

# ZESZYT HIPOTECZNY 29

## **Ustawa**

## **o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego**

- **Analizy ryzyka prawnego dla banków**
  - **Wzorce umów zabezpieczających**
  - **Rekomendacje wdrożeniowe**
- Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

*Agnieszka Tułodziecka*

*Izabela Heropolitańska*



FUNDACJA NA RZECZ  
KREDYTU HIPOTECZNEGO

*Warszawa, kwiecień 2012*

## SPIS TREŚCI

WSTĘP.....	7
I. PROSPEKT INFORMACYJNY DEWELOPERA.....	9
1. PID – ustawowe wytyczne do wystawienia i funkcjonowania .....	9
1.1. Sporządzenie .....	9
1.2. Wydanie /doręczenie .....	9
1.3. Aktualizacje .....	10
1.4. Odpowiedzialność i inne skutki .....	10
1.5. Przedmiotowy zakres i treść prospektu.....	10
2. Użyteczność PID-u jako dokumentu wymaganego przez banki do udzielenia promesy kredytu nabywcy – punkty podlegające szczególnemu badaniu przez bank .....	10
2.1. Pytanie: Jakich dokumentów powinien żądać bank do wydania promesy kredytu dla nabywcy mieszkania od dewelopera? .....	11
2.2. Pytanie: Jakich dokumentów powinien żądać bank nabywcy do zawarcia umowy kredytu? .....	12
3. Przykład wypełnienia prospektu informacyjnego.....	12
4. Objaśnienia i porady wypełniania / odczytu rubryk .....	17
5. Przykładowe załączniki do prospektu .....	27
5.1. Rzut kondygnacji .....	27
5.2. Przykład modelowego harmonogramu zgodnie z art. 24 ustawy deweloperskiej .....	28
5.3. Przykład modelowego harmonogramu „starego typu” .....	29
II. UMOWA CZASOWEJ REZERWACJI LOKALU wg PID .....	30
1. Problem notarialnej formy dla przedwstępnej umowy deweloperskiej.....	30
2. Jakiego dokumentu (zamiast umowy przedwstępnej) bank nabywcy powinien zażądać w związku z wnioskiem i procedurą wydawanie promesy na kredyt? .....	30
3. Jakich dokumentów bank nabywcy powinien żądać do wydania promesy kredytu? (rekommendacja wdrożeniowa Fundacji) .....	31
4. Czy do zawarcia umowy kredytu (i wypłaty transz) wystarczające jest dostarczenie umowy czasowej rezerwacji lokalu wg PID? .....	32
4.1. Wzór umowy rezerwacji lokalu wg PID .....	32
Umowa rezerwacji lokalu wg PID nr .....	32
III. UMOWA DEWELOPERSKA .....	34
1. Treść umowy deweloperskiej zgodnie z art. 22, ze wskazanymi odniesieniami do Prospektu Informacyjnego Dewelopera (obowiązek notariusza wskazania różnic) .....	34
2. Klauzule niedozwolone w umowach deweloperskich .....	39
2.1. Obowiązki notariusza odnośnie abuzywności treści umowy deweloperskiej .....	39
2.2. Przykłady klauzul niedozwolonych w umowach deweloperskich.....	40
3. Przykład umowy deweloperskiej ( treść wg art. 22 versus treść PID – notarialna kontrola aktualizacji).....	41
Umowa nr .....	41
IV. ZGODA BANKU NA BEZOBCIĄŻENIOWE WYODRĘBNIENIE LOKALU .....	54
1. „Wywołanie” zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu ustawą deweloperską.....	54
2. Czy ujęcie zgody banku w przepisach ustawy deweloperskiej powoduje, że bank musi udzielić takiej zgody bezwzględnie? .....	54
3. Ważne założenia i punkty treści wzorcowej promesy zgody banku finansującego nabywcę na bezobciążeniowe wyodrębnienia lokalu. (rekommendacja wdrożeniowa Fundacji) .....	55
4. Modelowe oświadczenie banku w sprawie promesy zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu .....	56
V. HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO .....	57
1. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego – odnośnik do wielu etapów/umów finansowania deweloperskiego .....	57
2. Źródła przepisów odnoszące się do harmonogramu .....	57
3. Harmonogram jako element umowy i funkcjonowania otwartego rachunku powierniczego.....	58
4. Konstrukcja i przykład harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego .....	59
VI. UMOWA I FUNKCJONOWANIE OTWARTEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO.....	60
1. Przykład przedmiotu ustalenia i kontroli banku, w związku z wypłatą z otwartego rachunku powierniczego.....	60
2. Zwolnienie się banku z odpowiedzialności .....	60
3. Należyta staranność banku w doborze kontrolera, posiadającego udokumentowane kwalifikacje.....	61
4. Odmowa wypłaty przez bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy .....	62
5. Umowa prowadzenia rachunku powierniczego – punkty ważne dla banku (wypłata środków) .....	62
6. Pytanie: dyspozycja wypłaty – komu i na jakie cele bank może wypłacić środki z otwartego rachunku powierniczego? .....	63
7. Pytanie: Umowa prowadzenia rachunku powierniczego – punkty ważne dla banku (przeznaczenie środków) .....	63
8. Pytanie: Czy środki na rachunku powierniczym mogą być oprocentowane i kto jest dysponentem odsetek? .....	64
9. Pytanie: Z jakimi podmiotami bank uprawniony jest do zawarcia umowy otwartego rachunku powierniczego? .....	64
10. Pytanie: Czy spółdzielnie mogą być stroną rachunku powierniczego? .....	64





11. Pytanie: Ograniczenia możliwości otwarcia rachunku powierniczego kręgiem podmiotów powierzających środki .....	65
12. Pytanie: Podstawa wpłat, do których bank musi uściślić możliwość przyjęcia na mieszkaniowy rachunek powierniczy. ....	65
13. Pytanie: Od kiedy bank może otworzyć założony rachunek powierniczy na przyjęcie wpłat? .....	66
14. Pytanie: Kiedy bank może zamknąć rachunek powierniczy? .....	66
15. Pytanie: Czy wymagane jest prowadzenie rachunku powierniczego dla wpłat na poczet ceny po oddaniu obiektu budowlanego do użytkowania i wyodrębnieniu lokalu? .....	67
16. Pytanie: Czy jest powiązanie pomiędzy zasadami wypłat z rachunku powierniczego z zasadami wpłat nabywcy na rachunek powierniczy i odnośnie harmonogramów transz kredytowych z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego?.....	67
VII. BANKOWE SPOJRZENIE NA STOSOWANIE PRZEPISU PRZEJŚCIOWEGO ODNOŚNIE ZWOLNIENIA DEWELOPERA OD PROWADZENIA PRZEDSPRZEDAŻY MIESZKAŃ Z UŻYCIEM MIESZKANIOWEGO OTWARTEGO/ ZAMKNIĘTEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO NA PODSTAWIE ART. 37 USTAWY DEWELOPERSKIEJ .....	68
1. Wyciąg adekwatnych przepisów z ustawy. ....	68
2. Czy i w jakim sensie na banku ciąży obowiązek sprawdzania czy deweloper pobierający zaliczki na poczet ceny nabycia lokalu gromadzi je na mieszkaniowym rachunku powierniczym, zgodnie z ustawą deweloperską? .....	69
3. Kryterium rozpoczęcia i istnienia przedmiotu sprzedaży – rekomendacja punktów do sprawdzenia przez bank.....	69
4. Pytanie: Czy bank może założyć deweloperowi rachunek powierniczy, mimo iż nie podlega on reżimowi ustawy deweloperskiej, w kwestii art. 4 ustawy, czyli korzysta z przejściowego art. 37? .....	70
VIII. ZABEZPIECZENIA BANKÓW PRZY FINANSOWANIU DEWELOPERSKIM.....	71
1. Zabezpieczenie banku dewelopera i banku nabywcy „na” na rachunku powierniczym zamkniętym lub otwartym.....	71
1.1. Charakter prawny rachunku powierniczego .....	71
1.2. Charakter prawny wierzytelności z rachunku powierniczego .....	72
1.3. Wierzytelność dewelopera z rachunku powierniczego .....	72
1.4. Wierzytelność nabywcy z rachunku powierniczego .....	72
1.5. Odstąpienie od umowy deweloperskiej .....	73
1.6. Rozwiązanie umowy deweloperskiej.....	73
1.7. Brak środków na rachunku powierniczym.....	74
2. Relacje pomiędzy hipoteką ustanowioną na rzecz Banku finansującego dewelopera a hipoteką na rzecz Banku finansującego nabywcę .....	74
3. Gwarancja deweloperska.....	75
IX. WZORCE UMÓW I INNYCH DOKUMENTÓW ZWIĄZANYCH Z ZABEZPIECZENIAMI BANKU PRZY FINANSOWANIU DEWELOPERSKIM OPRACOWANE PRZEZ FUNDACJĘ NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO .....	76
1. Zabezpieczenia banku nabywcy w związku z kredytem udzielanym nabywcy na zakup mieszkania od dewelopera.....	77
1.1. UMOWA przelewu wierzytelności z mieszkaniowego rachunku powierniczego .....	77
1.2. ZAWIADOMIENIE banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy o przelewie wierzytelności z tego rachunku oraz OŚWIADCZENIE tegoż banku o przyjęciu do wiadomości postanowień umowy przelewu .....	79
1.3. UMOWA przelewu wierzytelności z tytułu umowy deweloperskiej o zwrot środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na rachunek powierniczy, oraz z tytułu innych wpłat dokonanych przez nabywcę deweloperowi.....	80
1.4. ZAWIADOMIENIE dewelopera o przelewie wierzytelności jakie będzie miał nabywca wobec dewelopera z tytułu zawarcia umowy deweloperskiej oraz OŚWIADCZENIE o przyjęciu do wiadomości postanowień umowy .....	82
2. Zabezpieczenia banku dewelopera.....	83
2.1. UMOWA zastawu rejestrowego na wierzytelności z mieszkaniowego zamkniętego rachunku powierniczego .....	83
2.2. UMOWA przelewu wierzytelności z mieszkaniowego rachunku powierniczego .....	85
2.3. ZAWIADOMIENIE banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy o przelewie wierzytelności z tego rachunku oraz OŚWIADCZENIE tegoż banku o przyjęciu do wiadomości postanowień umowy przelewu .....	87
3. Gwarancja deweloperska.....	88
3.1. UMOWA GWARANCJI DEWELOPERSKIEJ.....	88
3.2. UMOWA przelewu wierzytelności z gwarancji deweloperskiej.....	90
3.3. ZAWIADOMIENIE o przelewie .....	91
3.4. ZAWIADOMIENIE o przyszłym przelewie i ZGODA gwaranta na przelew .....	92
X. FORMULARZ INFORMACYJNY DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO – uzupełnienie o specyfikę deweloperską .....	93
XI. PRZYKŁAD RAPORTU Z WYKONANIA ETAPU PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ZGODNIE Z HARMONOGRAMEM (KVL) .....	100
1. Przykład raportu dla budowy domu jednorodzinnego .....	100
2. Przykład raportu dla budowy bloków wielokondygnacyjnych z załącznikami (raporty finansowo-rzeczowe) .....	104
Literatura i spis źródeł: .....	129