

Praktyka

■ **Jakie uprawnienia ma zarząd stowarzyszenia w rozporządzeniu częściami wspólnymi**

C3

Nowe prawo

■ **Nowe budynki z określoną mocą przyłączy dla aut elektrycznych**

C4

Porady

■ **Zwrot części zabezpieczenia musi być w umowie**

■ **Zatrudnienie byłego urzędnika bez wpływu na przetarg**

C4

C4

Ustawa deweloperska kosztowna i kłopotliwa dla branży

AKTUALNOŚCI Nowa regulacja niesie dla przedsiębiorców wiele uciążliwych obowiązków. Będą musieli np. uiszczać składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, które nie zostaną im zwrócone nawet wtedy, jeśli to klient zrezygnuje z zakupu mieszkania. **Wprowadza też ścisły nadzór bankowy nad realizowanymi inwestycjami**



Wiktor Kotiuk
radca prawny
Grzechowiak Kotiuk
Radcowie Prawni

Już tylko na podpis prezydenta czeka uchwalona przez Sejm 20 maja br. ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Nowy akt prawny (potocznie nazywany ustawą deweloperską) podejmuje próbę kompleksowego uregulowania procesu zakupu: od umowy rezerwacyjnej po przeniesienie własności lokalu i usuwanie usterek. Zamierzeniem ustawodawcy było przy tym wzmocnienie ochrony osób kupujących mieszkania i domy jednorodzinne od deweloperów oraz zagwarantowanie im stuprocentowego zwrotu wpłaconych środków, w szczególności w przypadku upadłości przedsiębiorcy. Dla deweloperów nowa regulacja przyniesie więc nowe obowiązki – często bardzo kosztowne, pracochłonne i kontrowersyjne. Między innymi znacząco zaostrzy przepisy w zakresie prowadzenia otwartych rachunków powierniczych, przyjmowania wpłat i dokonywania wypłat. Jednocześnie wprowadzi wiele nowości, jak regulacja umowy rezerwacyjnej, sprzedaży miejsc postojowych w garażach podziemnych, umów przedwstępnych zawieranych na wybudowane już lokale, Deweloperski Fundusz Gwarancyjny czy daleko idące obowiązki kontrolne banków.

I choć ustawa co do zasady wejdzie w życie w ciągu dwunastu miesięcy od ogłoszenia w Dzienniku Ustaw, to już dziś przedsiębiorcy powinni zapoznać się nowymi przepisami, aby do nich się przygotować i poszukać rozwiązań, które zmniejszą ciężar nowych regulacji. Warto również się jej przyjrzeć także z innego powodu, otóż zawierają one wiele nieostrych i niezdefiniowanych pojęć, zwrotów i przepisów, które będą rodziły daleko idące wątpliwości interpretacyjne. Zatem jakie są najważniejsze zmiany? Na co już teraz trzeba zwrócić uwagę?

NOWOŚĆ: DFG

Jedną z kontrowersyjnych nowości jest Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, który będzie rachunkiem prowadzonym przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny. Będą na niego wpływały składki, jakie deweloper naliczy i odprowadzi od każdej

wpłaty dokonanej przez nabywcę lokalu na podstawie umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej dla lokali lub domów w inwestycjach już zakończonych. Przy czym dotyczy to wyłącznie wpłat od osób fizycznych, natomiast od umów z przedsiębiorcami składki nie będą naliczane (ale też podmioty te nie będą objęte ochroną DFG, jak i ustawy deweloperskiej). Koszty prowadzenia DFG będą pokrywane z gromadzonych w nim środków. W przypadku niedoboru zostaną sfinansowane z Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego. Ustawodawca określił maksymalną wysokość składek na DFG na poziomie 1 proc. ceny lokalu dla wpłat dokonywanych przez nabywcę na otwarty rachunek powierniczy oraz 0,1 proc. ceny lokalu w przypadku zamkniętych rachunków powierniczych. Natomiast rzeczywista wysokość stawek zostanie wyznaczona w rozporządzeniu.

Krótki termin

Składki na DFG deweloper uiszcza za pośrednictwem banku prowadzącego rachunek powierniczy inwestycji. Przy tym będzie zobowiązany wnieść je w terminie siedmiu dni od dnia wpłaty dokonanej przez nabywcę. Tak stosunkowo krótki termin może rodzić problemy organizacyjne związane z ogromną liczbą tych wpłat. To oznacza, że wielu deweloperów będzie musiało pilnować, aby na czas uiszczać składki od dziesiątek lub setek wpłat dokonanych przez nabywców w różnych terminach. Tym samym będą zmuszeni albo dokonywać wielu osobnych wpłat składek, albo podjąć wysiłki organizacyjne, by w wygodny dla siebie sposób skorelować terminy wpłat od nabywców z ustawowym terminem zapłaty składki do banku. Co jednak bardziej istotne, pomimo że składki najprawdopodobniej zostaną doliczone do ceny mieszkania, to deweloper może być zmuszony zabezpieczyć na ten cel własne pieniądze. Wszystko dlatego, że wskutek wprowadzenia wielu nowych obostrzeń w zakresie wypłat deweloperowi środków z rachunku powierniczego (o których w dalszej części artykułu), wypłaty z tego rachunku często będą występować później, niż wypadnie termin zapłaty składki na DFG.

Odejście klienta bolesne podwójnie

Składki na DFG są bezzwrotne, co oznacza, iż w żadnych okolicznościach (w tym odstąpienia czy rozwiązania umowy deweloperskiej przez klienta) nie będą podlegały zwrotowi na rzecz dewelopera. Z kolei przedsiębiorca będzie zmuszony do odda-

Kiedy wypłata środków

Środki z DFG będą przeznaczone na wypłaty dla nabywców lokali w przypadkach:

- upadłości dewelopera i niekontynuowania inwestycji lub odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka lub zarządcę restrukturyzacyjnego,
- odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę i niedokonania przez dewelopera zwrotu pełnej wpłaconej kwoty,
- gdy zaistnieją podstawy wypłaty z Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (np. dojdzie do upadłości banku prowadzącego rachunki powiernicze), a kwota wypłacona z BFG będzie niższa niż należna nabywcy.

Wypłaty pieniędzy będą dokonywane na wniosek poszkodowanego. W przypadku wypłaty Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny z mocy prawa nabędzie roszczenia wobec dewelopera z tytułu kwot niezwróconych nabywcy, a wypłaconych z DFG.



nia rezygnującemu całej wpłaconej kwoty, w tym właśnie doliczonej wcześniej do ceny składki na DFG. W konsekwencji: w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę deweloper będzie stracony o wysokość uiszczonych składek. Co więcej, w przypadku odstąpienia od umowy i ponownego zawarcia umowy deweloperskiej na ten sam lokal dojdzie do dublowania składek. Niestety zgłoszone przez Senat w tym zakresie poprawki zostały odrzucone przez Sejm.

Ponadto w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej z winy dewelopera, ten drugi będzie zobowiązany zawiadomić o tym Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, wskazując wysokość kwot wypłaconych nabywcy i datę wypłaty. Termin na realizację obowiązku ustalono na 30 dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu klienta od umowy.

Rozbudowane obowiązki

Deweloperom równolegle przybędzie obowiązków administracyjnych. I tak na potrzeby prowadzenia funduszu oraz ewidencjonowania wpłat i wypłat z niego powstanie system teleinformatyczny, do którego przedsiębiorcy będą zobowiązani wprowadzać m.in. dane o inwestycji, harmonogramy i wysokości wpłat nabywców oraz terminy przeniesienia własności lokali lub domów jednorodzinnych. Obowiązek jest istotny: jego spełnienie jest konieczne, aby bank dokonał wypłaty na rzecz dewelopera z rachunku powierniczego. Ten techniczny aspekt może też pociągnąć za sobą daleko idące skutki biznesowe dla deweloperów. Otóż może wymóc unifikację terminów harmonogramów wpłat ustalanych z nabywcami w ramach danej inwestycji. Tymczasem dotychczas często się zdarzało, że w ramach jednej inwestycji nabywcy mieszkań czy domów negocjowali różne harmonogramy płatności. Po

zmianach obowiązków wprowadzania ich do systemu może zniechęcać lub wręcz uniemożliwiać tworzenie indywidualnych harmonogramów.

RACHUNKI POWIERNICZE

Kolejna bardzo istotna i kosztowna dla branży budowlanej zmiana dotyczy zaostreżenia przepisów dotyczących zasad prowadzenia otwartych rachunków powierniczych oraz związany z tym wymóg kontroli deweloperów przez banki. I tak deweloper będzie zobowiązany do zawarcia z bankiem umowy o rachunek powierniczy już w chwili rozpoczęcia sprzedaży lokali, które ustawa definiuje jako upublicznienie informacji o rozpoczęciu oferowania lokali lub domów oraz gotowości do zawierania umów deweloperskich.

A jednak da się odstąpić?

Co ciekawe, umowa rachunku powierniczego będzie mogła być rozwiązana tylko przez bank. Zapewne jest to regulacja, która miałaby uniemożliwiać wypłatę deweloperom środków z rachunku powierniczego na skutek obejścia przepisów, czyli właśnie wypowiedzenia przez nich umowy rachunku. Zapis ten jest dyskusyjny, gdyż ustawa mówi o wypowiedzeniu umowy, lecz już nie wspomina nic na temat odstąpienia. A trzeba pamiętać, iż wypowiedzenie i odstąpienie od umowy – to dwa zupełnie różne oświadczenia o odmiennych podstawach, a przede wszystkim odmiennych skutkach prawnych. Zatem można uznać, iż deweloper po spełnieniu określonych przesłanek ustawowych lub umownych będzie miał prawo do odstąpienia od umowy rachunku. A w takim przypadku bank zostanie zobowiązany do wypłaty mu środków. Wydaje się, że tutaj jest luka.



Ustawa deweloperska kosztowna i kłopotliwa dla branży

Dokończenie ze s. C1

Wyśrubowane warunki

Rachunek powierniczy ma być prowadzony odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego wyodrębnionego w ramach przedsięwzięcia, a bank będzie musiał ewidencjonować wpłaty oddzielnie dla poszczególnych nabywców. Ci zaś zostaną zobowiązani do ich dokonywania po zakończeniu danego etapu inwestycji, zgodnie z harmonogramem w umowie deweloperskiej. Oznacza to, iż np. pierwsza wpłata nie może być dokonana zaraz po zawarciu umowy, a dopiero po zrealizowaniu określonego umownie etapu inwestycji, np. po wylaniu płyty fundamentowej. Analogicznie: wypłaty na rzecz dewelopera będą następować dopiero po zakończeniu danego etapu zgodnie z harmonogramem inwestycji. Ich wysokość będzie proporcjonalna do procentowego zaawansowania prac określonego w harmonogramie. Przy czym pierwsza transza będzie mogła zostać wypłacona najwcześniej po 30 dniach od zawarcia umowy deweloperskiej. Natomiast wypłata ostatniej transzy, co jest całkowitą nowością, nastąpi nie tylko po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, ale i dodatkowo przedłożenia bankowi aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu. To z kolei spowoduje, iż deweloper będzie zobowiązany utrzymywać rachunek powierniczy do momentu przeniesienia własności ostatniego lokalu. W rzeczywistości termin wypłaty ostatniej transzy stanie się zależny w dużej mierze od dobrej woli nabywcy i terminowego stawienia się przez niego do aktu notarialnego. Biorąc pod uwagę ustawowe terminy i procedury w przypadku niestawienia się nabywcy do aktu notarialnego, okres prowadzenia rachunku powierniczego i oczekiwania przez dewelopera na wypłatę ostatniej transzy może wydłużyć się nawet o kilka miesięcy.

Bank jak policjant

Najbardziej kontrowersyjne zmiany w zakresie rachunków powierniczych dotyczą rozszerzenia obowiązków kontrolnych banków. Staną się one swoistą „policją deweloperską”. Przed wypłatą na rzecz dewelopera bank bowiem będzie zobowiązany sprawdzić faktyczny postęp prac budowlanych, rzetelność wpisów w dzienniku budowy, spłatę przez przedsiębiorcę wymagalnych zobowiązań oraz zamierzone przeznaczenie wypłaconych środków. W tym celu będzie miał prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej realizowanej inwestycji. Niemniej z drugiej strony obowiązki w zakresie kontroli rozliczenia z wykonawcami, podwykonawcami czy fiskusem (chodzi o należności podatkowe) będą opierały się wyłącznie na oświadczeniach dewelopera. Z nowych przepisów można także wywnioskować, że bank nie będzie zobowiązany do badania prawdziwości tych oświadczeń, a jedynie do ich uzyskania przed wypłatą.

Większe kontrowersje budzi natomiast kwestia kontroli wykonanych etapów budowy. Przede wszystkim dlatego, że tego typu czynności w imieniu banku będzie przeprowadzała osoba posiadająca uprawnienia budowlane. Kontroler zobowiązany zostanie do sprawdzenia prawdziwości wpisów kierownika budowy w dzienniku budowy oraz prawidłowego udokumentowania przez dewelopera faktycznego zaawansowania robót, w tym zakończenia danego etapu. Ponadto – po zakończeniu budowy – do sprawdzenia także pozwolenia na użytkowanie. Mamy tu więc do czynienia z podwójnymi zabezpieczeniami: z jednej strony – odpowiedzialność cywilna i karna kierownika budowy za wpisy w dzienniku budowy, z drugiej – dodatkowa kontrola wpisów przez podmioty zewnętrzne.

Jeszcze większe wątpliwości interpretacyjne budzi obowiązek sprawdzenia przez bank zamierzonego przeznaczenia przez dewelopera środków z wypłat banku wyłącznie na „finansowanie lub refinansowanie inwestycji”. Głównie dlatego, że nie zdefiniowano tych pojęć. Przy tak nieostrych przepisach wątpliwość budzi, w jaki sposób bank będzie

sprawdzał i oceniał, czy przeznaczenie środków jest zgodne z ustawą. Możliwe, że banki ograniczą się wyłącznie do oświadczeń deweloperów. Należy także podkreślić, że jeżeli bank stwierdzi jakiegokolwiek nieprawidłowości, to do czasu ich usunięcia będzie zobowiązany do wstrzymania wypłat. Wszystkie te obowiązki w oczywisty sposób poniosą koszty banków, a w konsekwencji koszty deweloperów i ceny mieszkań.

UMOWY NA NOWYCH ZASADACH

Nowe przepisy zmieniają także zasady dotyczące umów, w tym m.in. rozszerzą zakres tych, które będą podlegały ustawowej regulacji. I tak będą nią objęte nie tylko umowy deweloperskie, ale także rezerwacyjne, a także każda umowa zawarta z deweloperem mająca na celu nabycie lokalu przez osobę fizyczną, w tym umowa przedwstępna sprzedaży lokali w zrealizowanej już inwestycji.

Lokale użytkowe w pakiecie

Nowością jest także objęcie regulacją ustawową lokali użytkowych lub udziału w nich, o ile są nabywane łącznie z lokalami mieszkalnymi. Do tej pory ustawa deweloperska dotyczyła wyłącznie nabycia lokali mieszkalnych, a w przypadku miejsc stojących trzeba było stosować odrębną umowę przedwstępną na zakup udziału w hali garażowej. Po zmianach mieszkanie i miejsca stojące zostaną objęte jedną umową rezerwacyjną, deweloperską itp., a przede wszystkim będą korzystały z pełnej ochrony ustawowej.

Rekompensaty

Ustawa wprowadza także tzw. rekompensatę. Deweloper będzie zobowiązany do jej zapłaty, jeżeli umowa deweloperska lub inna umowa zobowiązująca do sprzedaży lokalu nie określi kar umownych za nienależyte jej wykonanie, a przedsiębiorca dopuści się naruszenia. Wysokość rekompensaty określono jako „równowartość ustawowych odsetek za opóźnienie przysługujących deweloperowi za opóźnienia w płatności przez nabywcę”. Jednocześnie ustawa nie definiuje nienależytego wykonywania obowiązków przez dewelopera, a także nie rozstrzyga, czy rekompensata będzie wyliczana od całej ceny mieszkania, czy od jej części (np. wycen poszczególnych etapów inwestycji), co niewątpliwie stanie się przedmiotem wątpliwości interpretacyjnych oraz sporów sądowych. Niemniej jednak można przyjąć, że za nienależyte wykonanie umowy przez dewelopera zostanie uznane np. nieterminowe zrealizowanie inwestycji, a także opóźnienie lub odmowa przystąpienia do odbioru lokalu czy zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność.

Rezerwacje

Za umowę rezerwacyjną ustawodawca uważa zarówno umowę z deweloperem, jak również z flipperem, czyli innym przedsiębiorcą, który posiada prawa do lokalu w ramach inwestycji na podstawie umowy uprzednio zawartej z deweloperem. Umowa rezerwacyjna będzie zawierana tylko w formie pisemnej i wyłącznie na czas określony. Jeżeli nabywca ubiega się o kredyt, to czas ten powinien umożliwiać uzyskanie decyzji kredytowej.

Opłata rezerwacyjna w umowie rezerwacyjnej została ograniczona do wysokości 1 proc. ceny lokalu. W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej opłata ta będzie przekazywana na rachunek powierniczy. Jeżeli nabywca otrzyma negatywną decyzję kredytową, deweloper zostanie zobowiązany do zwrotu opłaty. Co ciekawe, w dwóch przypadkach ustawodawca potraktował opłatę rezerwacyjną jak zadatek i nakazał deweloperowi lub flipperowi jej zwrot w podwójnej wysokości. Pierwszy dotyczy niewykonania przez dewelopera lub flippera umowy rezerwacyjnej, czyli np. w przypadku dalszego oferowania lokalu do sprzedaży pomimo zawarcia umowy. Drugi – gdy ta umowa została zawarta przed umową przenoszącą własność lokalu, a w lokalu stwierdzono wady, które nie zostały usunięte odpowiednio przez dewelopera lub

flippera, w efekcie czego nabywca nie przystąpił do umowy przenoszącej własność.

Inna nowość – przy zawieraniu umowy rezerwacyjnej deweloper będzie zobowiązany do przekazania nabywcy prospektu informacyjnego.

Wymóg zgody

Istotną zmianą systemową będzie też obowiązek załączenia do umowy deweloperskiej oświadczenia banku lub innego wierzyciela, że zgadza się on na tzw. bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu (lub z zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody). Chodzi tu o pozwolenie banku finansującego inwestycję na przeniesienie lokalu na nabywcę bez hipoteki banku, pod warunkiem że nabywca uprzednio zapłaci całość ceny. Dotychczas taka zgoda była wymagana w momencie zawierania umowy przenoszącej własność, a umowa deweloperska zawierała jedynie zobowiązanie do jej uzyskania i ewentualne prawo odstąpienia w przypadku braku zgody. Co więcej, po wejściu w życie nowych przepisów deweloper będzie zobowiązany do uzyskania przedmiotowej zgody lub promesy już na początku procesu sprzedażowego. Tym samym uzyskanie zgody lub promesy banku będzie jedną z czynności warunkujących rozpoczęcie procesu sprzedaży. Jeżeli deweloper nie uzyska tych dokumentów przed rozpoczęciem sprzedaży, może ponieść odpowiedzialność karną zagrożoną karą grzywny.

Nowe podstawy odstąpienia

Do nowych i najistotniejszych podstaw odstąpienia od umowy przez nabywcę mieszkania należą m.in.: brak zgody banku (lub promesy jej udzielenia) na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu, nieusunięcie wad istotnych lokalu stwierdzonych w protokole odbioru, a uznanych przez dewelopera oraz stwierdzenie wady istotnej przez rzeczoznawcę budowlanego.

Inne umowy też pod parasolem

Ustawową regulacją objęto ponadto tzw. inne umowy zobowiązujące dewelopera do przeniesienia własności lokalu czy domu jednorodzinnego na rzecz osób fizycznych. Chodzi tu głównie o umowy przedwstępne na zakup lokali czy domów już wybudowanych i posiadających pozwolenia na użytkowanie. Ustawodawca bardzo dokładnie określił przy tym elementy tych umów. Zasadniczo będą one analogiczne jak w umowie deweloperskiej, z tą różnicą, że w miejsce zobowiązania do wybudowania lokalu będą zawierać zobowiązanie do przeniesienia własności oraz opisy dokumentów świadczących o zakończeniu budowy i możliwości użytkowania budynku. Umowy te będą zawierały m.in. postanowienia opisujące nieruchomości, przedmiot umowy, jego powierzchnię, sposób pomiaru powierzchni, sposób i termin zapłaty ceny za pośrednictwem rachunku powierniczego, opisy decyzji administracyjnych dotyczących inwestycji, terminów zakończenia prac, podstaw odstąpienia, podstaw i wysokości kar umownych, pozwoleń na użytkowanie itd.

PROCEDURA ODBIORU

Nabywcy na tym etapie uzyskają m.in. możliwość usunięcia tzw. wad nieistotnych na koszt dewelopera, w przypadku gdy ten nie usunie ich w terminie określonym ustawą. Niestety termin ten został opisany bardzo nieprecyzyjnie, bo jako 30 dni od podpisania protokołu plus ewentualnie dodatkowy termin wskazany przez dewelopera, który „nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy”.

Ciekawym, a jednocześnie kolejnym niedoprecyzowanym rozwiązaniem jest prawo nabywcy do odstąpienia od umowy deweloperskiej lub innej podobnej – np. przedwstępnej – w przypadku stwierdzenia wad istotnych potwierdzonych w opinii rzeczoznawcy budowlanego. Opinia będzie niezbędna, aby nabywca mógł skutecznie odmówić dokonania powtórnego odbioru – po uprzedniej odmowie odbioru na skutek wad lokalu. Przy czym wskazano, że ma miesiąc na złożenie wniosku

o wydanie opinii, lecz nie wprowadzono ostatecznego terminu jej uzyskania. To z kolei może powodować wiele nadużyć. Nietrudno sobie wyobrazić sytuację, w której pewna grupa osób może odmówić odbioru lokalu, zlecić sporządzenie opinii i czekać na jej uzyskanie kilka miesięcy, aby w ten sposób zablokować dewelopera i wymóc na nim dodatkowe profity. Wprawdzie w takim przypadku deweloper mógłby odstąpić od umowy w terminach ustawowych, twierdząc, że nabywca nie wykonał zobowiązań umownych, lecz prawo to wydaje się iluzoryczne, gdyż w praktyce przedsiębiorcy będą obawiać się nieskuteczności odstąpienia i skutków z tym związanych.

OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

Uchwalone przepisy istotnie zmieniają także obowiązki informacyjne deweloperów. Ideą ustawodawcy jest, aby nabywca pozyskał wszelkie informacje o lokalu lub domu, inwestycji, budowie i sąsiedztwie, niezależnie od tego, na jakim etapie przystępuje do zakupu.

W natłoku informacji i...

Zmieniono m.in. wzór prospektu informacyjnego oraz zasady jego sporządzenia i udostępniania. Zgodnie z nowymi przepisami ma on opisywać oddzielnie każde zadanie inwestycyjne (etap) w ramach inwestycji. Rozszerzono przy tym katalog informacji, jakie powinny zostać udostępnione w nim nabywcy. A mianowicie deweloperzy będą musieli m.in. opisywać w prospekcie ustalenia planów miejscowych dla działek znajdujących się w obszarze 100 m od inwestycji oraz wszystkie planowane inwestycje w promieniu 1 km. Dotyczy to zarówno przedsięwzięć prywatnych, jak i publicznych wynikających z takich dokumentów, jak np. plany miejscowe, studium uwarunkowań, decyzje o warunkach zabudowy, decyzje środowiskowe, decyzje w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, decyzje o inwestycji celu publicznego itd. Tym samym deweloperzy zostaną zobowiązani, by przed rozpoczęciem sprzedaży pozyskać informacje, czy dla nieruchomości w analizowanym obszarze zostały wydane ww. decyzje, plany itd. oraz co z nich wynika. Często będzie to bardzo rozbudowana lista.

Ponadto przekazanie prospektu informacyjnego będzie musiało nastąpić zawsze przed zawarciem pierwszej umowy z nabywcą (tj. odpowiednio: umowy rezerwacyjnej, deweloperskiej czy przedwstępnej), a nie jak dotychczas wyłącznie przed zawieraniem umowy deweloperskiej. Prospekt winien być przekazany na trwałym nośniku, co oznacza, że może on mieć formę papierową, ale także elektroniczną.

...w gąszczu dokumentów

Rozszerzono też katalog dokumentów, jakie deweloper powinien okazać nabywcy na jego żądanie. I tak deweloper przed zawarciem umowy przedwstępnej na żądanie nabywcy dodatkowo będzie musiał mu okazać np. pozwolenie na użytkowanie, zaświadczenie o samodzielności lokalu czy akt wyodrębnienia lokalu oraz zgodę banku lub zobowiązanie do jej udzielenia na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu (przy czym zakres dokumentów będzie uzależniony od etapu inwestycji). Nowością jest, iż z dokumentami dewelopera będą mogły się zapoznać także osoby planujące zawarcie umowy sprzedaży lokalu czy domu z flipperami.

Obowiązek informacyjny zaistnieje także w przypadku planowania zawarcia wyłącznie umowy przenoszącej własność gotowego lokalu. W takim przypadku deweloper bez dodatkowego żądania nabywcy będzie zobowiązany poinformować go o: zagospodarowaniu przestrzennym terenu, opisie lokalu czy domu zgodnie z treścią prospektu informacyjnego, posiadaniu zgody lub zobowiązania na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu oraz możliwości zapoznania się z dokumentami inwestycji w biurze dewelopera.