USTAWA DEWELOPERSKA

TROJAN

W dniu 16 września 2011 roku Sejm RP uchwalił Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Ustawa opublikowana jest w Dzienniku Ustaw z 2011 r Nr 232 poz. 137, a wchodzi w życie od dnia **29 kwietnia 2012** r.
Firma P.B.O TROJAN przygotowała dla swoich klientów podsumowanie informacje zawartych w Ustawie odnośnie umowy deweloperskiej oraz praw nabywcy.

1. **Umowa przedwstępna zmienia nazwę na umowę deweloperską.**
   a. **Umowa deweloperska -** umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu lub przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego. Nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

2. **Ustawa określa obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy deweloperskiej. Takie jak:**
   a. **Przygotowanie prospektu informacyjnego jest obowiązkiem dewelopera przed rozpoczęciem sprzedaży.**
      i. Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej doręczyć jej nieodpłatnie prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku informacji (np. papier)
      ii. Deweloper jest zobowiązany doręczyć aktualny prospekt informacyjny w czasie umożliwiającym zapoznanie się z jego treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej.
      iii. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej (Art. 20. Ust. 2)

3.
   b. **Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej deweloper zapewni możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:**
      i. Aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości
      ii. Kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego
      iii. Kopią pozwolenia na budowę,
      iv. Sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata
      v. Projektem architektoniczno-budowlanym

3. **Podstawowe informacje, które powinny znaleźć się w umowie deweloperskiej:**
   a. Strony, miejsce, data podpisania umowy deweloperskiej,
   b. cena nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu nabywcę
   c. Informacje o nieruchomości (powierzchnia działki, stan prawny nieruchomości w szczególności oznaczenie właściciela, hipoteki i służebności)
   d. Powierzchnia lokalu, układ pomieszczeń, usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku, , opis wykończenia,
   e. Harmonogram płatności określający wysokości i terminy spełnienia świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera
   f. Informacje o pozwoleniu na budowę (tj. numer pozwolenia, informacja czy jest prawomocne czy zaskarżone, oznaczenie organu wydającego.),
   g. Warunki odstąpienia od umowy w tym warunki zwrotu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę
   h. Kary i odsetki
      i. Wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz dewelopera , nie może przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy (Art. 25)
   i. Sposób pomiaru powierzchni lokalu
   j. Oświadczenie nabywcy o odbiorze i zapoznaniem się z prospektem informacyjnym wraz z załącznikami przed zawarciem umowy deweloperskiej.
   k. Termin i sposób, w jaki deweloper zawiadomi nabywcę o odbiorze lokalu mieszkalnego
   l. Informacje o zgodzie banku na bez obciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny (jeżeli takie obciążenie istnieje)
   m. Określenie terminów
      i. Wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności lokalu na nabywcę
      ii. Rozpoczęcia oraz zakończenia prac budowlanych

4. **Dodatkowe informacje o umowie deweloperskiej:**
    a. Obowiązek zawierania umowy w formie aktu notarialnego
    b. Wszelkie koszty czynności notarialnych, w tym koszt sporządzenia aktu notarialnego, sporządzenie wypisów aktu notarialnego oraz koszty sądowe ponoszą nabywca i deweloper (50%/50%)
    c. Umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu roszczeń do księgi wieczystej do księgi wieczystej roszczeń, takich jak: roszczenie o wybudowanie budynku, o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu na nabywcę.
    d. Odbiór lokalu mieszkalnego może nastąpić po uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
    e. Termin usunięcia usterek przez dewelopera wpisanym do protokołu odbioru to 30 dni (przedłużenie terminu wymaga uzasadnienia)

5. **Odstąpienie od umowy deweloperskiej.**
    a. Jeżeli umowa deweloperska nie zawiera wszystkich wymaganych informacji (Art. 22) lub informacje są błędne (do 30 dni od zawarcia umowy),
    b. Jeżeli deweloper nie doręczy prospektu informacyjnego lub informacje w nim zawarte są błędne (do 30 dni od zawarcia umowy),
    c. W przypadku nie przeniesienia na nabywcę prawa własności w terminie określonym w umowie deweloperskiej (po upływie 120 dniowego terminu wyznaczonego osobnym wezwaniem).
    d. Deweloper może odstąpić w przypadku nie spełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie określonej w umowie (po wcześniejszym wezwaniu do zapłaty z terminem 30 dni)
    e. Deweloper może odstąpić w przypadku niestawienia się przez nabywcę do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego. (po dwukrotnym wezwaniu w odstępie 60 dni)

6. **Rachunki powiernicze**
    a. Deweloper **zapewnia** nabywcom co najmniej **jeden** z następujących środków ochrony (Art. 4)
        i. Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
        ii. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową
        iii. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową
        iv. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
    b. Koszty związane z rachunkami powierniczymi ponosi deweloper
    c. Przepis art. 4 ustawy stosuje się do przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło **po dniu wejścia w życie ustawy**. (**po 29 kwietnia 2012 r**) (Art. 37)
    d. W przypadku przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed **29.04.2012,** deweloper w prospekcie informacyjnym zamieszcza w sposób widoczny informację o braku stosowania środków ochrony, o którym mowa w art. 4. (Art. 38)