokują niezależnego uprawnienia promocyjnego. Dobrowolne wyróżnienia i rozszerzenia wymagają osobnego wyboru.

W standardowej ofercie płatnej jedna umowa obejmuje **jedną nazwaną inwestycję**. Deklarujesz dokładną liczbę lokali **N**, które obejmie jej roczny zakres publikacji. Dla N od 1 do 500 stosujemy kalkulator. Większe inwestycje w ofercie płatnej wymagają indywidualnej oferty. Dalsza inwestycja tego samego dewelopera ma własny zakres i umowę. Te progi i rozliczenia nie stanowią warunku podstawowej publikacji objętej promocją startową.

Deweloper zapewnia uprawnienie do prezentowania inwestycji, poprawność informacji, praw do materiałów i danych osób obsługujących sprzedaż. Konto może obsługiwać uprawniony zespół. Sam fakt istnienia profilu w PN nie jest zapewnieniem wypłacalności dewelopera, zakończenia budowy, zgodności prospektu ani stanu prawnego gruntu.

2. Cena za rzeczywiste N w ofercie płatnej

Cena miesięczna C(N), brutto w złotych, jest liczona stopniowo:

Liczba lokali N	Sposób obliczenia miesięcznej ceny
1–10	29 × N
11–50	290 + 16,50 × (N − 10)
51–100	950 + 9 × (N − 50)

Liczba lokali N	Sposób obliczenia miesięcznej ceny
101–200	1 400 + 4 × (N − 100)
201–500	1 800 + (7 / 3) × (N − 200)
powyżej 500	oferta indywidualna, przyjęta przed zamówieniem

Zaokrąglamy dopiero końcową kwotę miesięczną do grosza. Stawki 7/3 nie skracamy wcześniej do 2,33. Cena roczna to 12 razy ustalona kwota miesięczna. Przykładowo: 10 lokali — 290,00 zł miesięcznie; 11 — 306,50 zł; 50 — 950,00 zł; 100 — 1 400,00 zł; 200 — 1 800,00 zł; 201 — 1 802,33 zł; 500 — 2 500,00 zł.

Określenie „od 5 zł za lokal” oznacza średnią dla dokładnie 500 lokali. Nie jest stawką dla wszystkich inwestycji. Nie przenosimy 11 lokali automatycznie do ceny za 50, a niższa stawka kolejnego odcinka nie obejmuje wstecz wszystkich lokali.

3. Dwanaście miesięcy płatnej umowy

Umowa trwa 12 miesięcy. Możesz zapłacić jednorazowo albo w 12 miesięcznych ratach o identycznej łącznej sumie. Harmonogram i całe zobowiązanie są widoczne przed akceptacją. Kolejny rok wymaga nowego zamówienia. Nie ma automatycznej trzynastej raty.

N i cena są ustalone na okres umowy. Rezerwacja, sprzedaż lub wycofanie pojedynczego lokalu zmieniają jego status, **nie obniżają automatycznie zadeklarowanej pojemności i raty**. Objęte inwestycją lokale, także oznaczone jako sprzedane lub zarezerwowane, pozostają w historii. Przy odnowieniu można uzgodnić mniejsze N z zachowaniem wcześniejszej historii.

4. Dostępność, ceny i informacje o inwestycji

Aktualizuj statusy lokali, ceny, powierzchnie i materiały. Nie przedstawiaj sprzedanego lokalu jako dostępnego. Odróżnij cenę lokalu od innych obowiązkowych kosztów, jeśli występują. Historia zmian ceny w PN dokumentuje zmiany zapisane w portalu; nie jest automatycznie historią całej sprzedaży dewelopera.

START72 obejmuje pierwsze 72 godziny każdego nowego, odrębnego ogłoszenia udostępnionego po raz pierwszy w PN od 25 października 2026 r. do 24 października 2027 r. włącznie. W START PROMO / „Witaj Polsko” podstawowe publikacje uczestnika są za 0 zł do 31 grudnia 2026 r. Udział może być potwierdzony w ramach aktywacji konta, logowania albo w panelu po przedstawieniu informacji i przyjęciu warunków 1.1. Deweloper może publikować bieżące oferty już podczas przenoszenia portfela.

Do statusu uczestnika 2026 potrzebne jest przekazanie pełnego aktualnego portfela wszystkich ofert przeznaczonych do publicznego oferowania, które firma ma prawo udostępnić w PN, wraz z niezbędnymi danymi inwestycji i potwierdzeniem zakresu. Pusty portfel nie kwalifikuje firmy, a jedna oferta nie zastępuje pozostałej części jej portfela. Termin do końca 2026 r. oceniamy według przyjęcia przez PN kompletnych danych i potwierdzenia uprawnionego przedstawiciela. Późniejsza kolejka lub moderacja PN nie jest spóźnieniem firmy. Pełne zasady aktywnego konta, portfela i przyszłych ofert zawiera §7 regulaminu. Brak przyszłego statusu nie odbiera przyznanej ekspozycji ani nie powoduje opłat wstecz.

Informacje w PN nie zastępują obowiązków dewelopera wynikających z prawa, w szczególności własnej strony z wymaganymi cenami i ich historią, prospektu informacyjnego oraz wymaganych informacji dotyczących przedsięwzięcia i środków ochrony nabywcy. Zakres tych obowiązków trzeba ustalić dla konkretnej inwestycji. Ewentualna integracja wykonująca raportowanie ustawowe musi być odrębnie zamówiona i sprawdzona; obecny panel PN nie jest taką deklaracją.

Adres inwestycji i punkt mapy opisują lokalizację. Numer mieszkania w prywatnym polu nie trafia automatycznie do publicznych danych. Publiczny symbol lokalu, jego rzut i numer używany w ofercie inwestycji powinny mieć zakres świadomie wybrany przez dewelopera, bez niepotrzebnych danych przyszłych nabywców.

5. Zwiększenie liczby lokali

W trakcie roku możesz wystąpić o zwiększenie N. Administrator przedstawia nowe N, nową cenę, dopłatę, datę wejścia oraz pozostały harmonogram. Zmiana wymaga Twojej akceptacji i nie przesuwa pierwotnego końca umowy.

Różnica miesięczna Δ to C(nowe N) minus C(dotychczasowe N). Część bieżącego miesiąca liczymy według rzeczywistego czasu pozostałego w jego okresie, a nie zawsze według 30 dni. Przy rocznej przedpłacie dopłata obejmuje tę część i pozostałe pełne miesiące. Przy ratach bieżąca dopłata obejmuje tylko część obecnego okresu; dalsze raty mają nową cenę. Nie pobieramy drugi raz różnicy za miesiące już objęte przyszłymi ratami.

Przykład: z 10 do 12 lokali cena rośnie z 290 do 323 zł miesięcznie. Przy połowie bieżącego okresu i siedmiu pełnych okresach do końca roczna dopłata wynosi 247,50 zł. Przy ratach wynosi 16,50 zł teraz oraz siedem przyszłych rat po 323 zł. Szczegóły i regułę zaokrąglania zawiera cennik.

6. Publikacje i promocja

W standardowej ofercie płatnej każda aktywna inwestycja wnosi **4 publikacje na miesięczny okres świadczenia** do wspólnej puli dewelopera. Sam profil konta nie dodaje kolejnych czterech. Promocja podstawowych ogłoszeń nie przyznaje automatycznie puli artykułów; indywidualnie potwierdzona pula pozostaje dostępna w ustalonym zakresie i czasie. Jedną pozycję można powiązać z kontem, inwestycją i bazą wiedzy. Określenie „około raz w tygodniu” opisuje rytm; miesiąc z pięcioma tygodniami nie zwiększa puli.

Szkice i korekty nie zużywają kolejnej pozycji. Pula jest zużywana przy pierwszej publikacji po moderacji, nie przechodzi na kolejny miesiąc i nie jest zwracana po usunięciu opublikowanego tekstu. Standardowy samodzielnie przygotowany materiał podlega zasadom publikacji. Odrębna kampania Promo, redagowanie przez PN i zewnętrzna dystrybucja wymagają osobnej oferty.

7. Koniec, dane i spory

Po zakończeniu planu wygasa objęta nim ekspozycja, chyba że przysługuje inne aktywne uprawnienie do danej publikacji. Przy zbiegu uprawnień zachowujemy najpóźniejszy przyznany termin. Koniec promocji nie uruchamia płatnego pakietu bez odrębnego zamówienia. Historia i należne dokumenty pozostają dostępne w zakresie retencji i prawa. Wniosek o plan indywidualny nie jest umową na 0 zł. Zapytanie o promocję nie jest zgodą na marketing poza zakresem odpowiedzi na zapytanie. Indywidualnie przyjęte warunki zgłoszeń i potwierdzonych świadczeń pozostają zachowane zgodnie z regulaminem.

Zasady danych, braku wyłączności, przejrzystości ograniczeń i P2B są takie jak w regulaminie portalu. Możesz składać reklamacje i odwołania. Nie ograniczamy praw osoby objętej ochroną konsumencką wyłącznie z powodu NIP lub wyboru profilu dewelopera.