

NOWA USTAWA DEWELOPERSKA

DO 1 LIPCA 2022



BIURO DEWELOPERA

— BIG CITY BROKER —

CEL USTAWY

1. ZAMIERZENIEM JEST ZABEZPIECZENIE NABYWCÓW LOKALI PRZED NIERZETELNYMI DEWELOPERAMI (ABY UCHRONIĆ NABYWCÓW NA WYPADEK UPADŁOŚCI DEWELOPERA).
2. CELEM JEST UREGULOWANIE PROCESU INWESTYCYJNEGO I PROCESU SPRZEDAŻY.
3. ABY OBIEG PIENIĄDZA ODBYWAŁ SIĘ WYŁĄCZNIE PRZEZ BANK I RACHUNKI POWIERNICZE.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE - KTO SKORZYSTA ZE STARYCH ZASAD

DEWELOPER, KTÓRY PRZED 1 LIPCA:

1. PUBLICZNIE **OGŁOSIŁ SPRZEDAŻ** (strona www, portale)
2. PODPISAŁ PRZYNAJMNIEJ JEDNĄ **UMOWĘ DEWELOPERSKĄ**

jednak,

Jeśli po 2 latach inwestycja nie zostanie sprzedana, stare przepisy będą dotyczyły tylko tych lokali, na które została podpisana umowa deweloperska, reszta lokali wejdzie w nową ustawę.

NAJWAŻNIEJSZE ZMIANY

1. WEJŚCIE W ŻYCIE **DEWELOPERSKIEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO**
2. ZMIANY W ZAKRESIE **RACHUNKÓW POWIERNICZYCH**
3. POJAWIENIE SIĘ REGULACJI W ZAKRESIE **UMOWY REZERWACYJNEJ**
4. NOWE ZASADY I REGULACJE PRZY **ODBIORACH LOKALU**

Przepisy nowej ustawy deweloperskiej - nie tylko dla lokali mieszkalnych

- Przepisy nie będą stosowane jedynie w odniesieniu do lokali mieszkalnych, tak jak to było dotychczas, ale także do wszelkich innych **lokali wybudowanych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego** sprzedawanych wraz z lokalami mieszkalnymi, takich jak garaże lub komórki lokatorskie.

Dla dewelopera dojdzie konieczność **zapłaty** przez nabywcę ceny zakupu tego typu lokalu **na rachunek powierniczy**, a nie jak dotychczas bezpośrednio do dewelopera i **opłacenie składki na DFG**.

- Obowiązek stosowania nowej ustawy na **lokale powstałe w wyniku przebudowy**, a nie jak było obecnie jedynie wybudowane od podstaw. W związku z tym każda adaptacja istniejących budynków, np. hoteli, budynków pofabrycznych, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne będzie wiązała się z koniecznością stosowania nowej ustawy deweloperskiej.

DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

Sposób na zabezpieczenie kupujących **przed upadłością i niewypłacalnością dewelopera.**

Deweloper będzie odprowadzał od każdej kwoty, która wpłynie na MRP składki na DFG w wysokości:

- otwarty rachunek powierniczy - max. **1% wartości lokalu**
- zamknięty rachunek powierniczy - max. **0,1% wartości lokalu**

WYPŁATY Z DFG

DFG WYPŁACI ŚRODKI DLA KLIENTA W PRZYPADKU:

1. UPADŁOŚĆ DEWELOPERA
2. UPADŁOŚCI BANKU PROWADZĄCEGO MRP
3. KIEDY NABYWCA Odstąpi od umowy a deweloper nie zwróci całości środków

WARTOŚĆ WPŁATY DOKONANEJ NA MRP > BEZZWROTNA SKŁADKA NA DFG > DEWELOPER WYLICZA SKŁADKĘ I PRZEKAZUJE JĄ DO BANKU PROWADZĄCEGO MRP W TERMINIE 7 DNI OD WPŁATY > BANK ODPROWADZA SKŁADKĘ NA DFG W TERMINIE 7 DNI

RACHUNKI POWIERNICZE

- O BOWIĄZEK ZAŁOŻENIA RACHUNKÓW POWIERNICZYCH **PRZED ROZPOCZĘCIEM SPRZEDAŻY INWESTYCJI**
- **Deweloperzy będą zobowiązani do prowadzenia umowy rachunku powierniczego do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności lub sprzedaży ostatniego lokalu lub garażu/ komórki lokatorskiej** (jeśli te będą lokalami użytkowymi realizowanymi w ramach jednego przedsięwzięcia deweloperskiego).
- OD WEJŚCIA USTAWY DEWELOPER MA 30 DNI NA ZAŁOŻENIE RACHUNKÓW POWIERNICZYCH NIEZALEŻNIE OD TEGO JAK WCZEŚNIEJ PROWADZIŁ SPRZEDAŻ (UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ/REZERWACYJNE I PÓŹNIEJ AKT PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI)

PROSPEKT INFORMACYJNY

DOKUMENT W KTÓRYM OPISYWANA JEST INWESTYCJA , SĄSIEDZTWO, PLANOWANE OBOK INWESTYCJE, PRZEZNACZENIE DZIAŁEK SĄSIADUJĄCYCH ITP.

1. Deweloper, który **rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek sporządzić prospekt informacyjny** tego przedsięwzięcia.
2. Prospekt dołączany jest do **PIERWSZEJ podpisanej umowy z Klientem** (również rezerwacyjnej!) wraz z załącznikami.
3. Za nie sporządzenie prospektu przed rozpoczęciem sprzedaży grozi grzywna, za podanie nieprawdziwych informacji lub zatajenie informacji deweloper podlega karze grzywny lub pozbawienia wolności do 2 lat.

UMOWA REZERWACYJNA

- DEWELOPER ZOBOWIĄZANY JEST **DO WYŁĄCZENIA ZE SPRZEDAŻY LOKALU/DOMU WYBRANEGO** PRZEZ REZERWUJĄCEGO
- Umowa **na czas określony** - do uzyskania kredytu/promesy uzyskania kredytu
- **Wysokość opłaty** rezerwacyjnej - **do 1% wartości** nieruchomości
- W czasie trwania umowy rezerwacyjnej dewelopera **ma obowiązek informować o zmianach w prospekcie** (który jest załącznikiem do umowy!)

ZWROT OPŁATY REZERWACYJNEJ

1. Rezerwujący **nie uzyskał pozytywnej decyzji** kredytowej.
2. Deweloper **dokona zmian w prospekcie** informacyjnym lub jego załącznikach **bez poinformowania rezerwującego**.

JEŻELI DEWELOPER POMIMO ZAWARCIA TAKIEJ UMOWY NADAL BĘDZIE OFEROWAŁ TEN LOKAL DO SPRZEDAŻY TO JEST ZOBOWIĄZANY DO ZAPŁATY NABYWCY ODSZKODOWANIA W WYSOKOŚCI 2 KROTNOŚCI WPŁACONEJ KWOTY!

WADY LOKALU

- **Nowa regulacja odnosząca się do zasad odbioru lokali oraz procedury zgłaszania wad**

Wprowadzono m.in. nowe uprawnienia dla nabywców, jak np. dość surową sankcją za **brak ustosunkowania się do zgłoszonych wad** w terminie 14 dni. W takim przypadku **opóźnienie oznacza całkowite uznanie zasadności twierdzeń nabywcy**, a co za tym idzie konieczność usunięcia wszystkich wskazanych przez niego wady.

- **Nabywca, w przypadku uznania, że lokal ma wadę istotną, będzie mógł odmówić dokonania odbioru mieszkania od dewelopera** – deweloper może wówczas uznać wadę istotną lub odmówić jej uznania.

W ciągu 14 dni od podpisania protokołu, deweloper będzie zobowiązany do przekazania nabywcy informacji, o uznaniu wad albo odmowie uznania wad oraz przyczynach tej odmowy. **Brak oświadczenia dewelopera** w przedmiocie wady w określonym terminie **spowoduje jej uznanie**. Co więcej **po upływie ustawowego terminu** wynoszącego **30 dni** na usunięcie wady i po wyznaczeniu dodatkowego terminu przez nabywcę (przy czym ustawa nie reguluje minimalnego terminu jaki nabywca może wyznaczyć deweloperowi, zatem może to być nawet 1 dzień) – w razie **nieusunięcia wady przez dewelopera, nabywca będzie miał prawo do usunięcia wady na koszt dewelopera** lub **do odstąpienia od umowy** i zwrotu kosztów.

DODATKOWE ZMIANY DLA DEWELOPERÓW

1. **Zaostrzona kontrola zakończenia etapów przed wypłatą środków.**
Bank ma prawo do wglądu do rachunków bankowych dewelopera, kontroli dokumentacji (m.in. czy nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne lub upadłościowe, czy deweloper nie zalega z zobowiązaniami wobec nabywców, składkach do DFG, wykonawców).
2. **Wypłata ostatniej transzy** - po okazaniu w banku aktu przeniesienia własności lokalu (wcześniej - po pozwoleniu na użytkowanie)
3. **Wzrost kosztów** rachunków powierniczych

CO MUSI ZROBIĆ DEWELOPER PRZED ROZPOCZĘCIEM SPRZEDAŻY

1. Obowiązek zawarcia umowy otwartego/zamkniętego rachunku powierniczego.
2. Stworzenie prospektu informacyjnego z załącznikami.
3. Przy kredytach deweloperskich - obowiązek posiadania zgody banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu lub promesa tej zgody przed pierwszą umową deweloperską (pod karą grzywny)

(Wcześniej - dokument był potrzebny przy akcie przeniesienia własności)

CO MUSIMY ZROBIĆ PRZY PODPISANIU UMOWY:

DO REZERWACYJNEJ:

- Dołączyć prospekt informacyjny do umowy
- Wyłączyć przedmiot ze sprzedaży

DO DEWELOPERSKIEJ:

Przesłać co najmniej 7 dni przed deweloperską komplet dokumentów:

- wzór umowy deweloperskiej
- kartę lokalu
- prospekt informacyjny
- standard wykończenia
- rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu
- harmonogram płatności
- PZT

Poinformować Klienta o **możliwości zapoznania się w siedzibie dewelopera z KW, KRS, projektem budowlanym, sprawozdaniem finansowym, pozwoleniem na budowę.**

KOSZTY - koszty związane z umową deweloperską strony powinny ponosić po połowie, końcowa przeważnie kupujący

LINKI

- **USTAWA:**

- <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20210001177/T/D20211177L.pdf>
- <http://www.tgc.eu/publikacje/nowa-ustawa-deweloperska-wazne-zmiany-od-1-lipca-2022>
- <https://businessinsider.com.pl/twoje-pieniadze/nieruchomosci/od-lipca-wchodzi-nowa-ustawa-deweloperska-co-sie-zmienia-wyjasniamy/y39mbht>
- <https://kancelariahn.pl/aktualnosci/nowa-ustawa-deweloperska-zmiany-od-1-lipca-2022-roku/>
- <https://www.infor.pl/prawo/umowy/dom/5432510,Nowa-ustawa-deweloperska-od-1-lipca-2022-r-co-sie-zmieni.html>
- <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art36523411-nowa-ustawa-deweloperska-trudniej-bedzie-wycofac-sie-z-umowy>



BIURO DEWELOPERA

— **BIG CITY BROKER** —

ZEWNĘTRZNE BIURO DEWELOPERA

GALERIA GALA, ul. Fabryczna 2, LUBLIN

www.biurodewelopera.com.pl