

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

1)

z dnia 16 września 2011 r. (Dz.U. Nr 232, poz. 1377)

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

Art. 1 [Zakres przedmiotowy] Ustawa reguluje zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowi zuje si do ustanowienia odr bnej własno ci lokalu mieszkalnego i przeniesienia własno ci tego lokalu na nabywc , albo do przeniesienia na nabywc własno ci nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub u ytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własno ci domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowi cego odr bn nieruchomości .

Art. 2 [Zakres przedmiotowy]

1. Ustawa okre la:

- 1) rodki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywc ;
- 2) zasady i tryb zawierania umów deweloperskich;
- 3) obowi zki przedkontraktowe dewelopera;
- 4) tre umowy deweloperskiej;
- 5) prawa i obowi zki stron umowy deweloperskiej;
- 6) zasady post powania ze rodkami nabywcy w przypadku upadło ci dewelopera.

2. Przepisy niniejszej ustawy stosuje si równie do umowy, na podstawie której deweloper zobowi zuje si do zawarcia umowy deweloperskiej (umowa przedwst pna).

Art. 3 [Definicje poj] U yte w ustawie okre lenia oznaczaj :

- 1) deweloper - przedsi biorc w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z pó n. zm.²⁾), który w ramach prowadzonej działalno ci gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowi zuje si do ustanowienia prawa, o którym mowa w art. 1, i przeniesienia tego prawa na nabywc ;
- 2) lokal mieszkalny - samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własno ci lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), z wył czeniem lokali o innym przeznaczeniu;
- 3) dom jednorodzinny - dom mieszkalny, jak równie samodzielna cz domu bli niaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 4) nabywca - osoba fizyczn , która na podstawie umowy deweloperskiej uprawniona jest do przeniesienia na ni prawa, o którym mowa w art. 1, oraz zobowi zuje si do spełnienia wiadczenia pieni nego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa;
- 5) umowa deweloperska - umow , na podstawie której deweloper zobowi zuje si do ustanowienia lub przeniesienia na nabywc po zako czeniu przedsi wzi cia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1, a nabywca zobowi zuje si do spełnienia wiadczenia pieni nego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa;
- 6) przedsi wzi cie deweloperskie - proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanowione lub przeniesione zostaje prawo, o którym mowa w art. 1, obejmuj cy budow w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z pó n. zm.³⁾) oraz czynno ci faktyczne i prawne niezbd ne do rozpocz cia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do u ytkowania, a w szczególno ci nabycie praw do nieruchomości, na której realizowana ma by budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwole administracyjnych okre lonych odr bnymi przepisami; cz ci przedsi wzi cia deweloperskiego mo e by zadanie inwestycyjne dotycz ce jednego lub wi kszej liczby budynków, je eli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsi wzi cia deweloperskiego, maj zosta oddane do u ytku w tym samym czasie i tworz cało architektoniczno-budowlan ;
- 7) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - nale cy do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z pó n. zm.⁴⁾) słu cy gromadzeniu rodków pieni nych wpłacanych przez nabywc , na cele okre lone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych rodków nast puje zgodnie z harmonogramem przedsi wzi cia deweloperskiego okre lonego w tej umowie;
- 8) zamkni ty mieszkaniowy rachunek powierniczy - nale cy do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe słu cy gromadzeniu rodków pieni nych wpłacanych przez nabywc na cele okre lone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych rodków nast puje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywc prawa, o którym mowa w art. 1;
- 9) trwały no nik informacji - materiał lub urz dzenie umo liwiaj ce przechowywanie przez czas niezbd ny, wynikaj cy z charakteru informacji oraz celu ich sporz dzenia lub przekazania, zawartych na nim informacji w sposób uniemo liwiaj cy ich zmian lub pozwalaj cy na odtworzenie informacji w wersji i formie, w jakiej zostały sporz dzone lub przekazane;
- 10) rozpocz cie sprzedaży - podanie do publicznej wiadomo ci informacji na temat rozpocz cia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach okre lonego przedsi wzi cia deweloperskiego.

Art. 4 [rodki ochrony] Deweloper zapewnia nabywcom co najmniej jeden z nast puj cych rodków ochrony:

- 1) zamkni ty mieszkaniowy rachunek powierniczy;

- 2) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancji ubezpieczeniowy ;
- 3) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancji bankowy ;
- 4) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Rozdział 2. Mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Art. 5 [Mieszkaniowy rachunek powierniczy]

1. Dla przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper zawiera umowę o prowadzenie otwartego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”.
2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy.
3. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na każde nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach.
4. Prawo wypowiedzenia umowy, o której mowa w ust. 1, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.

Art. 6 [Wypowiedzenie umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego]

1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy.
2. Rodzki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku.
3. W przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu rodków, o których mowa w ust. 2, na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca rodzki znajdujące się na rachunku nabywcom.
4. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 5 ust. 1, oraz w okresie, o którym mowa w ust. 3, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania rodków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie.

Art. 7 [Warunek gwarancji]

1. W przypadku spełnienia warunku gwarancji, w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2009 r. Nr 84, poz. 711, z późn. zm.⁹⁾), deweloper w ciągu 20 dni od dnia spełnienia warunku gwarancji, zawiera umowę o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.
2. Wysokość roszczenia dewelopera w stosunku do Bankowego Funduszu Gwarancyjnego z tytułu rodków gwarantowanych zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym stanowi kwota obliczona według zasad ustalonych w art. 23 ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym.
3. W przypadku spełnienia warunku gwarancji, w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, wszelkie kwoty wypłacone deweloperowi na zaspokojenie wierzytelności wynikających z umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego są przekazywane wyłącznie na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku.

Art. 8 [Prawo dysponowania rodkami] Deweloper ma prawo dysponować rodkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Do kontroli wykonania obowiązków przepis art. 12 stosuje się odpowiednio.

Art. 9 [Prowizje i opłaty mieszkaniowego rachunku powierniczego] Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.

Rozdział 3. Wpłata rodków z mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Art. 10 [Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy] Bank wypłaca deweloperowi rodzki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę nabywca.

Art. 11 [Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy] Bank wypłaca deweloperowi rodzki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Art. 12 [Kontrola]

1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczony przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.
2. W zakresie kontroli, o której mowa w ust. 1, bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji.
3. Koszty kontroli, o której mowa w ust. 1, ponosi deweloper.

Art. 13 [Odstąpienie od umowy] W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu rodzki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

Art. 14 [Rozwinięcie umowy]

1. W przypadku rozwinięcia umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29, strony przedstawi zgodnie o wiadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.
2. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości i niezwłocznie po otrzymaniu o wiadczenia, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 4. Gwarancja bankowa i gwarancja ubezpieczeniowa.

Art. 15 [Gwarancja bankowa i ubezpieczeniowa]

1. Deweloper zapewni nabywcy gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową, na mocy której bank lub zakład ubezpieczeń wypłaci nabywcy - na jego żądanie - środki w wysokości wpłaconych na rzecz dewelopera kwot w przypadku:

1) ogłoszenia upadłości dewelopera, albo

2) odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 6.

2. W przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 6 wysokość wypłaty, o której mowa w ust. 1, pomniejsza się o kwotę środków wypłaconych nabywcy z mieszkaniowego rachunku powierniczego.

3. Gwarancja bankowa lub gwarancja ubezpieczeniowa wygasa w dniu podpisania aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę nabywca.

Art. 16 [Zabezpieczenie roszczeń]

1. W przypadku stosowania zabezpieczenia roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 15, z chwilą wypłaty środków z tytułu udzielonej gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, roszczenia przysługujące nabywcy przeciwko bankowi prowadzącemu rachunek powierniczy przechodzą na gwaranta.

2. Gwarancja bankowa i gwarancja ubezpieczeniowa nie obejmują odsetek od wpłaconych środków oraz utraconych korzyści.

Rozdział 5. Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy deweloperskiej.

Art. 17 [Prospekt informacyjny]

1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż obowiązyany jest sporządzeniem prospektu informacyjnego dotyczącego danego przedsięwzięcia deweloperskiego.

2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego prospekt informacyjny sporządza się dla zadania inwestycyjnego.

Art. 18 [Doręczenie prospektu]

1. Deweloper jest obowiązany na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej doręczyć jej prospekt informacyjny wraz z załącznikami.

2. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami deweloper doręcza nieodpłatnie na trwałą nośnik informacji.

3. W przypadku doręczenia prospektu informacyjnego wraz z załącznikami wyłącznie na trwałą nośnik informacji innym niż papier, deweloper przekazuje prospekt informacyjny wraz z załącznikami jest obowiązany, na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, do udostępnienia prospektu informacyjnego wraz z załącznikami w postaci papierowej w lokalu przedsięwzięcia.

Art. 19 [Informacja o zmianie]

1. W przypadku zmiany informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub w załączniku informacyjnym o zmianie doręcza się w formie, w jakiej został doręczony prospekt informacyjny wraz z załącznikami, w postaci:

1) aneksu do prospektu informacyjnego lub zmiany załącznika, w którym określone są aktualne informacje, albo

2) nowego prospektu informacyjnego lub nowego załącznika, w którym zmiana wskazana jest w sposób umożliwiający jej zidentyfikowanie, w szczególności poprzez zamieszczenie stosownych przypisów.

2. Za wyjątkiem uprzedniej zgody osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej informacja o zmianie prospektu informacyjnego lub załącznika może zostać doręczona w formie innej niż ta, o której mowa w ust. 1.

3. Deweloper jest obowiązany doręczyć informacje, o których mowa w ust. 1, w czasie umożliwiający zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej.

Art. 20 [Informacje o sytuacji prawno-finansowej]

1. Deweloper jest obowiązany przekazać nabywcy szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym konkretnego, oferowanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym, którego wzór określa załącznik do ustawy.

2. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej.

Art. 21 [Udostępnienie dokumentów] Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, deweloper zapewni możliwość zapoznania się w lokalu przedsięwzięcia z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) kopii aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) kopii pozwolenia na budowę;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej;

5) projektem architektoniczno-budowlanym.

Rozdział 6. Umowa deweloperska.

Art. 22 [Zakres umowy deweloperskiej]

1. Umowa deweloperska zawiera w szczególności ci:

- 1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej;
 - 2) cen nabycia prawa, o którym mowa w art. 1;
 - 3) informacji o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie obejmujące informacje o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności o oznaczeniu właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach;
 - 4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy;
 - 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku;
 - 6) określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper;
 - 7) termin przeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1;
 - 8) wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera;
 - 9) informacje dotyczące:
 - a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informacji o kosztach prowadzenia rachunku,
 - b) gwarancji bankowej, a w szczególności nazw banku, gwarantowanej kwoty oraz termin obowiązywania gwarancji albo
 - c) gwarancji ubezpieczeniowej, a w szczególności nazw ubezpieczyciela, gwarantowanej kwoty oraz termin obowiązywania gwarancji;
 - 10) numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał oraz informacji czy jest ostateczne lub czy jest zaskarżone;
 - 11) termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego;
 - 12) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29, a także warunki zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa;
 - 13) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej;
 - 14) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
 - 15) o wiadomości nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią, w tym poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21;
 - 16) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
 - 17) informacji o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje;
 - 18) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezabudowanych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
2. W przypadku zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreślają się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny.
3. Zmiany w treści umowy deweloperskiej, o których mowa w ust. 2, wiążą nabywcę tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy.

Art. 23 [Wpis roszczeń]

1. Umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w ust. 2.

2. W księgę wieczystą prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, ujawnia się roszczenie nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezabudowanych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Art. 24 [Harmonogram przedsięwzięcia]

1. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego określa co najmniej:

- 1) etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 2) procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego.

2. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego zawiera co najmniej cztery etapy realizacji. Koszt każdego z etapów nie może być wyższy niż 25% i nie może być niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego, wynikających z harmonogramu.

Art. 25 [Wysokość odsetek] Wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz dewelopera, nie może przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy.

Art. 26 [Forma umowy]

1. Umowa deweloperska zawiera się w formie aktu notarialnego.

2. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy deweloperskiej, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę.

Art. 27 [Przeniesienie prawa]

1. Przeniesienie na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, poprzedzone jest odbiorem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przez nabywcę, który następuje po zawiadomieniu o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, dokonywany jest w obecności nabywcy.

3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

4. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć nabywcy o wiadczenie o uznaniu wad lub o wiadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach.

5. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opinii.

6. W zakresie nieuregulowanym w przepisach ust. 1-5 do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rokochy.

Art. 28 [Nieważność przepisów umowy] Postanowienia umowy deweloperskiej mniej korzystne dla nabywcy aniżeli przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy.

Rozdział 7. Odstąpienie od umowy deweloperskiej.

Art. 29 [Odstąpienie od umowy]

1. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej:

1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22;

2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2;

3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;

4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;

6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opinii.

4. Deweloper ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę wiadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę wiadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

5. Deweloper ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstąpieniu co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 30 [Skorzystanie z prawa odstąpienia]

1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 29, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpienia od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy.

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 29, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

Art. 31 [O wiadczenie woli]

1. O wiadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złozonej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 i 5, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

Rozdział 8. Przepisy karne.

Art. 32 [Prospekt informacyjny]

1. Kto, będąc deweloperem, pracownikiem dewelopera lub inną osobą obowiązany w ramach umowy z deweloperem do sporządzenia prospektu informacyjnego, wbrew postanowieniom art. 17 ust. 1, nie sporządza tego prospektu,

podlega karze grzywny.

2. Orzekanie w sprawach, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. - Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz.U. z 2008 r. Nr 133, poz. 848, z późn. zm.⁶⁾).

Art. 33 [Zatajenie informacji] Kto, będąc odpowiedzialnym za informacje zawarte w prospekcie informacyjnym podaje nieprawdziwe lub zataja prawdziwe informacje,

podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

Art. 34 [Wypłacenie rodków] Kto, wbrew przepisom ustawy wypłaca deweloperowi rodki zgromadzone na zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym lub otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

Rozdział 9. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i przepis końcowy.

Art. 35 W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.⁷⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 34 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

« 6. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, uwzględniając zawartość projektu budowlanego w celu zapewnienia czytelności danych;
- 2) szczegółowe zasady ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, uwzględniając przydatność gruntu na potrzeby projektowanego obiektu i jego charakteru oraz zakwalifikowania go do odpowiedniej kategorii geotechnicznej. »;

2) w art. 57 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

« 1a. W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożeniu wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, zamieszcza się informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1. ».

Art. 36 W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1361, z późn. zm.⁸⁾) w części trzeciej po art. 425 dodaje się tytuł w brzmieniu:

« Tytuł

Postępowanie upadłościowe wobec deweloperów

Art. 425¹. Przepisy niniejszego tytułu stosuje się w razie ogłoszenia upadłości dewelopera w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 5..., poz. ...), zwanej dalej "ustawą o ochronie nabywcy".

Art. 425².

1. W przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera rodki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie oraz dopłaty wnoszone przez nabywców na podstawie art. 425¹ ust. 1 pkt 2, stanowi osobną masę upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych tym przedsięwzięciem.

2. Rodki, prawa oraz dopłaty, o których mowa w ust. 1, zwizowane z realizacją poszczególnych przedsięwzięci deweloperskich stanowi odpowiednio osobne masy upadłości.

3. Mienie wchodzące w skład osobnych mas upadłości oznacza się działo-komisarz.

Art. 425³. Zobowiązania pieniężne upadłego względem nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych przepisem art. 91 ust. 2 nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 425⁴ ust. 5.

Art. 425⁴.

1. Zgromadzenie nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych (zgromadzenie nabywców) podejmuje uchwałę w przedmiocie:

1) zaspokojenia się ze rodków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, o których mowa w ustawie o ochronie nabywcy, albo

2) kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez zarządcę, gdy odebrano zarządcę własny upadłości, albo syndyka i wysokość dopłat koniecznych do jego zakończenia albo

3) zawarcia układu, o którym mowa w art. 271 ust. 1.

2. Zgromadzenie nabywców może wyrazić zgodę na swobodny wybór wykonawcy przez zarządcę albo syndyka, z jednoczesnym określeniem istotnych warunków umowy. Przepisy art. 320-322 stosuje się odpowiednio.

3. Zwołanie zgromadzenia nabywców dla każdej osobnej masy upadłości jest obowiązkowe.

4. Zgromadzenie nabywców podejmuje uchwałę, o której mowa w ust. 1, w obecności co najmniej połowy nabywców mających łącznie trzy czwarte ogólnej sumy wierzytelności przypadających nabywcom uprawnionym do uczestniczenia w tym zgromadzeniu.

5. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 pkt 1, lub uchylene podjętej uchwały przez syndyka-komisarza, mienie stanowi ce osobną masę upadłości wchodzącą do masy upadłości, a zobowiązania pieniężne upadłego przekształcają się w zobowiązania pieniężne.

6. W pozostałym zakresie do zgromadzenia nabywców stosuje się odpowiednio przepisy o zgromadzeniu wierzycieli.

Art. 425⁵.

1. W przypadku, o którym mowa w art. 425⁴ ust. 1 pkt 2, syndyk przenosi na nabywców prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w terminie 30 dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego, a kwoty pozostałe w osobnej masie upadłości wchodzą do funduszu masy upadłości. ».

Art. 37 [Stosowanie przepisów] Przepis art. 4 ustawy stosuje się do przedsięwzięci deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczął się sprzedaż i nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy.

Art. 38 [Stosowanie przepisów] W przypadku przedsięwzięci deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczął się sprzedaż i nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy, deweloper w prospekcie informacyjnym zamieszcza w sposób widoczny dla nabywcy informację o braku stosowania rodków ochrony, o których mowa w

art. 4.

Art. 39 [Wniosek o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę] Jeżeli wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę został złożony przed dniem wejścia w życie ustawy, pomiaru powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego i wielorodzinnego dokonuje się na zasadach dotychczasowych.

Art. 40 [Przebieg funkcjonowania przepisów] Rada Ministrów dokona przeglądu funkcjonowania przepisów ustawy i przedłoży Sejmowi informacje o skutkach jej obowiązywania wraz z propozycjami zmian, w terminie 2 lat od dnia jej wejścia w życie.

Art. 41 [Wejście w życie] Ustawa wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Załącznik Prospekt informacyjny (wzór).
(patrz oryginał)

- 1) Niniejsz ustawę zmienia się ustawą: ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz ustawą z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze.
- 2) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147 i Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99, z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 107, poz. 464 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388 i Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751 i Nr 157, poz. 1040, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 758, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 271, Nr 74, poz. 855 i 857, Nr 88, poz. 983 i Nr 114, poz. 1191, z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733, Nr 130, poz. 1450 i Nr 145, poz. 1638, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 141, poz. 1176, z 2003 r. Nr 49, poz. 408, Nr 60, poz. 535, Nr 64, poz. 592 i Nr 124, poz. 1151, z 2004 r. Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1692, Nr 172, poz. 1804 i Nr 281, poz. 2783, z 2005 r. Nr 48, poz. 462, Nr 157, poz. 1316 i Nr 172, poz. 1438, z 2006 r. Nr 133, poz. 935 i Nr 164, poz. 1166, z 2007 r. Nr 80, poz. 538, Nr 82, poz. 557 i Nr 181, poz. 1287, z 2008 r. Nr 116, poz. 731, Nr 163, poz. 1012, Nr 220, poz. 1425 i 1431 i Nr 228, poz. 1506, z 2009 r. Nr 42, poz. 341, Nr 79, poz. 662 i Nr 131, poz. 1075, z 2010 r. Nr 40, poz. 222 i Nr 155, poz. 1037 oraz z 2011 r. Nr 80, poz. 432, Nr 85, poz. 458 i Nr 230, poz. 1370.
- 3) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 45, poz. 235, Nr 94, poz. 551, Nr 135, poz. 789, Nr 142, poz. 829 i Nr 185, poz. 1092.
- 4) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002 r. Nr 126, poz. 1070, Nr 141, poz. 1178, Nr 144, poz. 1208, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1385 i 1387 i Nr 241, poz. 2074, z 2003 r. Nr 50, poz. 424, Nr 60, poz. 535, Nr 65, poz. 594, Nr 228, poz. 2260 i Nr 229, poz. 2276, z 2004 r. Nr 64, poz. 594, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 121, poz. 1264, Nr 146, poz. 1546 i Nr 173, poz. 1808, z 2005 r. Nr 83, poz. 719, Nr 85, poz. 727, Nr 167, poz. 1398 i Nr 183, poz. 1538, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 157, poz. 1119, Nr 190, poz. 1401 i Nr 245, poz. 1775, z 2007 r. Nr 42, poz. 272 i Nr 112, poz. 769, z 2008 r. Nr 171, poz. 1056, Nr 192, poz. 1179, Nr 209, poz. 1315 i Nr 231, poz. 1546, z 2009 r. Nr 18, poz. 97, Nr 42, poz. 341, Nr 65, poz. 545, Nr 71, poz. 609, Nr 127, poz. 1045, Nr 131, poz. 1075, Nr 144, poz. 1176, Nr 165, poz. 1316, Nr 166, poz. 1317, Nr 168, poz. 1323 i Nr 201, poz. 1540, z 2010 r. Nr 40, poz. 226, Nr 81, poz. 530, Nr 126, poz. 853, Nr 182, poz. 1228 i Nr 257, poz. 1724 oraz z 2011 r. Nr 72, poz. 388, Nr 126, poz. 715, Nr 131, poz. 763, Nr 134, poz. 779 i 781, Nr 165, poz. 984, Nr 199, poz. 1175 i Nr 201, poz. 1181.
- 5) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2009 r. Nr 144, poz. 1176, z 2010 r. Nr 140, poz. 943 i Nr 257, poz. 1724 oraz z 2011 r. Nr 134, poz. 781.
- 6) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2008 r. Nr 214, poz. 1344 i Nr 237, poz. 1651, z 2009 r. Nr 178, poz. 1375, Nr 190, poz. 1474 i Nr 206, poz. 1589, z 2010 r. Nr 182, poz. 1228, Nr 197, poz. 1307 i Nr 225, poz. 1466 oraz z 2011 r. Nr 217, poz. 1280.
- 7) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 45, poz. 235, Nr 94, poz. 551, Nr 135, poz. 789, Nr 142, poz. 829 i Nr 185, poz. 1092.
- 8) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2009 r. Nr 191, poz. 1484, z 2010 r. Nr 155, poz. 1037, Nr 230, poz. 1509 i Nr 257, poz. 1724 oraz z 2011 r. Nr 85, poz. 458, Nr 106, poz. 622, Nr 138, poz. 810, Nr 142, poz. 828, Nr 199, poz. 1175 i Nr 205, poz. 1210.