

FISZKA I – UMOWA DEWELOPERSKA

Zasady dotyczące nabywania przez osoby fizyczne od przedsiębiorców (deweloperów) lokali oraz domów mieszkalnych określa ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwana „**Ustawą deweloperską**”. Reguluje w sposób szczegółowy zasady i tryb zawierania umów deweloperskich, obowiązki przedkontraktowe dewelopera, tryb zawierania i treść umów deweloperskich oraz środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę.

Zakres zastosowania

Ustawa deweloperska ma zastosowanie wyłącznie do nabywania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych, przeznaczonych przede wszystkim na cele mieszkaniowe, powstałych w wyniku zrealizowania przez dewelopera (podmiot profesjonalny – przedsiębiorcę) procesu budowlanego (przedsięwzięcie deweloperskie).

Ustawie deweloperskiej nie podlega zatem:

- nabycie lokalu oraz domu jednorodzinного o przeznaczeniu innym niż mieszkalny,
- nabycie przez osobę nie będącą osobą fizyczną.

Obowiązki przedkontraktowe dewelopera

Deweloper, który oferuje do sprzedaży lokale lub domy jednorodzinne w ramach prowadzonego przedsięwzięcia deweloperskiego, obowiązany jest sporządzić prospekt informacyjny zawierający dane dotyczące danego przedsięwzięcia. Treść prospektu jest szczegółowo określona ustawowo. Winien on zawierać informacje dotyczące nieruchomości, na której przedsięwzięcie jest realizowane, w tym wszelkich istniejących na niej obciążeń – określenie jej przeznaczenia w planie miejscowym, a także informacje o planowanych inwestycjach w promieniu 1 km od tej nieruchomości. Prospekt jest przekazywany osobie, która zainteresowana jest nabyciem lokalu lub domu jednorodzinnego od dewelopera. Stanowi on podstawę i załącznik do później zawieranej umowy deweloperskiej. Niesporządzenie prospektu lub podanie w nim nieprawdziwych danych podlega odpowiedzialności karnej.

Ponadto na deweloperze ciąży obowiązek przedstawienia nabywcy szczegółowych informacji dotyczących jego sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym konkretnego, oferowanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w tym m.in. terminu zakończenia i rozpoczęcia prac budowlanych, harmonogramu robót (zawierającego min. 4 etapy, przy czym koszt każdego z etapów nie

może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia), zakresu i standardu prac wykończeniowych, rozmieszczenia pomieszczeń, sposobu pomiaru powierzchni powykonawczej.

Umowa deweloperska

Na podstawie umowy deweloperskiej, deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego) zabudowanej domem jednorodzinny, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia. Umowa deweloperska wymaga dla swej ważności formy aktu notarialnego. Forma aktu notarialnego konieczna jest również dla umowy zobowiązującej do zawarcia umowy deweloperskiej (umowy przedwstępnej). Umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej (prowadzonej dla nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie) wynikającego z niej roszczenia nabywcy. Umowa deweloperska ma charakter zobowiązujący i nie przenosi własności na nabywcę. Przeniesienie własności następuje na podstawie drugiego aktu notarialnego, który sporządzany jest po zakończeniu danego przedsięwzięcia, tj. wybudowaniu lokalu lub domu jednorodzinnego, a także po ich odbiorze przez nabywcę. Ustawa deweloperska wymienia obligatoryjne elementy, które umowa deweloperska winna zawierać. Należą do nich w szczególności:

- termin przeniesienia na nabywcę lokalu lub domu jednorodzinnego;
- wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera;
- informacje dotyczące zastosowanych przez dewelopera środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę (rachunek powierniczy, gwarancja bankowa, gwarancja ubezpieczeniowa);
- termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych;
- określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej,
- określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej;
- termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Ustawa deweloperska określa również przypadki, w których nabywca ma **ustawowe** prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej. Dotyczy to między innymi sytuacji, w której deweloper nie przekazał nabywcy prospektu lub prospekt ten nie został sporządzony prawidłowo (prawo odstąpienia może być wykonane w ciągu 30 dni od zawarcia umowy deweloperskiej), a także nieprzeniesienia własności lokalu lub domu jednorodzinnego na nabywcę w terminie określonym w umowie deweloperskiej, przy czym w takim przypadku nabywca winien

wyznaczyć deweloperowi dodatkowy termin na przeniesienie własności, nie krótszy niż 120 dni i dopiero po jego bezskutecznym upływie prawo odstąpienia może być wykonane.

Środki ochrony nabywcy

Deweloper zobowiązany jest zapewnić nabywcy **co najmniej jeden** z następujących środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na poczet nabycia lokalu lub domu jednorodzinnego:

- zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową;
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową;
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Wyplata deweloperowi środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, zaś środki zdeponowane na zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym wypłacane są jednorazowo po przeniesieniu na nabywcę prawa własności.

W praktyce deweloperzy stosują najczęściej wyłącznie jeden z wymienionych wyżej środków ochrony i jest nim otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

W przypadku ogłoszenia upadłości przez dewelopera środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych oraz nieruchomości, na której przedsięwzięcie deweloperskie jest realizowane, stanowią osobną masę upadłości, służącą zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych objętych tym przedsięwzięciem.

Podsumowanie

Celem wprowadzenia do polskiego porządku prawnego Ustawy deweloperskiej było uregulowanie zasad i trybu zawierania umów przedwstępnych określających warunki nabycia przez osoby fizyczne mieszkań lub domów jednorodzinnych realizowanych w nowych inwestycjach budowlanych oraz wprowadzenie instrumentów ustawowych służących ochronie nabywców. Do czasu wejścia w życie Ustawy deweloperskiej umowy takie przybierały różne formy, najczęściej były to umowy przedwstępne lub umowy zobowiązujące, przy czym forma aktu notarialnego nie zawsze była stosowana. Wprowadzony Ustawą deweloperską wymóg formy aktu notarialnego dla takich umów, a także ujednoczenie ich treści, szeroki zakres informacyjnych obowiązków deweloperów oraz wprowadzone środki ochrony wpłat nabywców stwarzają większą przejrzystość i gwarancję bezpieczeństwa dla nabywców.