

W dniu 29 kwietnia 2012 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwana potocznie **Ustawą Deweloperską**, dalej „Ustawa”.

WRESZCIE MAMY USTAWĘ DEWELOPERSKĄ

Wprowadzona Ustawą ochrona praw nabywcy polega w szczególności na nałożeniu na deweloperów szeregu obowiązków oraz na ustanowieniu formalnych ram umowy deweloperskiej.

- ✚ Ustawa wprowadziła definicję umowy deweloperskiej i określiła konieczne elementy, które powinna ona zawierać. Dotychczasowe swobodne kształtowanie treści umów przez deweloperów zostało tym samym ograniczone.
- ✚ Umowę deweloperską zawiera się w formie aktu notarialnego. Wynagrodzenie notariusza za czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę. Konieczność zawarcia umowy przed notariuszem eliminuje możliwość pewnych nadużyć po stronie podmiotu silniejszego, jakim jest deweloper.
- ✚ Szczegółowo uregulowano przesłanki odstąpienia od umowy. Odstąpienie od umowy pociąga za sobą obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń przez obie strony. Nałożenie na deweloperów obowiązku zapewnienia nabywcom środków ochrony, np. w postaci konieczności utworzenia przez dewelopera **rachunku powierniczego**, sprawia, że nabywca, w przypadku nieuczciwego dewelopera, ma realną szansę na odzyskanie wpłaconych przez siebie pieniędzy na poczet ceny nabywanego prawa.

Ustawa uregulowała zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązał się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia na niego własności tego lokalu albo do przeniesienia na niego własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość (art. 1 Ustawy).

Zgodnie z dotychczasową praktyką, na podstawie umowy przedwstępnej zobowiązującej dewelopera np. do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia na nabywcę prawa własności tego lokalu, nabywca wpłacał deweloperowi sumę na poczet ceny nabywanego lokalu i czekał na zawarcie umowy przyrzeczonej. Istniał tym samym pewien stan przejściowy, w którym nabywca pozostawał bez pieniędzy, w jednoczesnym oczekiwaniu na przeniesienie na niego własności lokalu, które w przypadku nieuczciwego dewelopera nigdy nie następowało.



Wychodząc naprzeciw podobnym nadużyciom, w Ustawie wskazano, że deweloper, wedle swojego wyboru, ma obowiązek zapewnić nabywcom pewne środki ochrony. Jednym z nich jest konieczność zawarcia przez dewelopera z bankiem umowy o prowadzenie **zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego**.

- ✚ Bank prowadzący **mieszkaniowy rachunek powierniczy** ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1. Ustawy. Innymi słowy, nabywca nie wpłaca pieniędzy na poczet nabycia prawa bezpośrednio deweloperowi, a do banku na rachunek powierniczy. Deweloper otrzyma pieniądze zdeponowane na rachunku powierniczym po przeniesieniu prawa własności na nabywcę. Dodatkowo, w przypadku skutecznego odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej, bank zwróci nabywcy wpłacone przez niego na rachunek powierniczy pieniądze. W przypadku upadłości dewelopera, środki zgromadzone na rachunku powierniczym utworzą odrębną masę upadłości, z której nabywcy będą mieli pierwszeństwo zaspokojenia.
- ✚ W Ustawie wskazano również, że deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek sporządzić **prospekt informacyjny**. W prospekcie zostaną zamieszczone najważniejsze informacje na temat danego przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper jest obowiązany na żądanie osoby zainteresowanej przed zawarciem umowy deweloperskiej doręczyć jej prospekt informacyjny wraz z załącznikami. Generalnie celem prospektu informacyjnego jest minimalizowanie ryzyka nabywcy przy podejmowaniu decyzji o zawarciu umowy deweloperskiej.