

**USTAWA**

**z dnia...**

**o ochronie nabywcy w umowach deweloperskich**

**DZIAŁ I**

**WPROWADZENIE I DEFINICJE**

**Art. 1. ( Zakres regulacji )**

Niniejsza ustawa określa:

1. Obowiązkowy zakres informacji zawartych w Arkuszu Informacyjnym Dewelopera.
2. Elementy konieczne umowy deweloperskiej.
3. Zasady nabywania nieruchomości mieszkalnych przez nabywcę od dewelopera w tym, obowiązki i uprawnienia:
  - a) nabywcy;
  - b) dewelopera;
  - c) instytucji gwarantującej bezpieczeństwo środków nabywcy;
  - d) notariuszy.
4. Zasady prowadzenia postępowania upadłościowego wobec deweloperów.

**Art. 2. (Definicje pojęć ustawowych)**

Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) przedsięwzięcie budowlane - proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanowione zostaje prawo do lokalu, obejmujący budowę w rozumieniu prawa budowlanego oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do korzystania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych;
- 2) zadanie inwestycyjne – część przedsięwzięcia budowlanego, dotycząca jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia budowlanego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną;
- 3) deweloper – przedsiębiorcę, który oferuje lub zobowiązuje się, że po ukończeniu przedsięwzięcia budowlanego, ustanowi na rzecz nabywcy, w drodze umowy, prawo, o którym mowa w art. 3;
- 4) nabywca – osobę fizyczną, prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej uprawnioną na podstawie umowy deweloperskiej do uzyskania prawa, o którym mowa w art. 3;

- 5) umowa deweloperska – odpowiadającą treści art. 3 umowę zawartą przez dewelopera z nabywcą;
- 6) otwarty rachunek powierniczy dewelopera – należący do dewelopera rachunek bankowy służący gromadzeniu środków pieniężnych nabywcy, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje w transzach w czasie trwania przedsięwzięcia budowlanego, stosownie do terminów wskazanych w harmonogramie przedsięwzięcia budowlanego oraz postępów w budowie oraz spełniający wymogi niniejszej ustawy;
- 7) zamknięty rachunek powierniczy dewelopera – należący do dewelopera rachunek bankowy służący gromadzeniu środków pieniężnych nabywcy, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 3 oraz spełniający wymogi niniejszej ustawy;
- 8) zgoda nabywców – oświadczenie woli nabywców, podejmowane zwykłą większością głosów, liczonych w stosunku do nabywanej powierzchni, przy quorum min.  $\frac{3}{4}$  nabywców. Za zgodę nabywców uznaje się również korespondencyjne wyrażenie woli, o ile dokument zawiera podpis notarialnie poświadczony;
- 9) Ilekroć w ustawie jest mowa o przeniesieniu własności lokalu, należy przez to rozumieć również przeniesienie własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 10) Arkusz Informacyjny Dewelopera ( A.I.D. ) – dokument informacyjny wypełniany przez dewelopera, o którym mowa w Dziale III;
- 11) Środki ochrony nabywcy – należy rozumieć jako środki ochrony kapitału powierzonych przez nabywcę deweloperowi, jako zaliczka na poczet przyszłego lokalu.

## DZIAŁ II

### ZAKRES STOSOWANIA USTAWY

#### **Art. 3. (Zakres stosowania ustawy)**

Ustawę stosuje się do wszystkich sytuacji, w których:

**deweloper**, na podstawie umowy, zobowiązuje się, po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia budowlanego do:

- ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, lub
- przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, lub
- przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,

**a nabywca** zobowiązuje się do spełnienia choćby części świadczenia pieniężnego przed przeniesieniem na niego takiego prawa.

**Art. 4. (Wyłączenia podmiotowe i podmiotowe)**

1. Przepisów niniejszej ustawy nie stosuje się, gdy nabywcą jest przedsiębiorca, który na podstawie umowy jest uprawniony do uzyskania praw do wszystkich lokali w ramach jednego przedsięwzięcia budowlanego lub zadania inwestycyjnego.
2. Gdy przedsiębiorca nabywa niektóre tylko lokale w ramach przedsięwzięcia budowlanego lub zadania inwestycyjnego strony mogą odstąpić od stosowania Rozdziałów III – IV oraz VI.
3. Stosowanie ustawy nie jest obowiązkowe, w przypadku zawierania umów rezerwacyjnych dotyczących lokalu, o ile kwota, jaką potencjalny nabywca jest zobowiązany uiścić, nie przekracza 10 000 PLN (dziesięć tysięcy złotych).

**Art. 5. (Ochrona nabywcy na wypadek niezgodności)**

Postanowienia umowne mniej korzystne dla nabywcy, niż przepisy niniejszej ustawy, nie wiążą stron. W miejsce niewiążących postanowień umownych stosuje się odpowiednie przepisy ustawy.

**DZIAŁ III**

**OBOWIĄZEK UDOSTĘPNIANIA ARKUSZA INFORMACYJNEGO**

**Art. 6. (Arkusze informacyjny)**

1. Deweloper zobowiązany jest do przekazania osobom zainteresowanym zawarciem umowy deweloperskiej, nie później niż na 7 dni przed zawarciem pierwszej takiej umowy, związanej z określonym przedsięwzięciem budowlanym, Arkusza Informacyjnego Dewelopera (AID). Deweloper musi uzyskać pisemne oświadczenie nabywcy o odbiorze i zapoznaniu się z treścią arkusza informacyjnego dewelopera.
2. Arkusz informacyjny dewelopera, o którym mowa w ust. 1, określa załącznik nr 1 do niniejszej ustawy.

**Art. 7. (Skutki niezgodności arkusza informacyjnego)**

1. Jeżeli przed zawarciem umowy deweloperskiej, nie został nabywcy udostępniony arkusz informacyjny dewelopera, nabywca może w ciągu 30 dni od zawarcia umowy, o której mowa w art. 3, wezwać dewelopera do jego doręczenia w terminie 14 dni.
2. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej, bez podania przyczyny, w terminie 30 dni od doręczenia mu arkusza informacyjnego dewelopera zgodnie z ust. 1, przez złożenie deweloperowi pisemnego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy.
3. Jeżeli nabywca nie odstąpi od umowy deweloperskiej w trybie, o którym mowa w ust. 2 umowa wraz z postanowieniami arkusza informacyjnego dewelopera wiąże strony.
4. W razie sprzeczności pomiędzy treścią arkusza, a postanowieniami umowy deweloperskiej, strony są związane postanowieniami korzystniejszymi dla nabywcy.

5. Jeżeli pomimo żądania nabywcy deweloper nie doręczył mu arkusza informacyjnego, nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od upływu 14 dniowego terminu, o którym mowa w ust. 1.
6. Do odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 2 i 5 stosuje się przepis art. 11 ust. 5.

**Art. 8. (Kara za brak arkusza informacyjnego)**

1. Deweloper, który nie udostępnia nabywcy, zgodnie z wymogami niniejszej ustawy, arkusza informacyjnego dewelopera, podlega karze grzywny do 50.000 zł.
2. Organem właściwym dla wymierzenia oraz pobrania kary jest Państwowa Inspekcja Handlowa.

## **DZIAŁ IV**

### **OBOWIĄZKOWE ELEMENTY UMOWY DEWELOPERSKIEJ**

**Art. 9. (Obowiązkowa forma aktu notarialnego)**

Umowa deweloperska jest zawierana obowiązkowo, w formie aktu notarialnego.

**Art.10. (Elementy umowy deweloperskiej)**

1. Umowa deweloperska zawiera w szczególności:
  - 1) oznaczenie nieruchomości, na której przeprowadzone zostanie przedsięwzięcie budowlane;
  - 2) określenie położenia oraz istotnych cech budynku, będącego przedmiotem umowy, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal będący przedmiotem umowy;
  - 3) określenie usytuowania lokalu w budynku, jego powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper, w tym standard wykończenia części wspólnych budynku;
  - 4) termin przeniesienia na nabywcę prawa własności do lokalu;
  - 5) terminy spełniania świadczeń pieniężnych nabywcy na rzecz dewelopera;
  - 6) wskazanie rachunku powierniczego, na którym gromadzone mają być środki pieniężne nabywcy, oraz określenie zasad (warunków) prowadzenia tego rachunku lub odpowiednio wskazania środków ochrony nabywcy, o których mowa w art. 25 i następnych, wraz z przedstawieniem kopii odpowiedniej umowy,
  - 7) termin rozpoczęcia i zakończenia budowy, cenę lokalu oraz określenie warunków rozwiązania umowy deweloperskiej, a także warunków zwrotu środków wpłaconych przez nabywcę w razie odstąpienia od umowy deweloperskiej;
  - 8) informację dotyczącą istniejących obciążeń na nieruchomości lub obciążeń mogących powstać w przyszłości z tytułu już zawartych umów;
  - 9) kopię pozwolenia na budowę;
  - 10) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania nabywcy, albo jego nazwę, siedzibę i adres;

- 11) określenie miejsca i daty podpisania umowy przenoszącej własność lokalu na nabywcę.
- 12) oświadczenie od nabywcy o zapoznaniu się z treścią arkusza informacyjnego dewelopera, który stanowi załącznik do umowy deweloperskiej.
- 13) numer konta bankowego nabywcy, dla ewentualnych zwrotów środków finansowych.

**Art.11 (Skutki braków w umowie deweloperskiej)**

1. W przypadku, gdy w umowie deweloperskiej brak jest którejkolwiek z informacji lub danych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1- 9 lub też są one nieprawdziwe, nabywca może w ciągu 30 dni od zawarcia umowy wezwać dewelopera w formie pisemnej do uzupełnienia brakujących elementów, w terminie 14 dni od wezwania.
2. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej bez podania przyczyny, w terminie 30 dni od doręczenia mu pisemnego uzupełnienia brakujących w umowie informacji lub danych, przez złożenie deweloperowi pisemnego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy.
3. Umowa deweloperska wiąże strony pomimo braku informacji lub danych, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt 1-9, jeżeli nabywca nie dokonał wezwania, o którym mowa w art. 11 ust. 1. Jeżeli umowa deweloperska została uzupełniona w trybie przewidzianym w art. 11 ust. 1, a nabywca nie odstąpił od umowy w myśl ust. 2, umowa wiąże strony wraz z uzupełnieniami.
4. Jeżeli pomimo żądania nabywcy, deweloper nie podał do wiadomości nabywcy brakujących informacji lub danych, nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od upływu 14 dniowego terminu, o którym mowa w art. 11 ust. 1, przez złożenie deweloperowi pisemnego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy.
5. W razie skorzystania z prawa odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 2 i 4, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi odpowiedzialności umownej wobec dewelopera. Wpłacone przez nabywcę kwoty podlegają zwrotowi w terminie 30 dni od odstąpienia.

**Art. 12. (Limit odsetek i kar umownych)**

1. Zastrzeżona w umowie deweloperskiej wysokość odsetek lub kar umownych za opóźnienie, w spełnieniu świadczenia pieniężnego przez nabywcę, nie może przewyższać wysokości kar umownych za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dewelopera.
2. Zastrzeżenie w umowie deweloperskiej na rzecz nabywcy kary umownej w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez dewelopera, nie wyłącza żądania odszkodowania, za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy przez dewelopera, w kwocie przewyższającej karę umowną.

## DZIAŁ V

### ŚRODKI OCHRONY NABYWCY

#### **Art.13. (Obowiązek stosowania przynajmniej jednego środka ochrony nabywcy )**

1. Deweloper, który przyjmuje wpłaty od nabywcy na poczet przyszłej nieruchomości ma obowiązek stosować, co najmniej jeden z wymienionych w Tytule I i II niniejszego rozdziału środków ochrony nabywców.
2. Nie dotyczy to sytuacji, w której deweloper przyjmuje od nabywcy kwotę, nie wyższą niż 10 000 złotych (dziesięć tysięcy złotych), tytułem umowy rezerwacyjnej.
3. Nabywca nie może być zobowiązany do dokonywania wpłat, o których mowa w ust. 1, przed upływem terminów do odstąpienia od umowy, na podstawie art. 11 ust. 2 i 4 oraz art. 7 ust. 2 i 5.

#### **Art. 14. ( Jednolitość środka ochrony nabywcy dla wszystkich podmiotów )**

1. Dla wszystkich nabywców przedsięwzięcia budowlanego, przynajmniej jeden środek ochrony ( środek podstawowy ) musi być taki sam i wynikać z jednej umowy z instytucją finansową, zapewniającą wybrany środków ochrony nabywcy, o których mowa w tytule I i tytule II niniejszego rozdziału.
2. Zmiana środka ochrony nabywcy ( lub też pogorszenie warunków dla nabywcy ) nie jest możliwe po zawarciu pierwszej umowy deweloperskiej.
3. Deweloper informuje o wybranym środku ochrony nabywcy w arkuszu informacyjnym dewelopera.

## ROZDZIAŁ I

### RACHUNEK POWIERNICZY DEWELOPERA

#### **Art. 15 ( Zastrzeżenie nazwy „rachunek powierniczy dewelopera” )**

1. Nazwa *rachunek powierniczy dewelopera*, zastrzeżona jest dla rachunków powierniczych otwartych przez dewelopera, które spełniają warunki określone w niniejszej ustawie.
2. Rachunek powierniczy dewelopera może być prowadzony w formie otwartej lub zamkniętej.
3. Nabywcą jest stroną rachunku powierniczego dewelopera.
4. Nieuprawnione używanie nazwy podlega karze grzywny do 50 000 złotych.

#### **Art.16 ( Obowiązek stosowania rachunku powierniczego )**

1. Wpłaty nabywcy na rzecz dewelopera, z tytułu umowy deweloperskiej, na poczet kosztów realizacji przedsięwzięcia budowlanego mogą być dokonywane wyłącznie na rachunek powierniczy, z uwzględnieniem art. 13 ust.1.

**Art.17. ( Rachunek powierniczy a rozwiązanie umowy deweloperskiej )**

1. W razie odstąpienia przez jedną ze stron od umowy deweloperskiej, w trybie niniejszej ustawy, po dokonaniu chociażby jednej wpłaty, o której mowa w art. 13 ust.1, bank wypłaca niezwłocznie nabywcy, na jego wniosek część środków pozostających na rachunku powierniczym, pomniejszonych o skapitalizowane odsetki, proporcjonalną do kwoty dokonanych przez niego wpłat, w stosunku do ogółu wpłat dokonanych na ten rachunek.
2. Po dokonaniu przez nabywcę choćby jednej wpłaty na rachunek powierniczy, oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, nabywca może również złożyć deweloperowi za pośrednictwem banku prowadzącego rachunek powierniczy. Jeżeli nabywca złożył oświadczenie woli wprost do dewelopera, deweloper jest zobowiązany do poinformowania o tym fakcie bank w ciągu 5 dni roboczych oraz przed dokonaniem jakichkolwiek wypłat z rachunku powierniczego.

**Art. 18. ( Koszty prowadzenia rachunku powierniczego )**

1. Opłaty i prowizje związane z prowadzeniem rachunku powierniczego nie mogą zostać pokryte ze środków na rachunku powierniczym w kwocie wyższej niż kwota odsetek od środków przechowywanych na tym rachunku.
2. Opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku powierniczego w części przewyższającej wartość odsetek od środków przechowywanych na tym rachunku obciążają dewelopera.
3. Odsetki od kwoty zgromadzonej na rachunku powierniczym, po zaspokojeniu opłat i prowizji za prowadzenie tego rachunku, należą się deweloperowi.

**Art. 19. ( Ochrona środków przed upadłością banku )**

1. Po ogłoszeniu upadłości banku prowadzącego rachunek powierniczy deweloper, w ciągu 30 dni od daty ogłoszenia upadłości, zawiera umowę rachunku powierniczego z innym bankiem.
2. W przypadku upadłości banku wszelkie kwoty wypłacane deweloperowi na zaspokojenie wierzytelności wynikających z umowy rachunku powierniczego są przekazywane wyłącznie na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku.

**Art.20. ( Otwarty rachunek powierniczy i wypłata środków )**

1. Bank nie może wypłacić deweloperowi środków zgromadzonych na otwartym rachunku powierniczym, w sposób niezgodny z harmonogramem przedsięwzięcia budowlanego, chyba że deweloper zakończył dany etap budowy przed terminem określonym w harmonogramie przedsięwzięcia budowlanego.
2. Nie jest dopuszczalna wypłata deweloperowi jakichkolwiek środków zgromadzonych na otwartym rachunku powierniczym, przed nabyciem przez niego prawa własności lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na której ma zostać prowadzone przedsięwzięcie budowlane, zapłatą ceny za to prawo i przed uprawomocnieniem się decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Harmonogram przedsięwzięcia budowlanego określa przynajmniej etapy realizacji przedsięwzięcia budowlanego, szacunkowy ogólny koszt przedsięwzięcia budowlanego, szacunkowy koszt poszczególnych etapów oraz sposób ich finansowania.
4. Harmonogram przedsięwzięcia budowlanego powinien przewidywać co najmniej cztery etapy realizacji przedsięwzięcia budowlanego. Koszt któregośkolwiek z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia budowlanego, wynikającej z harmonogramu.
5. Harmonogram przedsięwzięcia budowlanego stanowi część umowy rachunku powierniczego.
6. Jeśli harmonogram nie spełnia wymagań z ust. 4, wypłata z rachunku może nastąpić dopiero po ukończeniu przedsięwzięcia budowlanego i przeniesieniu na nabywców praw własności do lokali.

**Art.21. ( Kontrola postępów budowy przed wypłatą środków z rachunku powierniczego )**

1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia budowlanego przed dokonaniem wypłaty na rzecz dewelopera. Kontrola polega na inspekcji placu budowy oraz sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia realizacji danego etapu budowy.
2. Koszty kontroli, o której mowa w ust. 1, ponosi deweloper. Koszt kontroli określa umowa rachunku powierniczego.

**Art. 22. ( Zasada indywidualnych r. powierniczych )**

1. Jeden rachunek powierniczy może być prowadzony wyłącznie dla jednego przedsięwzięcia budowlanego, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Jeżeli przedsięwzięcie budowlane obejmuje więcej niż jedno zadanie inwestycyjne, dla każdego zadania inwestycyjnego prowadzony jest odrębny rachunek powierniczy.

**Art. 23. ( Dysponowanie środkami z r. powierniczego przez dewelopera )**

1. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia budowlanego lub zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.
2. W celu kontroli wykonania obowiązków z ust. 1 , Państwowa Inspekcja Handlowa uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji.
3. W przypadku rozwiązania umowy rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 30 dni.
4. Środki zgromadzone na likwidowanym rachunku powierniczym mogą być przekazane przez bank, w którym dotychczas prowadzono rachunek powierniczy, wyłącznie na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku.

5. Umowa regulująca zasady funkcjonowania rachunku powierniczego, na który mają zostać przelane środki z innego prowadzonego wcześniej rachunku powierniczego, musi zawierać takie same postanowienia co do zasad wypłat środków finansowych, jak umowa regulująca rachunek likwidowany.
6. W przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa w ust. 4, na rachunek powierniczy otwarty w innym banku, w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy rachunku powierniczego, bank zwraca środki nabywcom.

**Art.24. ( Zamknięty rachunek powierniczy dewelopera )**

W przypadku stosowania zamkniętego rachunku powierniczego dewelopera, nie stosuje się przepisów artykułów 20-23.

**Art. 25. ( Odpowiedzialność dewelopera za niezgodne z prawem wykorzystanie środków )**

1. Deweloper, który rozporządza środkami z rachunku powierniczego niezgodnie z ustawą, podlega karze pozbawienia wolności do lat 2 lub grzywnie.
2. W przypadku, gdy deweloper jest osobą prawną, karze, o której mowa w ust. 1, podlegają członkowie jej organów, jej reprezentanci lub prowadzący sprawy spółki wspólnicy osobowej spółki handlowej, którzy podjęli decyzję o rozporządzeniu środkami z rachunku powierniczego niezgodnie z ustawą.

**Art. 26. ( Ochrona środków przed egzekucją z majątku dewelopera )**

1. W przypadku dochodzenia od dewelopera wierzytelności oraz należności publicznoprawnych, nie podlegają egzekucji środki zgromadzone na rachunku powierniczym oraz wierzytelności dewelopera wobec nabywców wynikające z umowy z deweloperem, z wyjątkiem egzekucji wierzytelności nabywców wynikających z umowy z deweloperem.
2. Bank może potrącić swoją wierzytelność wobec dewelopera jedynie z wierzytelności dewelopera z tytułu odsetek, wynikającej z zawartej umowy rachunku powierniczego.

## **ROZDZIAŁ II INNE FORMY OCHRONY NABYWCÓW**

**Art. 27. (Formy ochrony inne niż stosowanie rachunku powierniczego )**

Przepisów Rozdziału I niniejszego Działu, nie stosuje się do umowy deweloperskiej w przypadku, gdy deweloper zapewni przynajmniej jedną z wymienionych w art. 28 form ochrony finansowej nabywcy.

**Art. 28. (Formy ochrony inne niż stosowanie rachunku powierniczego )**

**1. ( Gwarancja zwrotu środków )**

Deweloper zapewni nabywcy bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie gwarancję instytucji finansowej zwrotu kwot wpłacanych przez nabywcę deweloperowi, w przypadku opóźnienia ze spełnieniem świadczenia określonego w art. 3, dłuższego niż 60 dni. Gwarancja wygasa z chwilą spełnienia świadczenia, o którym mowa w art.3.

**2. ( Ubezpieczenie odszkodowawcze )**

Nabywcy przysługuje roszczenie do firmy ubezpieczeniowej, o wypłatę odszkodowania z tytułu niewykonania umowy deweloperskiej, w wysokości co najmniej równej wysokości kwot wpłaconych przez nabywcę deweloperowi – na podstawie umowy ubezpieczenia, którą deweloper zawarł z towarzystwem ubezpieczeniowym i, w związku z którą opłacił składki - w przypadku opóźnienia ze spełnieniem świadczenia określonego w art. 3, dłuższego niż 60 dni.

**3. ( Gwarancja zwrotu środków )**

Zadanie inwestycyjne posiada gwarancję instytucji finansowej wypłaty środków niezbędnych dla ukończenia inwestycji.

**Art.29. ( Skutki wypłaty odszkodowania )**

1. W przypadku stosowania zabezpieczenia roszczeń nabywcy , o którym mowa w art.28 ust. 1 lub 2, z chwilą wypłaty odszkodowania lub środków finansowych z tytułu udzielenia gwarancji, wszelkie roszczenia przysługujące nabywcy przeciwko deweloperowi, przechodzą na podmiot ubezpieczyciela lub odpowiednio gwaranta.
2. Gwarancja i ubezpieczenie, nie obejmują odsetek, od wpłaconych środków oraz utraconych korzyści.

**Art. 30 ( Obowiązki gwaranta ukończenia inwestycji )**

1. W przypadku wypłaty przez gwaranta, o którym mowa w art.28 ust. 3, środków na ukończenie budowy, w braku ogłoszenia upadłości, gwarant jest zobowiązany do kontrolowania wydatkowania środków, zapewniając realizację celu gwarancji. W razie nieukończenia zadania inwestycyjnego w tym trybie i ogłoszenia upadłości wobec dewelopera, gwarant będzie zobowiązany do wypłaty dalszych środków syndykowi lub nadzorcy sądowemu.
2. Gwaranta zwalnia z odpowiedzialności, wypłata środków na rzecz syndyka lub nadzorcy sądowego.
3. Suma środków, o których mowa w ust. 2, jest określana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego i podlega akceptacji przez sędziego komisarza.
4. Rzeczoznawca dokonując oszacowania środków koniecznych dla ukończenia inwestycji, zakłada ukończenie inwestycji zgodnie z projektem założonym przez dewelopera, w szczególności uwzględniając jakość wykończenia, materiały, urządzenie terenów wspólnych, zieleni.

## DZIAŁ VI

### UJAWNIE NIE ROSZCZEŃ NABYWCY

**Art. 31. ( Ujawnienie roszczeń nabywcy w księdze wieczystej nieruchomości )**

1. Deweloper zobowiązany jest wyrazić zgodę, w umowie deweloperskiej, na ujawnienie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie budowlane, roszczenie nabywcy o
  - wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie prawa własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, lub
  - przeniesienie własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny m, lub
  - przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
2. Deweloper, na żądanie nabywcy, zobowiązany jest do bezzwłocznego, nie później niż w ciągu 30 dni, wyrażenia zgody w wymaganej prawem formie na ujawnienie w księdze wieczystej nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie budowlane, roszczenia na rzecz banku, który udzielił nabywcy kredytu na finansowanie budowy lokalu, o ustanowienie na jego rzecz hipoteki na lokalu jednocześnie z ustanowieniem i przeniesieniem odrębnej własności lokalu.

## DZIAŁ VII

### OBOWIĄZKI NOTARIUSZA

**Art. 32. ( Kontrola zapoznania się z arkuszem informacyjnym dewelopera oraz zgodności dokumentów )**

Przed zawarciem umowy deweloperskiej, notariusz ma obowiązek:

1. przyjąć oświadczenie od nabywcy o zapoznaniu się z treścią arkusza informacyjnego;
2. dokonać sprawdzenia zgodności umowy deweloperskiej z art.10 niniejszej ustawy;
3. dokonać sprawdzenia, czy sprzedawany lokal posiada zgodę wyrażaną przez wierzyciela na zwolnienie go z hipoteki ciężącej na nieruchomości gruntowej, po uiszczeniu pełnej zapłaty przez nabywcę lokalu. W przypadku braku takiej zgody notariusz jest zobowiązany pouczyć nabywcę o możliwych konsekwencjach.

**Art. 33 (Kontrola zgody na wpis dewelopera na wpis roszczeń do księgi wieczystej).**

1. W umowie deweloperskiej notariusz ma obowiązek zawrzeć wnioski o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności na rzecz nabywcy oraz upewnić się czy umowa zawiera postanowienia pozwalające na dokonanie takiego wpisu.
2. Koszty wniosku, o którym mowa w ust.1 ponosi deweloper.

**DZIAŁ VIII**  
**UPADŁOŚĆ DEWELOPERA\***

**Art. 34. ( Dodatkowe przesłanki ogłoszenia upadłości )**

1. Wniosek o ogłoszenie upadłości dewelopera może zostać uwzględniony, także poza przesłankami z ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535), gdy deweloper nie spełnia świadczenia określonego w art.3 przez okres dłuższy niż 90 dni, od dnia przyrzeczonego nabywcy.
2. W tym przypadku nie stosuje się art. 12. ust. 1, ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535).

**Art. 35. ( Obowiązek kontynuacji inwestycji )**

1. Syndyk lub nadzorca sądowy ma obowiązek kontynuacji przedsięwzięcia budowlanego, chyba że jest to sprzeczne z interesem nabywców, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W razie gdy syndyk lub nadzorca sądowy uzna, że prowadzone przez niego przedsięwzięcie budowlane lub zadanie inwestycyjne, nie rokuje szans na wykonanie zobowiązań wobec nabywców, zgłasza wniosek do sędziego-komisarza o wydanie postanowienia o zaprzestaniu prowadzenia przedsięwzięcia budowlanego.
3. Przed stwierdzeniem nieistnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1, syndyk zwołuje zgromadzenie nabywców. Zgromadzenie nabywców, o którym mowa w art. 40. może podjąć uchwałę o kontynuacji przedsięwzięcia budowlanego, z jednoczesnym zobowiązaniem się do dokonania dopłat, jeśli są konieczne dla ukończenia przedsięwzięcia.

**Art. 36. ( Skutki ogłoszenia upadłości dewelopera )**

W przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na rachunku powierniczym lub roszczenie o wypłatę środków niezbędnych dla ukończenia budowy, prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego wraz z naniesieniami na gruncie, na której prowadzono zadanie inwestycyjne oraz wierzytelności dewelopera względem nabywców jak również wierzytelności dewelopera wobec innych podmiotów związane z realizacją tego zadania inwestycyjnego tworzą odrębną masę majątkową, która służy w pierwszej kolejności zaspokojeniu roszczeń nabywców przyszłych nieruchomości realizowanych w ramach danego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Nie narusza to praw przysługujących wierzycielom rzeczowym, których prawa zostały ujawnione w księdze wieczystej lub rejestrze zastawów.

---

\*- PRZEPISY NINIEJSZEGO DZIAŁU, ODNOSZĄCE SIĘ DO PRAWO UPADŁOŚCIOWE I NAPRAWCZE (DZ. U. NR 60, POZ. 535), PORZĄDKOWO UJĘTE W PROJEKCIE USTAWY, DOCELOWO POWINNY BYĆ INKORPOROWANE DO USTAWY PRAWO UPADŁOŚCIOWE I NAPRAWCZE (DZ. U. NR 60, POZ. 535),

**Art. 37. ( Odrębność mas majątkowych )**

1. W przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera, tworzy się tyle odrębnych mas majątkowych, ile jest zadań inwestycyjnych. Połączenie mas majątkowych, o których mówi ustawa, jest dopuszczalne tylko za zgodą sędziego komisarza.

**Art. 38. ( Upadłość a stosowanie zamiennych sposobów zabezpieczenia klienta )**

1. W przypadku gdy zadanie inwestycyjne zamiast rachunku powierniczego posiadało gwarancję instytucji finansowej, o której mowa w art.28 ust. 3, wypłatę środków otrzymuje syndyk, który jest zobowiązany do przeznaczenia ich tylko i wyłącznie na ukończenie przedmiotowego zadania inwestycyjnego. W tym wypadku nabywcom, którzy chcieliby odstąpić od umowy przedwstępnej, przysługuje jedynie prawo do wpisania się na listę wierzycieli, o której mowa w Dziale II ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535)a w następnej kolejności zaspokojenie się zgodnie z właściwą kategorią według ustawy wyżej wymienionej.
2. W przypadku, o którym mowa w ust.1 pozostałe regulacje niniejszej ustawy, nie pozostające w sprzeczności, znajdują zastosowanie. W szczególności prowadzi się odrębną masę upadłościową dla zadania inwestycyjnego.

**Art. 39. ( Upadłość a inne formy ochrony )**

1. W przypadku gdy zadanie inwestycyjne zamiast rachunku powierniczego posiadało ubezpieczenie zwrotu środków nabywcy , o którym mowa w art.28 ust. 2, nabywca może z niego skorzystać, w braku spełnienia świadczenia, o którym mowa w art. 3, pomimo upadłości dewelopera.
2. W takim wypadku w prawa i obowiązki nabywcy wstępuje zakład ubezpieczeń, który dokonał wypłaty odszkodowania.

**Art. 40. ( Zgromadzenie nabywców )**

Dla odrębnych mas majątkowych utworzonych zgodnie z art.36 i art. 37 tworzy się odrębne zgromadzenie wierzycieli (zgromadzenie nabywców), w rozumieniu ustawy, Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535). Zgromadzenie nabywców obejmuje wierzycieli upadłego posiadających roszczenia z umów wskazanych w art. 3 niniejszej ustawy.

**Art. 41. ( Wyjątki od ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze )**

1. Należności nabywców nie są objęte postępowaniem układowym oraz naprawczym prowadzonym na podstawie przepisów ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535).
2. Wierzytelności nabywców nie przekształcają się z chwilą ogłoszenia upadłości dewelopera w wierzytelności pieniężne. Przekształcenie to następuje z dniem wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o nieistnieniu obowiązku, o którym mowa w art. 35 ust 1 lub postanowienia, o którym mowa w art. 35 ust 2.

**Art. 42. ( Czas na ukończenie inwestycji )**

W przypadku, kontynuacji przedsięwzięcia syndyk jest zobowiązany do ukończenia budowy w terminie 2 lat od ogłoszenia upadłości. W uzasadnionych okolicznościach sędzia komisarz może zatwierdzić zmianę powyższego terminu.

**Art. 43. ( Obowiązek uiszczenia dopłat )**

Dla kontynuacji przedsięwzięcia budowlanego zgodnie z art. 35 ust. 3 musi zostać wpłacone min. 80 % środków koniecznych dla dokończenia inwestycji, zgodnie z uchwałą podjętą przez zgromadzenie nabywców, o której mowa w art. 35 ust. 3 zdanie drugie.

**Art. 44. ( Utrata uprzywilejowanej pozycji nabywcy )**

Roszczenia nabywców, którzy odmówili dopłat lub ich nie dokonali w terminie 60 dni od dnia wpłat ustalonego w uchwale, o której mowa w art. 35 ust. 3 zdanie drugie, przekształcają się w nieuprzywilejowane, pieniężne roszczenia wierzycieli i wchodzi do ogólnej masy upadłości, gdzie są zaspokajane zgodnie z właściwą kategorią zgodnie z ustawą Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535).

**Art. 45. ( Dysponowanie prawem do nieruchomości przyszłej przez syndyka )**

Prawa do lokali mieszkalnych, które przypadłyby nabywcom, o których mowa w art. 44 wchodzi w skład odrębnej masy upadłości ( masy zadania inwestycyjnego ), a syndyk jest uprawniony do dysponowania nimi, w tym, może je zbywać oraz obciążać kredytem bankowym. Wszelkie środki uzyskane w ten sposób muszą być wykorzystane w celu ukończenia zadania inwestycyjnego.

**Art. 46. ( Czas na zbycie praw )**

W sytuacji, o której mowa w art. 45 syndyk zbywa prawa, które przysługiwałyby nabywcom w trybie przepisów o sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości, przy czym pierwszy przetarg musi odbyć się w ciągu 60 dni od dnia przekształcenia roszczeń nabywców w roszczenia nieuprzywilejowane, a drugi po kolejnych 60 dniach.

**Art. 47. ( Zakończenie procesu inwestycyjnego przez syndyka )**

1. Po ukończeniu przedsięwzięcia budowlanego lub zadania inwestycyjnego syndyk przenosi na nabywców prawo do lokalu w nieruchomościach, na których przedsięwzięcie to zostało przeprowadzone. Z chwila przeniesienia nieruchomości te zostają wyłączone z masy upadłości oraz wygasają wszelkie związane z nimi obciążenia.
2. Syndyk dokonuje czynności określonych w ust. 1 nie później niż w ciągu 30 dni od dnia ukończenia przedsięwzięcia budowlanego lub zadania inwestycyjnego.

**DZIAŁ XIX**  
**ZMIANY INNYCH USTAW**

**Art. 48. (Wysokość roszczenia względem Bankowego Funduszu Gwarancyjnego).**

W ustawie z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2000 r. Nr 9, poz. 131, Nr 86, poz. 958, Nr 119, poz. 1252, Nr 122, poz. 1316 oraz z 2001 r. Nr 154, poz. 1802), w art. 23:

- 1) w ust. 4 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy „z zastrzeżeniem ust. 4a.”;
- 2) po ust. 4 dodaje się ust. 4a – 4f w brzmieniu:

„4a. Wysokość roszczenia dewelopera w rozumieniu ustawy z dnia ..... o ochronie nabywców projektów deweloperskich (Dz. U. Nr .....)w stosunku do Funduszu z tytułu gwarantowania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym, o którym mowa w ustawie z dnia..... o ochronie nabywców projektów deweloperskich (Dz. U. Nr.....), stanowi suma kwot środków gwarantowanych, obliczonych zgodnie z ust. 1 – 4 z uwzględnieniem art. 2 pkt 6, dla poszczególnych nabywców, o ile mogliby być uznani za deponentów w rozumieniu art. 2 pkt 1.

4b. Przy wyliczaniu kwoty środków gwarantowanych dla poszczególnego nabywcy przyjmuje się, że jego udział w kwocie środków znajdujących się na rachunku powierniczym dewelopera według stanu na dzień niedostępności środków, jest równy udziałowi sumy jego wpłat na ten rachunek w sumie wpłat dokonanych przez wszystkich nabywców.

4c. Nie stosuje się art. 2 pkt 1 lit. h i pkt 6 do wyliczenia wysokości roszczenia dewelopera, o którym mowa w ust. 4a.

4d. Jeśli deweloper jest uprawniony do otrzymania środków gwarantowanych z tytułu rachunków powierniczych prowadzonych przez bank w celu finansowania więcej niż jednego przedsięwzięcia budowlanego lub zadania inwestycyjnego, zasady określone w ust. 4a – 4c stosuje się do każdego z rachunków odrębnie.

4e. Jeśli nabywca, o którym mowa w ust. 4a, jest równocześnie deponentem w rozumieniu art. 2 pkt 1, jego saldo dodatkowo powiększa się o kwotę obliczoną zgodnie z ust. 4b i o tę kwotę pomniejsza środki gwarantowane przeznaczone do wypłaty.

4f. Prawa dewelopera do otrzymania środków gwarantowanych zgodnie z ust. 4a i 4d nie ograniczają jego praw do otrzymania środków gwarantowanych z innych tytułów określonych w art. 2 pkt 2.”.

**Art. 49. (wprowadzenie konstrukcji najmu okazjonalnego dla deweloperów)**

W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.2)) wprowadza się następujące zmiany:

1. W art. 19a po ustępie 1 dodaje się ustęp 1a w brzmieniu:

„ Ustawę stosuje się również do deweloperów działających zgodnie z ustawą o ochronie nabywców projektów deweloperskich ( Dz. U. Nr....) przez okres do 4 lat, od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym znajduje się lokal mający podlegać najmowi okazjonalnemu”.

**Art. 50. (Zmiana konstrukcji rachunku powierniczego).**

W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. — Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn.zm.1)) wprowadza się następujące zmiany:

1. Ust. 1 art. 59 otrzymuje brzmienie:  
„Na rachunku powierniczym mogą być gromadzone wyłącznie środki pieniężne powierzone posiadaczowi rachunku przez osobę trzecią.”
2. Ust. 2 art. 59 otrzymuje brzmienie:  
„Stronami umowy rachunku powierniczego są bank, posiadacz rachunku oraz powiernik”.

## DZIAŁ XX

### PRZEPISY KOŃCOWE

**Art. 51 (Niestosownie przepisów )**

Przepisów niniejszej ustawy nie stosuje się do umów, o których mowa w art.3 zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy.

**Art. 52 ( vacatio legis )**

1. Przepisy działu III niniejszej ustawy (obowiązki informacyjne dewelopera) wchodzi w życie po upływie 90 dni od dnia ogłoszenia.
2. Pozostałe przepisy ustawy wchodzi w życie po upływie roku od dnia ogłoszenia.