



# Jak bezpiecznie zakupić mieszkanie od dewelopera?

Dowiedz się, w jaki sposób chroni Cię prawo i na co zwrócić uwagę w kwestiach formalno-prawnych

**PRAKTYCZNY PORADNIK PRAW KLIENTA**

Wrocław  
Październik 2020

 **archicom**



### **Planujesz zakup mieszkania?**

#### **Zastanawiasz, jakie istnieją zabezpieczenia prawne dla konsumentów w tym procesie?**

#### **Jakie obowiązki ciążą na deweloperze?**

Niniejszy poradnik przedstawia gwarancje wynikające z **Ustawy Deweloperskiej**, w tym korzyści dla klientów, którzy decydują się na podjęcie tak ważnej decyzji życiowej, jaką jest kupno mieszkania.

Poradnik ma przede wszystkim na celu poinformowanie Cię o tym, w jaki sposób zabezpieczone zostały Twoje prawa, jako nabywcy lokalu mieszkalnego, który jest dopiero w trakcie budowy.

# Spis treści

- 01** Słowniczek pojęć
- 02** Kogo dotyczy ustawa deweloperska?
- 03** Jakie są etapy nabycia nieruchomości od dewelopera?
- 04** Jakie przysługują ci prawa, gdy jesteś wstępnie zainteresowany przedstawioną przez dewelopera ofertą?
- 05** Czym jest umowa deweloperska?
- 06** Jakie są zabezpieczenie środków finansowych wpłacanych na poczet nabycia nieruchomości?
- 07** Wpis do macierzystej księgi wieczystej twojego roszczenia
- 08** Odbiór zakupionej nieruchomości
- 09** Umowa sprzedaży

## Słowniczek pojęć

Poniżej przedstawiamy krótki słowniczek pojęć, który pomoże Ci w swobodniejszym poruszaniu się po Poradniku:

1. **Ustawa Deweloperska** oznacza ustawę z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która jest przedmiotem opracowania Poradnika;
2. **Deweloper** jest to przedsiębiorca, od którego kupujesz daną nieruchomość;
3. **Przedsięwzięcie Deweloperskie** jest to całokształt procesu obejmującego szereg czynności faktycznych i prawnych podejmowanych przez Dewelopera, do których należy m.in. budowa budynku, w którym będzie znajdował się Twój lokal mieszkalny stanowiący przedmiot Umowy Deweloperskiej;
4. **Umowa Deweloperska** jest to wzorzec umowy istniejący w polskim obrocie prawnym wprowadzony przez Ustawę Deweloperską; stanowi gwarancję ochrony praw osób fizycznych w przypadku podjęcia decyzji o zakupie od Dewelopera nieruchomości tj. lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego; **co ważne - Umowa Deweloperska nie przenosi prawa własności do nieruchomości**, jednak stanowi ważny etap w procesie jej zakupu; jej podstawowym celem jest zabezpieczenie Twoich praw i obowiązków jako nabywcy mieszkania oraz praw i obowiązków Dewelopera związanych z Przedsięwzięciem Deweloperskim; w Umowie Deweloperskiej Deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (jeśli jej przedmiotem jest lokal) i przeniesienia własności przedmiotu umowy (lokalu mieszkalnego lub domu) na Twoją rzecz, zaś Ty zobowiązujesz się do zapłaty ceny na poczet przedmiotu umowy
5. **Umowa Sprzedaży** jest to tzw. umowa właściwa sprzedaży nieruchomości, na podstawie której dochodzi do przeniesienia na Ciebie prawa własności zakupionej nieruchomości wraz z zakupionym przez Ciebie prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego dla Twojego pojazdu, tarasu czy też ogródka, w zależności od rodzaju nieruchomości, którą zakupisz;
6. **Prospekt Informacyjny** jest to bezpłatny dokument, który dostaniesz od Dewelopera przed zawarciem Umowy Deweloperskiej; zawiera on kluczowe informacje związane z nieruchomością i Przedsięwzięciem Deweloperskim, które pozwolą Ci w podjęciu świadomej decyzji o zakupie;
7. **Mieszkaniowy rachunek powierniczy** jest to rachunek bankowy, na który będziesz wpłacał zgodnie z ustalonym harmonogramem swoje środki pieniężne na poczet zapłaconej ceny za zakupioną przez Ciebie nieruchomość, a następnie z którego środki będą wypłacane przez bank Deweloperowi po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego (w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego) lub po otrzymaniu przez bank podpisanej przez Ciebie Umowy Sprzedaży (zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy);
8. **Udział w nieruchomości wspólnej** jest to przysługujący Ci udział w tzw. nieruchomości wspólnej, którą stanowi m.in. cały grunt, na którym realizowana jest inwestycja deweloperska, a zatem znajdujące się na nim place zabaw, wózkownie, rowerownie, pomieszczenia pracowników ochrony, wszystkie budynki wybudowane na tym gruncie oraz znajdujące się w nich m.in. klatki schodowe, korytarze, schody;
9. **Macierzysta Księga Wieczysta** jest księga wieczysta, który określa stan prawny nieruchomości należącej do Dewelopera, a z której to nastąpi wyodrębnienie księgi wieczystej dla Twojego lokalu mieszkalnego (Wyodrębniona Księga Wieczysta);
10. **Odstąpienie od Umowy Deweloperskiej** jest to Twoje lub złożone przez Dewelopera oświadczenie przewidziane Ustawą Deweloperską, na skutek którego Umowa Deweloperska uznana jest za niezawartą, czyli nie wiąże ani Ciebie ani Dewelopera;

## Kogo dotyczy ustawa deweloperska?

Ustawa Deweloperska funkcjonuje w polskiej przestrzeni prawnej od 29 kwietnia 2012 r. Od tego czasu pełni ona funkcję ochronną, zabezpieczającą prawa osób nabywających lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny na rynku pierwotnym. Ustawę stosuje się w następujących sytuacjach:

- 1) zobowiązanie Dewelopera do ustanowienia odrębnej własności mieszkania i przeniesienia jej na Twoją rzecz,
- 2) zobowiązanie Dewelopera do przeniesienia na Twoją rzecz własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny;
- 3) zobowiązanie Dewelopera do przeniesienia na Twoją rzecz prawa użytkowania wieczystego z jednoczesnym przeniesieniem prawa własności domu jednorodzinnego na nim wybudowanego, który stanowi odrębną od gruntu nieruchomość.



### Ustawa Deweloperska nie znajduje zastosowania, w przypadku:

- 1) nabycia lokalu mieszkalnego przez nabywcę niebędącego osobą fizyczną;
- 2) nabycia lokali użytkowych albo udziału w takich lokalach (np. lokalu przeznaczonego na prowadzenie określonych usług gastronomicznych);
- 3) nabycia lokalu mieszkalnego już po ustanowieniu przez Dewelopera jego odrębnej własności i wpisaniu tego prawa do księgi wieczystej;
- 4) zamiany nieruchomości (nabywca w rozliczeniu przekazuje inny lokal lub dom jednorodzinny z ewentualną dopłatą);
- 5) nabycia od Dewelopera gotowych mieszkań lub domów jednorodzinnych po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

## Etapy nabycia nieruchomości od dewelopera

Ustawa Deweloperska wymienia szereg kroków, których podjęcie jest niezbędne w procesie zakupu przez Ciebie lokalu mieszkalnego.

Do niezbędnych etapów zakupu nieruchomości, które zostaną omówione na dalszych stronach Poradnika należą:

1. pozyskanie od Dewelopera **Prospektu Informacyjnego** zawierającego kluczowe informacje dotyczące planowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego;
2. zawarcie przed notariuszem **Umowy Deweloperskiej**;
3. wpis do **Macierzystej Księgi Wieczystej** nieruchomości, na której realizowana będzie budowa Twoich roszczeń o:
  - a) wybudowanie przez Dewelopera budynku, w którym znajdować będzie się zakupiona przez Ciebie nieruchomość i wyodrębnienie w nim lokalu mieszkalnego szczegółowo opisanego w Umowie Deweloperskiej;
  - b) przeniesienie na Ciebie prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
4. realizacja przez Dewelopera wskazanego Tobie w Prospekcie Informacyjnym harmonogramu Przedsięwzięcia Deweloperskiego;
5. dokonanie zapłaty Deweloperowi ustalonej ceny za zakupioną przez Ciebie nieruchomość w terminach i wysokości ustalonej w Umowie Deweloperskiej;
6. odbiór mieszkania lub domu jednorodzinnego po uzyskaniu stosownych zgód przez Dewelopera;
7. zawarcie przed notariuszem Umowy przenoszącej na Ciebie prawo własności do zakupionej nieruchomości oraz dokonanie wpisu do Wyodrębnionej Księgi Wieczystej ujawniającego Twoje prawo własności.



## Jakie przysługują ci prawa, gdy jesteś wstępnie zainteresowany przedstawioną przez dewelopera ofertą?

### I. Prawo do żądania doręczenia Prospektu Informacyjnego

#### a) Czym jest Prospekt Informacyjny?

Prospekt Informacyjny jest bezpłatnym dokumentem sporządzanym przez Dewelopera. Głównym celem Prospektu Informacyjnego jest dostarczenie Tobie, jako potencjalnemu nabywcy mieszkania lub domu jednorodzinnego, wszelkich informacji z nimi związanych, które pomogą Ci w podjęciu świadomej decyzji o zakupie danej nieruchomości.

Co istotne, prawo do pozyskania Prospektu Informacyjnego przysługuje już w momencie zainteresowania kupnem danej nieruchomości.

#### b) Co zawiera Prospekt Informacyjny?

Prospekt Informacyjny sporządzony przez Dewelopera musi zawierać m.in.:

- 1) **dane Dewelopera**, które pozwolą Ci zidentyfikować dany podmiot na rynku nieruchomości, sprawdzić np. jego renomę, ilość zakończonych przedsięwzięć budowlanych;

- 2) wskazanie **doświadczenia Dewelopera**, w tym ostatnie ukończone Przedsięwzięcie Deweloperskie (jeżeli takie jest);
- 3) **informacje dotyczące nieruchomości i Przedsięwzięcia Deweloperskiego**, którym jesteś zainteresowany, do których zaliczają się m.in. dane dotyczące gruntu, liczby budynków i ich rozmieszczenie na nieruchomości, informacje o istniejących obciążeniach hipotecznych (np. ustanowiona na rzecz banku hipoteka zabezpieczająca jego roszczenia w sytuacji, gdy Przedsięwzięcie Deweloperskie finansowane jest ze środków uzyskanych przez Dewelopera w ramach zawartej przez niego umowy kredytu);
- 4) informacje dotyczące wydanego **pozwolenia na budowę**, w tym numer takiej decyzji, planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych, wskazanie liczby planowanych budynków i ich rozmieszczenie, sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- 5) informacje na temat rodzaju mieszkaniowego **rachunku powierniczego**, abyś miał pewność, jaki rodzaj rachunku otworzył w określonym banku Deweloper;
- 6) **harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego** przedstawiony z wykazem poszczególnych jego etapów, abyś mógł sprawdzać zakończenie poszczególnych etapów budowy oraz być na bieżąco z tym, co aktualnie będzie się działo na budowie;
- 7) przewidywane warunki odstąpienia od **Umowy Deweloperskiej**;
- 8) wskazanie **ceny** za 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości;
- 9) wskazanie **szczegółowych danych dotyczących budynku** m.in. liczbę lokali w budynku, liczbę miejsc garażowych, postojowych, określenie miejsca położenia lokalu mieszkalnego w budynku, w tym wskazanie powierzchni, układu pomieszczeń, zakres, standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązał się Deweloper;
- 10) informacje o planowanych inwestycjach ujawnionych publicznie, w tym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, abyś wiedział jakie budowy są lub mogą być zaplanowane w najbliższej okolicy od zakupionego mieszkania, co za tym idzie jakie budynki na przestrzeni kilku lat mogą być w Twoim otoczeniu.

Co najważniejsze, Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami np. rzutem mieszkania jest integralną częścią przyszłej Umowy Deweloperskiej, zatem nie może on być z nią sprzeczny.

#### c) Co w przypadku, gdy Deweloper zmieni wcześniej przekazany mi Prospekt Informacyjny?

W sytuacji, gdy nastąpiła zmiana treści Prospektu Informacyjnego w czasie pomiędzy jego doręczeniem a podpisaniem Umowy Deweloperskiej, Deweloper zobowiązany jest w treści Umowy Deweloperskiej podkreślić wyraźnie powstałe zmiany. Wprowadzone zmiany będą Cię wiązać tylko wtedy, gdy wyrazisz na nie zgodę.

#### d) Co w sytuacji, gdy Deweloper wypełni nieprawidłowo Prospekt Informacyjny lub niezgodnie z prawdą, a mam już zawartą Umowę Deweloperską?

W takim przypadku, zgodnie z Ustawą Deweloperską masz prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej.



## II. Prawo do wglądu w dokumentację związaną z Przedsięwzięciem Deweloperskim

Jeśli jesteś zainteresowany nabyciem nieruchomości od Dewelopera, masz prawo do zapoznania się w lokalu Dewelopera, tj. np. w jego biurze sprzedaży, z następującymi dokumentami:

- 1) aktualnym stanem Macierzystej Księgi Wieczystej,
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera,
- 3) kopią pozwolenia na budowę,
- 4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym.

## III. Prawo do uzyskania wzoru Umowy Deweloperskiej i swobodnego z nim się zapoznania w dogodnych dla Ciebie warunkach

Masz prawo otrzymać od Dewelopera wzór Umowy Deweloperskiej. Następnie możesz swobodnie przeanalizować jej treść w wybranym przez siebie czasie i miejscu. Co ważne, masz prawo negocjować warunki Umowy Deweloperskiej oraz uzyskać wyjaśnienia fragmentów budzących Twoje wątpliwości. Pamiętaj jednak, że pomimo Twoich oczekiwań, niektóre postanowienia nie mogą zostać zmienione z uwagi na przepisy Ustawy Deweloperskiej.

Na kolejnym etapie, gdy warunki Umowy Deweloperskiej nie będą budzić Twoich zastrzeżeń, wzór Umowy Deweloperskiej zostanie wypełniony o Twoje dane osobowe oraz wybranego przez Ciebie lokalu lub domu jednorodzinnego.





## Umowa deweloperska

### I. Treść Umowy Deweloperskiej

#### a) Co zawiera w swej treści Umowa Deweloperska?

Celem zabezpieczenia Twoich praw, ustawodawca ogólnie uregulował najważniejsze kwestie, jakie muszą być wskazane w Umowie Deweloperskiej. I tak, poniżej przedstawiamy przykładowe najważniejsze zapisy, które musi ona zawierać (kompletny katalog obowiązkowych postanowień znajduje się w art. 22 ust.1 Ustawy Deweloperskiej), niezależnie od tego z jakim Deweloperem zawierać będziesz Umowę Deweloperską:

- 1) określenie Stron, miejsce i datę jej podpisania;
- 2) cenę i terminy jej zapłaty;
- 3) zobowiązanie Dewelopera do wybudowania budynku i wyodrębnienia lokalu mieszkalnego lub wybudowania domu jednorodzinnego i przeniesienia na Ciebie prawa własności,
- 4) termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych;
- 5) opis kupowanej przez Ciebie nieruchomości, który musi zawierać m.in. położenie nieruchomości, układ pomieszczeń, ich powierzchnia oraz zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązał się Deweloper;
- 6) wskazanie w jaki sposób będzie mierzona powierzchnia;
- 7) informację o nieruchomości gruntowej, czyli wycinku gruntu, na którym postawiony jest budynek, do których należą w szczególności dane o rozmiarze działki, jej stanie prawnym, istniejących na niej ewentualnie obciążeniach hipotecznych i służebnościach;

- 8) termin, w którym staniesz się właścicielem zakupionej nieruchomości oraz termin kiedy będziesz miał prawo odebrać swoją nieruchomość;
- 9) Twoje oświadczenie o odbiorze Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami;
- 10) określenie warunków odstąpienia od Umowy Deweloperskiej;
- 11) informacje dotyczące rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego.

#### b) Co w przypadku, gdy Deweloper zawrze w treści Umowy mniej korzystne postanowienia niż wskazane w Ustawie Deweloperskiej?

Zgodnie z Ustawą Deweloperską mniej korzystne dla Ciebie postanowienia wskazane w Umowie Deweloperskiej od regulacji przewidzianych Ustawą Deweloperską, są w całości nieważne. Wówczas w ich miejsce będą obowiązywać odpowiednie przepisy Ustawy Deweloperskiej.

### II. Forma zawarcia Umowy Deweloperskiej

Umowa Deweloperska musi być zawarta w formie aktu notarialnego, a jej zawarcie w innej formie będzie powodować jej nieważność.

Przewidziana w Ustawie Deweloperskiej forma aktu notarialnego gwarantuje Ci bezpieczeństwo. Notariusz w zakresie dokonywanej czynności działa jako bezstronna osoba zaufania publicznego. Notariusz jest zobowiązany do udzielenia Ci wszelkich informacji, wyjaśnień związanych z dokonywaną czynnością, tak aby zawarcie Umowy Deweloperskiej było dla Ciebie jak najbardziej zrozumiałe i przejrzyste.

Koszt zawarcia Umowy Deweloperskiej obciąża w równych częściach Nabywcę mieszkania oraz Dewelopera.

### II. Prawa przysługujące w związku z zawarciem Umowy Deweloperskiej

Na skutek zawarcia Umowy Deweloperskiej nabędziesz przede wszystkim roszczenie w stosunku do Dewelopera o wybudowanie budynku, w którym znajdować będzie się zakupiona przez Ciebie nieruchomość, wyodrębnienie w nim lokalu mieszkalnego, a następnie przeniesienie prawa własności do kupowanej przez Ciebie nieruchomości. Umowa Deweloperska stanowić będzie podstawę wpisu Twojego roszczenia o przeniesienia prawa własności do Księgi Wieczystej.

Ponadto, zarówno Ty jak i Deweloper będziecie związani m.in. wskazaną w Umowie Deweloperskiej ceną nabycia nieruchomości, harmonogramem dokonywanych wpłat, terminem nabycia przez Ciebie prawa własności, a przede wszystkim określoną warunkami umowy powierzchnią nieruchomości, z zastrzeżeniem niewielkich dopuszczalnych zmian wynikających z dokonanego obmiaru powykonawczego, układem jej pomieszczeń, zakresem i standardem prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązał się Deweloper.



### III. Prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej

Zarówno nabywca jak i Deweloper mają prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w przypadku zaistnienia przyczyn określonych Ustawą lub Umową Deweloperską. Odstąpienie od Umowy oznacza jej rozwiązanie z tzw. mocą wsteczną (Umowa Deweloperska będzie uznana za niezawartą) oraz wygaśnięcie zobowiązań bez ich wykonania z jednoczesnym zobowiązaniem się Stron do wzajemnego zwrotu otrzymanych świadczeń np. zwrot zapłaconej części za nieruchomości. Twoje odstąpienie od Umowy Deweloperskiej nie wymaga zgody Dewelopera.

#### a) W jakich przypadkach mogę odstąpić od Umowy Deweloperskiej?

Zgodnie z Ustawą Deweloperską masz prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w przypadku, gdy:

- 1) Umowa Deweloperska nie zawiera obowiązkowych elementów przewidzianych Ustawą Deweloperską;
- 2) informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian wprowadzonych w Umowie Deweloperskiej za Twoją zgodą;
- 3) nie doręczono Ci Prospektu Informacyjnego lub Prospektu Informacyjnego z naniesionymi przez Dewelopera zmianami;
- 4) zawarte informacje w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu jej podpisania;
- 5) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji, do których przedstawienia na podstawie Umowy Deweloperskiej zobowiązany był Deweloper;
  - ✓ prawa, o których mowa wyżej w punktach 1-5 możesz zrealizować w terminie 30 dni od zawarcia Umowy Deweloperskiej;
- 6) Deweloper w terminie przewidzianym w Umowie Deweloperskiej nie zawarł z Tobą Umowy Sprzedaży, z tym zastrzeżeniem, że przed skorzystaniem z tego prawa do odstąpienia zobowiązany będziesz do wcześniejszego wyznaczenia Deweloperowi 120-dniowego terminu na przeniesienie prawa własności do nieruchomości; prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej będzie skuteczne dopiero z chwilą upływu wyznaczonego przez Ciebie terminu.

#### b) Kiedy moje odstąpienie od Umowy Deweloperskiej będzie uznane za skuteczne?

Twoje oświadczenie o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej w przypadkach wskazanych w lit. a powyżej, będzie skuteczne, jeżeli wraz ze złożeniem oświadczenia o woli odstąpieniu od zawartej Umowy Deweloperskiej wyrazisz zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej Twojego roszczenia o ustanowienie odrębnej własności zakupionego lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa do jego własności na Twoją rzecz. Takie oświadczenie musi być złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

#### c) Czy poniosę jakiegokolwiek koszty związane z odstąpieniem przeze mnie od Umowy Deweloperskiej?

W przypadku skorzystania z jednego z praw do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, wymienionych w punktach 1-6 powyżej, jesteś zwolniony od ponoszenia jakichkolwiek kosztów z tego tytułu, z pominięciem kosztów czynności notarialnych. Twoje prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej nie może być uzależnione od obowiązku wpłacenia przez Ciebie z tego tytułu oznaczonej sumy pieniężnej tzw. odstępnego.

#### d) Co się stanie z dotychczas wpłaconymi przeze mnie środkami finansowymi?

W przypadku skutecznego odstąpienia od Umowy Deweloperskiej Deweloper jest zobowiązany zwrócić Ci wpłacone na poczet ceny środki finansowe. Wysokość zwróconych środków pieniężnych będzie uzależniona od rodzaju prowadzonego przez Dewelopera mieszkaniowego rachunku powierniczego. I tak, jeżeli Deweloper prowadzi zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, bank zobowiązany będzie do wypłacenia Tobie dotychczas wpłaconych środków finansowych, zaś jeżeli środki pieniężne były wpłacone na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, bank wypłaci Ci pozostałe na nim środki.

#### e) Czy Deweloper może odstąpić od zawartej ze mną Umowy Deweloperskiej?

Tak. Deweloper może odstąpić od Umowy Deweloperskiej wyłącznie, gdy:

- 1) pomimo wezwania Cię do zapłaty, w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisma Dewelopera, nie wpłacisz zaległych kwot na poczet zakupionej nieruchomości lub wpłacisz je w zaniżonej wysokości, niezgodnie z ustalonym harmonogramem wpłat,
- 2) nie stawisz się po odbiór nieruchomości lub nie podpiszesz aktu notarialnego przenoszącego na Ciebie prawo własności, zaś Deweloper dwukrotnie wezwie Cię pisemnie, w odstępie co najmniej 60-dniowym od dnia doręczenia pierwszego wezwania, do wykonania wskazanych czynności.

Powyższe prawo Dewelopera do odstąpienia od zawartej z Tobą Umowy Deweloperskiej, nie dotyczy sytuacji, w których brak zapłaty zaległych kwot na poczet zakupionej nieruchomości lub brak Twojego stawiennictwa w określonym terminie po odbiór nieruchomości, wynika z przyczyn obiektywnie od Ciebie niezależnych tj. z tzw. siły wyższej. Siła wyższa oznacza zdarzenie zewnętrzne, nadzwyczajne, nieuchronne, w żaden sposób nie zależne od Ciebie ani od Dewelopera, któremu nie można zapobiec. Przykładem siły wyższej może być katastrofa naturalna, wojna, zamieszki, działania sił przyrody takie jak powódź, pożar, susza, trzęsienia ziemi.



## Zabezpieczenie środków finansowych wplacanych na poczet nabycia nieruchomości

**Deweloper w momencie podjęcia się Przedsięwzięcia Deweloperskiego tj. budowy nieruchomości jest zobowiązany do zawarcia z bankiem:**

- 1) umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego lub
- 2) umowy o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Na podstawie jednej z wyżej wskazanych umów, bank otwiera Deweloperowi tzw. rachunek powierniczy, na którym będą gromadzone wpłacane przez Ciebie środki pieniężne na cele wskazane szczegółowo w Umowie Deweloperskiej. Koszt prowadzenia rachunku powierniczego obciąża Dewelopera. Podstawowym celem, tego rozwiązania jest zagwarantowanie, że Twoje środki nie będą przekazane Deweloperowi jeśli nie osiągnie on konkretnego celu, związanego z budową nieruchomości.



Wypłata Deweloperowi Twoich środków pieniężnych z **otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** jest dokonywana przez Bank zgodnie z postanowieniami łączącej Bank i Dewelopera umowy o prowadzenie takiego rachunku powierniczego. Jednakże wypłata będzie mogła nastąpić z uwzględnieniem zasad określonych w Umowie Deweloperskiej oraz wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego jest prowadzony rachunek powierniczy tj. prowadzonej budowy Twojego mieszkania. Środki wypłacane są po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Etapy te określa Deweloper i są one elementem Prospektu Informacyjnego.

W przypadku zawarcia przez Dewelopera Umowy o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wypłata przez Dewelopera Twoich środków pieniężnych z rachunku powierniczego będzie miała miejsce wyłącznie w chwili przeniesienia na Ciebie prawa własności do określonej nieruchomości tj. po otrzymaniu przez bank odpisu aktu notarialnego.

**a) Czy przed zawarciem Umowy Deweloperskiej zostaną poinformowany o rodzaju rachunku powierniczego?**

Tak. Deweloper ma obowiązek poinformowania o rodzaju rachunku. Informacja ta powinna znaleźć się w treści Prospektu Informacyjnego oraz Umowie Deweloperskiej.

**b) Czy bank sprawuje jakąkolwiek kontrolę nad wpłaconymi środkami pieniężnymi?**

Tak. Bank na podstawie zawartej z Deweloperem Umowy, zobowiązany jest do odrębnego ewidencjonowania wpłat i wypłat dla każdego Nabywcy nieruchomości. Co więcej, masz prawo zwrócić się do banku z żądaniem udzielenia informacji o dokonanych wpłatach i wypłatach.

Ponadto w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank za pomocą osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane, dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie. Kontrola następuje na podstawie wpisów kierownika budowy w dzienniku budowy. W czasie kontroli bank ma prawo wglądu w rachunki bankowe Dewelopera oraz dokumentację budowlaną.

**c) Czy Deweloper ma prawo wypowiedzieć bankowi umowę i zdeponować środki na innym koncie bankowym?**

Nie. Wyłączne prawo do wypowiedzenia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje bankowi i tylko z ważnych powodów. Jednakże i w takiej sytuacji, Deweloper będzie zobowiązany do niezwłocznego, nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy, założenia nowego rachunku powierniczego w innym banku. Twoje środki zostaną przekazane bezpośrednio z uprzedniego rachunku powierniczego na nowo założony rachunek powierniczy.

**d) Co stanie się z moimi środkami pieniężnymi, gdy Deweloper nie założy nowego rachunku powierniczego?**

W takiej sytuacji, po upływie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego, bank zwróci Ci dotychczas wpłacone środki finansowe.

**e) Czy w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej będę miał prawo odzyskać wpłacone środki pieniężne?**

Tak. Bank zobowiązany będzie do wypłacenia Ci wyłącznie środków pieniężnych, które pozostały na mieszkaniowym rachunku powierniczym w związku z realizowanym Przedsięwzięciem Deweloperskim. Zaś Deweloper będzie zobowiązany do zwrotu Twoich środków, które zostały mu wypłacone wcześniej przez Bank, w ramach realizacji zakończonego etapu harmonogramu prac nad budowaną inwestycją mieszkaniową.

## Wpis do macierzystej księgi wieczystej twojego roszczenia

Na skutek zawartej przez Ciebie Umowy Deweloperskiej, w Macierzystej Księdze Wieczystej zostanie dokonany wpis o przysługującym Ci roszczeniu w stosunku do Dewelopera tj. o wybudowaniu przez niego budynku, w którym znajdować się będzie zakupiony przez Ciebie lokal mieszkalny stanowiący przedmiot Umowy Deweloperskiej. Dzięki powyższemu wpisowi, uzyskasz zwiększoną gwarancję, że Deweloper nie sprzeda kupowanej przez Ciebie nieruchomości na rzecz osoby trzeciej.



## Odbiór zakupionej nieruchomości

Ustawa Deweloperska reguluje także niezwykle ważny etap realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, jakim jest odbiór zakupionej przez Ciebie nieruchomości. Odbiór nieruchomości jest nie tylko Twoim uprawnieniem, lecz przede wszystkim obowiązkiem ciążącym zarówno na Tobie, jako nabywcy oraz na Deweloperze, jako oddającym Tobie zakupioną nieruchomość.

### a) Kiedy może nastąpić odbiór nieruchomości?

Odbiór lokalu mieszkalnego lub domu jedno-rodzinnego może nastąpić po uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, a przed zawarciem Umowy Sprzedaży przenoszącej na Ciebie prawo własności kupionej nieruchomości.

### b) Jakie mam uprawnienia podczas dokonywania odbioru?

Z dokonanego odbioru sporządza się protokół odbioru, do którego możesz zgłosić ewentualnie spostrzeżone wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Brak stwierdzonej wady w trakcie odbioru (poza uszkodzeniami mechanicznymi), nie wyłącza Twoich uprawnień z tytułu rękojmi.



### c) Czy Deweloper jest zobowiązany ustosunkować się do zgłoszonych przez mnie zastrzeżeń?

Tak. Deweloper będzie zobowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu odbioru do złożenia Tobie oświadczenia w przedmiocie:

- 1) uznania zgłoszonych przez Ciebie wad,
- 2) odmowie uznania wad oraz jej przyczynach.

### d) W jakim terminie Deweloper jest zobowiązany do usunięcia zgłoszonych wad?

W sytuacji, gdy Deweloper uzna zgłoszone przez Ciebie wady nieruchomości, ma on obowiązek usunąć je w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru. W sytuacji, gdy pomimo dochowania należytej staranności, Deweloper nie usunie wad w 30-dniowym terminie, jest on zobowiązany wskazać Ci inny, racjonalny termin na ich zlikwidowanie z jednoczesnym wyjaśnieniem przyczyn opóźnienia.

## Umowa sprzedaży

Zawarcie Umowy Sprzedaży jest ostatnim etapem w procesie nabywania przez Ciebie nieruchomości. Może on nastąpić wyłącznie po dokonanych protokolarnym odbiorze przez Ciebie zakupionej nieruchomości. Umowa ta, przenosi na Ciebie prawo własności do zakupionej nieruchomości, innymi słowy od momentu jej zawarcia stajesz się właścicielem zakupionego mieszkania. Umowę taką zawrzesz z Deweloperem u notariusza. W tym momencie uzyskujesz również nabycie uprawnień z tzw. rękojmi za wady nabytej przez Ciebie nieruchomości na zasadach szczegółowo uregulowanych od art. 556 do art. 576 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r.-Kodeks cywilny.

Na skutek zawarcia Umowy Sprzedaży i po dokonaniu stosownego wpisu w Księdze Wieczystej nastąpi:

- 1) ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego poprzez założenie dla mieszkania Wyodrębnionej Księgi Wieczystej, czyli innymi słowy Twój lokal zostanie prawnie wyodrębniony z budynku,
- 2) przypisanie Twojemu lokalowi mieszkaniowemu odpowiedniej części udziału w nieruchomości wspólnej tj. w wybudowanym budynku oraz gruncie, na którym będzie on stał,

Dzięki zawarciu Umowy Sprzedaży będziesz mógł swobodnie rozporządzać swoim prawem własności do nieruchomości oraz współdecydować o posiadanych przez Ciebie częściach wspólnych budynku, placu zabaw, gruntu itd. Niezależnie od powyższego musisz pamiętać, że na skutek nabycia prawa własności do nieruchomości, będziesz także zobowiązany do ponoszenia kosztów jej utrzymania, a także do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, wliczonych proporcjonalnie do przysługującego Ci w niej udziału.

Deweloper wraz z Umową Sprzedaży przekaże Ci instrukcję używania lokalu mieszkalnego, w której znajdziesz szczegółowe informacje dotyczące m.in. wymogów bezpieczeństwa i utrzymania właściwego stanu technicznego lokalu, utrzymania stanu higieniczno-sanitarnego, prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń, właściwego ogrzewania lokalu celem zapobieżenia jego degradacji.





**SQUARE**  
Tax & Legal

**Autorzy**

radca prawny Grzegorz Rutkowski  
partner w kancelarii prawnej SQUARE Tax & Legal

radca prawny Arkadiusz Skrobich  
partner w kancelarii prawnej SQUARE Tax & Legal