

NOWA USTAWA DEWELPERSKA

NOWA USTAWA

Z dniem 1 lipca 2022 r. wchodzi w życie ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Dotychczasowa ustawa deweloperska traci moc. Podstawowym celem nowej regulacji jest zwiększenie efektywnej ochrony nabywcy w relacjach z deweloperem.

ZAKRES ZASTOSOWANIA USTAWY

Zakres zastosowania przepisów nowej ustawy jest szeroki i rozciąga się na:

- a. całość zawieranych pomiędzy nabywcą a deweloperem umów, w których deweloper **zobowiązuje się do przeniesienia na nabywcę** własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- b. umowy dotyczące **pomieszczeń użytkowych np. garaży, zawierane razem z umowami o których mowa w lit. a** powyżej (dalej zwane łącznie jako: „Umowa deweloperska”);
- c. **umowy sprzedaży** lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zawierane pomiędzy nabywcą a deweloperem albo nabywcą a przedsiębiorcą niebędącym deweloperem, jeżeli przedmiot umowy powstał w wyniku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego /zadania inwestycyjnego, a przeniesienie praw z tych umów na nabywcę następuje po raz pierwszy.

ŚRODKI OCHRONY WPLĄT

W zakresie środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców, nowa ustawa pozostawia deweloperowi wybór pomiędzy otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym (OMRP) a zamkniętym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym (ZMRP).

Wpłaty na te rachunki dokonywane są przez nabywcę wraz z postępowaniem prac określonych w harmonogramie. Właścicielem wpłaconych środków pozostaje nabywca.

Deweloper zobowiązany jest do zawarcia umowy rachunku powierniczego do dnia rozpoczęcia sprzedaży, czyli podania do publicznej wiadomości informacji o rozpoczęciu procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, osobno dla każdego przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dla wyodrębnionego zadania inwestycyjnego.

Umowa rachunku powierniczego zawierana jest na okres do dnia przeniesienia prawa własności z ostatniej Umowy deweloperskiej.

WYPŁATA ŚRODKÓW Z RACHUNKU POWIERNICZEGO

Wypłata deweloperowi środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP następuje w wysokości zgodnej z harmonogramem po stwierdzeniu zakończenia danego etapu prac, jednak nie wcześniej niż po 30 dniach od zawarcia Umowy deweloperskiej.

Wypłata środków po zakończeniu ostatniego etapu określonego



w harmonogramie następuje po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na danego nabywcę praw wynikających z Umowy deweloperskiej. To samo dotyczy wypłaty środków z ZMRP.

PRZEDKONTRAKTOWE OBOWIĄZKI DEWELOPERA

Rozpoczynający sprzedaż deweloper jest obowiązany, tak jak dotychczas, sporządzić prospekt informacyjny. Wzór tego prospektu określa załącznik do ustawy. Jeśli do danego lokalu nie stosuje się przepisów ustawy, to należy o tym poinformować nabywcę. Istotnym novum jest, że deweloper rozpoczynający sprzedaż ma obowiązek posiadać zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę, względnie przeniesienie własności domu jednorodzinnego lub promesę takiej zgody. Stanowi ona załącznik do Umowy deweloperskiej, a niewywiązanie się przez dewelopera z obowiązku jej posiadania stanowi przestępstwo zagrożone karą grzywny.

UMOWA REZERWACYJNA

Umową rezerwacyjną jest umowa między deweloperem albo przedsiębiorcą niebędącym deweloperem a osobą zainteresowaną ofertą sprzedaży, której przedmiotem jest **zobowiązanie do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wybranego przez rezerwującego.**

W umowie tej można ustalić opłatę rezerwacyjną, której wysokość nie może przekroczyć 1% ceny określonej w prospekcie informacyjnym. Opłata ta podlega niezwłocznemu zwrotowi w przypadkach szczegółowo określonych

w ustawie. Deweloper może opłatę zatrzymać, gdy rezerwujący nie zdecyduje się zawrzeć umowy.

W przypadku zawarcia umowy, opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet ceny nabycia praw wynikających z tej umowy.

UMOWA DEWELOPERSKA

Wprowadzana ustawa określa, co w szczególności powinna zawierać Umowa deweloperska. Doprecyzowuje przy tym dotychczasowe postanowienia dotyczące odsetek i kar umownych w niej zastrzeżonych. Wprowadza ponadto regulację dotyczącą przypadku, w którym nie zastrzeżono w umowie odsetek i kar umownych.

ODBIÓR LOKALU LUB DOMU

Dotychczasowe szcątkowe ujęcie odbioru oraz procedury zgłaszania i usuwania wad lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, z odesłaniem w pozostałym zakresie do przepisów Kodeksu cywilnego o rękojmi, w nowej ustawie zostało zastąpione całościową regulacją tego zagadnienia.

Domniemywa się, że deweloper uznał wady w przypadku niepoinformowania nabywcy o uznaniu albo o odmowie ich uznania wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podpisania protokołu.

W przypadku niezachowania przez dewelopera określonych w ustawie terminów usunięcia wad, nabywca zyskuje uprawnienie do ich usunięcia na koszt dewelopera.

Nowa ustawa szczegółowo określa też postępowanie w przypadku stwierdzenia wady istotnej, której wystąpienie uprawnia nabywcę do odmowy dokonania odbioru. W przypadku uznania wady istotnej przez dewelopera, zastosowanie mają przepisy o usuwaniu wad, z tym że w razie bezskutecznego upływu terminów na usunięcie wady istotnej, nabywca może odstąpić od umowy.



Gdy deweloper odmówi uznania wady istotnej, strony wyznaczają nowy termin odbioru. Powtórna odmowa odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Stwierdzenie w tej opinii wady istotnej uprawnia nabywcę do odstąpienia od umowy, a koszt sporządzenia opinii obciąża w całości dewelopera.

Omówione przepisy mają zastosowanie również w przypadku stwierdzenia przez nabywcę wady w okresie od podpisania protokołu odbioru do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa z Umowy deweloperskiej.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Nowa ustawa rozszerza katalog przesłanek uprawniających nabywcę do odstąpienia od Umowy deweloperskiej.

W przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy, deweloper jest zobowiązany zwrócić nabywcy w terminie 30 dni środki wypłacone deweloperowi przez bank z OMRP oraz przekazać Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu (dalej: „UFG”) informację o wysokości zwróconych nabywcy środków wraz z datą zwrotu.

DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi wyodrębniony rachunek w UFG. Środki z funduszu przeznacza się przede wszystkim na zwrot wpłat nabywców dokonanych na OMRP w związku z realizacją Umowy deweloperskiej, w przypadku upadłości dewelopera, odstąpienia przez nabywcę od umowy lub nieotrzymania przez niego zwrotu środków od dewelopera. Fundusz będzie również wykorzystany w przypadku upadłości banku, co do zwrotu kwot ponad część objętą gwarancją z Bankowego

Funduszu Gwarancyjnego w odpowiedniej proporcji. Środki funduszu pochodzą głównie ze składek od deweloperów, które są obliczane od wartości wpłat dokonywanych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Ustawa określa przesłanki uruchomienia gwarancji z funduszu. W przypadku dokonania przez fundusz wypłaty na rzecz nabywcy, UFG wchodzi w miejsce zaspokojonego wierzyciela i może dochodzić przysługujących nabywcy roszczeń względem dewelopera lub banku.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Przepisy nowej ustawy nie obowiązują dla wszystkich inwestycji realizowanych po jej wejściu w życie, a regulacje przejściowe są dość skomplikowane i zredagowane.

Ogólną zasadą jest stosowanie przepisów dotychczasowych wraz z niektórymi przepisami nowej ustawy, głównie dotyczącymi kwestii wypowiedzenia przez bank umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego. Dotyczy ona przedsięwzięć, w przypadku których rozpoczęto już sprzedaż i zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską przed dniem wejścia w życie nowej ustawy.

Podsumowując, nowa ustawa wprowadza szereg zmian w dotychczasowej regulacji, zmierzając do zwiększenia przysługującej nabywcom ochrony ich praw, co jednocześnie skutkuje nałożeniem dodatkowych obowiązków na deweloperów. Sankcjonuje również umowy nienazwane funkcjonujące w obrocie prawnym, a zawierane na różnych etapach inwestycji budowlanej przez osoby zainteresowane nabyciem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.



Zapraszamy do kontaktu.

Kinga Słomka
radca prawny
Partner

Agnieszka Łuszek-Zajac
radca prawny
Partner

Wrocław, 07.06.2022 r.

SDZLEGAL SCHINDHELM

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis, Zajac i Wspólnicy sp.j.

ul. Kazimierza Wielkiego 3

50-077 Wrocław

tel.: +48 71 326 51 40

e-mail: kinga.slomka@sdzlegal.pl

e-mail: wroclaw@sdzlegal.pl

www.schindhelm.com