

U S T A W A

z dnia2018 r.

o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego¹

Art. 1. W ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1468) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 1 otrzymuje brzmienie:

"Art. 1. Ustawa określa:

- 1) środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę;
- 2) zasady i tryb zawierania umów deweloperskich oraz innych umów zawieranych z nabywcą, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 3) obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy z nabywcą;
- 4) treść umowy deweloperskiej oraz innych umów zawieranych z nabywcą, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 5) zasady i tryb zawierania umowy rezerwacyjnej oraz jej treść;
- 6) prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej oraz innych umów zawieranych z nabywcą, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 7) zasady i tryb dokonywania odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz zasady odpowiedzialności stron umowy w tym zakresie.";

2) art. 2 otrzymuje brzmienie:

¹ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, ustawę z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne.

"Art. 2. 1. Przepisy ustawy stosuje się do umów zawartych między nabywcą a deweloperem, w których deweloper zobowiązuje się do:

- a) wybudowania budynku oraz ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę albo
- b) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę albo
- c) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy odrębna własność lokalu została już ustanowiona albo
- d) zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinny i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych albo
- e) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

2. Przepisy ustawy stosuje się również do umów między deweloperem a nabywcą, których przedmiotem jest zobowiązanie dewelopera do wybudowania lub przeniesienia własności lokalu użytkowego albo wybudowania lub przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, w przypadku gdy umowy te zawierane są wraz z jedną z umów, o których mowa w ust. 1 i dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego.

3. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się również do umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do zawarcia jednej z umów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 (umowa przedwstępna).

3) po art. 2 dodaje się art. 2a i 2b w brzmieniu:

Art. 2a. Przepisy art. 18, art. 20 ust. 1, art. 21 ust. 1-8, art. 21a – 21 d oraz art. 27 ust. 1 - ust. 3 stosuje się również do:

- 1) umów sprzedaży zawieranych między nabywcą a deweloperem, których przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę prawa odrębnej własności lokalu albo przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych albo
- 2) umów, o których mowa w pkt 1 zawieranych wraz z umowami sprzedaży których przedmiotem jest przeniesienie własności lokalu użytkowego albo przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego albo umowami, których przedmiotem jest zobowiązanie do wybudowania lub przeniesienia własności lokalu użytkowego albo wybudowania lub przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, jeżeli dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego.

Art. 2b. Przepisy art. 18, art. 20 ust. 1, art. 21 ust. 1- 3 oraz ust. 5 - 8, art. 21a – 21 d oraz art. 27 ust. 1 - ust. 3 stosuje się również do:

- 1) umów sprzedaży zawieranych między nabywcą a przedsiębiorcą innym niż deweloper, których przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę prawa odrębnej własności lokalu albo przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych albo
- 2) umów, o których mowa w pkt 1 zawieranych wraz z umowami sprzedaży, których przedmiotem przeniesienie własności lokalu użytkowego albo przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego jeżeli dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego.";

4) art. 3 otrzymuje brzmienie:

"Art. 3. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) deweloper - przedsiębiorcę w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459, 933 i 1132 oraz z 2018 poz. 398), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie;

- 2) lokal mieszkalny - samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716), z wyłączeniem lokali o innym przeznaczeniu;
- 3) budynek – obiekt budowlany trwale związany z gruntem w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 12, 317,352 i 650);
- 4) dom jednorodzinny - budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 ust. 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 5) nabywca - osobę fizyczną, która:
 - a) zawiera z deweloperem jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 - 3 albo umowę, o której mowa w art. 2a albo
 - b) zawiera z przedsiębiorcą niebędącym deweloperem umowę, o której mowa w art. 2b;
- 6) umowa deweloperska – umowę zawartą między deweloperem a nabywcą, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku oraz ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę albo zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinny i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną własność lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego prawa;
- 7) przedsięwzięcie deweloperskie - proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy przeniesione zostają prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e albo w art. 2 ust. 2 bądź w art. 2a zawieranych z deweloperem, obejmujący budowę w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami; częścią przedsięwzięcia deweloperskiego może być zadanie

inwestycyjne dotyczące jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną;

- 8) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106, 138, 650 i 685.) służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e bądź w art. 2 ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie albo zadania inwestycyjnego;
- 9) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy - należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e bądź w art. 2 ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę praw wynikających z tych umów ;
- 10) trwałe nośniki informacji - materiał lub urządzenie umożliwiające przechowywanie przez czas niezbędny, wynikający z charakteru informacji oraz celu ich sporządzenia lub przekazania, zawartych na nim informacji w sposób uniemożliwiający ich zmianę lub pozwalający na odtworzenie informacji w wersji i formie, w jakiej zostały sporządzone lub przekazane;
- 11) rozpoczęcie sprzedaży - podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego

5) art. 4 otrzymuje brzmienie:

"Art. 4. Deweloper zapewnia nabywcom co najmniej jeden z następujących środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę:

- 1) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- 2) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i umowę gwarancji ubezpieczeniowej;
- 3) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i umowę gwarancji bankowej."

6) Art. 5 otrzymuje brzmienie:

"Art. 5. 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jeżeli w przedsięwzięciu deweloperskim wyodrębniono zadanie inwestycyjne deweloper, który rozpoczyna sprzedaż ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego na zasadach określonych w ust. 1.

3. Deweloper jest zobowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie prawa z ostatniej umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e albo w art. 2 ust. 2 w ramach tego przedsięwzięcia albo zadania.

4. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje go o ogólnym saldzie tego rachunku obejmującym wpłaty i wypłaty na rzecz danego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego oraz podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych przez nabywcę występującego z żądaniem udzielenia informacji, takie jak: data oraz suma wpłat i wypłat.

7) po art. 5 dodaje się art. 5a i 5b w brzmieniu:

„Art. 5a. 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego.

2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę uzależniona jest od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego określonych w ich harmonogramie.

3. Nabywca dokonuje wpłat po zakończeniu danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego, chyba że etap nie został zrealizowany w terminie określonym w harmonogramie.

Art. 5b. 1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi.

2. Bank może wypowiedzieć umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku jej niewykonania lub nienależytego wykonania przez dewelopera.

3. Bank wypowiada umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku zaprzestania prowadzenia przez dewelopera przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego.

4. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu w przypadku, gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.

5. Bank informuje nabywcę o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 7 dni od dnia złożenia deweloperowi oświadczenia woli o wypowiedzeniu.

8) w art. 6 ust. 1 – 3 otrzymuje brzmienie:

„Art. 6. 1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank.

2. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku wyłącznie na podstawie przedstawionego przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.

3. W przypadku, gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca środki znajdujące się na tym rachunku nabywcom.

9) po art. 6 dodaje się art. 6a i 6b w brzmieniu:

„ Art. 6a. 1. Deweloper, w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, w trybie, o którym mowa w art. 6 ust. 1, informuje nabywcę o dokonanej zmianie.

2. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w ust. 1.

Art. 6b. 1. W przypadku:

1) wydania przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzji o zawieszeniu działalności banku i ustanowienia zarządu komisarycznego, o ile nie został on ustanowiony wcześniej oraz wystąpienia do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości – o których mowa

w art. 2 pkt 57 lit a tiret pierwszy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1937 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 685 i 723), zwanej dalej „ustawą o BFG” albo

- 2) wystąpienia przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości, o którym mowa w art. 2 pkt 57 lit. a tiret drugi ustawy o BFG albo
- 3) wydania przez sąd postanowienia o uznaniu orzeczenia o wszczęciu zagranicznego postępowania upadłościowego dotyczącego banku zagranicznego, który prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w formie oddziału albo wszczęcia postępowania upadłościowego obejmującego majątek banku zagranicznego położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, o których mowa w art. 2 pkt 57 lit b ustawy o BFG

- deweloper w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości jednej z informacji, o których mowa w pkt 1 albo 2 albo 3 zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.

2. W terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z nowym bankiem deweloper informuje nabywcę o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie, o którym mowa w art. 6 ust. 2.”;

10) w art. 8 po wyrazach: „przedsięwzięcia deweloperskiego” dodaje się wyrazy: „, albo zadania inwestycyjnego”;

11) w art. 9 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być obciążone przez bank z tytułów, o których mowa w ust. 1.”;

12) art. 10 otrzymuje brzmienie:

„Art. 10. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo wynikające z umowy deweloperskiej albo umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e albo art. 2 ust. 2 w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę nabywca.”;

13) art. 11 otrzymuje brzmienie:

„Art. 11. 1. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego w wysokości kwoty

stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego i ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego na zasadach określonych w harmonogramie bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e albo art. 2 ust. 2 w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę nabywca.”;

14) w art. 12:

a) w ust. 1 po wyrazach: „ w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego” dodaje się wyrazy: „ albo zadania inwestycyjnego”;

b) po ust. 3 dodaje się ust. 4 – 6 w brzmieniu:

„4. Kontrola obejmuje, co najmniej weryfikację:

- 1) posiadania przez dewelopera tytułu własności lub prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne;
- 2) zgodności prospektu informacyjnego z wymaganiami określonymi w załączniku do ustawy;
- 3) zgodności wzorca umowy deweloperskiej z wymaganiami określonymi w art. 22 albo zgodności wzorca umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e z wymaganiami określonymi w art. 22a;
- 4) czy wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe poprzez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz danych zawartych w Centralnym Rejestrze Restrukturyzacji i Upadłości, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1508 oraz z 2018 r. poz. 149 i 398);
- 5) posiadania ważnego pozwolenia na budowę;
- 6) potwierdzenia zakończenia przez dewelopera określonego w harmonogramie etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego obejmującego m.in. wpis kierownika budowy w dzienniku budowy, udokumentowanie faktycznego zaawansowania robót na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, terminowość

wykonania robót budowlanych dotyczących kontrolowanego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego, a w przypadku zakończenia budowy – potwierdzenie jej zakończenia;

- 7) wydatkowania przez dewelopera środków wypłaconych uprzednio z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego;
- 8) przeznaczenia środków dla wnioskowanej przez dewelopera wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank może żądać w szczególności:
 - a) szczegółowego rozliczenia kosztów dotyczących zakończonych etapów określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego,
 - b) przedłożenia dokumentów źródłowych potwierdzających opłacenie wydatków dotyczących zakończonych dotychczasowych etapów i etapu, którego dotyczy dyspozycja wypłaty;
- 9) zaświadczeń o niezaleganiu przez dewelopera ze zobowiązaniami publicznoprawnymi;
- 10) oświadczenia dewelopera o uregulowaniu płatności wobec wykonawców lub podwykonawców.

5. W przypadku, gdy w wyniku kontroli co najmniej jednej z elementów, o których mowa w ust. 4 został oceniony negatywnie bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 11 i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.

6. Po usunięciu nieprawidłowości bank wypłaca środki na zasadach, o których mowa w art. 11.”;

15) art. 13 otrzymuje brzmienie:

„Art. 13. W przypadku odstąpienia przez jedną ze stron od umowy deweloperskiej albo umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e, na podstawie art. 29, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów .”;

16) w art. 14 po wyrazach: „umowy deweloperskiej” dodaje się wyrazy: „albo umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e”;

17) w art. 15 wprowadza się następujące zmiany:

a) w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e – na podstawie art. 29 ust.1 pkt 6,7,9”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 wysokość wypłaty z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej pomniejsza się o kwotę środków wypłaconych nabywcy z mieszkaniowego rachunku powierniczego.”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Gwarancja bankowa lub gwarancja ubezpieczeniowa wygasa w dniu podpisania aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę nabywca.”;

18) w art. 18 wprowadza się następujące zmiany:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Deweloper przed zawarciem umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 21 a ust. 2, umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e albo w art. 2a doręcza osobie zainteresowanej zawarciem umowy prospekt informacyjny wraz z załącznikami z zastrzeżeniem ust. 4.”,

b) w ust. 3 po wyrazach: „na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem” dodaje się wyrazy: „umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 21 a ust. 2,” a po wyrazach: „umowy deweloperskiej” dodaje się wyrazy: „albo umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e”;

c) po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Deweloper, który zawiera umowy, o których mowa w art. 2a doręcza osobie zainteresowanej zawarciem umowy prospekt informacyjny wraz z załącznikami, przy czym dane zawarte w tym prospekcie mają być aktualne na dzień ustanowienia odrębnej własności lokalu albo zakończenia budowy domu jednorodzinnego.”;

19) w art. 19 wprowadza się następujące zmiany:

a) w ust. 2 po wyrazach: „osoby zainteresowanej zawarciem” dodaje się wyrazy: „umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 21 a ust. 2,” a po wyrazach: „umowy deweloperskiej” dodaje się wyrazy: „albo umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e”,

b) w ust. 3 po wyrazach: „przed zawarciem” dodaje się wyrazy: „umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 21 a ust. 2,” a po wyrazach: „umowy deweloperskiej” dodaje się wyrazy: „albo umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e”,

20) w art. 20 wprowadza się następujące zmiany:

- a) w ust. 1 po wyrazach: „przedsięwzięcia deweloperskiego” dodaje się wyrazy: „albo zadania inwestycyjnego”,
- b) w ust. 2 po wyrazach: „stanowi integralną część” dodaje się wyrazy: „umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 21 a ust. 2,”, a po wyrazach: „umowy deweloperskiej” dodaje się wyrazy: „albo umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e”;

21) w art. 21 wprowadza się następujące zmiany:

- a) wstęp do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„ Art. 21. Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 21 a ust. 2, umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e bądź w art. 2a albo 2b deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:”

- b) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;”

- c) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„ 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;”

- d) w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 – 9 w brzmieniu:

„6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu,

9) dokumentem potwierdzającym:

- a) zgodę banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje albo zgody banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub

użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje albo

- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 zgodę banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu użytkowego i przeniesienie jego własności albo na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje.”;

22) Po rozdziale 5 dodaje się rozdział 5 a w brzmieniu:

„Umowa rezerwacyjna

Art. 21a. 1. Umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit, b albo c albo e bądź w art. 2a albo 2b może być poprzedzona zawarciem umowy rezerwacyjnej.

2. Umowa rezerwacyjna to umowa między deweloperem albo przedsiębiorcą innym niż deweloper, o którym mowa w art. 2b a osobą zainteresowaną ofertą sprzedaży, zwaną dalej "rezerwującym", której przedmiotem jest zobowiązanie do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży lokalu albo domu jednorodzinnego wybranego przez rezerwującego.

Art. 21b. 1. Umowę rezerwacyjną zawiera się w formie pisemnej.

2. Umowa rezerwacyjna określa w szczególności:

- a) strony, miejsce i datę podpisania umowy,
- b) cenę lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wybranego przez rezerwującego z oferty sprzedaży,
- c) wysokość opłaty rezerwacyjnej, o której mowa w art. 21 c, jeżeli taka opłata została przewidziana przez strony,
- d) okres na jaki lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny wybrany przez rezerwującego będzie wyłączony z oferty sprzedaży.

Art. 21c. Strony zawierają umowę rezerwacyjną na określony czas ustalony z uwzględnieniem okresu niezbędnego do uzyskania przez rezerwującego decyzji kredytowej, o której mowa w art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2017 r., poz. 819) lub przyrzeczenia udzielenia kredytu, o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

Art. 21d. 1. Strony umowy rezerwacyjnej mogą ustalić, że zobowiązanie wynikające z tej umowy związane jest z obowiązkiem poniesienia przez rezerwującego opłaty rezerwacyjnej.

2. Wysokość opłaty rezerwacyjnej nie może przekraczać 1% ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego określonej w prospekcie informacyjnym.

3. Opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet ceny nabycia prawa wynikającego z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e bądź w art. 2a albo 2b.

4. W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e deweloper przekazuje opłatę rezerwacyjną, na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego.

Art. 21e. 1. Opłata rezerwacyjna, o której mowa w art. 21d ust. 1 jest niezwłocznie zwracana rezerwującemu w przypadku, gdy:

- 1) rezerwujący nie uzyskał pozytywnej decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu, o których mowa w art. 21c;
- 2) deweloper albo przedsiębiorca inny niż deweloper, o którym mowa w art. 2b nie wykonuje zobowiązania wynikającego z umowy rezerwacyjnej;
- 3) deweloper dokona bez zgody rezerwującego zmian w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach.

2. W przypadku, gdy umowa, o której mowa w art. 2a albo w art. 2b została poprzedzona umową rezerwacyjną, a deweloper albo przedsiębiorca inny niż deweloper nie usunął wad zgłoszonych do protokołu odbioru a nabywca nie przystąpił do podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości opłata rezerwacyjna zwracana jest w podwójnej wysokości.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 opłata rezerwacyjna jest zwracana w podwójnej wysokości.”;

23) tytuł rozdziału 6 otrzymuje brzmienie:

„Umowa deweloperska i inne umowy zawierane z nabywcą, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego”

24) w art. 22 wprowadza się następujące zmiany:

a) w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) cenę nabycia prawa wynikającego z umowy deweloperskiej;”;

b) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

- „ 6) określenie powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper;”
- c) pkt 7 otrzymuje brzmienie:
- „7) termin przeniesienia na nabywcę prawa wynikającego z umowy deweloperskiej;”,
- d) po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:
- „7a) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej;”,
- e) pkt 8 otrzymuje brzmienie:
- „8) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 5a;”,
- f) pkt 11 otrzymuje brzmienie:
- „11) termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego;”,
- g) pkt 16 otrzymuje brzmienie:
- „16) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz termin odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;”
- h) pkt 17 otrzymuje brzmienie:
- „17) zgodę banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje albo informację o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje;”,
- i) pkt 18 otrzymuje brzmienie:
- „18) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia prawa odrębnej własności 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 użytkowania 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;

j) po pkt 18 dodaje się pkt 19 i 20 w brzmieniu:

„19) zobowiązanie dewelopera do przeniesienia na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego, w przypadku gdy zobowiązanie to wynika z umowy zawartej wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego;

20) informację o treści:

środki pieniężne nabywcy (deponenta) zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym prowadzonym przez podmiot objęty systemem gwarantowania [nazwa podmiotu objętego systemem gwarantowania prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] objęte są obowiązkowym ustawowym systemem gwarantowania depozytów przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny do wysokości równowartości w złotych 100 000 euro w odniesieniu do każdego deponenta. Jeżeli deponent posiada więcej depozytów w tym samym podmiocie objętym systemem gwarantowania limit 100 000 euro liczony jest dla sumy wszystkich depozytów deponenta. Metoda ta jest również stosowana w przypadku, gdy podmiot objęty systemem gwarantowania prowadzi działalność pod różnymi znakami towarowymi. [Wpisać nazwę podmiotu banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] działa również pod nazwą [wpisać wszystkie inne znaki towarowe tego samego podmiotu objętego systemem gwarantowania]. Oznacza to, że suma wszystkich depozytów ulokowanych pod jednym lub wieloma z tych znaków towarowych jest gwarantowana łącznie do wysokości równowartości w złotych 100 000 euro. Jeżeli deponent posiada wspólny rachunek z inną osobą/ innymi osobami limit równowartości w złotych 100 000 euro ma zastosowanie do każdego z deponentów oddzielnie.”.

k) po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Do umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 zawartej wraz z umową deweloperską przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.”;

25) po art. 22 dodaje się art. 22a - 22c w brzmieniu:

„Art. 22a. 1. Umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e zawierają w szczególności:

- 1) określenie stron, miejsca i daty podpisania;
- 2) cenę nabycia prawa wynikającego z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e;
- 3) zobowiązanie dewelopera do:
 - a) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę albo
 - b) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy odrębna własność lokalu została już ustanowiona albo
 - c) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 4) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e;
- 5) termin przeniesienia na nabywcę prawa wynikającego z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit, b albo c albo e;
- 6) datę uprawomocnienia się decyzji o użytkowaniu budynku wielolokalowego w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. a i b;
- 7) datę zakończenia budowy domu jednorodzinnego zawartą w zawiadomieniu o zakończeniu budowy w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit.c;
- 8) datę wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. a i b;
- 9) datę ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. b oraz
- 10) odpowiednio postanowienia, o których mowa w art. 22 ust. 1 pkt 3 – 6, pkt 8 – 10, pkt 12 – 17, pkt 19-20 oraz ust. 2 i 3.

2. Do umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 zawartej wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 22b. 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż ma obowiązek posiadać:

- 1) zgodę banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje albo informację o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje albo
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 zgodę banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu użytkowego i przeniesienie jego własności albo na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje.

2. Zgoda stanowi załącznik do umowy deweloperskiej albo do jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e bądź w art. 2 ust. 2.

3. Brak zgody skutkuje nieważnością umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e bądź w art. 2 ust. 2.

Art. 22c. Przedmiotem umów, o których mowa w art. 2a albo w art. 2b może być jedynie nieruchomość lub ułamkowa część własności nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę nabywca.”;

26) w art. 23 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Umowa deweloperska, jak również umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e albo w art. 2 ust. 2 stanowią podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w ust. 2.

2. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, ujawnia się roszczenie nabywcy o:

- a) wybudowanie budynku oraz ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę albo

- b) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania 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 albo
- c) ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę albo
- d) przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo
- e) wybudowanie lokalu użytkowego lub przeniesienie jego własności albo wybudowanie lokalu użytkowego lub przeniesienie ułamkowej części jego własności, w przypadku gdy lokal ten nabywany jest łącznie z prawami wynikającymi z jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego,;"

27) w art. 24 ust. otrzymuje brzmienie:

„1. Deweloper ma obowiązek sporządzić harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego, który określa co najmniej:

- 1) etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 2) procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego;
- 3) termin zakończenia danego etapu.”;

28) art. 25 otrzymuje brzmienie:

„Art. 25. Jeżeli w umowie deweloperskiej lub w umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e określono wysokość odsetek i kar umownych przysługujących stronom tych umów, to wysokość należności z tytułu odsetek nie może przewyższać wysokości należności z tytułu kar.”;

29) art. 26 otrzymuje brzmienie:

„Art. 26. 1. Umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e albo w art. 2 ust. 2 zawiera się w formie aktu notarialnego.

2. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e albo w art. 2 ust. 2, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych

przy zawarciu jednej z tych umów, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę.”;

30) art. 27 otrzymuje brzmienie:

„Art. 27. 1. Przeniesienie na nabywcę prawa wynikającego z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e poprzedzone jest odbiorem lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego przez nabywcę. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony tego organu.

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 na papierze lub innym trwałym nośniku oświadczenie o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach.

5. Jeżeli deweloper nie doręczy nabywcy oświadczenia o uznaniu wad albo oświadczenia o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach, w terminie o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wadę.

6. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

7. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w terminie, o którym mowa w ust. 6 wskazuje inny termin usunięcia wady wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych uciążliwości dla nabywcy.

8. W przypadku niedochowania przez dewelopera terminu, o którym mowa w ust. 7 nabywca wyznacza deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może odstąpić od umowy.

9. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiadają istotne wady nabywca może odmówić dokonania odbioru. Odmowę dokonania odbioru odnotowuje się w protokole, o którym mowa w ust. 3.

10. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Przepisy ust. 4 – 8 stosuje się.

11. Odmowa dokonania odbioru nie ma wpływu na bieg wyznaczonego przez nabywcę deweloperowi 120 dniowego terminu, o którym mowa w art. 29 ust. 3.

12. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego ujawni się w okresie od dnia podpisania protokołu odbioru, o którym mowa w ust. 3 do dnia zawarcia między nabywcą a deweloperem umowy o przeniesienie prawa własności tego lokalu albo domu jednorodzinnego nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy ust. 4 – 8 stosuje się odpowiednio.

13. W zakresie nieuregulowanym w przepisach ust. 1-12 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 rękojmi.”;

31) w art. 28 po wyrazach: „postanowienia umowy deweloperskiej” dodaje się wyrazy” albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e albo w art. 2 ust. 2 albo art. 2a bądź 2b”;

32) w art. 29 wprowadza się następujące zmiany:

a) w ust. 1:

- wstęp do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e.”;

- pkt 1-2 oraz pkt 4-6 otrzymują brzmienie:

„1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 22 albo elementów, o których mowa w art. 22a;

2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2;

4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;

6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa wynikającego z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e w terminie wynikającym z tych umów;”

- po pkt. 6 dodaje się pkt 7-10 w brzmieniu:

7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w art. 6 ust. 1;

8) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w dodatkowym terminie określonym przez nabywcę zgodnie z art. 27 ust. 8;

9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 6b ust. 2 w terminie określonym w tym przepisie.”

b) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e 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 nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa wynikającego z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.”

c) po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

„3a. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 6 ust. 3.

3b. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 6b ust. 1 pkt 1-3.”

d) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, 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.

5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.”;

33) w art. 30 po wyrazach: „umowy deweloperskiej’ dodaje się wyrazy: „albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e”;

34) art.31 otrzymuje brzmienie:

„Art. 31. 1 Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń, o którym mowa w art. 23.

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e przez dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 i 5, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń, o którym mowa w art. 23.”;

35) w rozdziale 8 dodaje się art. 31a w brzmieniu:

„Art. 31a. Kto będąc deweloperem nie zapewnia nabywcom przynajmniej jednego ze środków ochrony wpłat nabywcy określonych w art. 4 podlega karze grzywny albo karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.”

36) uchyla się art. 37 i 38;

Art. 2 . W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 155, 5, 138, 398, 416, 650 i 730) w art. 1025 § 5 otrzymuje brzmienie:

„§ 5. Roszczenia nabywcy wynikające z:

- 1) odstąpienia od umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 3 pkt 5 albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z...) lub

- 2) przekształcenia roszczenia z umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e albo w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w toku postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego
- podlegają zaspokojeniu z kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, na takich samych zasadach, jak roszczenie z umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w pkt 1, z pierwszeństwem wynikającym z ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego nabywcy roszczenia wynikającego z tych umów także w przypadku, gdy wpis o ujawnieniu tego roszczenia został wykreślony.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1201, 1475, 1954 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 138 i 398) w art. 115 § 5 otrzymuje brzmienie:

„§ 5b. Roszczenia nabywcy wynikające z:

- 1) odstąpienia od umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 3 pkt 5 albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U...) lub
 - 2) przekształcenia roszczenia z umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e albo w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w toku postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego
- podlegają zaspokojeniu z kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, na takich samych zasadach, jak roszczenie z umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w pkt 1, z pierwszeństwem wynikającym z ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego nabywcy roszczenia wynikającego z tych umów także w przypadku, gdy wpis o ujawnieniu tego roszczenia został wykreślony.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2291 oraz z 2018 r. 398 i 723) w art. 92 § 8 -10 otrzymują brzmienie:

„§ 8. Jeżeli akt notarialny dotyczy umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 3 pkt 5 albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e albo w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu

jednorodzinnego (Dz.U. z), a deweloper jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny składa wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy, o którym mowa w art. 23 ust. 2 tej ustawy, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe.

§ 9. Jeżeli akt notarialny dotyczy umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 3 pkt 5 albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e albo w art. 2 ust. 2 ustawy, o której mowa w § 8, a deweloper nie jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny składa wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy, o którym mowa w art. 23 ust. 2 tej ustawy, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, jeżeli deweloper przedłoży zgodę właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości na wpis. W przypadku braku zgody notariusz poucza nabywcę o skutkach braku wpisu i o treści § 10.

§ 10. Jeżeli przed przeniesieniem własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone albo planowane przedsięwzięcie deweloperskie, o którym mowa w art. 3 pkt 6 ustawy, o której mowa w § 8, deweloper zawierał dotyczące tego przedsięwzięcia deweloperskiego umowy deweloperskie, o których mowa w art. 3 pkt 5 albo umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e albo w ust. 2 tej ustawy, a roszczenia nabywców nie zostały wpisane do księgi wieczystej wskutek braku zgody, o której mowa w § 9, notariusz sporządzający akt notarialny przenoszący własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości na dewelopera obejmuje wnioskiem, o którym mowa w § 4, także żądanie wpisu w księdze wieczystej roszczeń nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych lub lokali użytkowych nabywanych wraz z lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinym wynikających z tych umów, chyba że wynikające z nich zobowiązania wygasły.”.

Art. 5. W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 2344 i 2491 w art. 425c pkt 1 – 3 otrzymują brzmienie:

„Art. 425c. Ilekroć w przepisach niniejszego tytułu jest mowa o:

- 1) nabywcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wobec której deweloper zobowiązał się do przeniesienia prawa wynikającego z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 3 pkt 5 albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e albo w art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie nabywcy, i

która zobowiązała się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia jednego z tych praw;

- 2) przeniesieniu własności lokalu - należy przez to rozumieć przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, a także przeniesienie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości;
- 3) umowie deweloperskiej - należy przez to rozumieć umowę między upadłym a nabywcą, której przedmiotem jest przeniesienie prawa wynikającego z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 3 pkt 5 albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e ustawy o ochronie nabywcy.”.

Art. 6. W ustawie z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2017 r. poz. 1508 oraz z 2018 r. poz. 149 i 398) w art. 350 ust. 1-3 otrzymuje brzmienie:„, Art. 350. Ilekroć w przepisach niniejszego działu jest mowa o:

- 1) nabywcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wobec której deweloper zobowiązał się do przeniesienia prawa wynikającego z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 3 pkt 5 albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e albo w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, i która zobowiązała się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa;
- 2) przeniesieniu własności lokalu - należy przez to rozumieć przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, a także przeniesienie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości;
- 3) umowie deweloperskiej - należy przez to rozumieć umowę między dłużnikiem a nabywcą, której przedmiotem jest przeniesienie prawa wynikającego z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 3 pkt 5 albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.”.

Art. 7. Do przedsięwzięć deweloperskich w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe z tym, że w przypadku, gdy po wejściu w życie ustawy deweloper nie zrealizuje obowiązku, o którym mowa w art. 6 ust. 1 lub w art. 6b ust. 2 to zastosowanie znajdują przepisy uprawniające do odstąpienia od umowy, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 7 albo 9.

Art. 8. Jeżeli w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego wydzielono zadanie inwestycyjne przed dniem wejścia w życie ustawy, ale deweloper rozpoczął sprzedaż dotyczącą tego zadania po wejściu w życie ustawy, to do tego zadania inwestycyjnego stosuje się przepisy ustawy.

Art. 9. Do umów o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe z wyjątkiem art. 6, art. 6a oraz art. 6b.

Art. 10. Deweloper, który w dniu wejścia w życie ustawy prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie dla którego nie zawarto umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego ma obowiązek zawarcia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku, o którym mowa w art. 5, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie ustawy.

Art. 11. Ustawa wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia z wyjątkiem:

- 1) art. 6b, który wchodzi w życie po upływie 1 miesiąca od dnia ogłoszenia;
- 2) art. 4, który wchodzi w życie po upływie roku od dnia ogłoszenia.

„ ZAŁĄCZNIK

WZÓR

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZEŚĆ 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 miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których przedstawiana jest oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych)	
Nr NIP REGON, o ile taki posiada	(NIP)	(REGON), o ile taki posiada
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	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
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 ²		
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 ³		
Plan zagospodarowania przestrzennego dla działki	przeznaczenie w planie	
	dopuszczalna wysokość zabudowy	
	dopuszczalny procent zabudowy działki	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ⁴	przeznaczenie w planie	
	dopuszczalna wysokość zabudowy	
	dopuszczalny procent zabudowy działek	
Informacje zawarte w następujących dokumentach:		

² - jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

³ - w szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

⁴ W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

* - niepotrzebne skreślić.

<p>1) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,</p> <p>2) studium kierunków i zagospodarowania przestrzennego gminy,</p> <p>3) decyzjach o ustaleniu lokalizacji celu publicznego,</p> <p>4) decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach,</p> <p>5) decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania,</p> <p>6) miejscowym planie odbudowy,</p> <p>7) mapach terenów zalewowych,</p> <p>8) decyzjach wynikających z przepisów szczególnych takich jak: decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej</p> <p>-dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od</p>		
---	--	--

przedmiotowej nieruchomości ⁵ .		
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		
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	liczba budynków	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami),	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego		

⁵ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	(rodzaj posiadanych środków finansowych– kredyt, środki własne, inne)		
	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)		
Środki ochrony nabywców	mieszkaniowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty* ⁶ -	zamknięty*
	gwarancja bankowa*		
	gwarancja ubezpieczeniowa*		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania, w etapach			
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji			
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e			

⁶ Jeżeli rozpoczęcie sprzedaży nastąpi po dniu wejścia w życie art. 4 ustawy deweloper będzie mógł zawierać umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z gwarancją bankową albo ubezpieczeniową. Nie będzie możliwości zawarcia samej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

<p>Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b albo c albo e</p>	
INNE INFORMACJE	
<p>I. Informację o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje albo informację o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje.</p>	
<p>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none">1) aktualnym stanem księgi wieczystej,2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;3) kopią pozwolenia na budowę;4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;5) projektem architektoniczno-budowlanym;6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku;7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;9) dokumentem potwierdzającym: <p>a) zgodę banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje albo informację o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje albo</p> <p>b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy zgodę banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu użytkowego i przeniesienie</p>	

jego własności albo na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

„Środki pieniężne nabywcy (deponenta) zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym prowadzonym przez podmiot objęty systemem gwarantowania [nazwa podmiotu objętego systemem gwarantowania prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] objęte są obowiązkowym ustawowym systemem gwarantowania depozytów przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny do wysokości równowartości w złotych 100 000 euro w odniesieniu do każdego deponenta. Jeżeli deponent posiada więcej depozytów w tym samym podmiocie objętym systemem gwarantowania limit 100 000 euro liczony jest dla sumy wszystkich depozytów deponenta. Metoda ta jest również stosowana w przypadku, gdy podmiot objęty systemem gwarantowania prowadzi działalność pod różnymi znakami towarowymi. [Wpisać nazwę podmiotu banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] działa również pod nazwą [wpisać wszystkie inne znaki towarowe tego samego podmiotu objętego systemem gwarantowania]. Oznacza to, że suma wszystkich depozytów ulokowanych pod jednym lub wieloma z tych znaków towarowych jest gwarantowana łącznie do wysokości równowartości w złotych 100 000 euro. Jeżeli deponent posiada wspólny rachunek z inną osobą/ innymi osobami limit równowartości w złotych 100 000 euro ma zastosowanie do każdego z deponentów oddzielnie.”

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Powierzchnia lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej albo z jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e albo z art. 2 ust. 2	

Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy, rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e bądź umów, o których mowa w art. 2a albo 2b ustawy	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 albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper		

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór umowy deweloperskiej.
 3. Szkic terenu z zaznaczeniem budynku „
-
