



Nadchodzące zmiany w tzw. ustawie deweloperskiej

Centrum Informacyjne Rządu wydało komunikat: Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, przedłożony przez prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Przyjęty przez Radę Ministrów projekt przewiduje szereg zmian rozszerzających obowiązki ciążące na deweloperach, których celem ma być poprawienie bezpieczeństwa nabywców lokali i domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym.

NAJWAŻNIEJSZE ZMIANY W PROJEKTOWANEJ NOWELIZACJI:

- Utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, finansowanego ze składek deweloperów i zabezpieczających roszczenia nabywców lokali w razie upadłości dewelopera.
- Zmiany w procedurze odbioru lokalu przez nabywcę, obejmujące w szczególności domniemanie uznania wad przez dewelopera i prawo ich usunięcia przez nabywcę lokalu na koszt dewelopera.
- Wprowadzenie obowiązku doręczenia prospektu informacyjnego.

Powstanie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

Wprowadzany nowelizacją ustawy deweloperskiej Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („DFG”) w założeniu ma odpowiadać funkcji Bankowego Funduszu Gwarancyjnego dla rynku bankowego. Celem powstania DFG ma być, jak zostało wskazane w uzasadnieniu projektu ustawy, zabezpieczenie środków nabywców lokali w razie upadłości dewelopera.

DFG ma być finansowany ze składek deweloperów. Z obecnego projektu nowelizacji nie wynika dokładna wysokość składek na DFG. Maksymalna wysokość składek na DFG obliczana będzie



NEWSLETTER JDP | NADCHODZĄCE ZMIANY W USTAWIE DEWELOPERSKIEJ

w oparciu o wpłaty dokonane przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, umowy przedwstępnej i umowy rezerwacyjnej w zależności od rodzaju rachunku powierniczego stosowanego przez dewelopera i wynosić będzie:

- w przypadku otwartego rachunku powierniczego – 2% z dokonywanych przez nabywcę lokalu wpłat,
- w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego – 0,2% z dokonywanych przez nabywcę lokalu wpłat.

Odbiór lokalu – nowe obowiązki

W procedowanym projekcie nowelizacji zmiany dotknęły także procedury odbioru lokalu. Nowelizacja wprowadzi domniemanie uznania wad w przypadku nieodniesienia się do zgłoszonych przez nabywcę wad lokalu. Brak reakcji na zgłoszenie wad po bezskutecznym upływie 30-dniowego terminu od dnia podpisania protokołu odbioru (dnia domniemanego uznania wady) i upływie dodatkowego terminu wyznaczonego przez dewelopera na dokonanie napraw, uprawnia nabywcę do przeprowadzenia napraw na koszt dewelopera.

Projekt przewiduje także wprowadzenie nowej podstawy odstąpienia od umowy przez nabywcę lokalu. Zgodnie z projektem, w razie występowania istotnych wad lokalu strony w chwili jego odbioru strony powinny wyznaczyć nowy termin odbioru lokalu. W razie dalszego występowania istotnych wad lokalu w tak wyznaczonym terminie, nabywcy przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy.

Rozszerzenie obowiązków informacyjnych

Kolejna modyfikacja wynikająca z projektu dotyczy prospektu informacyjnego. Dotychczas deweloper był zobowiązany do sporządzenia prospektu informacyjnego, ale nie był zobowiązany do jego doręczenia nabywcy bez wyraźnego żądania.

Po wejściu w życie nowelizacji deweloper będzie zobowiązany z mocy prawa do doręczenia nabywcy prospektu informacyjnego.

Konsekwencje niedoręczenia prospektu informacyjnego w postaci możliwości odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej pozostają bez zmian.



NEWSLETTER JDP | NADCHODZĄCE ZMIANY W USTAWIE DEWELOPERSKIEJ

Inne zmiany

Poza zmianami opisanymi wyżej, projekt ustawy przewiduje uregulowanie lub zmianę szeregu mniej istotnych kwestii:

- zdefiniowano umowę rezerwacyjną, określając jej istotne postanowienia,
- doprecyzowano wzór prospektu informacyjnego przez obowiązek wskazania m. in. daty uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, powierzchnię i cenę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, datę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- określono prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej w przypadku ogłoszenia upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy,
- doprecyzowano zasady dokonywania wpłat środków przez nabywców na MRP,
- zmodyfikowano przepisy dotyczące zasad uprawnień kontrolnych banku oraz zasad dokonywania wypłat z MRP na rzecz dewelopera.

Planowane wejście w życie

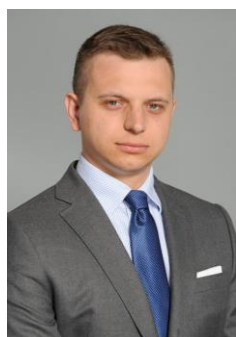
Zgodnie z treścią projektu ustawy deweloperskiej znowelizowane przepisy mają wejść w życie po 12 miesiącach od dnia ich publikacji w Dzienniku Ustaw, za wyjątkiem kilku przepisów, które mają obowiązywać w innych terminach. Na obecnym etapie procesu legislacyjnego nie da się przewidzieć daty opublikowania znowelizowanej ustawy w Dzienniku Ustaw. Spekuluje się, że przepisy te powinny zostać uchwalone przed końcem 2021 r.



NEWSLETTER JDP | NADCHODZĄCE ZMIANY W USTAWIE DEWELOPERSKIEJ

Kontakt

W przypadku dodatkowych pytań zachęcamy do bezpośredniego kontaktu z naszymi ekspertami.



Michał Urbański

Counsel

Zespół Prawa Nieruchomości

michal.urbanski@jdp-law.pl



Dominik Grzegorzewski

Associate

Zespół Prawa Nieruchomości

dominik.grzegorzewski@jdp-law.pl

Wszelkie informacje zawarte w niniejszym newsletterze są dostępne nieodpłatnie. Publikacja nie ma charakteru reklamowego i służy wyłącznie celom informacyjnym. Żadnej z informacji zawartych w niniejszym materiale nie należy traktować jako porady prawnej ani oferty handlowej, w tym w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu cywilnego. JDP DRAPAŁA & PARTNERS Sp. j. niniejszym wyłącza swoją odpowiedzialność tytułem jakichkolwiek roszczeń, strat, żądań lub szkód wynikających lub związanych z korzystaniem z informacji, treści lub materiałów zawartych w newsletterze.

JDP DRAPAŁA & PARTNERS SP. J.

ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa

T +48 22 246 00 30 F +48 22 246 00 31 E office@jdp-law.pl www.jdp-law.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS 0000880140 REGON 140887753 NIP 7010056483