



OSTROWSKI I WSPÓLNICY

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

PRZEGLĄD INFORMACYJNY

Lex tutela iura – ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

Vacatio legis a wejście w życie przepisów ustawy



Okres przejściowy po wejściu w życie ustawy

W okresie 2 lat od dnia wejścia w życie nowej ustawy stosuje się przepisy **dotychczasowe** (tj. uchylanej ustawy) oraz niektóre przepisy nowej ustawy, jeżeli:

- a. w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczęto sprzedaż (podano do publicznej wiadomości informację na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali) przed dniem wejścia w życie nowej ustawy;
- b. i przed tym dniem zawarto co najmniej 1 umowę deweloperską (na podstawie przepisów uchylanej ustawy).

Do **umów deweloperskich** stosuje się przepisy dotychczasowe (tj. uchylanej ustawy) oraz niektóre przepisy nowej ustawy, jeżeli:

- a. ww. umowy zostały zawarte w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie **nowej ustawy** w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, do którego stosuje się dotychczasowe przepisy;
- b. i po upływie 2 lat od dnia wejścia w życie **nowej ustawy** nie nastąpiło przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na nabywcę.

Ponadto deweloper, który w dniu wejścia w życie nowej ustawy prowadzi **przedsięwzięcie deweloperskie**, dla którego nie zawarto umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego na podstawie przepisów uchylanej ustawy, ma obowiązek – w ciągu 30 dni od dnia wejścia w życie nowej ustawy – zawarcia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego na podstawie przepisów nowej ustawy.



Przypominamy:

Ustawa wejdzie w życie 1 lipca 2022 roku

Dodatkowo do **zadania inwestycyjnego** stosuje się przepisy nowej ustawy, jeżeli:

- a. przed dniem wejścia w życie nowej ustawy w ramach prowadzonego przedsięwzięcia deweloperskiego wydzielono zadanie inwestycyjne;
- b. deweloper rozpoczął sprzedaż (podał do publicznej wiadomości informację na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali) w ramach tego zadania po dniu wejścia w życie nowej ustawy.

Zakres przedmiotowy – stosowanie przepisów

Przepisy ustawy znajdują zastosowanie do:

- umów deweloperskich zawartych między nabywcą a deweloperem;
- umów o lokal mieszkalny;
- umów o lokal użytkowy zawieranych wraz z umowami o lokal mieszkalny, gdy dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.



Ustawa **rozszerza katalog** obiektów budowlanych objętych jej zakresem oddziaływania. Wskazując na stosowanie przepisów ustawy do **umów o lokal użytkowy**, w których deweloper zobowiązuje się m.in. do wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego w przypadku, gdy taka umowa zawierana jest **wraz z umową** o lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny w ramach tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego.

Tym samym, ustawa będzie stosowana, również do sprzedaży garaży, komórek lokatorskich oraz już wybudowanych mieszkań z pozwoleniem na użytkowanie.

Zakres podmiotowy – strony umów



Nabywca

– osoba fizyczna, która zawiera umowę z deweloperem lub innym przedsiębiorcą w celu **niezwiązanym bezpośrednio** z jej działalnością gospodarczą lub zawodową, innymi słowy, **nabywcą może być jedynie osoba fizyczna występująca jako konsument.**



Deweloper

– w rozumieniu ustawy jest to przedsiębiorca, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej **realizuje przedsięwzięcie deweloperskie.**



Przedsiębiorca (inny niż deweloper)

– w rozumieniu ustawy jest to podmiot, który w ramach prowadzonej we własnym imieniu działalności gospodarczej zawiera z nabywcą umowę sprzedaży określonej nieruchomości, która powstała w wyniku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, a przeniesienie np. prawa własności na nabywcę następuje po raz pierwszy.

Podstawowe założenia

1

Rozszerzenie mechanizmu ochrony nabywców lokali poprzez utworzenie **Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego**.

2

Określenie maksymalnej wysokości **opłaty rezerwacyjnej** oraz uregulowanie zasad i trybu zawierania oraz konstruowania **umów rezerwacyjnych**.

3

W zakresie środków ochrony wpłat nabywcy – pozostawienie możliwości dokonywania wpłat jedynie na **zamknięty** lub **otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy**.

4

Wprowadzenie dodatkowej przesłanki **odstąpienia od umowy deweloperskiej** – nabywca nowego mieszkania będzie mógł odmówić dokonania odbioru ze względu na istotne wady lokalu, a w przypadku nieusunięcia ich przez dewelopera, odstąpić od umowy.

5

Wprowadzenie **obowiązku informacyjnego** – deweloper przed zawarciem umowy deweloperskiej będzie miał obowiązek przekazać prospekt informacyjny.

6

Określenie praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej w przypadku ogłoszenia upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy.

7

Zmiana warunków wypłaty środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych – w przypadku:

- a. **zamkniętego** mieszkaniowego rachunku powierniczego bank wypłaci deweloperowi środki wpłacone na rachunek, **po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego** umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy sprzedaży lokalu;
- b. **otwartego** mieszkaniowego rachunku powierniczego, **bank po zakończeniu ostatniego etapu prac przewidzianych harmonogramem inwestycji**, wypłaci deweloperowi środki pozostałe na rachunku, **po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego** umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy sprzedaży lokalu.

Środki ochrony nabywcy



OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

Deweloper **rozpoczynający sprzedaż** (tj. od dnia podania do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania nieruchomości) będzie miał obowiązek zawarcia umowy otwartego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Dodatkowo ustawa przewiduje obowiązek dewelopera zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla każdego zadania inwestycyjnego wyodrębnionego z przedsięwzięcia deweloperskiego.

Deweloper będzie zobowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi **przeniesienie praw z ostatniej umowy** deweloperskiej lub umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego albo użytkowego w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania.

Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera, który nie może ich sfinansować ze środków wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy.



ZAMKNIĘTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

Środki ochrony nabywcy

Ponadto ustawa przewiduje rozszerzony katalog uprawnień kontrolnych banków prowadzących mieszkaniowe rachunki powiernicze. Bank przed wypłatą środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym będzie przeprowadzał kontrolę w zakresie realizowanej inwestycji oraz zobowiązań prawnych samego dewelopera. Tym samym czynności kontrolne banku będą obejmować, m.in. sprawdzenie czy:

- ▶ wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe;
- ▶ deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy;
- ▶ deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne;
- ▶ deweloper **uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców;**
- ▶ deweloper dokonał wpłaty składki do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

Uwaga!

Ustawa zobowiąże banki do przeprowadzenia kontroli z zakresie realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Oznacza to, konieczność wyznaczenia przez bank osoby posiadającej uprawnienia budowlane, która sprawdzi wpisy kierownika budowy dokonywane w dzienniku budowy oraz pozostałą dokumentację dotyczącą robót budowlanych.





Umowa rezerwacyjna

W ustawie przewidziano możliwość poprzedzenia umowy deweloperskiej lub umowy sprzedaży nieruchomości **umową rezerwacyjną**. Jeżeli strony zdecydują o zawarciu umowy rezerwacyjnej, wówczas będą zobowiązane do określenia w treści umowy, m.in. ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wybranego przez rezerwującego z oferty sprzedaży, usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, okresu na jaki lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny wybrany przez rezerwującego będzie wyłączony z oferty sprzedaży oraz wysokości opłaty rezerwacyjnej.

W ustawie określono **maksymalną wysokość** opłaty rezerwacyjnej, która nie będzie mogła przekraczać 1 proc. ceny określonej w prospekcie informacyjnym. Całą kwotę przekazaną przez nabywcę z tytułu opłaty rezerwacyjnej deweloper lub przedsiębiorca inny niż deweloper zobowiązany będzie przekazać na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, nie później niż w terminie **7 dni od dnia zawarcia umowy rezerwacyjnej**.

Opłata rezerwacyjna **zaliczana będzie na poczet ceny nabycia** prawa własności nieruchomości, zaś w przypadku nieusunięcia wad zgłoszonych do protokołu odbioru oraz niepodpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości, opłata rezerwacyjna będzie zwracana w **podwójnej wysokości**.

Ponadto przepisy ustawy zastrzegają dla umów rezerwacyjnych formę pisemną pod rygorem nieważności. Zatem strony umowy rezerwacyjnej nie będą zobowiązane do jej zawarcia przed notariuszem a jedynie do zachowania zwykłej formy pisemnej.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

Ustawa wprowadza obowiązek przekazywania przez dewelopera składek do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. W myśl przepisów ustawy składki będą odprowadzane, m.in. od wpłat dokonywanych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Składka przekazana na Funduszu nie będzie podlegać zwrotowi.

W ustawie przewidziano **maksymalną wysokość** stawki procentowej, według której będzie wyliczana wysokość składki na Fundusz. Tym samym nie może ona przekraczać:

- 1% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo
- 0,1% - w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Konkretną wysokość stawki procentowej będzie ustalał w drodze rozporządzenia minister właściwy do spraw budownictwa.

Składka na Fundusz będzie stanowić iloczyn:

stawki procentowej
określonej przez
ministra

X

wartości wpłaty
dokonanej przez
nabywcę na
mieszkaniowy rachunek
powierniczy
ALBO
wartości wpłaty
dokonanej przez
dewelopera w
przypadku zawarcia
umowy rezerwacyjnej z
nabywcą

Odbiór nieruchomości a istotna wada lokalu

Przeniesienie na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo sprzedaży jest w myśl przepisów nowej ustawy poprzedzone **odbiosem lokalu mieszkalnego** albo **domu jednorodzinnego** przez nabywcę. Odbiór ten następuje odpowiednio po **uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie** albo **zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego** przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.

Z odbioru nieruchomości sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W protokole 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.

Deweloper jest obowiązany w terminie **14 dni** od dnia podpisania protokołu przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:

- informację o uznaniu wad albo
- oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.

Deweloper jest obowiązany w terminie **30 dni** od dnia podpisania protokołu usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. 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.

Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu albo nie wskaże takiego terminu, nabywca wyznacza deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. **Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera.**

Nabywca **może odmówić dokonania odbioru** w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiada **wadę istotną** i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole.

W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną, strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę **opinii rzeczoznawcy budowlanego**. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie **miesiąca od dnia odmowy**. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.

Uwaga!

W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywcę.

W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości dewelopera.



Istotna wada lokalu

Pojęcie istotnej wady lokalu nie zostało zdefiniowane w przepisach nowej ustawy. Natomiast w literaturze i orzecznictwie sądowym wskazuje się, że **istotna wada lokalu występuje, gdy zakres i rodzaj ujawnionych wad utrudnia, a wręcz uniemożliwia prawidłowe użytkowanie zakupionej nieruchomości i obniża jej wartość**. Zatem wada istotna może być zarówno wadą nieusuwalną, jak i możliwą do usunięcia. Kluczowa jest ocena z punktu widzenia funkcjonalności i dalszej użyteczności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Przy czym określenie czy w danym przypadku rzeczywiście wada lokalu jest wadą istotną z punktu widzenia prawa nabywcy do odstąpienia od umowy **będzie spoczywało ostatecznie na rzeczoznawcy budowlanym powołanym przez zainteresowanego nabywcę**.



Skontaktuj się z autorami



Michał Zachorski

radca prawny, wspólnik zarządzający

+48 608 699 488

m.zachorski@ostrowski-legal.net



Jakub Zemła

konsultant prawny

+48 570 872 888

j.zemla@ostrowski-legal.net

Kancelaria Ostrowski i Wspólnicy sp.k.

ul. Lubicka 53
87-100 Toruń

Oddział w Gdyni:
ul. Władysława IV 43
81-395 Gdynia

(+48) 56 651 07 93, 94; (+48) 724 679 513
torun@ostrowski-legal.net

Zapraszamy do bliższego poznania naszej Kancelarii:

www.ostrowski.legal



Niniejszy materiał jest objęty prawami własności intelektualnej Kancelarii Ostrowski i Wspólnicy sp. k. Wszelkie prawa zastrzeżone.