

Data publikacji: 09-09-2011



**SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VII KADENCJA**

Warszawa, dnia 8 września 2011 r.

Druk nr 1367 B

**SPRAWOZDANIE
KOMISJI GOSPODARKI NARODOWEJ**

o uchwalonej przez Sejm w dniu 31 sierpnia 2011 r.

ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

Marszałek Senatu dnia 6 września 2011 r. skierował ustawę do komisji.

Po rozpatrzeniu ustawy na posiedzeniu w dniu 8 września 2011 r.

- komisja wnosi:

Wysoki Senat uchwalić raczy załączony projekt uchwały.

Przewodniczący Komisji
Gospodarki Narodowej
(-) Jan Wyrowiński

U C H W A Ł A
SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia

**w sprawie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego
lub domu jednorodzinnego**

Senat, po rozpatrzeniu uchwalonej przez Sejm na posiedzeniu w dniu 31 sierpnia 2011 r. ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego, wprowadza do jej tekstu następujące poprawki:

- 1) w art. 3 w pkt 8 skreśla się wyrazy "ustanowieniu lub";
- 2) art. 4 otrzymuje brzmienie:
"Art. 4. Deweloper zapewnia nabywcom co najmniej jeden z następujących środków ochrony:
 - 1) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
 - 2) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową;
 - 3) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową;
 - 4) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.";
- 3) w art. 7 skreśla się ust. 4;
- 4) w art. 13 wyrazy "środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości dokonanych przez nabywcę wpłat" zastępuje się wyrazami "przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym";
- 5) w art. 14 w ust. 1 po wyrazach "umowy deweloperskiej" dodaje się wyrazy ", innego niż na podstawie art. 29,";

- 6) tytuł rozdziału 4 otrzymuje brzmienie:
"Gwarancja bankowa i gwarancja ubezpieczeniowa";
- 7) w art. 15:
a) w ust. 1:
- we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy ", na mocy której, bank" zastępuje się wyrazami "lub gwarancję ubezpieczeniową, na mocy której bank lub zakład ubezpieczeń",
- pkt 2 otrzymuje brzmienie:
"2) odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 6.",
b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:
"2. W przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 6 wysokość wypłaty, o której mowa w ust. 1, pomniejsza się o kwotę środków wypłaconych nabywcy z mieszkaniowego rachunku powierniczego.",
c) w ust. 3 wyrazy "albo roszczenie do ubezpieczyciela" zastępuje się wyrazami "lub gwarancja ubezpieczeniowa";
- 8) w art. 16:
a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
"1. W przypadku stosowania zabezpieczenia roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 15, z chwilą wypłaty środków z tytułu udzielonej gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, roszczenia przysługujące nabywcy przeciwko bankowi prowadzącemu rachunek powierniczy przechodzą na gwaranta.",
b) w ust. 2 wyrazy "umowa ubezpieczenia" zastępuje się wyrazami "gwarancja ubezpieczeniowa";
- 9) w art. 18 w ust. 3 i w art. 21 we wprowadzeniu do wyliczenia wyraz "przedsiębiorcy" zastępuje się wyrazem "przedsiębiorstwa";

- 10) w art. 22 w ust. 1 w pkt 9 w lit. a skreśla się wyrazy "jakie ponosi nabywca w związku z dokonywaniem wpłat na rachunek,";
- 11) w art. 22 w ust. 1 w pkt 9 lit. c otrzymuje brzmienie:
"c) gwarancji ubezpieczeniowej, a w szczególności nazwę ubezpieczyciela, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji;"
- 12) w art. 22 w ust. 1 pkt 10 otrzymuje brzmienie:
"10) numer decyzji o pozwoleniu na budowę oraz oznaczenie organu, który ją wydał oraz informację czy jest ostateczna lub czy jest zaskarżona;"
- 13) w art. 22 w ust. 1 w pkt 11 wyraz "prac" zastępuje się wyrazem "robót";
- 14) w art. 22 w ust. 1 w pkt 15 wyrazy "oraz o" zastępuje się wyrazami ", w tym";
- 15) w art. 22 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
"3. Zmiany w treści umowy deweloperskiej, o których mowa w ust. 2, wiążą nabywcę tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy.";
- 16) w art. 29 w ust. 1:
 - a) w pkt 2 po wyrazach "zawartymi w prospekcie informacyjnym" dodaje się wyrazy "lub w załącznikach" oraz skreśla się użyte po raz drugi wyrazy "w prospekcie informacyjnym",
 - b) w pkt 3 po wyrazach "prospektu informacyjnego" dodaje się wyrazy "wraz z załącznikami",
 - c) pkt 4 wyraz "załączniku" zastępuje się wyrazem "załącznikach",
 - d) pkt 5 otrzymuje brzmienie:
"5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;"
- 17) w art. 31 w ust. 1 wyrazy "takie roszczenie zostało złożone" zastępuje się wyrazami "został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia";

- 18) w art. 34 wyrazy "postanowieniom art. 11 i art. 12" zastępuje się wyrazami "przepisom ustawy" oraz po wyrazach "zgromadzone na" dodaje się wyrazy "zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym lub";
- 19) w art. 37 i 38 wyraz "rozpoczętych" zastępuje się wyrazami ", w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło";
- 20) po art. 39 dodaje się art. 39a w brzmieniu:
"Art. 39a. Rada Ministrów dokona przeglądu funkcjonowania przepisów ustawy i przedłoży Sejmowi informację o skutkach jej obowiązywania wraz z propozycjami zmian, w terminie 2 lat od dnia jej wejścia w życie.";
- 21) w załączniku do ustawy, w prospekcie informacyjnym w części ogólnej w podczęści I w tabeli wyrazy "przeznaczonego do obsługi publiczności" zastępuje się wyrazem "przedsiębiorstwa";
- 22) w załączniku do ustawy, w prospekcie informacyjnym w części ogólnej w podczęści III w tabeli skreśla się wiersz "ubezpieczenie zwrotu wpłaconych kwot z tytułu niewykonania umowy deweloperskiej*";
- 23) w załączniku do ustawy, w prospekcie informacyjnym w części ogólnej w podczęści III w tabeli w podtytule "Inne informacje" dodaje się wiersz w brzmieniu:
"Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:
1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3) kopią pozwolenia na budowę;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej;
5) projektem architektoniczno-budowlanym:";

- 24) w załączniku do ustawy, w prospekcie informacyjnym w części indywidualnej wyrazy "Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera oraz pieczęć firmowa" zastępuje się wyrazami "Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa".