

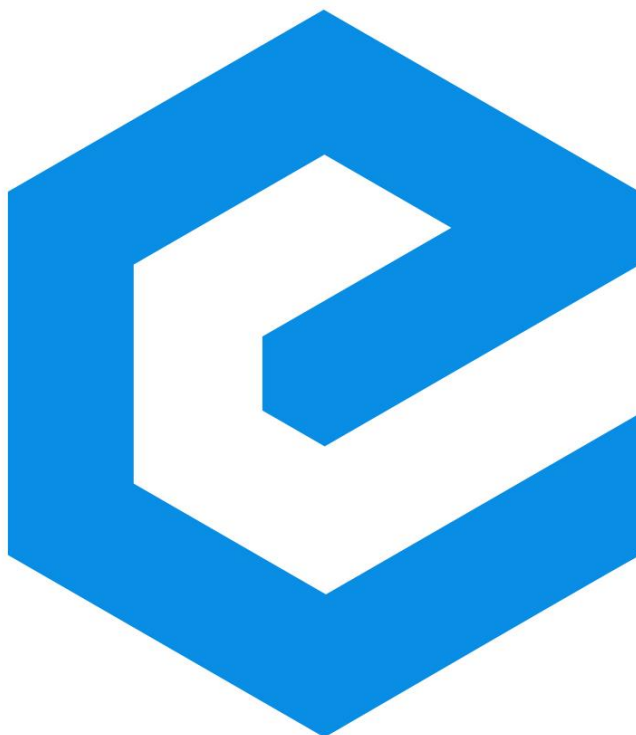
MIESZKANIE OD DEWELOPERA - INSTRUKCJA OBSŁUGI

CZĘŚĆ II

JAK NIE STRACIĆ PIENIĘDZY
PRZY ZAKUPIE OD DEWELOPERA?

PRAKTYCZNY PORADNIK
PRAWNY.





WWW.EDUESTATE.PL

Opracowanie oraz wykonanie: Rafał Meus – *eduestate.pl*

Wydanie nr 1 | 2025 | Wszelkie prawa zastrzeżone

Kopiowanie, powielanie, reprodukcja, publiczne odczytywanie oraz inne wykorzystywanie bez pisemnej zgody autora jest zabronione.

WSTĘP	4
ROZDZIAŁ 1: OGÓLNE INFORMACJE O NOWEJ USTAWIE DEWELOPERSKIEJ.	7
Słowniczek najważniejszych pojęć	8
Historia ustawy deweloperskiej w Polsce.	10
Główne cele i założenia nowej ustawy	11
Porównanie z poprzednią ustawą z 2011 roku.	11
Zakres stosowania ustawy – jakie transakcje podlegają ochronie?	12
ROZDZIAŁ 2: OCHRONA WPLĄT NABYWCY	16
Rodzaje mieszkaniowych rachunków powierniczych.	17
Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG).	18
Zasady wypłat z rachunków powierniczych.	20
Ochrona w przypadku upadłości banku.	21
ROZDZIAŁ 3: PRZED PODPISANIEM UMOWY - OBOWIĄZKI INFORMACYJNE DEWELOPERA	23
Prospekt informacyjny	24
Dokumenty, do których deweloper musi zapewnić dostęp.	27
ROZDZIAŁ 4: UMOWA REZERWACYJNA	30
Czym jest umowa rezerwacyjna i kiedy się ją zawiera?	31
Opłata rezerwacyjna – ograniczenia i zasady zwrotu	32
ROZDZIAŁ 5: UMOWA DEWELOPERSKA I INNE UMOWY ZAWIERANE Z DEWELOPEREM.	35
Różne rodzaje umów.	36
Obowiązkowa forma aktu notarialnego.	37
Minimalna treść umowy deweloperskiej.	37
Równość stron w umowie deweloperskiej.	43
Ograniczenia cesji umowy deweloperskiej.	43
ROZDZIAŁ 6: ODSĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ.	46
Kiedy nabywca może odstąpić od umowy?	47
Terminy na odstąpienie od umowy	49
Kiedy deweloper może odstąpić od umowy?	51
Odstąpienie od umowy a cesja umowy deweloperskiej.	52
ROZDZIAŁ 7: ODPOWIEDZIALNOŚĆ DEWELOPERA I SANKCJE	53
Przepisy karne – kiedy deweloper podlega odpowiedzialności karnej?	54
Odpowiedzialność podmiotów niebędących osobami fizycznymi.	55
Odpowiedzialność banku za nieprawidłowe wypłaty	55
Konsekwencje cywilnoprawne naruszeń.	56
Rola UOKiK w nadzorze nad deweloperami.	57
Odpowiedzialność dewelopera wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Ochrona nabywcy przed nadużyciami.	58
ROZDZIAŁ 8: PODSUMOWANIE.	60



WSTEP



Kupno mieszkania to jedna z najważniejszych decyzji finansowych w życiu większości z nas. Nic dziwnego, że tej transakcji towarzyszy niepewność, a często nawet lęk - w końcu na szali leżą nasze ciężko zarobione pieniądze, nierzadko pochodzące z kredytu, który będziemy spłacać przez kolejne dekady.

Co zrobić, żeby czuć się pewniej i bezpieczniej przy zakupie mieszkania od dewelopera? Przede wszystkim - znać swoje prawa. A te od 1 lipca 2022 roku określa nowa ustawa deweloperska. Pełna nazwa tego dokumentu to "Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym". Już sama nazwa wskazuje, że ustawodawca postawił na pierwszym miejscu ochronę praw kupujących.

Ten e-book powstał, by pokazać Ci, jakie prawa zyskałeś jako nabywca nieruchomości i jak możesz z nich skorzystać. W przystępny sposób opisuję najważniejsze mechanizmy ochronne, które wprowadza nowa ustawa, oraz praktyczne wskazówki, jak poruszać się po zawiłościach procedur zakupu mieszkania od dewelopera.

Warto zaznaczyć, że nowa ustawa weszła w życie 1 lipca 2022 roku, ale do 30 czerwca 2024 roku trwał okres przejściowy. Oznacza to, że inwestycje, w których sprzedaż rozpoczęto przed 1 lipca 2022 roku, mogły być realizowane na starych zasadach (choć z pewnymi nowymi obowiązkami). Natomiast od 1 lipca 2024 roku wszyscy deweloperzy muszą stosować pełne rygory nowej ustawy. Dlatego właśnie teraz, w 2025 roku, ten poradnik jest szczególnie potrzebny.

Kluczowe zmiany, jakie wprowadziła nowa ustawa, to między innymi:

1. Utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG), który zabezpiecza wpłaty nabywców.
2. Rozszerzenie ochrony na zakupy gotowych mieszkań od deweloperów.
3. Uregulowanie umów rezerwacyjnych.
4. Nowe, szczegółowe procedury odbioru mieszkania i zgłaszania wad.
5. Rozszerzony zakres informacji w prospekcie informacyjnym.

Po lekturze tego e-booka będziesz wiedzieć:

- jak bezpiecznie kupić mieszkanie od dewelopera,
- jakie dokumenty powinieneś otrzymać i na co zwrócić w nich uwagę,
- jak chronione są Twoje wpłaty i co się dzieje w przypadku problemów dewelopera,
- jak prawidłowo odebrać mieszkanie i zgłosić wady,
- kiedy możesz odstąpić od umowy i w jaki sposób to zrobić.

Zapraszam do lektury i życzę udanych, bezpiecznych zakupów mieszkaniowych!

Rozdział 1

OGÓLNE INFORMACJE O NOWEJ USTAWIE DEWELOPERSKIEJ

Słowniczek najważniejszych pojęć

- **Deweloper:**

Przedsiębiorca, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie.

- **Przedsięwzięcie deweloperskie:**

Proces, w wyniku którego na rzecz nabywcy zostają przeniesione prawa wynikające z umowy deweloperskiej, obejmujący budowę oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania budynku do użytkowania.

- **Zadanie inwestycyjne:**

Część przedsięwzięcia deweloperskiego dotycząca jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te zgodnie z harmonogramem mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną.

- **Nabywca:**

Osoba fizyczna, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową zawiera z deweloperem umowę deweloperską lub inną umowę, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

- **Umowa deweloperska:**

Umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego prawa.

- **Umowa rezerwacyjna:**

Umowa między deweloperem a osobą zainteresowaną ofertą sprzedaży, której przedmiotem jest zobowiązanie do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego wybranego przez rezerwującego.

- **Mieszkaniowy rachunek powierniczy:**

Rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej.

- **Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy:**

Rachunek powierniczy, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego.

- **Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy:**

Rachunek powierniczy, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej.

- **Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG):**

Fundusz, którego środki służą pokryciu roszczeń nabywców w przypadku upadłości dewelopera lub banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, a także w innych sytuacjach określonych w ustawie.

- **Prospekt informacyjny:**

Dokument zawierający szczegółowe informacje o deweloperze, przedsięwzięciu deweloperskim i konkretnym lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym.

- **Wada istotna:**

Wada, która uniemożliwia lub znacząco utrudnia korzystanie z mieszkania zgodnie z jego przeznaczeniem (ustawa nie zawiera definicji wady istotnej, ale można ją wywieść z orzecznictwa i doktryny).

- **Bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu:**

Ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jej na nabywcę bez obciążeń hipotecznych lub innych praw osób trzecich.

- **Trwały nośnik:**

Materiał lub narzędzie umożliwiające przechowywanie informacji w sposób umożliwiający dostęp do nich w przyszłości przez czas odpowiedni do celów, jakim te informacje służą, i pozwalające na odtworzenie przechowywanych informacji w niezmienionej postaci.

Historia ustawy deweloperskiej w Polsce.

Zanim zagłębimy się w szczegóły nowej ustawy, warto przypomnieć, jak wyglądała sytuacja wcześniej. Pierwsza ustawa deweloperska weszła w życie w 2012 roku i była odpowiedzią na problemy, jakie pojawiły się podczas kryzysu finansowego z lat 2008-2009. W tym trudnym okresie wiele firm deweloperskich upadło, a ich klienci, którzy wpłacili zaliczki na budowę mieszkań, często zostali bez pieniędzy i bez mieszkań.

Ustawa z 2011 roku (która zaczęła obowiązywać w 2012 r.) wprowadziła kluczowe zabezpieczenia, przede wszystkim mieszkaniowe rachunki powiernicze. Mimo początkowych obaw deweloperów, że nowe przepisy doprowadzą do wzrostu cen mieszkań nawet o kilkanaście procent, rynek szybko zaadaptował się do nowych warunków, a klienci zyskali realną ochronę swoich wpłat.

Jednak przez dekadę funkcjonowania pierwszej ustawy deweloperskiej ujawniły się jej niedoskonałości. Deweloperzy znaleźli sposób na omijanie niektórych obowiązków, a ochrona klientów wciąż miała luki. Dlatego w 2021 roku uchwalono nową, znacznie bardziej kompleksową ustawę.

Główne cele i założenia nowej ustawy.

Nowa ustawa deweloperska, która w pełni weszła w życie 1 lipca 2024 roku, ma kilka kluczowych celów:

1. **Wzmocnienie ochrony finansowej nabywców** - poprzez utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego i udoskonalenie zasad działania rachunków powierniczych.
2. **Rozszerzenie zakresu ochrony** - objęcie przepisami także zakupów gotowych mieszkań od deweloperów, zakupów od przedsiębiorców niebędących deweloperami oraz zakupu lokali powstałych w wyniku przebudowy (np. loftów czy kamienic).
3. **Uregulowanie umów rezerwacyjnych** - określenie maksymalnej wysokości opłaty rezerwacyjnej i zasad jej zwrotu.
4. **Uszczegółowienie procedur odbioru mieszkania** - wprowadzenie jasnych zasad zgłaszania i usuwania wad.
5. **Rozszerzenie obowiązków informacyjnych dewelopera** - więcej informacji w prospekcie, szczególnie o otoczeniu inwestycji.

Porównanie z poprzednią ustawą z 2011 roku.

Nowa ustawa wprowadza wiele udoskonaleń w porównaniu z poprzednią regulacją:

Aspekt	Ustawa z 2011 roku	Ustawa z 2021 roku
Ochrona wpłat	Mieszkaniowe rachunki powiernicze.	Rachunki powiernicze + Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.
Zakres ochrony	Tylko mieszkania w budowie.	Mieszkania w budowie i gotowe, lokale po przebudowie.
Umowa rezerwacyjna	Nieuregulowana.	Maksymalna opłata 1% + zasady zwrotu.

Aspekt	Ustawa z 2011 roku	Ustawa z 2021 roku
Odbiór mieszkania	Podstawowe regulacje.	Szczegółowa procedura zgłaszania i usuwania wad.
Prospekt informacyjny	Podstawowe informacje.	Rozszerzone informacje, szczególnie o otoczeniu.
Lokale użytkowe	Brak regulacji.	Ochrona przy zakupie wraz z mieszkaniem (np. komórki lokatorskie).

Zakres stosowania ustawy - jakie transakcje podlegają ochronie?

Nowa ustawa chroni nabywców w następujących sytuacjach:

Zakup od dewelopera w trakcie budowy.

To klasyczny przypadek, gdy kupujemy "dziurę w ziemi" lub mieszkanie w trakcie budowy. Deweloper zobowiązuje się wybudować budynek i ustanowić odrębną własność lokalu, a następnie przenieść własność na nabywcę.

Zakup gotowego mieszkania od dewelopera.

Nowość w porównaniu z poprzednią ustawą - ochrona obejmuje również sytuację, gdy kupujemy od dewelopera gotowe mieszkanie, które już zostało wybudowane.

Zakup od przedsiębiorcy niebędącego deweloperem.

Jedną z ważnych nowości w ustawie deweloperskiej jest objęcie ochroną nabywców, którzy kupują mieszkania od przedsiębiorców innych niż deweloperzy. Dotyczy to sytuacji, gdy:

1. przedsiębiorca sprzedaje lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, który powstał w wyniku przedsięwzięcia deweloperskiego,
2. jest to pierwsze przeniesienie własności tego lokalu lub domu

Takie transakcje podlegają teraz części przepisów ustawy deweloperskiej, w szczególności dotyczących:

- obowiązków informacyjnych (dostęp do dokumentów),
- procedury odbioru lokalu,
- zgłaszania wad,
- odstąpienia od umowy w określonych przypadkach.

Jest to istotne zabezpieczenie, które chroni nabywców przed tzw. "flipperami" - przedsiębiorcami, którzy kupują mieszkania od deweloperów, a następnie szybko je odsprzedają z zyskiem, często unikając odpowiedzialności za wady lokalu.

Przykład:

Firma X, prowadząca działalność gospodarczą, kupuje od dewelopera 10 mieszkań w nowym budynku, a następnie sprzedaje je indywidualnym nabywcom. Przed wejściem w życie nowej ustawy taka transakcja nie podlegałaby ochronie ustawy deweloperskiej. Teraz nabywcy mają prawo do:

- dostępu do dokumentacji dotyczącej lokalu,
- udziału w odbiorze mieszkania,
- zgłaszania wad i żądania ich usunięcia,
- odstąpienia od umowy w określonych w ustawie przypadkach.

Ochrona przy zakupie lokali użytkowych wraz z mieszkaniem.

Kolejnym rozszerzeniem ochrony jest objęcie przepisami ustawy transakcji dotyczących lokali użytkowych, jeśli są one nabywane wraz z lokalem mieszkalnym.

Dotyczy to:

1. garaży i miejsc postojowych,
2. komórek lokatorskich,
3. lokali usługowych, handlowych itp.

Warunkiem jest, aby zakup lokalu użytkowego odbywał się w ramach tej samej inwestycji, co zakup mieszkania.

Dzięki temu rozwiązaniu cała transakcja (mieszkanie + lokal użytkowy) podlega ochronie, a wpłaty na poczet lokalu użytkowego są zabezpieczone tak samo jak wpłaty na mieszkanie.

Przykład:

Nabywca kupuje od dewelopera mieszkanie oraz miejsce postojowe w garażu podziemnym. Dzięki nowej ustawie, oba te elementy są objęte ochroną - wpłaty na miejsce postojowe również trafiają na mieszkaniowy rachunek powierniczy, a deweloper odprowadza od nich składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Ochrona przy zakupie lokalu powstałego w wyniku przebudowy.

Przed wejściem w życie nowej ustawy, nabywcy lokali powstałych w wyniku przebudowy istniejących budynków (np. loftów w dawnych fabrykach, mieszkań w adaptowanych biurach) nie byli objęci ochroną ustawy deweloperskiej.

Teraz ustawa obejmuje również przedsięwzięcia deweloperskie polegające na przebudowie, a nie tylko budowie od podstaw. Oznacza to, że:

1. deweloper prowadzący taką inwestycję musi zapewnić nabywcom ochronę ich wpłat poprzez mieszkaniowy rachunek powierniczy,
2. ma obowiązek odprowadzania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny,
3. musi stosować się do wszystkich procedur określonych w ustawie (prospekt informacyjny, umowa deweloperska, odbiór lokalu itd.).

Jest to bardzo ważne rozszerzenie ochrony, ponieważ w wielu miastach adaptacje starych budynków stanowią istotny segment rynku nieruchomości.

Przykład:

Deweloper kupuje dawną fabrykę i przebudowuje ją na lofty mieszkalne. Przed wejściem w życie nowej ustawy taka inwestycja nie podlegałaby przepisom ustawy deweloperskiej. Teraz deweloper musi zapewnić nabywcom pełną ochronę, w tym mieszkaniowy rachunek powierniczy i odprowadzanie składek na DFG.

Przypadki wyłączone z ochrony.

Ustawa nie ma zastosowania do:

- zakupu mieszkania na rynku wtórnym od osoby fizycznej,
- zakupu samodzielnego lokalu użytkowego (bez mieszkania) np. lokalu usługowego,
- umów o roboty budowlane (gdy budujemy dom na własnej działce).

Jak widać, nowa ustawa znacząco poszerza zakres ochrony nabywców mieszkań i domów. W kolejnych rozdziałach przyjrzymy się szczegółowo mechanizmom ochronnym i procedurom, które wprowadza.

Rozdział 2

OCHRONA WPŁAT NABYWCY

Jednym z najważniejszych celów ustawy deweloperskiej jest ochrona pieniędzy, które wpłacamy deweloperowi jeszcze przed otrzymaniem mieszkania. Nowa ustawa wprowadza wielopoziomowy system zabezpieczeń, który znacząco zmniejsza ryzyko utraty wpłaconych środków.

Rodzaje mieszkaniowych rachunków powierniczych.

Podstawowym narzędziem ochrony wpłat są mieszkaniowe rachunki powiernicze. To specjalne konta, na które nabywca wpłaca pieniądze za mieszkanie. Deweloper nie ma bezpośredniego dostępu do tych środków - są one wypłacane tylko w określonych sytuacjach i pod pewnymi warunkami.

Ustawa przewiduje dwa rodzaje rachunków powierniczych:

Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (OMRP).

Jest to rachunek, z którego bank wypłaca deweloperowi pieniądze etapami, zgodnie z postępowaniem prac budowlanych. Każdy etap budowy musi zostać zakończony i zweryfikowany przez bank, zanim deweloper wypłaci sobie kolejną transzę pieniędzy.

Jak to działa w praktyce?

1. Deweloper dzieli przedsięwzięcie na 4-10 etapów (każdy etap musi stanowić między 10% a 25% całości).
2. Nabywca wpłaca na rachunek pieniądze odpowiadające ukończonemu etapowi.
3. Bank weryfikuje, czy dany etap rzeczywiście został zakończony (wysyła na budowę osobę z uprawnieniami budowlanymi).
4. Dopiero po pozytywnej weryfikacji bank wypłaca deweloperowi pieniądze za ten etap.

To najpopularniejszy typ rachunku, ponieważ pozwala deweloperowi finansować bieżącą budowę, a jednocześnie zapewnia nabywcy, że nie zapłaci za coś, co nie zostało jeszcze wykonane.

Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy (ZMRP).

Jest to rachunek, z którego wszystkie wpłacone przez nabywcę pieniądze są wypłacane deweloperowi jednorazowo, dopiero po przeniesieniu własności lokalu na nabywcę.

Jest to najbezpieczniejsze rozwiązanie dla nabywcy, ale wymaga od dewelopera posiadania pełnego finansowania inwestycji z innych źródeł (np. kredytu lub środków własnych), jednak większość banków kredytujących deweloperów i tak wymaga, aby deweloper zapewnił otwarty rachunek powierniczy. Z tego powodu zamknięte rachunki są rzadziej spotykane i zwykle oferowane przez największe, najsilniejsze finansowo firmy deweloperskie.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG).

Absolutną nowością wprowadzoną przez ustawę z 2021 roku jest Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. To dodatkowe zabezpieczenie, które chroni nabywcę w sytuacji, gdy mieszkaniowy rachunek powierniczy okaże się niewystarczający.

Cel i zasady funkcjonowania DFG.

DFG stanowi "poduszkę bezpieczeństwa" na wypadek:

- upadłości dewelopera,
- upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy,
- odstąpienia nabywcy od umowy w przypadku wad istotnych mieszkania,
- innych sytuacji, gdy nabywca ma prawo do zwrotu wpłat, a deweloper nie jest w stanie ich zwrócić.

CZĘŚĆ II – Jak nie stracić pieniędzy przy zakupie od dewelopera? Praktyczny poradnik prawny.

Fundusz jest zasilany składkami, które deweloperzy muszą odprowadzać od każdej wpłaty osobno, dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Wysokość składek na DFG.

Wysokość składki zależy od rodzaju rachunku powierniczego:

- 0,45% wartości wpłaty przy otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym,
- 0,1% wartości wpłaty przy zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym.

Składki są naliczane i odprowadzane przez dewelopera w terminie 7 dni od otrzymania wpłaty od nabywcy, a następnie przekazywane przez bank do DFG w ciągu kolejnych 7 dni.

Sytuacje, w których DFG wypłaca środki nabywcom.

DFG uruchamia wypłaty w następujących przypadkach:

1. gdy sędzia-komisarz oddalił wniosek syndyka o zgodę na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego,
2. gdy sędzia-komisarz wyraził zgodę na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia,
3. gdy syndyk odstąpił od umowy deweloperskiej,
4. gdy nabywca odstąpił od umowy z powodu wad istotnych, a deweloper nie zwrócił wpłaconych środków,
5. gdy bank prowadzący rachunek powierniczy upadł, a środki nabywcy przekraczają gwarancję Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (100 000 euro).

Procedura odzyskiwania wpłat z DFG.

Aby uzyskać zwrot wpłaconych środków z DFG, nabywca musi:

1. złożyć wniosek do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego (który zarządza DFG),
2. dołączyć oświadczenie o wysokości środków zwróconych przez dewelopera (jeśli takie były),
3. podać numer rachunku bankowego do wypłaty.

DFG ma obowiązek wypłacić środki w terminie 30 dni od złożenia kompletnego wniosku. W wyjątkowych sytuacjach termin ten może zostać przedłużony do 90 dni.

Zasady wypłat z rachunków powierniczych.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego.

Kluczowym dokumentem dla funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego. Określa on:

- etapy realizacji inwestycji,
- procentowy podział kosztów poszczególnych etapów,
- termin zakończenia każdego etapu.

Harmonogram musi zawierać co najmniej 4 etapy, a koszt każdego etapu nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% całkowitych kosztów inwestycji.

Etapy budowy i kontrola ich zakończenia.

Przy otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym wypłata pieniędzy następuje po zakończeniu każdego etapu. Bank ma obowiązek zweryfikować, czy etap rzeczywiście został zakończony, zanim wypłaci środki deweloperowi.

Weryfikacja polega na:

1. sprawdzeniu dokumentów (pozwolenie na budowę, wpisy w dzienniku budowy),
2. wizytacji na placu budowy przez specjalistę z uprawnieniami budowlanymi,

3. sprawdzeniu, czy deweloper nie zalega z podatkami, składkami ZUS i zobowiązaniami wobec wykonawców,
4. sprawdzeniu, czy deweloper odprowadził składkę na DFG.

Dopiero gdy wszystkie te warunki zostaną spełnione, bank może wypłacić deweloperowi środki za zakończony etap.

Rola banku w kontroli realizacji inwestycji.

Nowa ustawa znacznie rozszerza obowiązki kontrolne banku. Bank musi teraz sprawdzać nie tylko postęp prac budowlanych, ale także:

- czy deweloper posiada tytuł własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości?
- Czy wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne?
- Czy deweloper nie zalega z podatkami i składkami ZUS?
- Czy deweloper uregulował wymagalne zobowiązania wobec wykonawców?
- Czy deweloper dokonał wpłaty składki na DFG?
- Czy deweloper nie zalega ze zwrotem środków nabywcom, którzy odstąpili od umowy?

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości bank wstrzymuje wypłatę środków do czasu ich usunięcia.

Ochrona w przypadku upadłości banku.

Nowa ustawa deweloperska wprowadza także dodatkowe zabezpieczenie w przypadku upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy. W takiej sytuacji:

1. Środki nabywcy są chronione przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny do wysokości 100 000 euro, przy czym limit ten dotyczy indywidualnie każdego nabywcy (a nie całego rachunku powierniczego, jak było wcześniej).
2. Środki przekraczające limit gwarancji BFG są wypłacane z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

Jest to ważne zabezpieczenie, które eliminuje ryzyko utraty wpłaconych środków w przypadku problemów banku prowadzącego rachunek powierniczy.

Przykład:

Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy dla inwestycji deweloperskiej upada. Nabywca wpłacił już 600 000 zł na poczet zakupu mieszkania. W takiej sytuacji:

- Z Bankowego Funduszu Gwarancyjnego otrzyma równowartość 100 000 euro (ok. 450 000 zł).
- Pozostałe 150 000 zł otrzyma z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

Rozszerzony zakres ochrony nabywców to jedna z najważniejszych zalet nowej ustawy deweloperskiej. Dzięki tym przepisom bezpieczniejsze stały się transakcje, które wcześniej obarczone były większym ryzykiem, a nabywcy zyskali dodatkowe zabezpieczenia w szczególnych sytuacjach.

Rozdział 3

PRZED PODPISANIEM UMOWY - OBOWIĄZKI INFORMACYJNE DEWELOPERA

Przed podjęciem decyzji o zakupie mieszkania od dewelopera potrzebujesz pełnych i rzetelnych informacji. Nowa ustawa deweloperska znacząco rozszerza obowiązki informacyjne dewelopera, dzięki czemu jako nabywca masz dostęp do większej ilości danych, które pomogą Ci podjąć świadomą decyzję.

Prospekt informacyjny.

Prospekt informacyjny to najważniejszy dokument, który deweloper musi dostarczyć potencjalnemu nabywcy. Jest to kompendium wiedzy o deweloperze, inwestycji i konkretnym mieszkaniu, które planujesz kupić.

Co zawiera prospekt informacyjny i jak go analizować.

Prospekt składa się z dwóch części:

1. **Część ogólna** - zawiera informacje o deweloperze i przedsiębiorstwie deweloperskim.
2. **Część indywidualna** - zawiera szczegółowe informacje o konkretnym lokalu lub domu.

W części ogólnej znajdziesz:

- dane identyfikacyjne dewelopera (firma, NIP, REGON, adres, dane kontaktowe),
- doświadczenie dewelopera (historia firmy, ukończone inwestycje),
- informacje o prowadzonych postępowaniach egzekucyjnych przeciwko deweloperowi,
- informacje o nieruchomości (adres, numer działki, numer księgi wieczystej),
- istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości,
- informacje o planach zagospodarowania przestrzennego,
- informacje o pozwoleniu na budowę,
- opis inwestycji (liczba budynków, rozmieszczenie na działce),

CZĘŚĆ II – Jak nie stracić pieniędzy przy zakupie od dewelopera? Praktyczny poradnik prawny.

- sposób finansowania inwestycji,
- informacje o mieszkaniowym rachunku powierniczym,
- informację o stawce procentowej DFG.

W części indywidualnej znajdziesz:

- cenę mieszkania lub domu,
- powierzchnię użytkową,
- termin przeniesienia własności,
- standard wykończenia,
- układ pomieszczeń.

Nowe obowiązkowe elementy prospektu.

Nowa ustawa rozszerzyła zakres prospektu informacyjnego o dodatkowe elementy, które wcześniej nie były wymagane:

1. **Szczegółowe informacje o warunkach zagospodarowania terenu** - w tym maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalna liczba miejsc parkingowych,
2. **Informacje o zobowiązaniach z tytułu ochrony środowiska,**
3. **Informacje o warunkach ochrony konserwatorskiej,**
4. **Szczegółowe informacje o finansowaniu inwestycji** - w tym rodzaj posiadanych środków finansowych,
5. **Informacje o składce na DFG.**

Informacje o otoczeniu inwestycji.

Jedną z najważniejszych nowości to obowiązek informowania o otoczeniu inwestycji:

1. **W promieniu 1 km** - deweloper musi podać informacje o planowanych inwestycjach, które mogą wpłynąć na komfort mieszkania, takich jak budowa dróg, linii kolejowych, spalarni śmieci, cmentarzy itp.
2. **W promieniu 100 m** - deweloper musi podać szczegółowe informacje o działkach sąsiednich, w tym o ich przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Te informacje są niezwykle cenne, bo pozwalają ocenić, czy w przyszłości w okolicy Twojego mieszkania nie pojawią się uciążliwe obiekty lub czy widok z okna nie zostanie zasłonięty przez nowy budynek.

Kiedy deweloper ma obowiązek doręczyć prospekt?

Deweloper musi doręczyć prospekt informacyjny już na etapie zainteresowania zakupem, przed zawarciem umowy rezerwacyjnej lub deweloperskiej. Co ważne, prospekt musi być dostarczony nieodpłatnie, na trwałym nośniku (papier lub format elektroniczny).

Jeśli deweloper dostarcza prospekt tylko w formie elektronicznej, ma obowiązek na żądanie potencjalnego nabywcy udostępnić go także w formie papierowej w swoim biurze sprzedaży. Tak stanowi ustawa deweloperska, ale w dobie digitalizacji wszystkich procesów, w praktyce nie stosuje się wersji papierowych.

Na co zwrócić uwagę w prospekcie informacyjnym?

Prospekt informacyjny to kluczowy dokument, który zawiera wszystkie istotne informacje o deweloperze i inwestycji. Oto na co szczególnie warto zwrócić uwagę:

- **Historia i doświadczenie dewelopera.**

Sprawdź, od jak dawna deweloper działa na rynku i jakie inwestycje już zrealizował. Doświadczony deweloper z długą historią ukończonych projektów to zwykle bezpieczniejszy wybór.

- **Informacje o nieruchomości.**

Zweryfikuj stan prawny działki - kto jest właścicielem, czy nieruchomość nie jest obciążona hipotekami lub innymi prawami osób trzecich.

- **Otoczenie inwestycji.**

Zwróć szczególną uwagę na:

- Planowane inwestycje w promieniu 1 km (drogi, zakłady przemysłowe, itp.)
- Szczegółowe informacje o działkach w promieniu 100 m
- Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla okolicznych terenów

Informacje te pozwolą ocenić, czy w przyszłości w pobliżu nie pojawią się uciążliwe obiekty lub budynki zasłaniające widok.

- **Finansowanie inwestycji.**

Sprawdź, w jaki sposób deweloper finansuje budowę - czy wyłącznie ze środków własnych, czy również z kredytu. Jeśli z kredytu, upewnij się, że posiada zgodę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali, tak aby zadłużenie z hipoteki nie przeszło na twoją nieruchomość.

- **Harmonogram inwestycji.**

Przeanalizuj, czy harmonogram jest realistyczny, czy nie zawiera zbyt krótkich terminów na realizację skomplikowanych etapów.

- **Mieszkaniowy rachunek powierniczy.**

Sprawdź, jakiego typu rachunek powierniczy stosuje deweloper (otwarty czy zamknięty) i w jakim banku jest prowadzony.

Dokumenty, do których deweloper musi zapewnić dostęp.

Poza prospektem deweloper ma obowiązek umożliwić zainteresowanemu nabywcy zapoznanie się z dodatkowymi dokumentami w swoim biurze. Są to:

1. **aktualny stan księgi wieczystej** prowadzonej dla nieruchomości,
2. **aktualny odpis z KRS lub CEIDG** dewelopera,
3. **pozwolenie na budowę** lub zgłoszenie budowy,
4. **sprawozdania finansowe dewelopera** za ostatnie dwa lata (lub za ostatni rok, jeśli firma działa krócej),
5. **projekt budowlany**,
6. **decyzja o pozwoleniu na użytkowanie** lub zawiadomienie o zakończeniu budowy (gdy budynek jest już gotowy),
7. **zaświadczenie o samodzielności lokalu** (w przypadku gotowego mieszkania),
8. **akt ustanowienia odrębnej własności lokalu** (w przypadku gotowego mieszkania),
9. **zgoda banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu.**

Możliwość zapoznania się z tymi dokumentami to ważne prawo nabywcy, które zapewnia ustawa deweloperska, pozwalającą na weryfikację kluczowych informacji przed podjęciem decyzji o zakupie.

Zgoda banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu.

Jednym z najważniejszych dokumentów, jakie musi posiadać deweloper przed rozpoczęciem sprzedaży, jest zgoda banku kredytującego inwestycję na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali i przeniesienie ich własności na nabywców.

Co to oznacza w praktyce? Jeśli deweloper finansuje budowę kredytem, bank zwykle ustanawia hipotekę na całej nieruchomości. Zgoda na bezobciążeniowe wyodrębnienie oznacza, że bank zgadza się na zwolnienie poszczególnych mieszkań z tej hipoteki po ich sprzedaży, pod warunkiem wpłaty pełnej ceny przez nabywcę.

Taka zgoda jest kluczowa dla bezpieczeństwa nabywcy - bez niej istnieje ryzyko, że nawet po zapłaceniu pełnej ceny nabywca otrzyma mieszkanie obciążone hipoteką banku, co mogłoby prowadzić do poważnych problemów w przyszłości.

CZĘŚĆ II – Jak nie stracić pieniędzy przy zakupie od dewelopera? Praktyczny poradnik prawny.

Nowa ustawa wprowadziła sankcję za brak takiej zgody - nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od jej zawarcia, jeśli deweloper nie posiada zgody banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu.

Odpowiedzialność dewelopera za podanie nieprawdziwych informacji.

Ustawa przewiduje surowe sankcje za podanie nieprawdziwych informacji lub zatajenie prawdziwych w prospekcie informacyjnym:

1. **Odpowiedzialność karna** - osoba odpowiedzialna za informacje w prospekcie podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
2. **Prawo odstąpienia od umowy** - nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od jej zawarcia, jeśli:
 - umowa nie zawiera elementów wymaganych przez ustawę,
 - informacje zawarte w umowie są niezgodne z informacjami zawartymi w prospekcie,
 - deweloper nie doręczył prospektu zgodnie z wymogami ustawy,
 - prospekt nie zawiera informacji wymaganych przez ustawę,
 - informacje zawarte w prospekcie są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym.

Dzięki rozszerzonym obowiązkom informacyjnym dewelopera i surowym sankcjom za ich niedopełnienie, nabywcy mają znacznie lepszy dostęp do informacji potrzebnych do podjęcia świadomej decyzji o zakupie.

Rozdział 4

UMOWA REZERWACYJNA

Umowa rezerwacyjna to często pierwszy formalny krok w procesie zakupu mieszkania od dewelopera. Nowa ustawa deweloperska po raz pierwszy kompleksowo reguluje tę umowę, wprowadzając szereg zabezpieczeń dla nabywcy.

Czym jest umowa rezerwacyjna i kiedy się ją zawiera?

Umowa rezerwacyjna to umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do czasowego wyłączenia konkretnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z oferty sprzedaży. Dzięki temu potencjalny nabywca zyskuje czas na dokładne przemyślenie decyzji, uzyskanie finansowania (np. kredytu hipotecznego) lub dopełnienie innych formalności przed zawarciem właściwej umowy deweloperskiej.

Umowa rezerwacyjna zawierana jest zwykle na wczesnym etapie procesu zakupu, często po pierwszych wizytach w biurze sprzedaży i wyborze konkretnego mieszkania. Jest to rozwiązanie korzystne dla obu stron:

- nabywca zyskuje pewność, że wybrane mieszkanie nie zostanie sprzedane komuś innemu,
- deweloper zyskuje potwierdzenie poważnych zamiarów klienta.

Obowiązkowa forma pisemna.

Zgodnie z nową ustawą, umowa rezerwacyjna musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Jest to zmiana w stosunku do wcześniejszej praktyki, gdy umowy rezerwacyjne bywały zawierane w różnych formach, czasem nawet ustnie.

Wymóg formy pisemnej zwiększa bezpieczeństwo transakcji i eliminuje wątpliwości co do treści zobowiązań stron. Co ważne, wbrew obiegowej opinii – nie musi ona posiadać formy aktu notarialnego. Umowę rezerwacyjną zawiera się najczęściej z przedstawicielem dewelopera w biurze sprzedaży.

Elementy umowy rezerwacyjnej.

Nowa ustawa precyzyjnie określa, co powinna zawierać umowa rezerwacyjna.

Obowiązkowe elementy to:

1. **dane stron umowy** - pełne dane dewelopera i rezerwującego,
2. **miejsce i data zawarcia umowy,**
3. **cenę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego** wybranego przez rezerwującego z oferty sprzedaży,
4. **wysokość opłaty rezerwacyjnej** (jeśli jest przewidziana),
5. **okres, na jaki lokal zostanie wyłączony z oferty sprzedaży,**
6. **usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku,**
7. **powierzchnię użytkową lokalu lub domu oraz układ pomieszczeń.**

Co ważne, deweloper ma obowiązek doręczyć potencjalnemu nabywcy prospekt informacyjny już przed zawarciem umowy rezerwacyjnej. Dzięki temu nabywca ma dostęp do szczegółowych informacji o inwestycji jeszcze przed podjęciem pierwszych zobowiązań.

Oплата rezerwacyjna - ograniczenia i zasady zwrotu

Ważnym elementem umowy rezerwacyjnej jest często opłata rezerwacyjna, którą nabywca wpłaca deweloperowi w zamian za wyłączenie mieszkania z oferty. Nowa ustawa wprowadza istotne ograniczenia dotyczące tej opłaty:

Maksymalna wysokość opłaty rezerwacyjnej.

Opłata rezerwacyjna nie może przekraczać 1% ceny mieszkania określonej w prospekcie informacyjnym. Dla przykładu, przy mieszkaniu wartym 500 000 zł, maksymalna opłata rezerwacyjna to 5 000 zł.

Jest to ważne zabezpieczenie dla nabywców, ponieważ przed wejściem w życie nowej ustawy zdarzały się przypadki stosowania znacznie wyższych opłat.

Kiedy deweloper musi zwrócić opłatę?

Ustawa precyzyjnie określa sytuacje, w których deweloper ma obowiązek zwrócić opłatę rezerwacyjną:

1. **gdy nabywca nie uzyskał pozytywnej decyzji kredytowej** lub przyrzeczenia udzielenia kredytu z powodu negatywnej oceny zdolności kredytowej.
2. **Gdy deweloper nie wykonuje zobowiązań** wynikających z umowy rezerwacyjnej (np. nie wyłączył lokalu z oferty).
3. **Gdy deweloper dokonał zmiany w prospekcie informacyjnym** bez poinformowania rezerwującego.

W pierwszym przypadku deweloper zwraca opłatę w pojedynczej wysokości, natomiast w drugim - musi zwrócić opłatę w podwójnej wysokości.

Kiedy deweloper zwraca podwójną wysokość opłaty?

Deweloper ma obowiązek zwrócić opłatę rezerwacyjną w podwójnej wysokości w następujących sytuacjach:

1. **gdy nie wykonuje zobowiązań** wynikających z umowy rezerwacyjnej.
2. **Gdy nie usunął wad zgłoszonych przy odbiorze technicznym** lokalu, a nabywca z tego powodu nie przystąpił do umowy przenoszącej własność.

Takie rozwiązanie stanowi dodatkową motywację dla dewelopera do rzetelnego wywiązywania się ze swoich zobowiązań.

Związek umowy rezerwacyjnej z kredytem hipotecznym.

Ustawa uwzględnia fakt, że wielu nabywców uzależnia zakup mieszkania od uzyskania kredytu hipotecznego. Dlatego wprowadza regulację dotyczącą terminu obowiązywania umowy rezerwacyjnej.

Choć ustawa nie określa sztywnego terminu, to wskazuje, że w przypadku ubiegania się o kredyt, czas trwania umowy rezerwacyjnej powinien uwzględniać okres niezbędny do uzyskania decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu.

Bank ma 21 dni na wydanie decyzji kredytowej od momentu złożenia kompletnego wniosku (jednak w praktyce, ze względu na konieczność analizy wniosku i potencjalne potrzeby uzupełnienia dokumentacji, czas oczekiwania może być dłuższy, nawet do 4-6 tygodni), więc umowa rezerwacyjna powinna obowiązywać co najmniej przez ten okres, a najlepiej dłużej (2-3 miesiące), by uwzględnić czas na skompletowanie dokumentów i ewentualne uzupełnienia.

Zakaz cesji umowy rezerwacyjnej.

Nowa ustawa wprowadza zakaz przenoszenia (cesji) wierzytelności wynikających z umowy rezerwacyjnej na osoby trzecie. Przeniesienie takie jest nieważne.

Jest jednak jeden wyjątek - zakaz nie dotyczy przeniesienia wierzytelności na osoby bliskie, należące do I lub II grupy podatkowej w rozumieniu ustawy o podatku od spadków i darowizn (małżonek, dzieci, rodzice, rodzeństwo, dziadkowie, wnuki itp.).

Zakaz cesji ma zapobiegać spekulacjom na rynku nieruchomości i zapewnić, że umowy rezerwacyjne służą faktycznym nabywcom, a nie pośrednikom chcącym zarobić na "odsprzedaży" zarezerwowanych mieszkań.

Rozdział 5

UMOWA DEWELOPERSKA I INNE UMOWY ZAWIERANE Z DEWELOPEREM

Umowa deweloperska to najważniejsza umowa w procesie zakupu mieszkania od dewelopera. To dokument, który precyzyjnie określa prawa i obowiązki obu stron, a także zawiera wszystkie kluczowe informacje o inwestycji i nabywanym lokalu. Nowa ustawa deweloperska wprowadza szereg wymogów dotyczących treści umowy oraz formalności związanych z jej zawarciem.

Różne rodzaje umów.

Zanim omówimy szczegóły umowy deweloperskiej, warto poznać różne typy umów, które mogą być zawierane przy zakupie mieszkania od dewelopera:

Umowa deweloperska.

Jest to umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na nabywcę, który z kolei zobowiązuje się do zapłaty ceny. Jest to podstawowa umowa przy zakupie mieszkania w trakcie budowy.

Umowa zobowiązująca do ustanowienia lub przeniesienia własności.

Ten typ umowy jest zawierany, gdy budynek już istnieje, ale deweloper nie ustanowił jeszcze odrębnej własności lokali. Deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej na nabywcę.

Umowa przedwstępna.

To umowa, w której strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości umowy przenoszącej własność lokalu. Jest rzadziej stosowana przy zakupie od dewelopera,

częściej na rynku wtórnym lub jeśli nabywasz lokal usługowy albo zakup mieszkania odbywa się do działalności gospodarczej lub spółki.

Umowy dotyczące lokali użytkowych.

Nowa ustawa obejmuje również umowy dotyczące lokali użytkowych (np. garaży, komórek lokatorskich, lokali handlowych), jeśli są one zawierane wraz z umową dotyczącą lokalu mieszkalnego.

Obowiązkowa forma aktu notarialnego.

Umowa deweloperska oraz inne umowy, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, muszą być zawarte w formie aktu notarialnego. Jest to wymóg obowiązujący również pod rządami poprzedniej ustawy.

Forma aktu notarialnego zapewnia:

- bezpieczeństwo prawne transakcji,
- weryfikację treści umowy przez profesjonalistę (notariusza),
- możliwość wpisania roszczeń nabywcy do księgi wieczystej.

Zgodnie z ustawą, koszty zawarcia umowy deweloperskiej u notariusza oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponoszą w równych częściach deweloper i nabywca.

Minimalna treść umowy deweloperskiej.

Nowa ustawa precyzyjnie określa, jakie elementy musi zawierać umowa deweloperska. Oto najważniejsze z nich:

Określenie nieruchomości.

Umowa musi zawierać szczegółowe informacje o nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja:

- adres i numer działki,
- stan prawny (kto jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym),
- istniejące obciążenia hipoteczne i służebności.
- numer księgi wieczystej.

Określenie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Umowa powinna precyzyjnie opisywać nabywany lokal:

- położenie w budynku (piętro, numer),
- powierzchnia użytkowa,
- układ pomieszczeń,
- standard wykończenia,
- zakres prac, które zobowiązuje się wykonać deweloper.

Sposób pomiaru powierzchni.

To ważny element, ponieważ ostateczna cena często zależy od dokładnej powierzchni lokalu. Umowa musi określać, według jakiej normy będzie mierzona powierzchnia (np. PN-ISO 9836:1997 lub nowsza).

Cena i harmonogram płatności.

Umowa musi określać:

- całkowitą cenę lokalu,
- wysokość i terminy poszczególnych wpłat,
- numer mieszkaniowego rachunku powierniczego,

- informacje o kosztach prowadzenia rachunku powierniczego,
- informację o składce na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego.

Umowa musi zawierać harmonogram inwestycji z podziałem na etapy, określeniem procentowego udziału kosztów każdego etapu w całości inwestycji oraz terminów ich zakończenia.

Termin przeniesienia własności.

Jednoznaczne określenie, kiedy deweloper zobowiązuje się przenieść własność lokalu na nabywcę, to kluczowy element umowy.

Procedura odbioru lokalu.

Umowa musi określać:

- termin i sposób zawiadomienia o odbiorze,
- procedurę zgłaszania wad,
- terminy usunięcia wad.

Warunki odstąpienia od umowy.

Umowa musi precyzować:

- kiedy nabywca może odstąpić od umowy,
- kiedy deweloper może odstąpić od umowy,
- konsekwencje odstąpienia (np. zwrot wpłaconych środków).

Kary umowne.

Jeśli strony przewidują kary umowne, umowa musi precyzyjnie określać ich wysokość. Istotne jest, aby kary umowne były wzajemnie proporcjonalne - wysokość kar grożących deweloperowi nie powinna być znacząco niższa niż kary przewidziane dla nabywcy. Zasada proporcjonalności oznacza, że obie strony powinny ponosić porównywalne konsekwencje finansowe za naruszenie swoich zobowiązań umownych.

Praktyka pokazuje, że deweloperzy często ustanawiają dla nabywców zdecydowanie wyższe kary umowne niż te, które sami mogą ponieść za swoje uchybienia. Takie nierównomierne rozłożenie odpowiedzialności jest sprzeczne z prawem i może skutkować uznaniem odpowiednich postanowień umowy za nieważne.

UWAGA!

Jeśli umowa nie zawiera postanowień o karach umownych dla dewelopera oraz odsetkach za opóźnienia w realizacji jego zobowiązań, nabywca nie może żądać od dewelopera odsetek za opóźnienia. W teorii zobowiązanie dewelopera względem nabywcy nie ma charakteru pieniężnego, więc odsetki ustawowe nie znajdują zastosowania. Należy pamiętać, że jeśli umowa nie przewiduje kar umownych, ich późniejsze naliczenie jest niemożliwe.

Inaczej sytuacja wygląda w przypadku nabywcy, który ma zobowiązania pieniężne wobec dewelopera. Nawet jeśli umowa nie wspomina o karach umownych za opóźnienia we wpłatach na rachunek powierniczy, deweloper może naliczyć odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki w płatnościach.

Jak są one obliczane?

Obecnie odsetki ustawowe wynoszą 10,5% w skali roku, co daje około 0,029% dziennie ($10,5\% \div 365 \text{ dni} = 0,029\% \text{ dziennie}$). Pozornie niewielka kwota przy

systematycznych opóźnieniach we wpłatach może okazać się znaczącym obciążeniem finansowym.

Jak widać, w umowie z deweloperem obowiązki stron są różne. Kupujący płaci pieniądze, a deweloper ma zbudować mieszkanie i przekazać mu prawa własności. Problem w tym, że jeśli deweloper się spóźni, zazwyczaj nie płaci za to żadnej kary.

Dlatego warto już w umowie zapisać konkretną karę – na przykład, że deweloper zapłaci 0,1% wartości mieszkania za każdy dzień opóźnienia. Bez takiego zapisu trudniej będzie później wyegzekwować pieniądze.

Jednak nawet jeśli w umowie nie ma takiej kary, kupujący może żądać odszkodowania za opóźnienia. To ważne, bo opóźnienie dewelopera to możliwe realne straty dla kupującego – płaci dłużej kredyt, musi wynajmować inne mieszkanie czy parking.

Warto od samego początku zbierać wszystkie rachunki i dokumenty pokazujące, ile kosztuje nas opóźnienie (czynsz za wynajem, raty kredytu oraz inne opłaty). Jeśli będziemy musieli iść do sądu, będziemy mieli konkretne dowody i kwoty strat.

Pamiętaj jednak, że każdy przypadek jest inny. W przypadku chęci uzyskania zwrotu kosztów od dewelopera, skorzystaj z porady prawnej i przeanalizuj, jakie masz możliwości.

Zgoda banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu.

Jeśli deweloper buduje posiłkując się finansowaniem bankowym, do umowy musi być dołączona zgoda banku finansującego inwestycję na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jej na nabywcę po zapłaceniu pełnej ceny.

Wpis roszczeń do księgi wieczystej.

Umowa deweloperska stanowi podstawę do wpisu roszczeń nabywcy do księgi wieczystej nieruchomości. Są to roszczenia o:

- wybudowanie budynku,
- ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- przeniesienie własności lokalu na nabywcę.

Wpis tych roszczeń chroni nabywcę przed nieuczciwymi praktykami, takimi jak:

- sprzedaż tego samego lokalu kilku osobom,
- obciążenie nieruchomości dodatkowymi hipotekami.
- sprzedaż nieruchomości osobie trzeciej.

Co ważne, ustawa wyłącza stosowanie art. 19 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, co oznacza, że do wpisu roszczeń nabywcy nie jest wymagana zgoda właściciela nieruchomości (dewelopera).

UWAGA!

Wpisanie roszczenia do księgi wieczystej, przez wielu deweloperów postrzegany jest dla nich jako ryzykowny.

Niestety obecnie, jeśli nieruchomość posiada taki wpis w swojej księdze wieczystej, a do umowy końcowej nie dojdzie, nabywca musi wyrazić zgodę na usunięcie takiego wpisu. Jeśli tego nie zrobi, deweloper nie będzie mógł sprzedać tej nieruchomości.

Jak zatem zabezpieczają się deweloperzy?

A co jeśli nabywca odstąpi od umowy i nie usunie wpisu w księdze wieczystej?

Dla dewelopera stanowi to znaczące ryzyko, ponieważ w przypadku braku zgody nabywcy na wykreślenie roszczenia, jedyną dostępną opcją pozostaje wytoczenie

postępowania sądowego, które może trwać kilka lat. W tym czasie sprzedaż nieruchomości, której dotyczy wpis, jest niemożliwa.

Z tego względu powszechną praktyką jest konstrukcja, w której nabywca już w momencie podpisania umowy deweloperskiej wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia pod określonymi warunkami (np. w przypadku braku terminowych wpłat) oraz udziela deweloperowi pełnomocnictwa do dokonania wykreślenia roszczenia z księgi wieczystej.

Takie pełnomocnictwo jest przechowywane w depozycie notarialnym i wydawane deweloperowi wyłącznie w ściśle określonych sytuacjach, które warto precyzyjnie zdefiniować w treści umowy.

Nabywcy nie powinni obawiać się tej konstrukcji prawnej - jest ona całkowicie bezpieczna i znajduje coraz szersze zastosowanie w praktyce deweloperskiej.

Równość stron w umowie deweloperskiej.

Nowa ustawa wprowadza zasadę równości stron w zakresie kar umownych i odsetek. Jeśli umowa przewiduje kary umowne lub odsetki dla dewelopera, to musi również zawierać kary umowne lub rekompensaty dla nabywcy, w co najmniej takiej samej wysokości.

Ograniczenia cesji umowy deweloperskiej.

Nowa ustawa wprowadza również regulacje dotyczące cesji (przeniesienia) umowy deweloperskiej na inną osobę. Z jednej strony nakłada pewne ograniczenia (by przeciwdziałać spekulacjom), z drugiej - zapewnia ochronę w przypadku uzasadnionych cesji.

Ograniczenia cesji:

Nabywca może przenieść prawa z umowy deweloperskiej na osobę trzecią tylko gdy:

1. umowa dotyczy maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
2. W ciągu ostatnich trzech lat nabywca nie dokonał przeniesienia praw z innej umowy deweloperskiej.

Wyjątki od ograniczeń:

Ograniczenia nie dotyczą przeniesienia praw na osoby bliskie (należące do I lub II grupy podatkowej w rozumieniu ustawy o podatku od spadków i darowizn), czyli:

- małżonka, zstępnych (dzieci, wnuki), wstępnych (rodzice, dziadkowie), rodzeństwo, pasierba, ojczyma, macochę, teściów, zięcia, synową,
- rodzeństwo rodziców, zstępnych rodzeństwa, zstępnych i małżonków pasierbów, małżonków rodzeństwa i rodzeństwo małżonków, małżonków rodzeństwa małżonków, małżonków innych zstępnych.

Forma cesji:

Umowa przenosząca prawa z umowy deweloperskiej musi być zawarta w formie aktu notarialnego, co zapewnia dodatkową ochronę stronom transakcji.

Przykład:

Osoba, która zawarła umowę deweloperską, otrzymała niespodziewaną propozycję pracy w innym mieście. Dzięki przepisom nowej ustawy może przenieść prawa z umowy na swoją siostrę (jako osobę bliską) bez ograniczeń, a jeśli chciałaby przenieść te prawa na osobę niespokrewnioną, może to zrobić, o ile w ciągu ostatnich trzech lat nie dokonała innej podobnej cesji.

CZĘŚĆ II – Jak nie stracić pieniędzy przy zakupie od dewelopera? Praktyczny poradnik prawny.

Przepis ten ma zapobiegać masowemu wykupywaniu mieszkań przez osoby działające jako "flipperzy", czyli kupujące mieszkania nie na własne potrzeby, lecz w celu szybkiej odsprzedaży z zyskiem.

Rozdział 6

ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Odstąpienie od umowy deweloperskiej to ostateczność, ale czasem niezbędna, gdy deweloper nie wywiązuje się ze swoich zobowiązań lub gdy okoliczności uniemożliwiają kontynuowanie współpracy. Nowa ustawa deweloperska znacznie rozszerza katalog sytuacji, w których nabywca może odstąpić od umowy, jednocześnie precyzyjnie regulując procedurę odstąpienia i jego konsekwencje.

Kiedy nabywca może odstąpić od umowy?

Ustawa wymienia szereg sytuacji, w których nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

Nieprawidłowości w dokumentacji:

1. **jeśli umowa deweloperska nie zawiera elementów wymaganych przez ustawę** - np. brak określenia powierzchni lokalu, ceny, terminu przeniesienia własności.
2. **Jeśli informacje zawarte w umowie są niezgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym.**
3. **Jeśli deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego zgodnie z wymogami ustawy.**
4. **Jeśli prospekt informacyjny nie zawiera informacji wymaganych przez ustawę**
5. **Jeśli informacje zawarte w prospekcie są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym.**

W tych przypadkach nabywca może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od jej zawarcia a wszelkie wpłacone pieniądze są zwracane. Każda wpłacona przez nabywcę złotówka jest niejako „zablokowana” na rachunku powierniczym na 30 dni od momentu zawarcia umowy deweloperskiej. Deweloper może wypłacić je dopiero po upływie tego okresu.

Problemy z realizacją umowy.

1. **Nieprzeniesienie własności w terminie** - jeśli deweloper nie przeniesie na nabywcę praw wynikających z umowy w terminie określonym w umowie, nabywca najpierw wyznacza deweloperowi 120-dniowy dodatkowy termin, a dopiero po jego bezskutecznym upływie może odstąpić od umowy.
2. **Brak zgody banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu** - nabywca może odstąpić od umowy w terminie 60 dni od jej zawarcia, jeśli deweloper nie posiada zgody banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. **Wada istotna lokalu** - nabywca może odstąpić od umowy, jeśli deweloper nie usunął wady istotnej zgłoszonej podczas odbioru lub jeśli rzeczoznawca budowlany potwierdził istnienie wady istotnej.

Problemy z rachunkiem powierniczym.

1. **Niezawarcie umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem** - jeśli dotychczasowy bank wypowiedział umowę, a deweloper nie zawarł nowej umowy w terminie 30 dni.
2. **Nieuregulowanie przez dewelopera obowiązków informacyjnych** po spełnieniu warunku gwarancji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Upadłość dewelopera.

Nabywca może odstąpić od umowy, jeśli syndyk zażądał wykonania umowy deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy Prawo upadłościowe.

Różnica w powierzchni.

Umowa deweloperska posiada jasno określoną powierzchnię nabywanego mieszkania. Najczęściej jest to powierzchnia, którą architekt obliczył z projektu, więc może się ona różnić od powierzchni rzeczywistej mieszkania po wybudowaniu.

Przyjmuje się, że jeśli rozbieżność wynosi 2% jest ona akceptowana z góry przez strony. Jeśli mieszkanie posiada o 2% większą powierzchnię – nabywca dopłaca deweloperowi różnicę a jeśli o 2% mniejszą – deweloper zwraca nabywcy wpłaconą kwotę. Wysokość dopłaty lub zwrotu oblicza się na podstawie wskazanej w umowie deweloperskiej ceny za metr kwadratowy.

Jeśli powierzchnia różni się o więcej niż 2% (niezależnie w którą stronę), nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy a wszystkie wpłaty zostają zwracane.

Terminy na odstąpienie od umowy.

Ustawa określa różne terminy na odstąpienie od umowy, w zależności od przyczyny:

1. **30 dni od zawarcia umowy** - w przypadku nieprawidłowości w dokumentacji.
2. **60 dni od zawarcia umowy** - w przypadku braku zgody banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu.
3. **Po upływie 120 dni od wyznaczenia dodatkowego terminu** - w przypadku nieprzeniesienia własności w terminie określonym w umowie.
4. **Po upływie 60 dni od podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji** wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Procedura odstąpienia i formalności.

Odstąpienie od umowy deweloperskiej wymaga dopełnienia określonych formalności:

1. **forma oświadczenia o odstąpieniu** - oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeśli:
 - zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej,
 - jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
2. **Przekazanie oświadczenia deweloperowi** - najlepiej listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub osobiście za pokwitowaniem.
3. **Wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej** - po skutecznym odstąpieniu od umowy należy złożyć w sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wykreślenie roszczeń nabywcy z księgi wieczystej.

Konsekwencje odstąpienia - zwrot wpłat

Jedną z najważniejszych konsekwencji odstąpienia od umowy jest obowiązek zwrotu wpłaconych przez nabywcę środków:

1. **termin zwrotu** - deweloper ma obowiązek zwrócić nabywcy wszystkie wpłacone środki w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu,
2. **zakres zwrotu** - zwrotowi podlegają zarówno środki wpłacone bezpośrednio deweloperowi, jak i te wypłacone deweloperowi z mieszkaniowego rachunku powierniczego,
3. **brak dodatkowych kosztów** - w przypadku odstąpienia przez nabywcę na podstawie ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem,

W przypadku, gdy deweloper nie zwróci wpłaconych środków w terminie, nabywca może dochodzić ich zwrotu z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

Kiedy deweloper może odstąpić od umowy?

Ustawa precyzyjnie określa również, kiedy deweloper może odstąpić od umowy deweloperskiej:

1. **Niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego** - jeśli nabywca nie wpłaca pieniędzy w terminie lub wysokości określonych w umowie, deweloper może wezwać go do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od doręczenia wezwania, a po bezskutecznym upływie tego terminu - odstąpić od umowy.
2. **Niestawienie się nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego** - deweloper może odstąpić od umowy, jeśli nabywca nie stawiał się do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni.

Ważne zastrzeżenie - deweloper nie może odstąpić od umowy w powyższych przypadkach, jeśli niewykonanie zobowiązania przez nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej, czyli wydarzeniami, na które nabywca nie ma bezpośrednio wpływu. Do siły wyższej wliczają się takie sytuacje jak wypadki, kataklizmy, decyzje administracyjne, działania wojenne i podobne, na które nabywca nie ma wpływu.

Obowiązki dewelopera przy odstąpieniu przez nabywcę.

Nowa ustawa nakłada na dewelopera dodatkowy obowiązek informacyjny wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, deweloper musi przekazać do DFG informację o:

- wysokości środków zwróconych nabywcy,
- dacie dokonania zwrotu tych środków.

Jest to ważny mechanizm kontrolny, który pozwala DFG monitorować, czy deweloperzy prawidłowo wywiązują się z obowiązku zwrotu środków w przypadku odstąpienia od umowy.

Odstąpienie od umowy a cesja umowy deweloperskiej.

Warto zaznaczyć, że w niektórych sytuacjach alternatywą dla odstąpienia od umowy może być jej cesja, czyli przeniesienie praw i obowiązków na inną osobę. Nowa ustawa deweloperska reguluje również tę kwestię, wprowadzając pewne ograniczenia (opisane w rozdziale 5), ale jednocześnie dając nabywcy możliwość przekazania praw z umowy deweloperskiej bliskim osobom bez ograniczeń.

Podsumowanie

Prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej to istotne narzędzie ochrony interesów nabywcy. Nowa ustawa znacznie rozszerza katalog sytuacji, w których można skorzystać z tego prawa, jednocześnie zapewniając szybki zwrot wpłaconych środków.

Należy jednak pamiętać, że odstąpienie od umowy to ostateczność - zwykle lepszym rozwiązaniem jest próba polubownego rozwiązania problemu z deweloperem. Niemniej, świadomość swoich praw i możliwości odstąpienia od umowy daje nabywcy silniejszą pozycję negocjacyjną i większe poczucie bezpieczeństwa w relacjach z deweloperem.

Rozdział 7

ODPOWIEDZIALNOŚĆ DEVELOPERA I SANKCJE

Nowa ustawa deweloperska znacząco wzmocniła system sankcji za naruszenie przepisów, wprowadzając szereg kar dla deweloperów, którzy nie przestrzegają swoich obowiązków. Dzięki temu nabywcy mają większą pewność, że deweloperzy będą działać zgodnie z prawem, a w przypadku naruszeń poniosą odpowiedzialność.

Przepisy karne - kiedy deweloper podlega odpowiedzialności karnej?

Brak środków ochrony wpłat nabywcy.

Deweloper, który nie zapewnia nabywcom jednego ze środków ochrony wpłat (otwartego lub zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego), podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.

Jest to najsurowsza sankcja przewidziana w ustawie, co podkreśla wagę obowiązku ochrony wpłat nabywców.

Brak prospektu informacyjnego.

Deweloper, który nie sporządza prospektu informacyjnego mimo rozpoczęcia sprzedaży, podlega karze grzywny.

Podanie nieprawdziwych informacji w prospekcie.

Osoba odpowiedzialna za informacje zawarte w prospekcie informacyjnym, która podaje nieprawdziwe lub zataja prawdziwe informacje, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.

Brak zgody wierzyciela hipotecznego.

Deweloper, który nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu, podlega karze grzywny.

Odpowiedzialność podmiotów niebędących osobami fizycznymi.

Jeżeli deweloperem jest podmiot niebędący osobą fizyczną (np. spółka z o.o. lub spółka akcyjna), odpowiedzialność przewidzianą w przepisach karnych ponosi osoba fizyczna działająca w imieniu lub w interesie dewelopera. Może to być:

- członek zarządu,
- prokurent,
- inna osoba uprawniona do reprezentowania dewelopera.

To ważne rozwiązanie, które zapobiega unikaniu odpowiedzialności przez "ukrywanie się" za osobowością prawną spółki.

Odpowiedzialność banku za nieprawidłowe wypłaty.

Ustawa przewiduje również odpowiedzialność karną dla osób dokonujących nieprawidłowych wypłat z mieszkaniowego rachunku powierniczego. Karze podlega ten, kto wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na:

1. zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezgodnie z art. 15 (czyli przed otrzymaniem wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej własność),

2. otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezgodnie z art. 16 (czyli niezgodnie z postępowaniem prac),
3. otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym bez przeprowadzenia kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia,
4. otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym pomimo negatywnego wyniku kontroli.

Za te naruszenia grozi grzywna, kara ograniczenia wolności albo kara pozbawienia wolności do lat 2.

Konsekwencje cywilnoprawne naruszeń.

Prawo odstąpienia od umowy przez nabywcę.

Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w wielu przypadkach naruszenia przepisów przez dewelopera, między innymi gdy:

- umowa nie zawiera wymaganych elementów,
- informacje w umowie są niezgodne z prospektem,
- deweloper nie doręczył prospektu,
- deweloper nie posiada zgody banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu,
- deweloper nie usunął wady istotnej lokalu.

Nieważność niektórych postanowień umownych.

Postanowienia umowy deweloperskiej mniej korzystne dla nabywców niż przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy. Oznacza to, że deweloper nie może "obejść" ustawy poprzez niekorzystne dla nabywcy zapisy w umowie.

Odpowiedzialność odszkodowawcza.

Deweloper, który narusza przepisy ustawy i wyrządza przez to szkodę nabywcy, może być zobowiązany do jej naprawienia na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego.

Rola UOKiK w nadzorze nad deweloperami.

Ważną rolę w egzekwowaniu przepisów ustawy deweloperskiej pełni Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK):

Kontrola wzorców umownych.

UOKiK bada, czy wzorce umów deweloperskich nie zawierają klauzul niedozwolonych (tzw. klauzul abuzywnych) naruszających interesy konsumentów.

WIĘKSZOŚĆ TAKICH KLAUZUL ZNAJDZIESZ W DODATKU DO TEGO PORADNIKA: „KLAUZULE NIEDOZWOLONE W UMOWACH”.

Kontrola praktyk rynkowych.

Urząd monitoruje praktyki deweloperów pod kątem ich zgodności z ustawą o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.

Nakładanie kar pieniężnych.

UOKiK może nakładać na deweloperów kary pieniężne za stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów - do 10% obrotu osiągniętego w roku poprzedzającym.

Wydawanie decyzji zobowiązujących.

CZĘŚĆ II – Jak nie stracić pieniędzy przy zakupie od dewelopera? Praktyczny poradnik prawny.

Urząd może wydawać decyzje zobowiązujące dewelopera do zaniechania określonych praktyk i usunięcia ich skutków.

Odpowiedzialność dewelopera wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

Nowa ustawa wprowadza również odpowiedzialność dewelopera wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego:

Obowiązek odprowadzania składek.

Deweloper ma obowiązek odprowadzania składek na DFG od każdej wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Roszczenie regresowe DFG.

W przypadku wypłaty środków z DFG na rzecz nabywcy (np. po upadłości dewelopera), fundusz uzyskuje roszczenie regresowe wobec dewelopera o zwrot wypłaconych kwot wraz z odsetkami.

Konsekwencje nieopłacania składek.

Nieopłacanie składek na DFG może skutkować odmową wypłaty środków z rachunku powierniczego przez bank, co blokuje finansowanie inwestycji.

Ochrona nabywcy przed nadużyciami.

Równowaga kar umownych.

Jeśli umowa przewiduje kary umowne dla nabywcy (np. za opóźnienie w płatnościach), musi również zawierać kary umowne dla dewelopera w co najmniej takiej samej wysokości.

Zakaz pobierania innych opłat niż określone w ustawie.

Deweloper nie może pobierać od nabywcy żadnych opłat poza ceną nabycia lokalu i ewentualną opłatą rezerwacyjną (limitowaną do 1% ceny).

Zakaz przenoszenia na nabywcę ryzyka dewelopera.

Umowa nie może zawierać postanowień, które przerzucają na nabywcę ryzyka związane z działalnością dewelopera (np. ryzyka związane z finansowaniem inwestycji).

Rozbudowany system kar i sankcji w nowej ustawie deweloperskiej stanowi ważne zabezpieczenie interesów nabywców. Deweloperzy, świadomi surowych konsekwencji naruszenia przepisów, mają silną motywację do działania zgodnie z prawem i uczciwego traktowania klientów.

Rozdział 8

PODSUMOWANIE

Po przeczytaniu tego e-booka jesteś już wyposażony w wiedzę, która pozwoli Ci bezpiecznie poruszać się po rynku mieszkań deweloperskich. Nowa ustawa deweloperska, która w pełni weszła w życie 1 lipca 2024 roku, to prawdziwa rewolucja w ochronie praw nabywców. Czas podsumować najważniejsze informacje i dać Ci praktyczne wskazówki na zakończenie.

Szeroka ochrona.

Jeśli miałbym opisać nową ustawę deweloperską jednym słowem, byłoby to **bezpieczeństwo**. Po raz pierwszy w historii polskiego rynku nieruchomości nabywcy mieszkań mają tak kompleksową ochronę swoich interesów. To nie są kosmetyczne poprawki - to fundamentalna zmiana zasad gry.

Najważniejszą zmianą jest **wielopoziomowa ochrona Twoich pieniędzy**. Mieszkaniowy rachunek powierniczy, który znałeś z poprzedniej ustawy, został wzmocniony przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. To oznacza, że Twoje wpłaty są chronione nie tylko przed nieuczciwymi praktykami dewelopera, ale również na wypadek jego upadłości czy problemów banku. Dodatkowo, ochrona przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny została rozszerzona - teraz każdy nabywca ma gwarancję do 100 000 euro, a nie jak wcześniej limit odnoszący się do całego rachunku powierniczego.

Równie istotne jest **rozszerzenie zakresu ochrony**. Już nie tylko kupno mieszkania w budowie, ale także gotowych lokali od deweloperów, mieszkań od przedsiębiorców niebędących deweloperami czy lokali powstałych w wyniku przebudowy. To zamyka luki prawne, które wcześniej pozwalały na omijanie przepisów ochronnych.

Co zmieniło się w praktyce?

Zakup mieszkania od dewelopera stał się procesem znacznie bardziej transparentnym i przewidywalnym. **Prospekt informacyjny**, który otrzymujesz, zawiera teraz nie tylko podstawowe dane o inwestycji, ale także szczegółowe informacje o otoczeniu - co planuje się budować w promieniu kilometra, jakie jest przeznaczenie sąsiednich działek. To pozwala Ci podjąć naprawdę świadomą decyzję.

Umowa rezerwacyjna została uregulowana po raz pierwszy w historii. Opłata nie może przekroczyć 1% ceny mieszkania, a deweloper musi ją zwrócić w wielu sytuacjach - na przykład gdy nie otrzymasz kredytu z powodu negatywnej oceny zdolności kredytowej. To koniec z arbitralnymi, wysokimi opłatami rezerwacyjnymi, które wcześniej stanowiły dodatkowe ryzyko dla nabywców.

Procedury odbioru mieszkania stały się jasne i szczegółowe. Wiesz dokładnie, jak zgłaszać wady, w jakich terminach deweloper musi je usunąć i co się dzieje, gdy tego nie zrobi. To eliminuje częste spory między nabywcami a deweloperami dotyczące odpowiedzialności za wady.

Twoje najważniejsze prawa.

Świadomość swoich praw to podstawa bezpiecznego zakupu. **Prawo do pełnej informacji** oznacza, że deweloper musi Ci dostarczyć kompletny prospekt informacyjny przed zawarciem jakiejkolwiek umowy. Masz również prawo dostępu do kluczowych dokumentów w biurze dewelopera - od księgi wieczystej po sprawozdania finansowe firmy.

Prawo do odstąpienia od umowy zostało znacznie rozszerzone. Możesz odstąpić w ciągu 30 dni, jeśli dokumentacja zawiera błędy lub niepełne informacje. Możesz też odstąpić, gdy deweloper nie realizuje terminowo swoich obowiązków albo gdy mieszkanie ma wadę istotną. We wszystkich tych przypadkach otrzymujesz zwrot wszystkich wpłaconych pieniędzy.

Prawo do równego traktowania w umowie oznacza, że jeśli przewidziano kary umowne dla Ciebie, muszą być też kary dla dewelopera w co najmniej takiej samej wysokości. To koniec z jednostronnymi umowami, które obciążały wyłącznie nabywców.

Jak wykorzystać wiedzę w praktyce?

Poznanie ustawy to jedno, ale kluczowe jest umiejętne wykorzystanie tej wiedzy w praktyce. **Zawsze żądaj pełnej dokumentacji** jeszcze przed podjęciem jakichkolwiek zobowiązań. Prospekt informacyjny, dostęp do dokumentów w biurze dewelopera, czas na przeanalizowanie wszystkich informacji - to nie są przysługi, ale Twoje prawa.

Nie daj się nacisnąć na szybkie decyzje. Deweloperzy często stosują techniki wywierania presji czasowej, ale pamiętaj, że dobra inwestycja nie musi być kupowana "tu i teraz". Wykorzystaj swoje prawo do czasu na przemyślenie - umowa rezerwacyjna daje Ci taką możliwość za rozsądną opłatę. Richard Branson (jeden z najbogatszych ludzi na świecie) miał w zwyczaju powiadać: „*Okazje są jak autobusy, zawsze przyjedzie następny*”.

Dokumentuj wszystko przez cały proces zakupu. Korespondencja, zdjęcia mieszkania podczas odbioru, wszystkie dokumenty otrzymane od dewelopera - to

będzie Twoje zabezpieczenie w razie problemów. Pamiętaj, że większość sporów można uniknąć przez dobrą dokumentację i jasną komunikację.

Gdy coś idzie nie tak.

Nawet najlepsza ustawa nie wyeliminuje wszystkich problemów, ale daje Ci skuteczne narzędzia ich rozwiązywania. **Jeśli deweloper nie wywiązuje się ze swoich obowiązków**, masz jasno określone możliwości reakcji - od wezwania do wykonania zobowiązań po odstąpienie od umowy.

W przypadku wad mieszkania nie jesteś zdany na łaskę dewelopera. Ustawa precyzyjnie określa procedury zgłaszania wad i terminy ich usuwania. Jeśli wada jest istotna i deweloper jej nie usunie, możesz odstąpić od umowy i otrzymać zwrot wszystkich pieniędzy.

Gdyby deweloper upadł, Twoje pieniądze są chronione przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. To nie tylko teoretyczna ochrona - fundusz ma środki i mechanizmy, by skutecznie chronić nabywców w takiej sytuacji.

Pamiętaj - twoje mieszkanie, Twoja przyszłość.

Zakup mieszkania to jedna z najważniejszych decyzji finansowych w życiu. Dzięki nowej ustawie deweloperskiej i wiedzy, którą zdobyłeś w tym e-booku, możesz podjąć tę decyzję z pełnym zaufaniem do procesu i świadomością swoich praw.

Pamiętaj jednak, że najlepsza ustawa to tylko narzędzie w Twoich rękach. Kluczowe jest, byś z niej aktywnie korzystał - czytał dokumenty, zadawał pytania, egzekwował swoje prawa i podejmował świadome decyzje. Nie bój się być wymagającym klientem - to Ty płacisz i to Ty masz prawo do najwyższej jakości obsługi.

Dzisiejszy rynek mieszkaniowy daje Ci możliwości, o jakich wcześniejsze pokolenia nabywców mogły tylko marzyć. Skorzystaj z tej szansy mądrze i bezpiecznie.

Powodzenia w poszukiwaniu wymarzonego mieszkania!

CZĘŚĆ II – Jak nie stracić pieniędzy przy zakupie od dewelopera? Praktyczny poradnik prawny.

Pamiętaj: ten e-book zawiera informacje ogólne na temat ustawy deweloperskiej. W przypadku konkretnych problemów lub wątpliwości prawnych zawsze skonsultuj się z wykwalifikowanym prawnikiem specjalizującym się w prawie nieruchomości.