



Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

PORADNIK DLA KONSUMENTÓW ZAINTERESOWANYCH ZAWARCIEM UMOWY DEWELOPERSKIEJ



Warszawa, styczeń 2014 r.

Poradnik został opracowany przez Departament Polityki Konsumenckiej UOKiK

Spis treści

I.	CO KONSUMENT POWINIEN WIEDZIEĆ O UMOWACH DEWELOPERSKICH.....	5
II.	ETAPY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI.....	8
III.	CO NALEŻY WIEDZIEĆ PRZED ZAWarciEM UMOWY.....	10
IV.	UMOWA DEWELOPERSKA.....	14
V.	ZAWARCIE UMOWY W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO - UJAWNIENIE ROSZCZEŃ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ.....	18
VI.	ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ.....	20
VII.	ZGODNE ROZWIĄZANIE UMOWY.....	22
VIII.	ODBIÓR NIERUCHOMOŚCI.....	23
IX.	SKUTKI NIEDOTRZYMANIA TERMINU PRZENIESIENIA NA NABYWCĘ PRAWA WŁASNOŚCI.....	25
X.	GWARANCJA WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH.....	26
XI.	ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA.....	30
XII.	ROSZCZENIA KONSUMENTA.....	32
XIII.	DO KOGO ZWRÓCIĆ SIĘ Z PYTANIAM I LUB PROŚBĄ O POMOC.....	34
	ZAŁĄCZNIK – WZÓR PROSPEKTU INFORMACYJNEGO.....	35

Słownik pojęć i skrótów:

deweloper – przedsiębiorca, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej oraz na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej nieruchomości i przeniesienia do niej prawa własności na nabywcę

nabywca – osoba fizyczna, która w zamian za przeniesienie na nią prawa własności nieruchomości wybudowanej przez dewelopera, zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia tego prawa

kc – Kodeks cywilny

konsument – osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio ze swoją działalnością gospodarczą lub zawodową

kpc - Kodeks postępowania cywilnego

umowa / umowa deweloperska – umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się – po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego – do ustanowienia odrębnej własności nieruchomości i przeniesienia jej na nabywcę w zamian za świadczenie uiszczane przez nabywcę

UOKiK – Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Rejestr - rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

ustawa / ustawa deweloperska – ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 r., Nr 232, poz. 1377)

ustawa o własności lokali – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 1994 r., Nr 85, poz. 388, z późn. zm.)

I. CO KONSUMENT POWINIEN WIEDZIEĆ O UMOWACH DEWELOPERSKICH

29 kwietnia 2012 roku weszła w życie ustawa deweloperska¹, wprowadzająca między innymi wiele mechanizmów ochrony nabywców w razie niedotrzymania przez przedsiębiorcę warunków umowy deweloperskiej.

Podstawową zmianą w stosunku do wcześniejszej regulacji jest wprowadzenie przez ustawę obowiązku zawarcia umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego. Warunek ten stanowi gwarancję skutecznej realizacji praw nabywcy.

Pamiętaj!

Uregulowania ustawy deweloperskiej znajdują zastosowanie jedynie do umów zawieranych z deweloperem po 29 kwietnia 2012 roku.

Wyjątkiem jest obowiązek stosowania przez dewelopera określonych w ustawie instrumentów ochrony środków finansowych nabywcy². Obowiązek ten nie znajduje zastosowania do przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży³ nastąpiło przed 29 kwietnia 2012 roku

Celem ustawy jest wzmocnienie i ochrona pozycji konsumenta w sytuacji zawierania umowy z deweloperem, której przedmiotem jest nabycie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Ustawa przewiduje w szczególności:

1. obowiązki dewelopera w zakresie informowania konsumenta o warunkach inwestycji i treści zawieranej umowy;
2. instrumenty ochrony prawnej środków finansowych przekazanych przez konsumenta na realizację inwestycji w razie upadłości dewelopera;
3. obowiązki dewelopera związane z odbiorem lokalu i zgłaszaniem przez nabywców jego wad.

To tylko przykładowe i najważniejsze środki zabezpieczenia pozycji nabywcy. Instrumentów ochrony konsumenta, który zamierza zawrzeć umowę deweloperską, zawartych w ustawie jest więcej, a wykorzystanie możliwości jakie one dają zależy często od decyzji samych konsumentów. Dlatego niniejszy poradnik ma na celu przekazanie

¹ Ustawa z dnia 16 września 2011 roku o chronieniu praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 r., Nr 232, poz. 1377).

² Art. 4 ustawy nakłada na dewelopera obowiązek zapewnienia nabywcom otwartego lub zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego (to tzw. środki ochrony).

³ Rozpoczęcie sprzedaży przez dewelopera to podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania przez niego lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego.

konsumentom najbardziej istotnych informacji, które służyć im będą w świadomym realizowaniu przysługujących im praw.

Przepisy ustawy **nie znajdują zastosowania** do następujących przypadków:

- nabycia lokalu mieszkalnego przez nabywcę niebędącego osobą fizyczną;
- sprzedaży lokali użytkowych albo udziału w takich lokalach (np. udział w garażu stanowiącym samodzielny lokal użytkowy – wielostanowiskowa hala garażowa);
- sprzedaży lokalu mieszkalnego po ustanowieniu przez dewelopera jego odrębnej własności i wpisaniu tego prawa do księgi wieczystej;
- zamiany nieruchomości (nabywca w rozliczeniu przekazuje inny lokal lub dom jednorodzinny z ewentualną dopłatą);
- sprzedaży przez dewelopera gotowych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Obecnie na rynku deweloperskim **konsument może spotkać się z następującymi rodzajami umów:**

- **umowy rezerwacyjne** - zawierane w formie pisemnej umowy mające na celu czasowe wyłączenie lokalu z oferty dewelopera w zamian za odpowiednią opłatę wnoszoną przez nabywcę (podlegającą zwrotowi lub nie). Spotyka się również umowy rezerwacyjne, zawierające zobowiązanie dewelopera do zawarcia umowy przedwstępnej albo umowy deweloperskiej dotyczącej konkretnego lokalu.

Pamiętaj!

Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej nie ma obowiązku zawarcia umowy rezerwacyjnej.

Treść umowy rezerwacyjnej, która odpowiada treści umowy deweloperskiej, może być próbą obejścia przepisów ustawy deweloperskiej (m.in. dot. obligatoryjnej formy aktu notarialnego).

- **umowy przedwstępne** – zawierane w formie pisemnej albo formie aktu notarialnego w odniesieniu do przedsięwzięć deweloperskich ukończonych i oddanych do użytku. W przedsięwzięciach deweloperskich będących w toku, nieposiadających jeszcze decyzji na użytkowanie, umowy przedwstępne zawierane są tylko w odniesieniu do lokalu użytkowego (garaż, boks, miejsce parkingowe) lub udziału w takim lokalu.

Innym rodzajem umów przedwstępnych są umowy, na podstawie których deweloper zobowiązuje się do zawarcia umowy deweloperskiej w rozumieniu przepisów ustawy.

- **umowy deweloperskie** – zawierane w formie aktu notarialnego, dotyczące przeniesienia na nabywcę będącego osobą fizyczną, po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego, prawa własności lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny;
- **umowy sprzedaży** (ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu) – zawierane w formie aktu notarialnego, dotyczące np. nabycia lokalu mieszkalnego przez nabywcę niebędącego osobą fizyczną albo nabycia lokalu użytkowego.

II. ETAPY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI

Proces nabywania nieruchomości przez konsumenta na rynku deweloperskim można podzielić na kilka etapów:

1. uzyskanie przez konsumenta (zainteresowanego nabyciem nieruchomości deweloperskiej) **prospektu informacyjnego** zawierającego szczegółowe informacje dotyczące planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego;
2. zawarcie **umowy rezerwacyjnej** (nie stanowi jednak niezbędnego etapu nabywania nieruchomości przez konsumenta)
3. zawarcie **umowy przedwstępnej** (nie stanowi jednak niezbędnego etapu nabywania nieruchomości przez konsumenta):
 - na podstawie której deweloper zobowiązuje się do zawarcia umowy deweloperskiej w rozumieniu przepisów ustawy, lub
 - w odniesieniu do przedsięwzięć deweloperskich ukończonych i oddanych do użytku albo w odniesieniu do lokalu użytkowego (garaż, boks, miejsce parkingowe) lub udziału w takim lokalu;
4. zawarcie **umowy deweloperskiej** w formie aktu notarialnego;
5. **wpis do księgi wieczystej nieruchomości roszczeń nabywcy** o wybudowanie przez dewelopera lokalu i przeniesienie na nabywcę prawa własności (użytkowania wieczystego);
6. realizacja **harmonogramu przedsięwzięcia** (co najmniej cztery etapy wraz z określeniem procentowej wysokości kosztów przypadających na każdy etap);
7. **odbior przez nabywcę lokalu mieszkalnego** (na podstawie decyzji właściwego organu o pozwoleniu na użytkowanie budynku wielomieszkaniowego) lub domu jednorodzinnego (na podstawie skierowanego przez dewelopera do właściwego organu zawiadomienia o zakończeniu budowy i braku sprzeciwu tego organu wyrażonego w drodze decyzji w ciągu 21 dni od otrzymania zawiadomienia) – nabywca może przy odbiorze korzystać z pomocy własnego rzeczoznawcy i zgłaszać deweloperowi wady lokalu;
8. **przeniesienie na nabywcę prawa własności w drodze aktu notarialnego**, w ramach którego zawarty jest wniosek do sądu wieczystoksięgowego o założenie nowej księgi wieczystej i ujawnienie nabywcy w jej dziale II – wypis aktu notarialnego notariusz ma obowiązek przesać do sądu wieczystoksięgowego

w terminie 3 dni od dnia sporządzenia aktu; po przeniesieniu na nabywcę prawa własności nieruchomości można m.in. wprowadzić do lokalu ekipę remontową;

9. **wpis prawa nabywcy do księgi wieczystej** – jest niezbędny do powstania odrębnej własności lokalu oraz do nabycia od dewelopera użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością domu jednorodzinnego wzniesionego na tym gruncie.

III. CO NALEŻY WIEDZIEĆ PRZED ZAWarciEM UMOWY

Głównym obowiązkiem przedkontraktowym dewelopera jest zapewnienie nabywcy aktualnej informacji o realizowanym przedsięwzięciu deweloperskim, w tym pełnej informacji o oferowanym nabywcy lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym, a także informacji o sytuacji prawno-finansowej przedsiębiorcy. W praktyce obowiązek ten jest realizowany poprzez:

- sporządzenie przez dewelopera prospektu informacyjnego oraz
- umożliwienie nabywcy zapoznania się z określonymi dokumentami w lokalu przedsiębiorstwa.

Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, **obowiązany jest sporządzić PROSPEKT INFORMACYJNY**, który w razie zawarcia umowy deweloperskiej będzie stanowił jej część, oraz doręczyć go bezpłatnie na żądanie zainteresowanej osoby.

Przy pomocy informacji zawartych w prospekcie nabywca ma możliwość porównania przedsięwzięć realizowanych przez różnych deweloperów celem podjęcia decyzji co do zawarcia konkretnej umowy.

Pamiętaj!

Przy pomocy prospektów informacyjnych konsument ma możliwość porównania ofert deweloperów.

*Prospekt informacyjny*⁴

Prospekt informacyjny sporządzony przez dewelopera ma być podzielony na dwie części: ogólną i indywidualną⁵.

- Część ogólna prospektu powinna zawierać w szczególności:
 1. dane identyfikacyjne i kontaktowe dewelopera;
 2. opisane i udokumentowane doświadczenie dewelopera (może być cenną informacją weryfikującą wiarygodność i rzetelność dewelopera);
 3. wyszczególnione informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego oraz warunków odstąpienia od umowy, w szczególności:

⁴ Wzór prospektu informacyjnego, zawarty w ustawie, umieszczono jako załącznik do niniejszej publikacji.

⁵ Deweloper zobowiązany jest do stosowania prospektu informacyjnego zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik do ustawy deweloperskiej.

- informacje dotyczące gruntu i budynku, w tym informacje dotyczące obciążeń hipotecznych nieruchomości zawarte w księdze wieczystej, informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości (konsument będzie mógł dowiedzieć się z jakim obiektami będzie sąsiadować planowana inwestycja i jego lokal) oraz informacje dotyczące pozwolenia na budowę;
- planowany **termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych**;
- **termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości**;
- opis przedsięwzięcia budowlanego, w tym liczbę budynków i rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać między innymi odstęp pomiędzy budynkami);
- sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- harmonogram przedsięwzięcia;
- ewentualne zasady planowanej przez dewelopera waloryzacji ceny (informacja w tym zakresie powinna być na tyle ścisła, iż pozwoli potencjalnemu nabywcy oszacować ewentualne zmiany w wysokości ceny);
- **informacje dotyczące środków ochrony nabywcy** (rachunki powiernicze, gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe);
- **warunki odstąpienia od umowy**.

Pamiętaj!

Deweloper nie ma – wynikającego w art. 4 ustawy⁶ – obowiązku zabezpieczenia finansowego przedsięwzięć, w odniesieniu do których rozpoczął sprzedaż przed 29 kwietnia 2012 roku. W takiej sytuacji informację o braku stosowania środków ochrony zobowiązany jest zamieścić w prospekcie informacyjnym.

- W części indywidualnej prospektu, odnoszącej się do konkretnej nieruchomości, zawarte winny być m.in. informacje odnośnie ceny za 1 mkw. powierzchni mieszkania lub domu jednorodzinnego, liczby kondygnacji, standardu prac wykończeniowych części wspólnej budynku i terenu wokół niego, liczby lokali w budynku, liczby miejsc garażowych, dostępnych w budynku mediów, a także określenie usytuowania mieszkania (w przypadku budowy lokali mieszkalnych) lub

⁶ Art. 4 ustawy przewiduje, iż deweloper jest zobowiązany do zapewnienia nabywcom co najmniej jednego z następujących środków ochrony:

1. zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
2. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancja ubezpieczeniowa;
3. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancja bankowa;
4. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper.

Prospekt powinien być podpisany przez dewelopera lub osobę uprawnioną do bycia jego reprezentantem, a także opatrzony datą sporządzenia oraz pieczęcią firmową dewelopera. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego oraz wzór umowy deweloperskiej stanowią jego załączniki.

W celu umożliwienia nabywcy swobodnego odtworzenia oraz przechowania informacji zawartych w prospekcie, deweloper powinien przekazać go nabywcy na **trwałym nośniku informacji** (np. na papierze) lub urządzeniu umożliwiającym przechowywanie informacji (w wersji i formie uniemożliwiającej ich zmianę).

Pamiętaj!

Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej.

Doręczenie prospektu informacyjnego

Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej **ma prawo domagać się od dewelopera bezpłatnego doręczenia prospektu informacyjnego** wraz z załącznikami. Jeżeli przekazany przez dewelopera prospekt informacyjny ma inną formę niż papierowa, na żądanie potencjalnego nabywcy deweloper musi go udostępnić także w postaci papierowej w lokalu przedsiębiorstwa, gdyż nie każda osoba ma możliwość odtworzenia dokumentów zapisanych w formie elektronicznej (np. na przenośnej pamięci lub płycie CD).

Pamiętaj!

Deweloper ma obowiązek sporządzić prospekt informacyjny i bezpłatnie doręczyć go osobie zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej.

Zmiany w prospekcie

Jeżeli informacje zawarte w prospekcie lub w załącznikach ulegną zmianie, **deweloper jest obowiązany doręczyć jego aneks lub sporządzić nowy prospekt.**

Bezpłatne doręczenie zmian prospektu informacyjnego lub jego załączników ma nastąpić w sposób umożliwiający potencjalnemu nabywcy zapoznanie się z jego treścią przed zawarciem umowy oraz w formie w jakiej został on po raz pierwszy doręczony. Zmiana formy doręczenia jest możliwa tylko za wyraźną i uprzednią zgodą osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej.

Zmiany w treści prospektu muszą być wyraźnie zaznaczone w umowie

Jeżeli w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem umowy deweloperskiej deweloper zmienił treść informacji zawartych w prospekcie lub jego załącznikach, w treści umowy deweloperskiej notariusz **powinien wyraźnie podkreślić** – w sposób jednoznaczny i widoczny – postanowienia wynikające z tych zmian.

Pamiętaj!

Zmiany w treści umowy deweloperskiej – które wynikają z modyfikacji informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, jaka nastąpiła w czasie pomiędzy ich doręczeniem a podpisaniem umowy deweloperskiej – wiążą nabywcę tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na ich włączenie do treści umowy.

Informacje, które deweloper jest obowiązany udostępnić konsumentom w lokalu przedsiębiorstwa

Deweloper ma obowiązek poinformować nabywcę o swojej sytuacji prawno-finansowej poprzez umożliwienie osobie zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:

1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (stanowi ważne źródło informacji m.in. o ewentualnych obciążeniach hipotecznych nieruchomości),
2. kopią pozwolenia na budowę,
3. projektem architektoniczno-budowlanym,
4. kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG), oraz ze
5. sprawozdaniem finansowym dewelopera za okres ostatnich dwóch lat (w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej).

Informacje te mogą być pomocne w ustaleniu sytuacji prawno-finansowej przedsięwzięcia deweloperskiego, tj. czy deweloper jest wiarygodnym kontrahentem oraz czy jego dotychczasowa działalność daje podstawę do oczekiwania, iż zakończy on inwestycję zgodnie z zapewnieniami składanymi potencjalnemu nabywcy.

IV. UMOWA DEWELOPERSKA

Wszelkie zmiany treści umowy deweloperskiej powinny następować za zgodą stron kontraktu. Ważne jest, aby zmiany te były konsekwencją okoliczności obiektywnie uzasadniających konieczność modyfikacji umowy i znajdowały podstawę w treści postanowień zawartej umowy. Warto, aby umowa zawierała postanowienia, które wskazywać będą w jakich konkretnie okolicznościach możliwa jest modyfikacja jej postanowień. W innym przypadku, postanowienia przewidujące modyfikacje umowy bez wskazania ważnych przyczyn takiej ewentualnej zmiany, mogą stanowić niedozwolone postanowienia umowne⁷.

W umowie muszą się znaleźć między innymi:

- określenie stron,
- miejsce i data zawarcia umowy,
- cena,
- informacje o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie, w tym informacje o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości z podaniem właściciela lub użytkownika wieczystego, ewentualnych obciążeniach hipotecznych i służebnościach,
- określenie położenia, istotnych cech domu jednorodzinnego lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny, będący przedmiotem umowy,
- określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku,
- określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których przeprowadzenia zobowiązuje się wykonawca,
- termin przeniesienia prawa, którego dotyczy umowa,
- wysokość, termin i warunki spełnienia świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera,
- zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych 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

⁷ Zob. art. 385¹ kc w zw. z art. 385³ pkt 10 i 19 kc.

z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Wskazana w umowie cena powinna zawierać podatek VAT. Z umowy musi także wynikać, czy w cenę mieszkania wliczona jest należność za inne części składowe lokalu np. balkon, drogi dojazdowe, chodniki, oświetlenie itp. Co więcej, w chwili podpisywania umowy nabywca powinien wiedzieć jakie dokładnie koszty związane z utrzymaniem budynku i lokalu i w jakiej wysokości będzie ponosić po przeniesieniu na niego prawa własności nieruchomości.

Pamiętaj!

Do czasu przeniesienia na nabywcę prawa własności nieruchomości nie ma on obowiązku ponoszenia kosztów, do których ponoszenia zobowiązany jest właściciel np. podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste.

Zasadą jest to, że określona umową cena nie może ulec zmianie bez zgody stron. W umowie można jednak zawrzeć tzw. klauzulę waloryzacyjną bądź postanowienie, że deweloper może cenę podnieść. W takiej jednak sytuacji konsument musi mieć zagwarantowane prawo do odstąpienia od umowy bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów.

Umowa powinna także zawierać informacje o:

- mieszkaniowym rachunku powierniczym, z podaniem numeru rachunku, zasad dysponowania środkami na nim zgromadzonymi i kosztami jego prowadzenia,
- gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej – jeżeli deweloper oferuje ten środek ochrony – z podaniem nazwy banku (ubezpieczyciela), gwarantowanej kwoty, terminu obowiązywania gwarancji,
- numerze pozwolenia na budowę, organie, który je wydał, z zaznaczeniem, czy jest ono ostateczne,
- **terminie rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych,**
- **warunkach odstąpienia od umowy deweloperskiej** (zgodnie z art. 29 ustawy) i warunkach zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na rzecz dewelopera,
- **wysokości odsetek i kar umownych** dla stron umowy deweloperskiej,
- **terminie i sposobie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,**

- zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po zapłacie ceny (jeżeli takie obciążenie istnieje).

W umowie zamieszcza się także oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i o zapoznaniu się z ich treścią, w tym o poinformowaniu nabywcy o możliwości zapoznania się w siedzibie dewelopera z dokumentami stwierdzającymi sytuację prawno-finansową jego przedsiębiorstwa.

Brak elementów umowy wskazanych w ustawie

Nabywca ma prawo **odstąpić od umowy deweloperskiej** w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia jeżeli umowa ta nie zawiera elementów wskazanych w art. 22 ustawy

Pamiętaj!

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów wskazanych w ustawie (art. 22 ustawy).

Harmonogram prac

Deweloper ma obowiązek ustalić harmonogram prac, określający kolejne etapy realizacji **przedsięwzięcia deweloperskiego** (co najmniej cztery) oraz **procentowy, szacunkowy udział** (nie niższy niż 10 proc. i nie wyższy niż 25 proc. wszystkich kosztów) w całkowitych kosztach przedsięwzięcia.

Jeżeli deweloper nie dotrzyma terminu oddania nieruchomości, który został określony w umowie, np. z powodu warunków pogodowych, nabywca może żądać odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy.

Niemniej jednak należy pamiętać, iż ustawa przyznaje nabywcy prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w każdym przypadku, gdy deweloper nie **dotrzyma określonego umową terminu przeniesienia na nabywcę prawa własności**, po wcześniejszym wyznaczeniu deweloperowi dodatkowego 120-dniowego terminu na przeniesienie tego prawa. W takim przypadku nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za opóźnienie, mimo iż umowę po takim odstąpieniu uważa się za niezawartą.

Jak negocjować warunki umowy

Ustawa zawiera i w tym zakresie pewną gwarancję dla nabywcy. Jeżeli bowiem umowa deweloperska, którą podpisał konsument, zawiera postanowienia mniej korzystne dla niego jako nabywcy niż wskazują to przepisy ustawy, to takie postanowienia są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy.

Pamiętaj!

Postanowienie umowy deweloperskiej, które jest mniej korzystne dla nabywcy niż regulacja w ustawie, jest nieważne. W jego miejsce stosuje się korzystniejsze dla nabywcy przepisy ustawy.

Ponadto, jeżeli niezgodnione indywidualnie z nabywcą (konsumentem) postanowienia umowy deweloperskiej kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, w rażący sposób naruszając jego interesy, to takie postanowienia mogą być uznane za niedozwolone (tzw. abuzywne) i w konsekwencji nie będą wiązać konsumenta w ramach zawartej umowy deweloperskiej.

Pamiętaj!

Nabywca musi wyrazić zgodę na włączenie do umowy zmodyfikowanych lub nowych postanowień, które wynikają ze zmian treści prospektu informacyjnego lub załącznika. Jeżeli nabywca nie wyrazi zgody na takie zmiany, to ich treść nie wiąże nabywcy.

O czym warto pamiętać przy podpisywaniu umowy

- Jeżeli deweloper przyznaje sobie prawo do dokonania zmiany wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, konsument powinien mieć prawo do żądania dokonania rozliczenia z tego tytułu.
- W przypadku odstąpienia od umowy przez jedną z jej stron umowa taka uważana jest za niezawartą a strony powinny zwrócić sobie to co świadczyły. Brak zatem podstaw do obciążania konsumenta kosztami związanymi z umową. W przypadkach, gdy odstąpienie od umowy następuje z przyczyn nieleżących po stronie konsumenta, ale również niezawinionych przez dewelopera (np. zmiana stawek podatku VAT) ewentualne koszty związane z odstąpieniem np. koszty wykreślenia wpisu z ksiąg wieczystych, strony powinny ponosić wspólnie.
- Deweloper nie powinien nakładać na konsumenta różnego rodzaju dodatkowych, nieuzasadnionych okolicznościami obowiązków, które mogą dotyczyć m.in. konieczności zawarcia umowy z ubezpieczycielem wskazanym przez dewelopera, konieczności wykończenia lokalu w określonym terminie pod groźbą odstąpienia przez dewelopera od umowy, partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości należących do dewelopera, złożenia określonych oświadczeń, poniesienia kosztów aneksów lub kosztów eksploatacyjnych pomimo nieodebrania lokalu (garażu).

V. ZAWARCIE UMOWY W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO – UJAWNIECIE ROSZCZEŃ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Pamiętaj!

Umowę deweloperską można zawrzeć tylko w formie aktu notarialnego. Niezachowanie formy aktu notarialnego skutkuje nieważnością tej umowy. Forma aktu notarialnego jest także obowiązkowa dla wszelkich zmian zawartej umowy. Deweloper nie może więc wprowadzić zmian do umowy np. w drodze listownej lub telefonicznej.

Gwarancją zabezpieczenia i realizacji praw konsumenta jest obowiązek zawarcia umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego. Umowa deweloperska stanowi bowiem podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości („Prawa, roszczenia i ograniczenia”)⁸ roszczeń nabywcy o:

1. wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo
2. przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub
3. przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Pamiętaj!

Umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu roszczeń nabywcy do księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości. Dlatego w sporządzonej przez notariusza umowie deweloperskiej powinien być zamieszczony wniosek o wpis tych roszczeń do księgi wieczystej.

Ujawnienie wyżej wymienionych roszczeń w księdze wieczystej jest zarówno ostrzeżeniem o roszczeniach nabywcy oraz ich zabezpieczeniem.

Pamiętaj!

Nabywca oraz deweloper mają obowiązek pokryć w równych częściach:

- wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku

⁸ Księgi wieczyste są prowadzone przez wydziały sądów rejonowych, właściwych miejscowo dla położenia nieruchomości.

z zawieraniem umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktów notarialnych wydawanych przy zawarciu umowy deweloperskiej, oraz

- koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Postanowienie wzorca umowy, przerzucające na nabywcę koszty sporządzenia wypisów aktu notarialnego na rzecz dewelopera, zostało uznane przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne i wpisane do Rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK⁹.

Konsument powinien mieć również prawo dokonania swobodnego wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa deweloperska. Postanowienie wzorca umowy narzucające konsumentowi określoną kancelarię notarialną, niezgodnione z nim indywidualnie, może być kwestionowane przez konsumenta jako niedozwolone postanowienie umowne.

Pamiętaj!

Nabywca ma prawo dokonać swobodnego wyboru kancelarii notarialnej, w której nastąpi podpisanie aktu notarialnego np. z powodów ekonomicznych (wybrany przez nabywcę notariusz może dokonać czynności notarialnych taniej, niż wskazany przez dewelopera) lub praktycznych (wybrana przez niego kancelaria notarialna mieści się w dogodnym dla niego miejscu).

⁹ Rejestr dostępny jest na stronie UOKiK pod adresem: www.uokik.gov.pl.

Por. wpis w Rejestrze Nr 3365: „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)” (§ 10 wzorca).

VI. Odstąpienie od umowy deweloperskiej

Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez nabywcę

Nabywca dysponuje ustawowym uprawnieniem do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od jej zawarcia, jeżeli:

- umowa deweloperska nie zawiera elementów wymaganych przez ustawę;
- informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub załącznikach do niego, z wyjątkiem zmian podkreślonych wyraźnie w umowie;
- deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;
- informacje zawarte w prospekcie lub w załącznikach, na których podstawie zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
- prospekt informacyjny nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu stanowiącego załącznik do ustawy;
- w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa własności nieruchomości w terminie określonym w umowie deweloperskiej.

Pamiętaj!

Nabywca ma ustawowe prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w sześciu przypadkach wskazanych w art. 29 ustawy.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie jednej z wyżej wskazanych okoliczności, **bank wypłaci konsumentowi przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.**

Ponadto, we wskazanych powyżej przypadkach nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy, tzw. odstępnego.

W sytuacji odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej, jest ona uważana za niezawartą a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem. Strony powinny sobie zwrócić to, co świadczyły. Nabywca nie jest ponadto zobowiązany do poniesienia opłat wynikających z postanowień umowy, np. kar umownych lub jakichkolwiek innych.

Oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wraz ze zgodą na wykreślenie roszczenia o przeniesieniu własności nieruchomości powinno być złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Pamiętaj!

W razie skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy, nabywca nie może być obciążany żadnymi kosztami.

Natomiast bank, po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, powinien niezwłocznie wypłacić nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym.

Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez dewelopera

Deweloper dysponuje ustawowym prawem do odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku:

- niespełnienia przez nabywcę świadczenia 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 świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo własności pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

We wskazanych wyżej przypadkach odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

VII. ZGODNE ROZWIĄZANIE UMOWY

Jeżeli strony umowy deweloperskiej zdecydują się ją zgodnie rozwiązać – tzn. uznają, iż nie będą dalej związane jej postanowieniami i nie chcą zrealizować jej celu – w takiej sytuacji muszą przedstawić bankowi **zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym**. Na tej podstawie bank niezwłocznie wypłaca w nominalnej wysokości środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym.

Pamiętaj

Strony umowy deweloperskiej mogą zgodnie rozwiązać ją, składając oświadczenie woli w formie aktu notarialnego.

W takiej sytuacji bank powinien niezwłocznie dokonać wypłaty zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym środków pieniężnych. Dokonuje tego na podstawie przedstawionego mu zgodnego oświadczenia woli stron umowy o sposobie podziału tych środków.

Warto podkreślić, iż sposób podziału środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym powinien być wynikiem decyzji podjętej przez obie strony umowy deweloperskiej, jeżeli zgodnie zdecydują się nie być dalej związane jej postanowieniami. Zatem deweloper nie może z góry, przed zawarciem umowy deweloperskiej, w jednostronnie przygotowanym wzorcu umowy, przesądzać o sposobie podziału przedmiotowych środków pieniężnych.

VIII. ODBIÓR NIERUCHOMOŚCI

Pamiętaj!

Przeniesienie na nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego poprzedzone jest jego odbiorem w obecności nabywcy lub jego pełnomocnika.

Z odbioru sporządza się protokół.

Przed dokonaniem odbioru lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego deweloper obowiązany jest zawiadomić nabywcę o zakończeniu budowy oraz:

- w przypadku lokalu mieszkalnego – o decyzji właściwego organu w zakresie pozwolenia na użytkowanie budynku wielomieszkaniowego;
- w przypadku domu jednorodzinnego – o braku sprzeciwu właściwego organu wobec zawiadomienia dewelopera o zakończeniu budowy (właściwy organ ma 21 dni od otrzymania zawiadomienia na wyrażenie sprzeciwu w formie decyzji).

Pamiętaj!

Odbiór lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego nie może zostać dokonany przez dewelopera jednostronnie, tzn. bez obecności nabywcy (lub jego przedstawiciela).

W obecności nabywcy lub jego pełnomocnika sporządzany jest **protokół odbioru**, do którego nabywca lub jego pełnomocnik mogą zgłaszać wady mieszkania lub domu jednorodzinnego. Deweloper ma 14 dni na doręczenie nabywcy oświadczenia o uznaniu wad lub o odmowie ich uznania ze wskazaniem przyczyn, a w ciągu 30 dni od podpisania protokołu powinien uznać przez siebie wady usunąć. Jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie zdołał ich usunąć w tym terminie, może wskazać inny, odpowiedni termin, podając jednocześnie przyczyny opóźnienia.

Pamiętaj!

Deweloper ma 14 dni na uznanie wskazanych przez nabywcę w protokole wad lub odmowę ich uznania, wraz z uzasadnieniem.

Jeżeli deweloper uznał wskazane przez nabywcę wady, powinien je usunąć w ciągu 30 dni od podpisania protokołu.

Do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego stosuje się, poza ustawą deweloperską, przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi (art. 556 kc i nast.).

Należy pamiętać, iż deweloper nie może ograniczać ani wyłączać odpowiedzialności z tytułu rękojmi np. poprzez:

- wyłączenie prawa do odstąpienia od umowy (w razie ujawnienia wad istotnych budynku);
- wyłączenie bądź też istotne ograniczenie możliwości reklamowania ujawnionych wad, poprzez wprowadzenie skróconego terminu rękojmi lub selektywne określenie wad, do usunięcia których jest zobowiązany.

Warto też pamiętać, iż do wad budynku podlegających reklamacji z tytułu rękojmi nie zalicza się realizowanego na indywidualne życzenie nabywcy tzw. białego montażu (polegającego na dostawie i montażu elementów wykończeniowych albo wyposażenia budynku). Do takich elementów wyposażenia stosuje się 2 letni termin odpowiedzialności dewelopera z tytułu niezgodności towaru konsumpcyjnego z umową¹⁰.

Jeżeli jednak konieczność montażu danych elementów wyposażenia wynika z projektów i planów realizacji inwestycji, i w konsekwencji elementy te stanowią części składowe nieruchomości, to należy stwierdzić, iż są to wady budynku podlegające reklamacji z tytułu rękojmi.

Pamiętaj!

Nabywca ma prawo dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi za wady lokalu przez okres 3 lat od jego wydania. Po tym czasie możliwe jest dochodzenie tych roszczeń, jeśli deweloper zataił wady budynku.

¹⁰ Regulację tej odpowiedzialności zawiera ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2002 r., Nr 141, poz. 1176, ze zm.).

IX. SKUTKI NIEDOTRZYMANIA TERMINU PRZENIESIENIA NA NABYWCĘ PRAWA WŁASNOŚCI

Nabywca ma prawo **odstąpić** od umowy deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na niego prawa własności lokalu mieszkalnego w terminie określonym w umowie deweloperskiej. Niemniej jednak przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej na tej podstawie nabywca musi wyznaczyć deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie tego prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.

W takiej sytuacji nabywca **zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.**

Pamiętaj!

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na niego prawa własności lokalu mieszkalnego w terminie określonym w umowie deweloperskiej (po uprzednim wyznaczeniu deweloperowi 120-dniowego terminu na dokonanie tej czynności prawnej).

X. GWARANCJA WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH KONSUMENTA

Po 29 kwietnia 2012 roku deweloper, który zamierza rozpocząć sprzedaż lokali lub domów mieszkalnych, musi z wybranym przez siebie bankiem zawrzeć umowę o prowadzenie rachunku mieszkaniowego powierniczego, na którym bank będzie ewidencjonować wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Jest to tzw. środek ochrony środków finansowych przeznaczonych na realizację przedsięwzięcia. Mieszkaniowy rachunek powierniczy służy bowiem do gromadzenia przez nabywcę środków pieniężnych na pokrycie ceny kupna nieruchomości w celu przekazania ich deweloperowi w ramach zawartej umowy. Ustawa wskazuje możliwe rodzaje rachunków powierniczych:

1. zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
2. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancja ubezpieczeniowa;
3. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancja bankowa;
4. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Pamiętaj!

Deweloper nie ma obowiązku otwierania mieszkaniowych rachunków powierniczych dla przedsięwzięć deweloperskich, których sprzedaż rozpoczął przed 29 kwietnia 2012 roku.

Upadłość dewelopera

W przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie oraz dopłaty wnoszone przez nabywców w razie kontynuacji przedsięwzięcia, stanowią osobną masę upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności roszczeń nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.

„Fikcyjne” rozpoczęcie sprzedaży nieruchomości przed 29 kwietnia 2012 roku

Przez „rozpoczęcie sprzedaży nieruchomości” należy rozumieć podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Musi się ono wiązać z równoczesną realną możliwością zawarcia przez nabywców umowy w tym zakresie.

Pamiętaj!

Zdaniem UOKiK nie stanowi realnego rozpoczęcia sprzedaży nieruchomości sytuacja, w której deweloper podał do publicznej wiadomości informacje na temat rozpoczęcia

procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, **nie dając jednocześnie nabywcom szansy zawarcia umowy** przed 29 kwietnia 2012 roku. W związku z tym deweloper, który w takich okolicznościach zawarł z nabywcą umowę dopiero po 29 kwietnia 2012 roku, powinien także zapewnić jeden z wyżej wymienionych środków ochrony (art. 4 ustawy).

Koszty prowadzenia rachunku powierniczego obciążają dewelopera

Wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają wyłącznie dewelopera. Co więcej nie może on przyjmować od nabywców pieniędzy w inny sposób niż za pośrednictwem rachunku powierniczego.

Na żądanie nabywcy bank zobowiązany jest poinformować go o dokonanych wpłatach i wypłatach. Niemniej jednak nabywca może zostać obciążony opłatą z tego tytułu, jeśli deweloper nie zagwarantował w zawartej z bankiem umowie o prowadzenie rachunku powierniczego, iż informacja o dokonanych wpłatach będzie przekazywana nabywcy bezpłatnie.

Wypowiedzieć umowę o prowadzenie rachunku powierniczego może tylko bank

Umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy. Jedynie zmiana oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku nie wymaga uzyskania zgody nabywcy, z tym, że sposób ustalania wysokości oprocentowania musi być określony w umowie. Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego **przysługuje tylko bankowi (wyłącznie z ważnych przyczyn).**

Nawet w sytuacji wypowiedzenia przez bank umowy, deweloper nie otrzyma **zgromadzonych na rachunku pieniędzy.** Zobowiązany jest on wówczas do założenia takiego rachunku w innym banku w terminie 60 dni, a środki zgromadzone na dotychczasowym rachunku zostaną przekazane przez bank na nowy rachunek powierniczy, gdy otrzyma on polecenie przelewu wydane przez dewelopera.

Bank jednak zwróci nabywcom pieniądze w kwocie znajdującej się na rachunku, jeżeli deweloper zlekceważy obowiązek i w ustawowym terminie nie założy nowego rachunku. Tak samo bank postąpi, gdy deweloper nie wyda polecenia przelewu środków w terminie do 60 dni od wypowiedzenia umowy.

Pamiętaj!

Bank zwróci nabywcy pieniądze zgromadzone przez niego na rachunku powierniczym, gdy po wypowiedzeniu przez bank umowy rachunku powierniczego deweloper w terminie 60

dni nie wyda polecenia przelewu zgromadzonych środków na założony w innym banku nowy rachunek powierniczy.

Zamknięty i otwarty rachunek powierniczy

Mieszkaniowy rachunek powierniczy może być:

1. **zamknięty** - bank wypłaca deweloperowi zgromadzone przez nabywcę pieniądze jednorazowo - po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo będące przedmiotem umowy deweloperskiej albo
2. **otwarty** - bank wypłaca pieniądze zgromadzone przez nabywcę na rachunku etapami, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu przedsięwzięcia, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie¹¹.

Wypłata środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest poprzedzona kontrolą dokonaną przez wyznaczoną przez bank osobę mającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Co istotne, deweloper ma prawo dysponować pieniędzmi wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia budowlanego dla którego prowadzony jest ten rachunek.

Pamiętaj!

Dokonanie wypłaty deweloperowi zgromadzonych przez nabywców na mieszkaniowych rachunkach powierniczych środków finansowych wbrew postanowieniom ustawy deweloperskiej stanowi przestępstwo zagrożone m.in. karą pozbawienia wolności do dwóch lat.

Dodatkowe zabezpieczenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego

Zapewnienie przez dewelopera nabywcy gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, powoduje, iż **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**, gdy deweloper nie dokona przeniesienia na nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego, w terminie określonym w umowie.

¹¹ Dodatkowe zabezpieczenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego to gwarancja ubezpieczeniowa lub gwarancja bankowa.

W tym drugim przypadku, bank lub zakład ubezpieczeń pomniejszy wysokość wypłaty o kwotę środków już wypłaconych nabywcy z mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Zabezpieczenia te stanowią dla nabywcy gwarancję, że w przypadku upadłości dewelopera otrzyma on środki finansowe w wysokości wpłaconych na rachunek powierniczy kwot.¹²

Gwarancja bankowa lub gwarancja ubezpieczeniowa wygasa w dniu podpisania aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo własności do lokalu mieszkalnego.

Pamiętaj!

Zarówno gwarancja bankowa, jak i gwarancja ubezpieczeniowa nie obejmuje odsetek od wpłaconych środków oraz utraconych korzyści.

¹² Z chwilą wypłaty środków z tytułu udzielonej gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, roszczenia przysługujące nabywcy przeciwko bankowi prowadzącemu rachunek powierniczy przejdą na gwaranta.

XI. ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

Zgodnie z ustawą o własności lokali właściciele lokali mogą:

- samodzielnie sprawować zarząd nieruchomością wspólną
- lub określić sposób zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego np. poprzez wskazanie zarządcy.

Udzielenie deweloperowi pełnomocnictwa do reprezentowania nabywcy w ramach realizacji prawa zarządu przyszłą nieruchomością może skutkować rzeczywistym pozbawieniem przyszłego właściciela możliwości decydowania o swoich prawach i obowiązkach.

Co istotne, każde pełnomocnictwo udzielane deweloperowi, co do zasady powinno zostać wyodrębnione z treści wzorca umowy tak, aby nabywca mógł złożyć odrębny podpis pod umową i odrębny pod udzielanym przez siebie deweloperowi pełnomocnictwem. Również zakres pełnomocnictwa powinien być precyzyjnie określony, tak aby udzielający go nabywca miał świadomość czego dokładnie pełnomocnictwo dotyczy.

Pamiętaj!

Każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną.

Warto pamiętać, iż postanowienia, które przerzucają na konsumentów obowiązek ponoszenia pewnych kosztów bez istnienia podstawy prawnej (np. opłat z tytułu użytkowania wieczystego czy podatków) w sytuacji, gdy konsument nie jest jeszcze ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości wspólnej, zostały uznane przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za postanowienie abuzywne i wpisane do Rejestru¹³. Dlatego deweloper nie może stosować w umowach zawieranych z konsumentami postanowień o takiej samej lub podobnej treści ze względu na cel lub skutek jaki wywołują.

¹³ Por. wpis w Rejestrze nr 4549: "§ 5 ust. 20 - Kupujący zobowiązują się od Dnia Odbioru Przedmiotów Umów w tym od wydania zastępczego w przypadku wskazanym powyżej, do ponoszenia kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną, przypadającą na części wspólne Budynku, w szczególności: wydatków na remonty i bieżącą konserwację, opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, itp. w części dotyczącej Nieruchomości Wspólnej, opłat za windę, ubezpieczenia, opłat z tytułu użytkowania wieczystego, podatków i innych danin publicznoprawnych, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, kosztów ochrony budynku i recepcji, kosztów działania zarządcy i administratora budynku itp. oraz kosztów eksploatacyjnych dotyczących Przedmiotów Umów, w tym w szczególności opłat za dostawy mediów i usuwanie nieczystości. Począwszy od Dnia Odbioru, Kupujący ponoszą również ryzyko uszkodzenia Przedmiotów Umów" oraz wpis w Rejestrze nr 3531: "Niezależnie od kosztów określonych w ust. 4 powyżej, od dnia wydania Mieszkania Nabywca ponosi koszty opłat związanych z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu jest zobowiązany zwrócić Spółce wszelkie posiadane z tego tytułu opłaty, za rok, w którym nastąpiło wydanie. Nabywca zostanie obciążony kosztami opłat poniesionymi przez Spółkę proporcjonalnie za okres od wydania Mieszkania do końca roku".

Postanowienia, o których warto pamiętać

Postanowienia, na mocy których:

- deweloper przyznaje sobie prawo do sprawowania zarządu, zwłaszcza przez długi okres, lub
- deweloper zobowiązuje konsumenta do udzielenia pełnomocnictwa do dokonywania czynności, o których powinna decydować wspólnota;

mogą stanowić niedozwolone postanowienia umowne.

XII. ROSZCZENIA KONSUMENTA

Warto podkreślić, iż deweloper jest profesjonalistą, stąd zobowiązany jest do zachowania należytej staranności przy wykonywaniu umowy deweloperskiej. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy odpowiada za **szkodę wyrządzoną z tego tytułu konsumentowi i jest zobowiązany do jej naprawienia** (art. 471 kc).

Prawidłowo skonstruowana umowa powinna wyważać interesy obu jej stron, w sposób symetryczny regulując ich prawa i obowiązki. Niestety cechą charakterystyczną stosowania wzorców umów jest często brak tej symetrii. Wynika to z faktu, iż wzorzec umowy zostaje przygotowany jednostronnie przez przedsiębiorcę przed zawarciem umowy z konkretnym konsumentem. O treści poszczególnych postanowień, a więc uregulowaniu praw i obowiązków stron, decyduje zatem przedsiębiorca, przez co może wykorzystywać swoją przewagę kontraktową nad nabywcą (konsumentem).

Zamieszczenie w umowie deweloperskiej postanowienia zawierającego oświadczenie nabywcy dotyczące prawidłowości wykonania przez dewelopera określonych czynności, często przy jednoczesnym zobowiązaniu nabywcy do powstrzymania się w przyszłości od zgłoszenia roszczeń z tego tytułu, może skutkować ograniczeniem albo wyłączeniem odpowiedzialności dewelopera z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Postanowienie o takiej treści może także wpływać na możliwość skorzystania przez nabywcę z ustawowego prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie ustawy (np. kwestie związane z doręczeniem prospektu, zgodności elementów umowy z katalogiem zawartym w art. 22 ustawy, zgodności informacji zawartych w umowie deweloperskiej z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym). Takie postanowienia zazwyczaj stanowią niedozwolone postanowienia umowne¹⁴ i nie wiążą konsumenta, ponieważ wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Pamiętaj!

Umowa deweloperska nie może zawierać postanowień, które wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność dewelopera. Takie postanowienia mogą być uznane za abuzywne.

Nabywca działający jako konsument, w przypadku stwierdzenia, iż postanowienie umowy, niezgodnione z nim indywidualnie, kształtuje jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy –

¹⁴ Zob. art. 385¹ § 1 kc w zw. z art. 385³ pkt 2 kc.

może żądać w postępowaniu sądowym uznania go za niedozwolone (abuzywne) postanowienie umowy – **wskutek czego nie będzie ono wiązało konsumenta.**

Przykładem postanowień sprzecznych z dobrymi obyczajami, w sposób rażąco naruszających interesy konsumenta, są postanowienia na podstawie których deweloper nakłada na konsumenta różnego rodzaju dodatkowe, nieuzasadnione obowiązki. Obowiązki te mogą dotyczyć m.in. konieczności zawarcia umowy z ubezpieczycielem wskazanym przez dewelopera, konieczności wykończenia lokalu w określonym terminie pod groźbą odstąpienia przez dewelopera od umowy, partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości należących do dewelopera, złożenia określonych oświadczeń, poniesienia kosztów aneksów do umowy deweloperskiej, poniesienia kosztów eksploatacyjnych pomimo nieodebrania przedmiotu umowy.

Z uwagi na fakt, iż do **zasadniczych obowiązków konsumenta należy dokonanie zapłaty ceny w terminach określonych w umowie, odbiór przedmiotu umowy oraz podpisanie umowy przenoszącej własność**, pozostałe obowiązki nakładane przez dewelopera na nabywcę powinny mieć uzasadnienie w przepisach prawa albo chociażby w dobrych obyczajach. W innym przypadku, postanowienia je nakładające mogą mieć charakter klauzul abuzywnych

XIII. DO KOGO ZWRÓCIĆ SIĘ Z PYTANIAMI LUB PROŚBĄ O POMOC

Rzecznicy konsumentów

W sytuacji, gdy konsument potrzebuje porady lub informacji, może zwrócić się do właściwego miejscowo miejskiego bądź powiatowego rzecznika konsumentów. Do jego zadań należy m.in. zapewnienie bezpłatnego poradnictwa konsumenckiego i informacji prawnej w zakresie ochrony interesów konsumentów. W razie potrzeby, rzecznik może również wystąpić do przedsiębiorcy w imieniu i na rzecz konsumenta. Informacje o siedzibie właściwego dla danego powiatu lub miasta rzecznika konsumentów można znaleźć w najbliższym starostwie powiatowym lub urzędzie miasta. Adresy i telefony rzeczników można znaleźć także na stronie internetowej:

- www.uokik.gov.pl/rzeczniczy_konsumentow.php.

Federacja Konsumentów

W razie problemów można się także zwrócić do jednego z klubów Federacji Konsumentów, które znajdują się w 48 miastach na terenie Polski. Pracownicy Federacji mogą podjąć np. bezpośrednią interwencję, pomóc w mediacji lub sporządzeniu pisma do przedsiębiorcy lub do sądu. Adresy i telefony biur Klubów Federacji, a także szczegółowe informacje na ich temat można znaleźć na stronie internetowej:

- www.federacja-konsumentow.org.pl.

Funkcjonuje ponadto infolinia, finansowana z budżetu UOKiK, prowadzona przez Federację Konsumentów, przeznaczona do udzielania porad konsumenckich:

- bezpłatny numer telefonu: 800 007 707 dostępny jest codziennie od poniedziałku do piątku w godzinach 9.00 - 17.00, lub
- email: porady_prawne@federacja-konsumentow.pl

Stowarzyszenie Konsumentów Polskich

Z zapytaniami można również zwrócić się do prowadzonego przez Stowarzyszenie Konsumentów Polskich, Konsumenckiego Centrum E-porad, które w ramach projektu finansowanego ze środków Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, udziela konsumentom drogą elektroniczną bezpłatnych porad prawnych pod adresem: porady@dlakonsumentow.pl.

ZAŁĄCZNIK

WZÓR

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY**CZĘŚĆ OGÓLNA****I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	(adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP)	(REGON)
Nr telefonu		
Adres poczty elektronicznej		
Nr faksu		
Adres strony internetowej dewelopera		

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł	

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹		
Nr księgi wieczystej		
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej		
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²		
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ³	przeznaczenie w planie	
	dopuszczalna wysokość zabudowy	
	dopuszczalny procent zabudowy działki	
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach		
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		

Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał		

- 1 Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
- 2 W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
- 3 W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację "Brak planu".
- * Niepotrzebne skreślić.

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych			
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości			
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków		
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)		
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	(forma posiadanych środków - kredyt, środki własne, inne)		
	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*	zamknięty*
	gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie*		

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	
INNE INFORMACJE	
Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego - na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:	
Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:	
<ol style="list-style-type: none"> 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) kopią 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: 	

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	
--	--

Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	
	technologia wykonania	
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	
	liczba lokali w budynku	
	liczba miejsc garażowych i postojowych	
	dostępne media w budynku	
	dostęp do drogi publicznej	
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych		
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper		

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej.