



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja

Druk nr 4349

Warszawa, 9 czerwca 2011 r.

Pan
Grzegorz Schetyna
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

**- o ochronie praw nabywcy lokalu
mieszkalnego lub domu
jednorodzinnego.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy panią poseł Aldonę Młyńczak.

(-) Tadeusz Arkit; (-) Krzysztof Brejza; (-) Renata Butryn; (-) Andrzej Czerwiński; (-) Jerzy Feliks Fedorowicz; (-) Zbigniew Konwiński; (-) Agnieszka Kozłowska-Rajewicz; (-) Stanisław Lamczyk; (-) Antoni Mężydło; (-) Aldona Młyńczak; (-) Marzena Okła-Drewnowicz; (-) Danuta Olejniczak; (-) Paweł Orłowski; (-) Maciej Orzechowski; (-) Witold Pahl; (-) Danuta Pietraszewska; (-) Damian Raczkowski; (-) Halina Rozpondek; (-) Dorota Rutkowska; (-) Jan Rzymelka; (-) Jarosław Stolarczyk; (-) Bożena Szydłowska; (-) Cezary Tomczyk; (-) Krzysztof Tyszkiewicz; (-) Piotr Waśko; (-) Radosław Witkowski.

Ustawa

z dnia 2011 r.

o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego¹⁾

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa reguluje zasady ochrony nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym.

Art. 2. 1. Ustawa określa:

- 1) środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę;
 - 2) zasady i tryb zawierania umów deweloperskich;
 - 3) obowiązki przedkontraktowe dewelopera;
 - 4) treść umowy deweloperskiej;
 - 5) prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej;
 - 6) zasady postępowania ze środkami nabywcy w przypadku upadłości dewelopera.
2. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się odpowiednio, jeżeli deweloper zobowiązuje się do przeniesienia na nabywcę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Art. 3. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) deweloper - przedsiębiorcę w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.¹⁾), który w ramach prowadzonej działalności

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawę z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym.

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147 i Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99, z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321 i Nr 79, poz. 464, z

gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia prawa, o którym mowa w art. 1, i przeniesienia tego prawa na nabywcę;

- 2) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu art. 59 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.²⁾) służący gromadzeniu środków pieniężnych nabywcy, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie;
- 3) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy - należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu art. 59 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe służący gromadzeniu środków pieniężnych nabywcy na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po ustanowieniu prawa, o którym mowa w art. 1, i przeniesieniu tego prawa na nabywcę;
- 4) nabywca - osoba fizyczna, która na podstawie umowy deweloperskiej uprawniona jest do uzyskania i przeniesienia własności prawa, o którym mowa w art. 1, oraz zobowiązuje się do dokonania na rzecz dewelopera wpłaty świadczeń pieniężnych na poczet ceny nabycia tego prawa;
- 5) przedsięwzięcie deweloperskie – czynności faktyczne i prawne, w wyniku realizacji, których powstaje przedsięwzięcie budowlane objęte postanowieniami umowy deweloperskiej;

1991 r. Nr 107, poz. 464 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388 i Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751 i Nr 157, poz. 1040, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 758, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 271, Nr 74, poz. 855 i 857, Nr 88, poz. 983 i Nr 114, poz. 1191, z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733, Nr 130, poz. 1450 i Nr 145, poz. 1638, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 141, poz. 1176, z 2003 r. Nr 49, poz. 408, Nr 60, poz. 535, Nr 64, poz. 592 i Nr 124, poz. 1151, z 2004 r. Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1692, Nr 172, poz. 1804 i Nr 281, poz. 2783, z 2005 r. Nr 48, poz. 462, Nr 157, poz. 1316 i Nr 172, poz. 1438, z 2006 r. Nr 133, poz. 935 i Nr 164, poz. 1166, z 2007 r. Nr 80, poz. 538, Nr 82, poz. 557 i Nr 181, poz. 1287, z 2008 r. Nr 116, poz. 731, Nr 163, poz. 1012, Nr 220, poz. 1425 i 1431 i Nr 228, poz. 1506, z 2009 r. Nr 42, poz. 341, Nr 79, poz. 662 i Nr 131, poz. 1075 oraz z 2010 r. Nr 40, poz. 222.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 126, poz. 1070, Nr 141, poz. 1178, Nr 144, poz. 1208, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1385 i 1387 i Nr 241, poz. 2074, z 2003 r. Nr 50, poz. 424, Nr 60, poz. 535, Nr 65, poz. 594, Nr 228, poz. 2260 i Nr 229, poz. 2276, z 2004 r. Nr 64, poz. 594, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 121, poz. 1264, Nr 146, poz. 1546 i Nr 173, poz. 1808, z 2005 r. Nr 83, poz. 719, Nr 85, poz. 727, Nr 167, poz. 1398 i Nr 183, poz. 1538, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 157, poz. 1119, Nr 190, poz. 1401 i Nr 245, poz. 1775, z 2007 r. Nr 42, poz. 272 i Nr 112, poz. 769, z 2008 r. Nr 171, poz. 1056, Nr 192, poz. 1179, Nr 209, poz. 1315 i Nr 231, poz. 1546, z 2009 r. Nr 18, poz. 97, Nr 42, poz. 341, Nr 65, poz. 545, Nr 71, poz. 609, Nr 127, poz. 1045, Nr 131, poz. 1075, Nr 144, poz. 1176, Nr 165, poz. 1316, Nr 166, poz. 1317, Nr 168, poz. 1323 i Nr 201, poz. 1540 oraz z 2010 r. Nr 40, poz. 226, Nr 81, poz. 530 i Nr 126, poz. 853.

- 6) przedsięwzięcie budowlane - proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanowione i przeniesione zostaje prawo, o którym mowa w art. 1, obejmujący budowę w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami;
- 7) zadanie inwestycyjne - część przedsięwzięcia budowlanego, dotycząca jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia budowlanego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną;
- 8) trwałe nośniki informacji - materiał lub urządzenie umożliwiające przechowywanie przez czas niezbędny, wynikający z charakteru informacji oraz celu ich sporządzenia lub przekazania, zawartych na nim informacji w sposób uniemożliwiający ich zmianę lub pozwalający na odtworzenie informacji w wersji i formie, w jakiej zostały sporządzone lub przekazane;
- 9) umowę deweloperską - umowę, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia i przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia budowlanego prawa, o którym mowa w art. 1, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

Art. 4. Deweloper zapewnia nabywcom danego przedsięwzięcia deweloperskiego, co najmniej jeden z następujących środków ochrony nabywcy:

- 1) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- 2) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i umowę ubezpieczeniową;
- 3) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową.

Rozdział 2

Mieszkaniowy rachunek powierniczy

Art. 5. 1. Dla przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper zawiera umowę o prowadzenie otwartego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”.

2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty odrębnie dla każdego nabywcy.

3. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o wysokości dokonanych przez niego wpłat.

Art. 6. Umowa, o której mowa w art. 5 ust. 1, nie może zostać rozwiązana przez strony w trakcie trwania przedsięwzięcia deweloperskiego.

5. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 5 ust. 1, warunki prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego nie mogą ulec zmianie, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie.

Art. 7. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Do kontroli wykonania obowiązków przepis art. 11 stosuje się odpowiednio.

Art. 8. 1. Koszty opłaty i prowizje związane z prowadzeniem mieszkaniowego rachunku powierniczego nie mogą zostać pokryte ze środków na mieszkaniowym rachunku powierniczym w kwocie wyższej niż kwota odsetek od środków przechowywanych na tym rachunku.

2. Koszty opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego w części przewyższającej wartość odsetek od środków przechowywanych na tym rachunku obciążają dewelopera.

Rozdział 3

Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego

Art. 9. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne zgromadzone przez nabywcę na zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu odpisu aktu

notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo własności lokalu mieszkalnego zwanego dalej „lokałem”, lub domu jednorodzinnego.

Art. 10. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, w sposób zgodny z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, chyba że deweloper zakończył dany etap budowy przed terminem określonym w tym harmonogramie.

Art. 11. 1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera.

2. W zakresie kontroli, o której mowa w ust. 1, bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji.

3. Koszty kontroli, o której mowa w ust. 1, ponosi deweloper.

Art. 12. 1. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron bank wypłaca nabywcy środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości dokonanych przez nabywcę wpłat niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

2. Jeżeli strony umowy deweloperskiej w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 1, przedstawią zgodne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym pomiędzy nabywcę i dewelopera, bank dokonuje wypłaty zgodnie z tym oświadczeniem.

Rozdział 4

Gwarancja bankowa i umowa ubezpieczeniowa

Art. 13. 1. Deweloper zapewni nabywcy gwarancję bankową, na mocy której, bank wypłaci nabywcy – na jego żądanie - środki w wysokości wpłaconych na rzecz dewelopera kwot w przypadku:

- 1) upadłości dewelopera, albo
- 2) po upływie 60 dni od dnia wskazanego w umowie deweloperskiej, jako dzień zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego.

2. Nabywca jest uposażonym z umowy ubezpieczenia, którą deweloper zawarł z zakładem ubezpieczeniowym i w związku z którą opłacił składki. Zdarzeniem ubezpieczeniowym uprawniającym nabywcę do otrzymania odszkodowania, w wysokości wpłaconych środków, jest:

- 1) upadłości dewelopera, albo
- 2) w przypadku nieukończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego - upływ 60 dni od dnia wskazanego w umowie deweloperskiej, jako dzień zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego.

3. Gwarancja bankowa albo roszczenie do zakładu ubezpieczeń wygasa w dniu otrzymania odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1.

Art. 14. 1. W przypadku stosowania zabezpieczenia roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 13, z chwilą wypłaty środków finansowych z tytułu udzielonej gwarancji bankowej albo odszkodowania, roszczenia z tego tytułu przysługujące nabywcy przeciwko deweloperowi, przechodzą na odpowiednio na gwaranta albo zakład ubezpieczeń.

2. Gwarancja bankowa i umowa ubezpieczenia, nie obejmują odsetek, od wpłaconych środków oraz utraconych korzyści.

Rozdział 5

Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy o deweloperskiej

Art. 15. 1. Deweloper zobowiązany jest do doręczenia osobom zainteresowanym zawarciem umowy deweloperskiej, nie później niż na 7 dni przed zawarciem takiej umowy, prospektu informacyjnego. Deweloper musi uzyskać pisemne oświadczenie nabywcy o doręczeniu i zapoznaniu się z treścią prospektu informacyjnego dewelopera.

2. Prospekt informacyjny udostępnia się na trwałym nośniku informacji łatwo dostępnym dla konsumenta.

3. Termin ważności prospektu informacyjnego wynosi 12 miesięcy od dnia jego udostępnienia.

4. W przypadku udostępnienia prospektu informacyjnego wyłącznie na trwałym nośniku informacji innym niż papier, deweloper udostępniający prospekt jest obowiązany, na żądanie osoby zainteresowanej, zgłoszone w terminie ważności prospektu informacyjnego, do udostępnienia prospektu w postaci papierowej w miejscu przyjęcia żądania.

Art. 16. 1. W przypadku zmiany danych zawartych w prospekcie informacyjnym informację o zmianie udostępnia się w sposób, w jaki został udostępniony prospekt informacyjny, w formie:

- 1) aneksu do prospektu informacyjnego, w którym określone są aktualne dane, albo
- 2) nowego prospektu informacyjnego, w którym zmiana wskazana jest w sposób umożliwiający jej zidentyfikowanie, w szczególności poprzez zamieszczenie stosownych przypisów.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, nieaktualny prospekt informacyjny udostępniany jest w okresie 12 miesięcy od dnia jego zmiany w takiej postaci, w jakiej został udostępniony.

Art. 17. 1. Prospekt informacyjny składa się z dwóch części:

- 1) ogólnej zawierająca dane dotyczące dewelopera i jego sytuacji prawno-finansowej oraz informacje dotyczące przedsięwzięcia budowlanego;
- 2) zindywidualizowanej, odnoszącej się do konkretnego lokalu lub domu jednorodzinnego.

2. Część ogólna prospektu informacyjnego zawiera w szczególności:

1) datę udostępnienia prospektu; w przypadku udostępnienia prospektu na trwałym nośniku informacji innym niż papier datą udostępnienia jest data udostępnienia prospektu na trwałym nośniku informacji innym niż papier;

2) aktualne na dzień wydania prospektu:

a) informacje z odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym, lub

b) informacje z ewidencji podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, jeśli działalność prowadzi osoba fizyczna, obejmującą dane, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1-8, 10-12 i 14-16 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej;

3) informację o nieruchomości, na której realizowane ma być przedsięwzięcie deweloperskie zawierającą: adres i nr działki ewidencyjnej, a jeśli nieruchomość nie ma jeszcze założonej księgi wieczystej informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach;

- 4) informację o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sąsiednich działek albo informację o braku takiego planu;
- 5) przewidziane inwestycje w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności: budowa lub rozbudowa dróg, budowa linii szynowych oraz przewidziane korytarze powietrzne, a także znane inne inwestycje komunalne, w szczególności oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze;
- 6) informację o pozwoleniu na budowę lub braku pozwolenia na budowę, wraz z informacją czy jest ostateczne, czy było lub jest zaskarżone;
- 7) termin uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie;
- 8) termin przeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1;
- 9) wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych nabywcy na rzecz dewelopera;
- 10) informacje, czy umowa dopuszcza możliwość dokonywania waloryzacji ceny;
- 11) termin rozpoczęcia i zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 12) dane dotyczące:
 - a) otwartego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach, jakie ponosi nabywca w związku z dokonywaniem wpłat na rachunek, albo
 - b) gwarancji bankowej, a w szczególności nazwę banku, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji, albo
 - c) instytucji ubezpieczeniowej, a w szczególności nazwę zakładu ubezpieczeń, wysokość ubezpieczenia oraz termin obowiązywania ubezpieczenia;
- 13) określenie: warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z prawa odstąpienia od tej umowy;
- 14) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu lub domu jednorodzinnego;
- 15) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej;

16) informacje o co najmniej trzech ukończonych przedsięwzięciach deweloperskich prowadzonych przez dewelopera, w tym o ostatniej, w szczególności: adres, data rozpoczęcia i data wydania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie;

17) informacje w jakiej wysokości i w jakiej formie przedsięwzięcie deweloperskie posiada finansowanie, w szczególności informację o wysokości kredytu i środków własnych;

18) informacje dotyczące budynków stanowiących zadanie inwestycyjne, w szczególności: liczba budynków, rozmieszczenie ich na nieruchomości, ilość kondygnacji;

19) informacje czy prowadzono lub prowadzi się wobec dewelopera postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł;

20) harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego.

3. Część indywidualna prospektu informacyjnego zawiera w szczególności:

1) cenę za m² powierzchni nabycia prawa własności lokalu lub domu jednorodzinnego;

2) określenie położenia oraz istotnych cech budynku, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal będący przedmiotem umowy, obejmujące w szczególności:

d) szkice i rzuty budynku,

e) ilość kondygnacji,

f) technologię wykonania,

g) standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego stanowiącym część wspólną nieruchomości,

h) liczbę lokali w budynku,

i) liczbę miejsc garażowych i postojowych,

j) podłączone do budynku media,

k) dostęp do drogi publicznej;

3) określenie usytuowania lokalu w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych;

4) określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper.

4. Do prospektu informacyjnego dołącza się w formie załączników:

- 1) kopię odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości aktualnego na dzień udostępnienia prospektu informacyjnego;
- 2) kopię aktualnego na dzień wydania prospektu odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym lub aktualne na dzień wydania prospektu zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej;
- 3) kopię pozwolenia na budowę;
- 4) umowę z instytucją gwarantującą bezpieczeństwo środków nabywcy;
- 5) wskazanie miejsca publikacji sprawozdania finansowego dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową, sprawozdanie spółki dominującej;
- 6) projekt architektoniczno-budowlany;
- 7) harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 8) umowę promesy kredytowej dla udzielenia kredytu na finansowanie budowy, w przypadku gdy deweloper oświadcza, że posiada środki finansowe z kredytu bankowego;
- 9) zgodę lub promesę zwolnienia z obciążenia hipotecznego, wydzielonego lokalu, po wpłacie pełnej ceny kupna przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 10) wzór umowy deweloperskiej.

5. Minister właściwy do spraw budownictwa gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi w drodze rozporządzenia, po zasięgnięciu opinii Prezesa Urzędu do spraw konsumentów i konkurencji, wzór prospektu informacyjnego zawierającego informacje, o których mowa w ust. 1-3, oraz informacje zawarte w dokumentach, o których mowa w ust. 4, kierując się koniecznością zapewnienia jednoznaczności i zrozumiałości jego treści w formie papierowej oraz na trwałym nośniku informacji innym niż papier, ułatwiającej porównywanie treści prospektów informacyjnych.

Rozdział 6

Umowa deweloperska

Art. 18. 1. Umowa deweloperska zawiera w szczególności:

- 1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej;
- 2) cenę nabycia prawa, o którym mowa w art. 1;
- 3) informację o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach;
- 4) określenie położenia oraz istotnych cech budynku, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal będący przedmiotem tej umowy, w szczególności szkice i rzuty budynku, ilość kondygnacji, technologię wykonania, standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego stanowiącym część wspólną nieruchomości, liczbę lokali budynku, liczbę miejsc garażowych i postojowych, podłączone do budynku media, dostęp do drogi publicznej;
- 5) określenie usytuowania lokalu w budynku;
- 6) określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper;
- 7) określenie dopuszczalnego marginesu zmian w powierzchni lokalu lub domu jednorodzinnego oraz sposobu rozliczeń z tego tytułu;
- 8) termin przeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1;
- 9) wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych nabywcy na rzecz dewelopera;
- 10) dane dotyczące:
 - a) otwartego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach, jakie ponosi nabywca w związku z dokonywaniem wpłat na rachunek, albo
 - b) gwarancji bankowej, a w szczególności nazwę banku, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji, albo
 - c) umowy ubezpieczeniowej, a w szczególności: nazwę zakładu ubezpieczeń, wysokość ubezpieczenia oraz termin obowiązywania umowy ubezpieczenia;

- 11) numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał;
- 12) termin rozpoczęcia i zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 13) określenie warunków rozwiązania umowy deweloperskiej, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z prawa odstąpienia od tej umowy;
- 14) wskazanie zasad zwrotu wpłaconych kwot w razie braku przeniesienia prawa, o którym mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej;
- 15) sposób rozliczenia dewelopera i nabywcy w razie odstąpienia od umowy deweloperskiej jednej ze stron;
- 16) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej;
- 17) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu lub domu jednorodzinnego;
- 18) informację o odbiorze i zapoznaniu się przez nabywcę z treścią prospektu informacyjnego dewelopera;
- 19) harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 20) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- 21) inne postanowienia wymagane odrębnymi przepisami dotyczącymi odrębnej własności lokali.

2. W przypadku zmian, które nastąpiły w treści prospektu w czasie pomiędzy udostępnieniem prospektu, a podpisaniem umowy, w treści umowy postanowienia wynikające z tych zmian prospektu podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny.

3. Nabywca wyraża zgodę na postanowienia, o których mowa w ust. 2, składając odrębny podpis pod każdą z nich. W przypadku braku zgody przy którymkolwiek postanowieniu umowa nie dochodzi do skutku.

Art. 19. 1. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego określa co najmniej:

- 1) etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 2) szacunkowy koszt przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 3) szacunkowy koszt poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego.

2. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego zawiera co najmniej cztery etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszt któregośkolwiek z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego, wynikającej z harmonogramu.

Art. 20. 1. Kary umowne zastrzeżone na rzecz dewelopera nie mogą przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego.

3. W przypadku postanowień umownych mniej korzystnych dla nabywcy niż przepisy ust. 1 i 2 poczytuje się, że kary umowne i odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego ustalone zostały w wysokości określonej dla kar umownych i odsetek zastrzeżonych na rzecz nabywcy.

Art. 21. 1. Umowę deweloperską zawiera się w formie aktu notarialnego.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314 i Nr 157, poz. 1314).

Art. 22 1. Przeniesienie na nabywcę praw, o których mowa w art. 1, poprzedzone jest odbiorem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, które następuje po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie.

2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, dokonywany jest w obecności nabywcy.

3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

4. Niezgłoszenie wad do protokołu odbioru nie pozbawia nabywcy prawa do ich zgłoszenia w każdym czasie, gdy tylko zostaną one zauważone, nie później jednak niż do upływu okresu odpowiedzialności dewelopera za jakość przedmiotu umowy deweloperskiej (rękojmia).

5. Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 dni, od dnia podpisania protokołu, złożyć nabywcy oświadczenie o usunięciu wad lub oświadczenie o odmowie usunięcia wad oraz o jej przyczynach.

6. Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Art. 23. Z chwilą przeniesienia przez dewelopera na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, nie przechodzą na tego nabywcę związane z nimi obciążenia w zakresie hipoteki obciążającej nieruchomość dewelopera.

Art. 24. Postanowienia umowy deweloperskiej mniej korzystne dla nabywców aniżeli przepisy niniejszej ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy.

Rozdział 7

Odstąpienie od umowy deweloperskiej

Art. 25. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 18;
- 2) w przypadku zmiany umowy deweloperskiej;
- 3) jeżeli dane zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z danymi zawartymi w prospekcie informacyjnym ważnym w dniu podpisania tej umowy,
- 4) jeżeli deweloper nie udostępnił zgodnie z art. 15 ust. 1 prospektu informacyjnego;
- 5) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, są niezgodne z prawdą;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o które mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej.

2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niedochowania wysokości i terminów spełniania świadczeń pieniężnych nabywcy na rzecz dewelopera, mimo wezwania nabywcy do uiszczenia zaległych kwot w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3-5, nabywca ma prawo odstąpienia od tej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

4. Nabywca nie może odstąpić od umowy deweloperskiej na podstawie przesłanek określonych w ust. 1 pkt 3, w przypadku, o którym mowa w art. 18 ust. 2 i 3.

Art. 26. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 25, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy.

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa do odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 25, umowa uważana jest za niezawartą, a strony mają obowiązek zwrócić sobie to co świadczyły w stanie niezmienionym.

Art. 27. 1. W przypadku nabywców dokonujących wpłat na otwarty albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli:

- 1) zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości – w przypadku, gdy takie roszczenie zostało wpisane do księgi wieczystej;
- 2) zostało złożone w formie aktu notarialnego.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio, jeżeli wniosek o ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej nie został rozpoznany w terminie, w którym nabywca składa oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

Rozdział 8

Ujawnienie roszczeń nabywcy

Art. 28. 1. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, ujawnia się roszczenie nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, lub przeniesienie własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny, lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

2. W księdze wieczystej nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, ujawnia się roszczenia na rzecz banku, który udzielił nabywcy kredytu na finansowanie budowy lokalu lub domu jednorodzinnego, o ustanowienie na jego rzecz

hipoteki na tym lokalu lub domu jednorodzinnego jednocześnie z ustanowieniem i przeniesieniem odrębnej własności lokalu.

Rozdział 9

Upadłość dewelopera lub banku

Art. 29. Wniosek o ogłoszenie upadłości dewelopera może zostać uwzględniony, także poza przesłankami określonymi w ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1361 i Nr 191, poz. 1484 oraz z 2010 r. Nr 155, poz. 1037, Nr 230, poz. 1509 i Nr 257, poz. 1724), zwanej dalej „ustawą - Prawo upadłościowe i naprawcze”, gdy deweloper po upływie 90 dni od dnia wskazanego w umowie deweloperskiej, jako dzień zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego nie zakończył tego przedsięwzięcia. W tym przypadku nie stosuje się art. 12 ust. 1 ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze.

Art. 30. W przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym, prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie oraz wierzytelności dewelopera względem nabywców tworzą odrębną masę majątkową, która służy w pierwszej kolejności zaspokojeniu roszczeń nabywców przyszłych nieruchomości realizowanych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego. Nie narusza to praw przysługujących wierzycielom rzeczowym, których prawa zostały ujawnione w księdze wieczystej lub rejestrze zastawów.

Art. 31. Dla masy majątkowej utworzonej zgodnie z art. 30 tworzy się zgromadzenie nabywców w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze. Zgromadzenie nabywców obejmuje wierzycieli upadłego posiadających roszczenia do prawa, o którym mowa w art. 1.

Art. 32. 1. Należności nabywców nie są objęte postępowaniem układowym oraz naprawczym prowadzonym na podstawie przepisów ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze.

2. Wierzytelności nabywców nie przekształcają się z chwilą ogłoszenia upadłości dewelopera w wierzytelności pieniężne. Przekształcenie to następuje z dniem wydania przez sędziego-komisarza postanowienia, o którym mowa w art. 33 ust. 2.

Art. 33. 1. Syndyk lub nadzorca sądowy ma obowiązek kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

2. W razie gdy syndyk lub nadzorca sądowy uzna, że prowadzone przez niego przedsięwzięcie deweloperskie:

1) jest sprzeczne z interesem nabywców, albo

2) nie rokuje szans na wykonanie zobowiązań wobec nabywców

- zgłasza wniosek do sędziego-komisarza o wydanie postanowienia o zaprzestaniu prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego.

3. Przed zgłoszeniem wniosku, o którym mowa w ust. 2, syndyk zwołuje zgromadzenie nabywców, o którym mowa w art. 31. Zgromadzenie nabywców może podjąć uchwałę o kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego, z jednoczesnym zobowiązaniem się do dokonania dopłat, jeśli są konieczne dla ukończenia tego przedsięwzięcia.

4. Uchwały, o której mowa w ust. 3 zdanie drugie, zapadają bez względu na liczbę obecnych, większością głosów nabywców mających przynajmniej 50% ogólnej sumy wierzytelności przypadających nabywcom uprawnionym do uczestniczenia w tym zgromadzeniu.

5. W sprawach o wyłączenie mienia z masy upadłości uchwały, o której mowa w ust. 3 zdanie drugie, zapadają większością głosów nabywców mających przynajmniej dwie trzecie ogólnej sumy uznanych wierzytelności.

Art. 34. Dla kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego musi zostać wpłacone minimum 80 % środków koniecznych dla dokończenia tego przedsięwzięcia, zgodnie z uchwałą, o której mowa w art. 33 ust. 3 zdanie drugie.

Art. 35. 1. Roszczenia nabywców, którzy odmówili na piśmie dopłat lub ich nie dokonali w terminie 60 dni od dnia wpłat ustalonego w uchwale, o której mowa w art. 33 ust. 3 zdanie drugie, przekształcają się w nieuprzywilejowane, pieniężne roszczenia wierzycieli i wchodzi do ogólnej masy upadłości, gdzie są zaspokajane zgodnie z właściwą kategorią zgodnie z przepisami ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze, z zastrzeżeniem art. 13 ust. 1 pkt 1 albo ust. 2 pkt 1.

2. Prawa do własności lokalu lub domu jednorodzinnego, które przypadłyby nabywcom, o których mowa w ust. 1, wchodzi w skład odrębnej masy upadłości, a syndyk jest uprawniony do dysponowania nimi, w tym, może je zbywać oraz obciążać kredytem bankowym.

3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2, syndyk zbywa prawa, które przysługiwałyby nabywcom w trybie przepisów o sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości, przy czym pierwszy przetarg musi odbyć się w ciągu 60 dni od dnia przekształcenia roszczeń nabywców w roszczenia nieuprzywilejowane, a drugi po kolejnych 60 dniach.

Art. 36. 1. Po ukończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego syndyk przenosi na nabywców prawo, o którym mowa w art. 1. Z chwilą przeniesienia nieruchomości te zostają wyłączone z masy upadłości oraz wygasają wszelkie związane z nimi obciążenia.

2. Syndyk dokonuje czynności, o których mowa w ust. 1, nie później niż w ciągu 30 dni od dnia ukończenia przedsięwzięcia deweloperskiego.

Art. 37. W przypadku, kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego syndyk jest zobowiązany do ukończenia budowy w terminie 2 lat od dnia ogłoszenia upadłości. W uzasadnionych okolicznościach sędzia-komisarz może zatwierdzić zmianę powyższego terminu.

Art. 38. 1. Po ogłoszeniu upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy deweloper, w ciągu 30 dni od dnia ogłoszenia upadłości, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.

2. Wysokość roszczenia dewelopera w stosunku do Bankowego Funduszu Gwarancyjnego z tytułu środków gwarantowanych zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym stanowi kwota obliczona według zasad ustalonych w art. 23 ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 84, poz. 711 i Nr 144, poz. 1176 oraz z 2010 r. Nr 140, poz. 943).

3. W przypadku upadłości banku wszelkie kwoty wypłacane deweloperowi na zaspokojenie wierzytelności wynikających z umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego są przekazywane wyłącznie na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku.

4. W przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa w ust. 3, na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia upadłości, bank niezwłocznie zwraca środki nabywcom.

Rozdział 10

Przepis karny

Art. 39. Kto będąc do tego zobowiązany nie udostępnia prospektu informacyjnego nabywcy, podlega grzywnie.

Art. 40. Kto, zamieszcza w prospekcie informacyjnym nieprawdziwe informacje, podlega grzywnie.

Art. 41. Kto, dysponuje środkami z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w celu innym niż realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

Rozdział 11

Zmiany w przepisach obowiązujących oraz przepis przejściowy

Art. 42. W ustawie z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 84, poz. 711 i Nr 144, poz. 1176 oraz z 2010 r. Nr 140, poz. 943) w art. 23:

1) w ust. 4 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy „z zastrzeżeniem ust. 4a.”;

2) po ust. 4 dodaje się ust. 4a–4f w brzmieniu:

„4a. Wysokość roszczenia dewelopera w stosunku do Funduszu z tytułu gwarantowania środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym albo zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym, o którym mowa w ustawie z dnia 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego oraz domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr ..., poz. ...), stanowi suma kwot środków gwarantowanych, obliczonych zgodnie z ust. 1-3 z uwzględnieniem art. 2 pkt 6, dla poszczególnych nabywców, o ile mogliby być uznani za deponentów w rozumieniu art. 2 pkt 1.

4b. Przy wyliczaniu kwoty środków gwarantowanych dla poszczególnego nabywcy przyjmuje się, że jego udział w kwocie środków znajdujących się na otwartym albo zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym dewelopera według stanu na dzień niedostępności środków, jest równy udziałowi sumy jego wpłat na ten rachunek w sumie wpłat dokonanych przez wszystkich nabywców.

4c. Nie stosuje się art. 2 pkt 1 lit. h i pkt 6 do wyliczenia wysokości roszczenia dewelopera, o którym mowa w ust. 4a.

4d. Jeśli deweloper jest uprawniony do otrzymania środków gwarantowanych z tytułu otwartych albo zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych prowadzonych przez bank w celu finansowania więcej niż jednego przedsięwzięcia budowlanego, zasady określone w ust. 4a-4c stosuje się do każdego z rachunków odrębnie.

4e. Jeśli nabywca, o którym mowa w ust. 4a, jest równocześnie deponentem w rozumieniu art. 2 pkt 1, jego saldo dodatnie powiększa się o kwotę obliczoną zgodnie z ust. 4b i o tę kwotę pomniejsza środki gwarantowane przeznaczone do wypłaty.

4f. Prawa dewelopera do otrzymania środków gwarantowanych zgodnie z ust. 4a i 4d nie ograniczają jego praw do otrzymania środków gwarantowanych z innych tytułów określonych w art. 2 pkt 2.”.

Art. 43. Przepisy art. 4 ustawy stosuje się do zadań inwestycyjnych rozpoczętych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Rozdział 12

Przepis końcowy

Art. 44. Ustawa wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Uzasadnienie

Polska jest jednym z krajów Unii Europejskiej, w którym ryzyko inwestycji deweloperskiej ponosi nabywca (klient). Nie może on zrealizować roszczenia o oddanie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwanych dalej „lokałem”, w danym przedsięwzięciu deweloperskim, tracąc nie tylko upragniony lokal, ale również oszczędności oraz zostaje z kredytami, których spłata jest obliczona na wiele lat, ponieważ w polskim prawie nie uregulowano tego problemu.

Obowiązujące przepisy prawa w sposób niewystarczający chronią interesy nabywców będących klientami firm deweloperskich. W większości państw Unii Europejskiej prawo chroni klientów firm deweloperskich. We Francji już od 1954 r. obowiązuje regulacja, zgodnie z którą deweloper może finansować inwestycję ze środków klientów po uprzednim przeniesieniu na nich udziału we własności gruntu, na którym ma powstać inwestycja. W Niemczech deweloperowi wolno przyjmować zaliczki tylko wraz z postępem inwestycji. Klienci wpłacają pieniądze na rachunek powierniczy w banku, a dzięki gwarancji bankowej mają pewność, że odzyskają wpłacone zaliczki w razie niepowodzenia inwestycji. Natomiast w Danii i Szwecji zakazana jest sprzedaż mieszkań w inwestycji, która dopiero się rozpoczęła. Sprzedaż obejmuje wyłącznie gotowe mieszkania i domy, a dla pełnego bezpieczeństwa klientów deweloperów uregulowano nawet sam moment przeniesienia własności i gwarancji ceny. Pieniądze kupujących trafiają do depozytu, a do dewelopera – dopiero po przeniesieniu własności (zob. K. Milewska, R. Łopiński, K. Czerkas, P. Kuglarz, *Ochrona nabywcy przyszłych (powstających) lokali w świetle regulacji prawnych wybranych krajów europejskich i wnioski dla polskich rozwiązań prawnych*, „Zeszyt Hipoteczny” nr 19/2004, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2004).

Charakterystyczne dla stosunków deweloperskich jest wykorzystanie środków finansowych nabywców już w trakcie przedsięwzięcia deweloperskiego. W praktyce na podstawie umowy zawartej z deweloperem nabywca zobowiązuje się do zapłaty całego wynagrodzenia (lub znacznej jego części) deweloperowi jeszcze przed ukończeniem przedsięwzięcia deweloperskiego i przed przeniesieniem na niego własności zamówionego lokalu, a zatem ponosi zwiększone ryzyko umowne. Jedynie w przypadku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego sytuacja prawna nabywcy lokalu kształtuje się korzystniej; zachowanie tej formy skutkuje bowiem powstaniem roszczenia nabywcy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które może być przymusowo dochodzone na drodze sądowej w

trybie art. 64 Kodeks cywilny w zw. z art. 1047 Kodeks postępowania cywilnego. Roszczenie to może zostać ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości ze skutkiem z art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Nadal jednak zachwiana jest ekwiwalentność świadczeń stron umowy, gdyż jedynie w razie całkowitego wykonania inwestycji i bezpodstawnego uchylania się dewelopera od zawarcia umowy przyrzeczonej roszczenie nabywcy o przeniesienie na niego własności wybudowanego lokalu może zostać rzeczywiście zrealizowane. Jeżeli natomiast budowa zostanie przerwana albo nie dojdzie do jej rozpoczęcia, zachowanie tej formy umowy i ujawnienie roszczenia w dziale III księgi wieczystej nieruchomości może okazać się nieprzydatne dla skutecznej realizacji tego roszczenia. W praktyce jednak znaczna większość umów deweloperskich zawierana jest w zwykłej formie pisemnej, przy czym deweloperzy posługują się opracowanymi przez siebie wzorcami umów.

Umowy deweloperskie są umowami nienazwanymi, co znaczy, że nie stanowią stypizowanego w Kodeksie cywilnym rodzaju umowy. Zasadnicze elementy tych umów zostały ukształtowane w praktyce obrotu gospodarczego. Umowa deweloperska może zatem zostać ujęta w rozmaitych formach, między innymi jako umowa przedwstępna, o której mowa w art. 389 k.c., albo umowa uregulowana w art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Umowa deweloperska może być również inną umową zobowiązującą nienazwaną. W kwestii charakteru umowy deweloperskiej wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lipca 2003 r., sygn. akt IV CKN 305/2001 (OSNC z 2004 r., nr 7-8, poz. 130), który uznał, że umowa ta, określana jako umowa realizatorska, nie jest nazwana także na gruncie art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Umowy takie w chwili obecnej zawierane są w większości bez zachowania formy aktu notarialnego – brak zachowania tej formy skutkuje po stronie zlecającej budowę brakiem roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu. A zatem umowa deweloperska zawarta w zwykłej formie pisemnej staje się umową przedwstepną o tak zwanym słabszym skutku, dającą jedynie prawo do roszczeń odszkodowawczych nabywcy lokalu wobec dewelopera. Problem ten nabiera szczególnego znaczenia w razie trudności finansowych deweloperów. Deweloper zagrożony upadłością nie będzie zainteresowany wyodrębnianiem własności lokali, by nie zmniejszać swoich aktywów, a tym samym nie narażać się na zarzut zbyt późnego wystąpienia z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Z przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze wynika wprost, że w wypadku ogłoszenia upadłości likwidacyjnej, syndyk przystąpi do sprzedaży przedsiębiorstwa lub nieruchomości w drodze przetargu, a z uzyskanych środków będzie spłacał zobowiązania w kolejności

uznanych kategorii. Zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie wszelkich praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu komisarzowi w terminie przewidzianym dla zgłoszenia wierzytelności. Wartość praw ciężących na nieruchomości, a wygasających w razie jej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, jest spłacana w podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży. Suma ta, jak inne składniki mienia upadłego dewelopera, wchodzi w skład masy upadłości. Oznacza to, że klienci dewelopera stają się jego wierzycielami, a ich roszczenia kwalifikowane są, zgodnie z art. 342 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze, do kategorii czwartej, a zatem są zaspokajane na równi z innymi wierzytelnościami dłużnika, w tym dostawców usług, firm budowlanych czy dostawców materiałów.

Wraz z upadłością dewelopera nabywcy co do zasady tracą uprawnienie do uzyskania odrębnej własności lokalu nawet wówczas, gdy deweloper wybudował lokal i wydał go nabywcom, ale przed datą upadłości nie przeniósł na nich prawa odrębnej własności lokalu.

Jednakże w przypadku, gdy nabywca zawarł z deweloperem umowę o budowę lokalu w formie aktu notarialnego, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zostało ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości, mogą oni liczyć na zaspokojenie swoich wierzytelności ze środków uzyskanych ze sprzedaży tej nieruchomości. Natomiast pozostali wierzyciele będą musieli zadowolić się zaspokojeniem swoich roszczeń z masy upadłości.

Projekt ustawy określa prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej, środki ochrony nabywców lokalu w danym przedsięwzięciu deweloperskim, w tym zasady prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Uregulowano także kwestie gwarancji bankowej oraz umowy ubezpieczeniowej związanej z przedsięwzięciem deweloperskim oraz zasady prowadzenia upadłości wobec dewelopera lub banku.

Przepisy ustawy będą miały zastosowanie także do umów o budowę lokalu zawieranych przez spółdzielnię mieszkaniową z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Projekt ustawy wprowadza nadzór nad dysponowaniem przez dewelopera powierzonymi mu środkami poprzez zobowiązanie go do zapewnienia nabywcom danego przedsięwzięcia deweloperskiego, co najmniej jeden z następujących środków ochrony nabywcy: zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy; otwarty mieszkaniowy rachunek

powierniczy i umowę ubezpieczeniową; otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową.

Projekt ustawy definiuje umowę deweloperską, poprzez którą rozumie się umowę, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia i przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia budowlanego prawa, określonego w ustawie (prawa odrębnej własności lokalu i prawa do domu jednorodzinnego), a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

. W projekcie ustawy przewidziano utworzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na którym miały być gromadzone środki na budowę lokalu. W przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powiernicznym, prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie oraz wierzytelności dewelopera względem nabywców tworzą odrębną masę majątkową, która służy w pierwszej kolejności zaspokojeniu roszczeń nabywców przysługujących nieruchomości realizowanych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego. Nie narusza to praw przysługujących wierzycielom rzeczowym, których prawa zostały ujawnione w księdze wieczystej lub rejestrze zastawów.

Zabezpieczeniem ochrony interesów nabywców w procesie deweloperskim mogą stanowić uregulowania prawne dotyczące otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na których mogą być gromadzone środki pieniężne powierzone deweloperowi przez nabywców lokali.

Istotą otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest stworzenie takiej sytuacji, w której kupujący lokal gromadzi środki na jego zakup na rachunku w banku i poprzez ten rachunek dokonuje rozliczeń z deweloperem.

Z punktu widzenia prawnego jest to rachunek bankowy, podlegający przepisom Kodeksu cywilnego i ustawy - Prawo bankowe. Oczywiście do otwarcia takiego rachunku niezbędna jest wola klienta, dewelopera i banku. Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy stoi na straży, by nie doszło do wypłaty pieniędzy deweloperowi, dopóki nie przedstawi on dokumentacji pozwalającej na stwierdzenie, że lokal został wybudowany zgodnie z umową i przepisami prawa. Zgodnie z brzmieniem art. 59 ustawy Prawo bankowe, jeśli deweloper postępuje nierzetelnie, zostało przeciwko niemu wszczęte postępowanie egzekucyjne albo ogłosi on

upadłość, co też nierzadko zdarza się w branży budowlanej, klient banku ma gwarancje zwrotu pieniędzy zgromadzonych na tych rachunkach.

W przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego należącego do dewelopera służy do gromadzenia środków pieniężnych nabywcy, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje w transzach zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, w sposób zgodny z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, chyba że deweloper zakończył dany etap budowy przed terminem określonym w tym harmonogramie.

Przy zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym należącym do dewelopera jest to rachunek powierniczy w rozumieniu art. 59 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe służącego gromadzeniu środków pieniężnych nabywcy na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po ustanowieniu prawa własności lokalu i przeniesieniu tego prawa na nabywcę. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne zgromadzone przez nabywcę na zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym tylko i wyłącznie po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo własności lokalu.

Kolejną możliwością dla dewelopera jest wykazanie się gwarancją bankową oraz umową ubezpieczenia. Deweloper zapewni w takim przypadku nabywcy, płatną na jego żądanie, gwarancję bankową zwrotu kwot wpłacanych przez nabywcę deweloperowi w przypadku upadłości dewelopera, albo po upływie 60 dni od dnia wskazanego w umowie deweloperskiej, jako dzień zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego. Nabywcy przysługuje roszczenie do firmy ubezpieczeniowej, o wypłatę odszkodowania, w wysokości równej wysokości kwot wpłaconych przez nabywcę deweloperowi – na podstawie umowy ubezpieczenia, którą deweloper zawarł z zakładem ubezpieczeniowym, w związku, z którą opłacił składki (nabywca jest uposażonym z umowy ubezpieczenia). Roszczenie to przysługuje w przypadku upadłości dewelopera, albo po upływie 60 dni od dnia wskazanego w umowie deweloperskiej, jako dzień zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego. Gwarancja bankowa albo roszczenie do zakładu ubezpieczeń wygasa w dniu otrzymania odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo własności lokalu.

W przypadku stosowania zabezpieczenia roszczeń nabywcy z chwilą wypłaty środków finansowych z tytułu udzielonej gwarancji bankowej albo odszkodowania, roszczenia z tego tytułu przysługujące nabywcy przeciwko deweloperowi, przechodzą na odpowiednio na

gwaranta albo zakład ubezpieczeń. Gwarancja bankowa i umowa ubezpieczenia, nie obejmują odsetek, od wpłaconych środków oraz utraconych korzyści.

Deweloper zobowiązany jest również do przekazania osobom zainteresowanym zawarciem umowy deweloperskiej, nie później niż na 7 dni przed zawarciem takiej umowy, prospektu informacyjnego. Deweloper musi uzyskać pisemne oświadczenie nabywcy o odbiorze i zapoznaniu się z treścią prospektu informacyjnego dewelopera. Prospekt ten udostępnia się w wersji papierowej lub na trwałym nośniku informacji innym niż papier. Termin ważności prospektu informacyjnego wynosi 12 miesięcy od dnia jego udostępnienia.

Prospekt celem ujednolicenia, zapewnienia transparentności danych w nim przekazywanych, a w efekcie zapewnienia nabywcy łatwości porównywania danych, powinien przyjąć postać standardowego formularza informacyjnego, który będzie określony w akcie wykonawczym do ustawy, co ułatwi dostosowywanie prawa do ewentualnych niezbędnych zmian wynikających z praktyki stosowania tych przepisów bez konieczności zmiany ustawy. Przyjęcie formy rozporządzenia dla prospektu podyktowane jest też zastosowaniem formy tego dokumentu, jakim jest tzw. trwały nośnik informacji, który umożliwi udostępnianie prospektu także w formie elektronicznej bez konieczności przesądzenia w ustawie kwestii technicznych, które szybko ulegają zmianie wraz z postępem technologicznym. Trwały nośnik informacji stanowi *novum* legislacyjne, które od niedawna funkcjonuje w polskim systemie prawnym. Legalna definicja trwałego nośnika informacji występuje w ustawie z 2011 r. o kredycie konsumenckim, w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 3 kwietnia 2009 r. w sprawie postępowania podmiotów prowadzących działalność w zakresie pośrednictwa w zbywaniu i odkupywaniu jednostek uczestnictwa oraz tytułów uczestnictwa (Dz. U. Nr 62, poz. 507) oraz w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2009 r. w sprawie postępowania towarzystw funduszy inwestycyjnych wykonujących działalność w zakresie zarządzania portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych lub doradztwa inwestycyjnego (Dz. U. Nr 207, poz. 1595). Aplikacja tego pojęcia w niniejszym projekcie zapewni jednolitość pojęć występujących w polskim systemie prawnym.

Przykładem takiego formularza jest Arkusz Informacyjny Dewelopera przygotowany przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego (Arkusz Informacyjny Dewelopera, znajduje się na stronie internetowej Fundacji, adres: www.ehipoteka.pl).

Prospekt w formie standardowego formularza będzie składać się z dwóch części. Część pierwsza ogólna, zawierająca dane dotyczące dewelopera i jego sytuacji prawno-finansowej oraz informacje dotyczące przedsięwzięcia budowlanego, byłaby obowiązkowo

przygotowywana przez dewelopera dla danej inwestycji jako pewnego rodzaju świadectwo stanu finansowego, prawnego, faktycznego przedsiębiorcy oraz konkretnej inwestycji.

Druga część prospektu miałaby charakter indywidualizowany, odnosiłaby się do konkretnego lokalu. Elementami indywidualizującymi są: szczegółowe określenie lokalu, którym nabywca jest zainteresowany (w tym powierzchnia, rozkład pomieszczeń, lokalizacja w budynku itp.) oraz cena za metr kwadratowy lokalu.

Ponadto elementami obowiązkowymi prospektu są dokumenty potwierdzające informacje wskazane w prospekcie (np. aktualny odpis KRS itd.).

Prospekt informacyjny zawiera w szczególności: datę wydania prospektu; cenę nabycia prawa własności lokalu oraz klauzule waloryzacyjne, jeśli zostały przewidziane oraz informację o nieruchomości, na której realizowane ma być przedsięwzięcie deweloperskie zawierającą: kopię odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości aktualnego na dzień wydania prospektu informacyjnego, a jeśli nieruchomość nie ma jeszcze założonej księgi wieczystej informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości (w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego), istniejących na niej obciążeniach (art. 17 projektu ustawy).

Projekt określa także elementy umowy deweloperskiej np.: określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej, cenę nabycia prawa własności lokalu oraz klauzule waloryzacyjne, jeśli zostały przewidziane, informację o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości (w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego), istniejących na niej obciążeniach (art. 18 ust. 1 projektu ustawy).

Projekt wprowadza też wymóg, by umowy deweloperskie były zawierane w formie aktów notarialnych. Natomiast wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu tej umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają nabywcę. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu tej umowy wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (art. 21 projektu ustawy).

W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, ujawnia się roszczenie nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, lub przeniesienie

własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym, lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Ponadto ujawnia się roszczenia na rzecz banku, który udzielił nabywcy kredytu na finansowanie budowy lokalu lub domu jednorodzinnego, o ustanowienie na jego rzecz hipoteki na tym lokalu lub domu jednorodzinnego jednocześnie z ustanowieniem i przeniesieniem odrębnej własności lokalu.

Należności nabywców nie są objęte postępowaniem układowym oraz naprawczym prowadzonym na podstawie przepisów ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze. Wierzytelności nabywców nie przekształcają się z chwilą ogłoszenia upadłości dewelopera w wierzytelności pieniężne.

Projektowana regulacja przewiduje, iż syndyk lub nadzorca sądowy ma obowiązek kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego. W razie gdy syndyk lub nadzorca sądowy uzna, że prowadzone przez niego przedsięwzięcie deweloperskie jest sprzeczne z interesem nabywców, albo nie rokuje szans na wykonanie zobowiązań wobec nabywców zgłasza wniosek do sędziego-komisarza o wydanie postanowienia o zaprzestaniu prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego.

Dla kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego musi zostać wpłacone minimum 80 % środków koniecznych dla dokończenia tego przedsięwzięcia. Syndyk zwołuje zgromadzenie nabywców. Zgromadzenie nabywców może podjąć uchwałę o kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego, z jednoczesnym zobowiązaniem się do dokonania dopłat, jeśli są konieczne dla ukończenia tego przedsięwzięcia. Uchwały te zapadają bez względu na liczbę obecnych, większością głosów nabywców mających przynajmniej 50% ogólnej sumy wierzytelności przypadających nabywcom uprawnionym do uczestniczenia w tym zgromadzeniu.

Roszczenia nabywców, którzy odmówili na piśmie dopłat lub ich nie dokonali w terminie 60 dni od dnia wpłat ustalonego w uchwale przekształcają się w nieuprzywilejowane, pieniężne roszczenia wierzycieli i wchodzi do ogólnej masy upadłości, gdzie są zaspokajane zgodnie z właściwą kategorią zgodnie z przepisami ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze.

W przypadku, kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego syndyk jest zobowiązany do ukończenia budowy w terminie 2 lat od dnia ogłoszenia upadłości. W uzasadnionych okolicznościach sędzia-komisarz może zatwierdzić zmianę powyższego terminu.

Po ogłoszeniu upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy deweloper, w ciągu 30 dni od dnia ogłoszenia upadłości, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.

W projektowanej regulacji zawarto sankcję w postaci grzywny odnoszącą się do każdego kto będąc do tego zobowiązany nie udostępnia prospektu informacyjnego nabywcy, oraz zamieszcza w prospekcie informacyjnym nieprawdziwe informacje. Ponadto przepisy projektowane przewidują sankcję odnoszącą się do każdego to, dysponuje środkami z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w celu innym niż realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek, podlegać będzie grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

Przepisy art. 4 ustawy będą miały zastosowanie dopiero do zadań inwestycyjnych rozpoczętych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy. Podyktowane jest to faktem, że często bowiem mogą mieć miejsce przypadki, kiedy w jednym budynku w momencie ogłoszenia upadłości dewelopera będą znajdować się lokale objęte ochroną wynikającą z przepisów projektowanej ustawy oraz te, które takiej ochrony będą pozbawione. Więc w okresie przejściowym w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego będzie możliwa różna sytuacja prawna ochrony nabywców, w zależności od momentu rozpoczęcia konkretnego zadania inwestycyjnego. Natomiast wszystkie nowe przedsięwzięcia deweloperskie będą miały w zakresie wszystkich zadań inwestycyjnych ten sam rodzaj ochrony.

W pracach nad projektem ustawy uwzględniono prawoporównawcze zestawienie rozwiązań dotyczących ochrony nabywcy w Niemczech, Belgii, Danii, Hiszpanii, Włoszech, Austrii, Szwecji, Francji; analizę spotykanych klauzul abuzywnych w oparciu o dorobek Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta i praktyk deweloperów wobec klientów; analizy umów deweloperskich stosowanych na rynku oraz analizy zastosowań rachunku powierniczego.

Z uwagi na fakt, iż projektowana materia dotyczy kwestii gospodarczo-społecznych powinna zostać skierowana przed pierwszym czytaniem przez Marszałka Sejmu, w szczególności, do konsultacji z następującymi podmiotami z:

- 1) Narodowym Bankiem Polskim;
- 1) Krajową Radę Spółdzielczości;
- 2) Naczelną Radą Adwokacką;

- 3) Naczelną Izbą Radców Prawnych;
- 4) Krajową Radą Notarialną;
- 5) Izbą gospodarczą.

Projektowana regulacja nie wpłynie na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego w kontekście projektowanych zmian, ponieważ zmiana nie powoduje żadnych dodatkowych obciążeń dla tych budżetów. Możliwe jest natomiast zwiększenie wpływów budżetowych, pośrednio, jako wynik ożywienia rynku pierwotnych inwestycji mieszkaniowych i ich zakupu na wcześniejszym etapie.

Projekt będzie miał wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorstw.

Projektowana regulacja nie będzie miała wpływu na sytuację i rozwój regionów.

Projektowana regulacja nie jest sprzeczna z prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, 16 czerwca 2011 r.

BAS-WAPEiM-1471/11

Pan Grzegorz Schetyna
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna o zgodności poselskiego projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Aldona Młyńczak) z prawem Unii Europejskiej

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M.P. z 2009 r. Nr 5, poz. 47) sporządza się następującą opinię:

I. Przedmiot projektu ustawy

Projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwany dalej projektem ustawy, zawiera przepisy, które mają na celu ochronę nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązał się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym.

Projekt ustawy określa trzy środki ochrony nabywcy, które mają być zapewnione przez dewelopera: 1) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, 2) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i umowa ubezpieczeniowa, 3) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancja bankowa. Tych kwestii dotyczą w szczególności rozdziały 2-5 projektu ustawy. W rozdziale 6 przewidziano uregulowanie w prawie polskim umowy deweloperskiej, czyli umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia i przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia budowlanego prawa, o którym mowa w art. 1 projektu ustawy, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa. Projekt ustawy określa zasadnicze wymogi dotyczące stosunku umownego, w tym odnoszące się do treści umowy deweloperskiej (art. 18 projektu ustawy), formy jej zawarcia (art. 21 projektu ustawy), przeniesienia praw na nabywcę (art. 22 projektu ustawy) i innych szczegółowych zagadnień związanych z zawieraniem umowy, w tym zasad odstąpienia od umowy deweloperskiej (rozdział 7 projektu ustawy). Projekt ustawy zabezpiecza też interesy nabywców lokali lub domów na wypadek upadłości deweloperów (rozdział 9 projektu ustawy), a także przepisy karne (rozdział 10 projektu ustawy).

Z kolei dyrektywa 2005/29/WE zakazuje nieuczciwych praktyk handlowych stosowanych przez przedsiębiorstwa wobec konsumentów przed zawarciem transakcji handlowej, w trakcie jej zawierania oraz po jej zawarciu. Dyrektywa ta pozostaje bez uszczerbku dla przepisów prawa zobowiązań umownych, w szczególności dla postanowień dotyczących ważności, zawierania lub skutków umowy (art. 3 ust. 2 dyrektywy). Jej przepisy mają jednak pośredni związek z omawianym projektem ustawy, bowiem zdefiniowane w niej zostały nieuczciwe praktyki handlowe oraz ustalony ich przykładowy katalog, a zatem dyrektywa realizuje ten sam cel, jaki pośrednio przyświeca opiniowanemu projektowi ustawy. Na mocy dyrektywy państwa członkowskie zostały zobowiązane do zapewnienia w interesie konsumentów odpowiednich i skutecznych środków zwalczania nieuczciwych praktyk, w tym m.in. dotyczących wprowadzania konsumenta w błąd. Ponadto, zgodnie z art. 3 ust. 9 w odniesieniu do nieruchomości państwa członkowskie mogą nakładać wymogi o charakterze bardziej restryktywnym lub nakazowym niż wymogi nałożone w tej dyrektywie.

Odnosząc się do wymogów dotyczących umów konsumenckich wynikających z prawa UE należy zatem odnotować, że unijne dyrektywy ustalają jedynie minimalny poziom ochrony, jaką państwa członkowskie zobowiązane są zapewnić w swoich prawie. Uchwalając projektowaną ustawę polski ustawodawca korzysta zatem ze swobody regulacyjnej powierzonej mu mocą unijnych dyrektyw konsumenckich.

Na marginesie warto dodać, że w obecnym polskim stanie prawnym umowa deweloperska jest umową nienazwaną, a jej zasadnicze elementy są kształtowane w praktyce obrotu gospodarczego. Taki stan Trybunał Konstytucyjny (TK) uznał za lukę prawną (postanowienie TK z dnia 2 sierpnia 2010 r., sygn. akt S 3/10). TK zwrócił uwagę, że cechą charakterystyczną umowy deweloperskiej jest dysproporcja pozycji stron, w której po jednej stronie występuje nabywca mieszkania – konsument, a po drugiej deweloper, czyli profesjonalny uczestnik obrotu gospodarczego. Ta dysproporcja pozycji stron determinuje konieczność takiego ukształtowania postanowień umowy deweloperskiej, które zapewni maksymalną ochronę słabszej stronie tego stosunku. Tymczasem, wobec braku przepisów określających ten stosunek umowny, pozycja nabywcy – konsumenta bywa chroniona w sposób niedostateczny. TK stwierdził, że usunięcie luki prawnej w postaci przyjęcia przepisów regulujących zasady funkcjonowania umowy deweloperskiej jest niezbędne dla zapewnienia spójności systemu prawnego RP i realizacji wartości konstytucyjnych wyrażonych w art. 76 Konstytucji, przyznającym konsumentom, użytkownikom i najemcom ochronę ze strony władz publicznych przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. Takie stanowisko TK jest argumentacją również dla poglądu, zgodnie z którym przyjęcie opiniowanego projektu ustawy wpisuje się w ogólny cel ochrony konsumenta, realizowany m.in. przez wskazane wyżej akty prawne UE.

Warszawa, 16 czerwca 2011 r.

Pan
Grzegorz Schetyna
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna
w sprawie stwierdzenia – w trybie art. 95a ust. 3 Regulaminu Sejmu – czy
poselski projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub
domu jednorodzinnego (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Aldona
Młyńczak) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej

Projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej jako: projekt ustawy), zawiera przepisy, które mają na celu ochronę nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązał się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny.

Projekt ustawy określa trzy środki ochrony nabywcy, które mają być zapewnione przez dewelopera: 1) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, 2) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i umowa ubezpieczeniowa, 3) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancja bankowa. Tych kwestii dotyczą w szczególności rozdziały 2-5 projektu ustawy. W rozdziale 6 przewidziano uregulowanie w prawie polskim umowy deweloperskiej, czyli umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia i przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia budowlanego prawa, o którym mowa w art. 1 projektu ustawy, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa. Projekt ustawy określa zasadnicze wymogi dotyczące stosunku umownego, w tym odnoszące się do treści umowy deweloperskiej (art. 18 projektu ustawy), formy jej zawarcia (art. 21 projektu ustawy), przeniesienia praw na nabywcę (art. 22 projektu ustawy) i innych szczegółowych zagadnień związanych z zawieraniem umowy, w tym zasad odstąpienia od umowy deweloperskiej (rozdział 7 projektu ustawy). Projekt ustawy zabezpiecza też interesy nabywców lokali lub domów na wypadek upadłości deweloperów (rozdział 9 projektu ustawy), a także przepisy karne (rozdział 10 projektu ustawy).

Projekt ustawy zakłada również nowelizację ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 84, poz. 711 ze zm.).