

NOWA USTAWA DEWELOPERSKA

- INFORMATOR
KANCELARII RADCY PRAWNEGO
JAKUB KOBYLIŃSKI

JK

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO
— JAKUB KOBYLIŃSKI —

O KANCELARII:

- 10 - letnie doświadczenie w doradzaniu na rzecz klientów z branży budowlanej
- Obszary specjalizacji:
 - inwestycje budowlane
 - branża deweloperska
 - umowy o roboty budowlane
 - prawo budowlane
 - prawo nieruchomości
 - zamówienia publiczne
 - umowy FIDIC
 - prawo ochrony zabytków
 - prawo administracyjne
- Absolwent Wydziału Prawa UMK w Toruniu i Podyplomowego Studium Prawa Własności Intelektualnej Uniwersytetu Warszawskiego
- Autor bloga:
www.mecenaskobylini.pl/blog

SPIS TREŚCI:

▪ <i>Informacje wstępne</i>	3
▪ <i>Treść prospektu informacyjnego</i>	4
▪ <i>Harmonogram i umowa rezerwacyjna</i>	6
▪ <i>Nowe zasady dokonywania odbiorów</i>	8
▪ <i>Deweloperski Fundusz Gwarancyjny</i>	10

KTO PODLEGA REGULACJOM NOWEJ USTAWY?

A. deweloperzy

B. przedsiębiorcy, którzy co do zasady, nie prowadzą działalności deweloperskiej, jednak sprzedają lokale mieszkalne nabywane bezpośrednio od deweloperów, jeżeli przedmiot umowy powstał w wyniku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, a przeniesienie praw z tych umów na nabywcę następuje po raz pierwszy

C. obowiązek stosowania jej przepisów w odniesieniu do lokali, które powstały np. na skutek przebudowy* nieruchomości, a nie tylko tych budowanych od podstaw

KOMENTARZ

*Przebudowa - w rozumieniu Prawa budowlanego - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak:

- kubatura,
- powierzchnia zabudowy,
- wysokość, długość,
- szerokość bądź liczba kondygnacji.

ASPEKT CZASOWY STOSOWANIA NOWEJ USTAWY

W odniesieniu do przedsięwzięć deweloperskich*

Stosowanie **starych** przepisów, gdy:

- rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i przed tym dniem zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie nowej ustawy

KOMENTARZ

*Przedsięwzięciem deweloperskim wg nowej ustawy jest proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy zostają przeniesione prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w nowej ustawie.

ZASADA

Do wszelkich inwestycji (przedsięwzięć deweloperskich) rozpoczętych po 1 lipca 2022 r. stosuje się przepisy NOWEJ USTAWY.

W odniesieniu do umów deweloperskich

Stosowanie **starych** przepisów:

- do umów deweloperskich zawartych w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie nowej ustawy w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego (w rozumieniu nowej ustawy) i co do których po upływie 2 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy nie nastąpiło przeniesienie praw do lokalu na zasadach starej ustawy.

Jeżeli w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego wydzielono zadanie inwestycyjne przed dniem wejścia w życie nowej ustawy, a deweloper rozpoczął sprzedaż dotyczącą tego zadania po dniu wejścia w życie nowej ustawy, do tego zadania inwestycyjnego stosuje się przepisy **nowej ustawy**.

PROSPEKT INFORMACYJNY

- nowa ustawa deweloperska daje dokładne wytyczne, co do treści prospektu informacyjnego, który deweloper **musi** dostarczyć zainteresowanemu
- doręczenie prospektu informacyjnego musi nastąpić **przed zawarciem umowy** w sposób nieodpłatny i na trwałym nośniku
- **wzór prospektu** informacyjnego określa załącznik do ustawy
- wzór prospektu zakłada podanie, m. in. **następujących danych**:

1) dokładne dane dewelopera

2) opis doświadczenia dewelopera:

- podanie 3 ukończonych przedsięwzięć deweloperskich (o ile istnieją, w tym 1 ostatnie); w tym miejscu należy również udzielić odpowiedzi na pytanie dot. prowadzonych w przeszłości lub obecnie przeciwko deweloperowi postępowań egzekucyjnych („Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł”)

3) informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego:

Dane dotyczące gruntu/zagospodarowania przestrzennego terenu:

- dane ewidencyjne działki
- nr księgi wieczystej
- obciążenia hipoteczne
- w przypadku braku KW – informacja o powierzchni działki i jej stanie prawnym
- informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia (chodzi w szczególności o szczególności o obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne); formularz podpowiada, że należy również podać informacje o funkcji terenów sąsiednich, strefach ochronnych, uciążliwościach)
- informacje dot. aktów planowania przestrzennego dla danego terenu (istnienie: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu rewitalizacji, miejscowego planu odbudowy, innych – wynikających z ustaw szczególnych)
- ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu; podanie danych takich jak:
 - a) przeznaczenie terenu
 - b) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy
 - c) maksymalna wysokość zabudowy
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania
 - f) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu
 - g) wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
 - h) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- i) wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych*
- j) warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji*
- k) warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej*
 - ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem*
 - ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*
 - informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem*

Informacje dotyczące budynku:

- czy jest pozwolenie na budowę*
- czy pozwolenie na budowę jest ostateczne*
- czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone*
- numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał*
- data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku*

4) warunki, na jakich można odstąpić od umowy

5) załącznikami do prospektu są:

- a) rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego,
- b) wzór umowy deweloperskiej,
- c) szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

- w przypadku zmiany danych ujętych w prospekcie, deweloper ma obowiązek dostarczyć zaktualizowany prospekt

HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA

- deweloper ma obowiązek sporządzić harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, który określa co najmniej:
 - 1) **etapy realizacji** przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego
 - 2) procentowy, szacunkowy **podział kosztów** poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia
 - 3) **termin zakończenia** każdego z etapów
- harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego zawiera co najmniej **cztery etapy realizacji**
- koszt każdego z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, wynikających z harmonogramu.

UMOWA REZERWACYJNA

- dotychczas nie była regulowana odrębnymi przepisami, teraz to się zmienia
- sporządzenie jej **nie jest obowiązkowe i może poprzedzać zawarcie umowy deweloperskiej** lub innej umowy uregulowanej w nowej ustawie deweloperskiej
- deweloper zobowiązuje się do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wybranego przez rezerwującego
- wymagana forma pisemna pod rygorem nieważności, zawierana na czas określony

Co będzie zawierać umowa rezerwacyjna?

- 1) oznaczenie strony, miejsce i datę zawarcia umowy,
 - 2) cenę lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
 - 3) wysokość opłaty rezerwacyjnej, jeżeli taka opłata została przewidziana przez strony;
 - 4) okres, na jaki lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny wybrany przez rezerwującego będzie wyłączony z oferty sprzedaży,
 - 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku,
 - 6) określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń.
- **wysokość opłaty rezerwacyjnej** nie może przekraczać 1% ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego określonej w prospekcie informacyjnym
 - opłata rezerwacyjna jest niezwłocznie **zwracana** rezerwującemu w przypadku, gdy:
 - 1) rezerwujący nie uzyskał pozytywnej decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu,

2) deweloper nie wykonuje zobowiązania wynikającego z umowy rezerwacyjnej,

3) deweloper dokonał zmiany w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach bez poinformowania rezerwującego

- ustawa nie przewiduje, jakie skutki niesie za sobą brak wniesienia opłaty rezerwacyjnej!

KOMENTARZ

- nie jest jasne, czy opłata rezerwacyjna ma charakter **zadatku czy zaliczki** – różnica jest znacząca

NOWE ZASADY DOKONYWANIA ODBIORÓW

- w nowej ustawie częściowo powtórzono dotychczasowe procedury, a częściowo dodano nowe
- Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminach wskazanych w ustawie oraz po wyznaczeniu przez nabywcę dodatkowego terminu na ich usunięcie, nabywca **będzie mógł usunąć wady na koszt dewelopera**
- nabywca będzie uprawniony do odmowy odbioru w przypadku **wady istotnej**, natomiast deweloper będzie mógł uznać wadę istotną lub odmówić jej uznania. Jeśli rzeczoznawca budowlany w opinii stwierdzi istnienie wady istotnej przy powtórnym odbiorze, nabywca będzie mógł odstąpić od umowy
- odbiór lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego przez nabywcę następuje po **uprawomocnieniu się** decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Decyzja ostateczna ≠ decyzja prawomocna

- zgodnie z Kodeksem postępowania administracyjnego decyzje prawomocne są to decyzje ostateczne, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy,
- nie można ich zaskarżyć do sądu.
- w protokole odbioru odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera
- będzie obowiązywał 14-dniowy termin od dnia podpisania protokołu na przekazanie nabywcy przez dewelopera informacji o uznaniu wad albo oświadczenia o odmowie uznania wad wraz z podaniem przyczyn
- jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w wyżej podanym terminie, uważa się, że uznał wady
- termin na usunięcie przez dewelopera uznanych wad lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego został uregulowany podobnie jak w dotychczasowej ustawie deweloperskiej, przy czym jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Dodano, iż termin ten nie może powodować „nadmiernych niedogodności” (*co to znaczy?*) dla nabywcy

KOMENTARZ

Dotychczasowa ustawa deweloperska przewidywała obowiązek doręczenia przez dewelopera oświadczenia o uznaniu wad lub oświadczenia o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. Według nowej ustawy deweloperskiej, deweloper przekaze nabywcy informację lub oświadczenie na papierze lub innym trwałym nośniku (np. w dokumencie elektronicznym wysłanym e-mailem)

- wprowadzono zapis, iż jeżeli deweloper nie usunie wad w innym wyznaczonym przez siebie terminie albo nie wskaże takiego terminu, **nabywca wyznaczy deweloperowi** nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera. **Wykonanie zastępcze** nie ma obejmować wad istotnych.

ZASADA

Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia istnienia wady istotnej przy jednoczesnej odmowie dewelopera co do uznania jej w protokole

- w przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną, strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Przy powtórnym odbiorze nabywca może odmówić odbioru z powołaniem się na wadę istotną, przy czym musi przedstawić **opinię rzeczoznawcy budowlanego** dotyczącą jej istnienia. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego wady istotnej w opinii nabywca może odstąpić od umowy.

- kto ponosi koszty opinii rzeczoznawcy?

Z uzasadnienia do ustawy: Koszty opinii **ponoszą w równych częściach deweloper i nabywca**

- czym jest „**wada istotna**” w nowej ustawie?
- procedura odbioru będzie obejmować wady zgłoszone przez nabywcę do protokołu odbioru oraz wady stwierdzone od dnia jego podpisania **do zawarcia umowy przeniesienia własności** lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego

DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

- nowa ustawa deweloperska zakłada powstanie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego i reguluje zasady jego funkcjonowania
- DFG ma być finansowany przede wszystkim ze składek deweloperów, a jego podstawowym celem jest zabezpieczenie zwrotu pieniędzy przekazanych przez klientów, na wypadek ewentualnego upadku dewelopera lub banku prowadzącego rachunek powierniczy dla inwestycji
- maksymalna wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny będzie zależała od rodzaju prowadzonego przez dewelopera rachunku powierniczego. W przypadku rachunków otwartych składka nie będzie mogła przekraczać 1% ceny nieruchomości, natomiast przy prowadzeniu rachunku zamkniętego będzie to maksymalnie 0,1% wartości lokalu.

Potrzebujesz wsparcia prawnego?

Zapraszam do kontaktu.



KONTAKT

Kancelaria Radcy Prawnego

Jakub Kobyliński

www.mecenaskobyliński.pl

tel. +48 512 438 673

e-mail:

jk@mecenaskobyliński.pl