

Boom w mieszkaniówce

Jak uniknąć błędów, inwestując w nieruchomości

Jak szukać informacji w księdze wieczystej

Rozpoczynając proces zakupu mieszkania, lokalu użytkowego czy domu jednorodzinnego od dewelopera, warto sprawdzić, czy deweloper posiada niezbędne prawa do gruntu, czy jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym. Jak to zrobić? Najprościej jest sięgnąć do elektronicznej księgi wieczystej. Można ją znaleźć w publicznym i bezpłatnym serwisie Ministerstwa Sprawiedliwości pod adresem ekw.ms.gov.pl. Po wejściu należy kliknąć link „Przeglądanie księgi wieczystej”, wpisać numer księgi (dostaniemy go od dewelopera). Następnie klikamy „Wyszukaj księgę”. Na potrzeby uzyskania analizowanych informacji należy wejść w link „Przeglądanie aktualnej treści KW”. W ten sposób zostajemy przekierowani do elektronicznej księgi.

⇒ Czego możemy się dowiedzieć z księgi wieczystej?

Księga składa się z czterech działów. Dział I zawiera oznaczenie nieruchomości, czyli dane geodezyjne. Dział I-SP przedstawia uprawnienia nieruchomości, np. prawo do korzystania ze służebności ustanowionych na innych nieruchomościach. Dział II określa właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości. W dziale III znajdziemy obciążenia nieruchomości i roszczenia do niej, takie jak służebności, roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży, zakazy zbywania i obciążenia, roszczenia z umów deweloperskich itd. Ostatni dział IV służy uwidocznieniu hipotek na nieruchomości.

⇒ Jak się upewnić, że deweloper na pewno posiada prawa do gruntu?

Aby ustalić, czy deweloper posiada właściwe prawa do gruntu, należy przejść do działu II księgi wieczystej. Tam powinna być ujawniona nazwa spółki deweloperskiej wraz z jej numerami REGON i KRS, ewentualnie, jeżeli deweloper jest osobą fizyczną, to imię, nazwisko i numer PESEL. Trzeba przy tym pamiętać, że obecnie znacząco wydłużył się okres oczekiwania na rozpatrzenie wniosków o wpis do księgi wieczystej. W dużych miastach jest to nawet kilka lub kilkanaście miesięcy. Dlatego może się zdarzyć tak, że w chwili zawierania umowy deweloper nie został jeszcze ujawniony w księdze wieczystej. Niemniej jednak księga powinna zawierać wzmiankę o złożonym wniosku. Jest to sygnatura wniosku zazwyczaj zaczynająca się od „Dz.KW” lub „Rep Nota. C”, następnie ciąg liczb oraz tytuł „wpis własności/współwłasności”. Wzmianka taka oznacza, że do sądu został złożony wniosek o wpis właściciela lub współwłaściciela, który nie został jeszcze rozpatrzony.

⇒ Co należy zrobić, jeżeli deweloper nie jest jeszcze ujawniony w księdze?

Jeżeli deweloper nie jest ujawniony w księdze wieczystej, to należy poprosić go o przedłożenie podstawy nabycia, czyli dokumentu, na mocy którego deweloper uzyskał prawo własności lub użytkowanie wieczyste nieruchomości. Może to być umowa sprzedaży, ale także postanowienie o zniesieniu wspólności, dziale spadku, stwierdzeniu nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, umowa zamiany i wiele innych tytułów prawnych. Dlatego analizy dokumentów i ich oceny powinien dokonać prawnik specjalizujący się w nieruchomościach. Co więcej, nawet jeżeli deweloper jest już wpisany do księgi wieczystej, to i tak warto sprawdzić podstawę nabycia, gdyż księgi wieczyste nie dają 100-proc. pewności, że wpisy w nich dokonane są zgodne ze stanem prawnym. Przy okazji warto rozszerzyć analizę o obciążenia i roszczenia do nieruchomości, tak aby mieć pewność przy dokonywaniu zakupu. Zazwyczaj naturalnie wiąże się to z analizą przez prawnika samej umowy deweloperskiej czy przedwstępnej, nanoszeniem zmian i negocjowaniem jej treści. Koszt takiej usługi uzależniony jest od zakresu materiału, ale należy przyjąć, że waha się od 1,5 tys. zł do nawet kilku tysięcy złotych w przypadku bardziej złożonych nieruchomości i transakcji.



**Wiktor
Kotiuk**

radca prawny,
kancelaria
Grzechowiak
Kotiuk Radco-
wie Prawni

U notariusza kupujący zostawi nawet kilkanaście tysięcy złotych. Większość to podatek

Niezależnie od tego, czy nieruchomości jest z rynku pierwotnego, czy wtórnego, musimy liczyć się z dodatkowymi kosztami notarialnymi, i to nieomałymi. Ich wysokość będzie się różnić w zależności od niezbędnych czynności prawnych oraz wartości samej transakcji

Wysokość taksy notarialnej, czyli kwot, które za swoje czynności, m.in. przy obsłudze kupna-sprzedaży nieruchomości, pobiera notariusz, określa rozporządzenie ministra sprawiedliwości z 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1473; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 516). Część z tych stawek ma charakter stały, inne zmieniają się wraz z wartością transakcji. Trzeba też pamiętać, że są to stawki maksymalne i można je negocjować.

Im drożej, tym więcej

Zmienne są koszty notarialne pobierane przy zakupie mieszkania lub domu. Decyduje w tym przypadku wartość nieruchomości. Dla poszczególnych wartości stawki wynoszą:

- do 3000 zł – 100 zł,
- powyżej 3000 zł do 10 000 zł – 100 zł + 3 proc. od nadwyżki ponad 3000 zł,
- powyżej 10 000 zł do 30 000 zł – 310 zł + 2 proc. od nadwyżki ponad 10 000 zł,
- powyżej 30 000 zł do 60 000 zł – 710 zł + 1 proc. od nadwyżki ponad 30 000 zł,
- powyżej 60 000 zł do 1 000 000 zł – 1010 zł + 0,4 proc. od nadwyżki ponad 60 000 zł,
- powyżej 1 000 000 zł do 2 000 000 zł – 4770 zł + 0,2 proc. od nadwyżki ponad 1 000 000 zł,
- powyżej 2 000 000 zł – 6770 zł + 0,25 proc. od nadwyżki ponad 2 000 000 zł, nie więcej jednak niż 10 000 zł, a w przypadku czynności dokonywanych pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej w rozumieniu ustawy z 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1043) nie więcej niż 7500 zł.

Jednak dla znacznej części transakcji, w tym takich jak zbycie spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu, sprzedaż działki budowlanej, w tym zabudowanej domem jednorodzinny lub prawa użytkownika wieczystego, umowy deweloperskiej czy umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego stosuje się połowę wyliczonej w ten sposób stawki. **RAMKA 8 S. B12**

Żeby nie było zaskoczenia

Przyjęto się, że koszty notarialne ponosi zazwyczaj kupujący (choć można się umówić inaczej). Także on opłaca podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) – ten podatek jest również pobierany przez notariusza. – Ponieważ chodzi o spore kwoty, staramy się, zanim dojdzie do podpisania aktu, wyjaśnić, skąd one się biorą, i przygotować klienta na ich uiszczenie – mówi notariusz Agnieszka Łabuszewska. PCC stanowi 2 proc. od kwoty sprzedaży i zazwyczaj jest to największa część tego, co klient zostawia u notariusza (o podatku i zasadach jego naliczania piszemy szczegółowo w tekście na s. B11).

– Przekazujemy te pieniądze na konto urzędu skarbowego. Odbieramy również 19 zł PCC w przypadku ustanowienia hipoteki w akcie notarialnym – dodaje Agnieszka Łabuszewska. Przypomina też, że wynagrodzenie notariusza jest opodatkowane stawką 23 proc. VAT, który dolicza się do wyliczonej zgodnie z rozporządzeniem ministra sprawiedliwości kwoty. – Te wszystkie kwoty wypisujemy i przedstawiamy naszym klientom – mówi notariuszka. – Jeżeli to jest mieszkanie, a tak potocznie określa się lokal stanowiący odrębną nieruchomość i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dochodzi wniosek wieczystoksięgowy, czyli także opłata sądowa, którą pobieramy od właściciela nieruchomości i tę z kolei odprowadzamy na konto właściwego sądu wieczysto księgowego – uzupełnia Agnieszka Łabuszewska.

Za każdą wykonaną czynność notariusz wystawia klientom faktury VAT. Z każdego aktu notarialnego dokonuje też wypisów, które następnie są kierowane do odpowiedniego urzędu czy też są wydawane klientom np. do przekazania do odpowiedniego sądu rejonowego czy urzędu skarbowego. Stawka za stronę wypisu wynosi 6 zł za każdą rozpoczętą stroną plus VAT (1,38 zł).

Jeżeli ktoś kupuje mieszkanie od dewelopera, to nie płaci PCC notariuszowi – dlatego że to deweloper, sprzedając lokal, dolicza do ceny VAT, w zależności od tego, czy to jest lokal mieszkalny, czy inny, np. garaż, będzie to 8

lub 23 proc. Notariusz nie musi więc wówczas doliczać PCC podczas transakcji.

Przepisy już są, ale na lepszą ochronę nabywcy mieszkań muszą jeszcze chwilę poczekać

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zaostrożenie nadzór banków nad deweloperami. Nowa ustawa deweloperska wprowadza wiele zabezpieczeń dla nabywców, które znacząco odbijają się na cenach mieszkań

Mowa o ustawie z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1177), której przepisy wchodzi w życie 1 lipca 2022 r. Precyzyjniej należy powiedzieć, że w tej dacie wchodzi w życie przepisy dotyczące obowiązków deweloperów i banków oraz praw nabywców, gdyż niektóre regulacje techniczne (m.in. przygotowujące grunt pod nowe mechanizmy) zaczęły już wcześniej obowiązywać. Nowa ustawa ma wprowadzić kompleksową ochronę nabywcy w przypadku upadłości dewelopera czy niewywiązywania się przez niego z zawartych umów. Oczywiście ochroną ustawową jak dotychczas będą objęci jedynie konsumenci. Przepisy te stanowią odpowiedź na bolączki związane z interpretacją, stosowaniem i omijaniem obecnie obowiązującej ustawy deweloperskiej (czyli ustawy z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego; t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1445).

Nowa ustawa deweloperska bez wątpienia niesie rewolucję. Wprowadza system gwarancji i zabezpieczeń dla nabywców, ale też wiele obowiązków po stronie deweloperów i banków. Największą zmianą z punktu widzenia nabywców będzie utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, gwarantującego zwrot 100 proc. wpłaconych przez nich środków. Jednocześnie znacząco zaostrożono także przepisy dotyczące prowadzenia otwartych rachunków powierniczych, przyjmowania wpłat i dokonywania wypłat deweloperom oraz kontroli banków nad deweloperami. Tyle że koszty tych zabezpieczeń prawdopodobnie będą niewspółmiernie wysokie do korzyści, a przede wszystkim ryzyk związanych z inwestycjami deweloperskimi. Finalnie to nabywcy lokali zapłacą za wprowadzane nową ustawą instrumenty gwarancyjne oraz obowiązki deweloperów i banków, zwiększające bezpieczeństwo finansowe inwestycji dla nabywców.

Zmian jest więcej. Lektura nowej ustawy nasuwa przy tym wnioski, że wprowadzane rozwiązania ochronne są kilkuwarstwowe i bardzo szczegółowe, ale czy faktycznie istnieje uzasadnienie dla wprowadzenia aż takich zabezpieczeń w stosunku do ich kosztów, które poniosą nabywcy? Niestety jednocześnie nowe przepisy same zawierają wiele nieścisłości, dają możliwości nadinterpretacji, a także ustalają mechanizmy, które wprowadzają zbędny chaos, gdyż regulowane nimi kwestie są już przedmiotem innych przepisów. Zatem co zmieni się dla kupujących? Jak będą chronieni i do czego będą zobowiązani deweloperzy?

GWARANCJA ZWROTU 100 PROC. WPŁACONYCH ŚRODKÓW

Z punktu widzenia kupujących bardzo istotnym rozwiązaniem zwiększającym ich ochronę jest utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. DFG będzie działał na wzór Bankowego Funduszu Gwarancyjnego i zwracał kupującym wpłacone przez nich środki (nawet do 100 proc. uiszczonych deweloperowi kwot). Wpłaty z DFG będą dokonywane na wniosek nabywców. Przy czym będą mogli otrzymać wypłatę środków z DFG w określonych 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 kwoty wpłaconej przez nabywcę,
- zaistnienia podstaw wypłat z Bankowego Funduszu Gwarancyjnego dla banku prowadzącego rachunek powierniczy (upadłość banku) – w przypadku gdy kwota wypłacona z BFG będzie niższa niż należąca nabywcy.

DFG będzie prowadzony przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny. Na DFG będą wpływały składki naliczane i odprowadzane przez dewelopera od każdej wpłaty dokonanej przez nabywcę na podstawie umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej. Składki te będzie wyliczał oraz uiszczał deweloper za pośrednictwem banku prowadzącego rachunek powierniczy inwestycji. Dewelo-

per będzie zobowiązany do zapłaty składki w terminie 7 dni od dnia wpłaty dokonanej przez nabywcę. Ustawodawca określił maksymalną wysokość składek 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 określona rozporządzeniem.

Ta nowa ochrona może mieć niestety swoją cenę. Należy liczyć się z tym, że równowartość składek po prostu zostanie doliczona do ceny mieszkań czy domów – deweloperzy zapewne będą pilnować, by nie ponosić strat z tego tytułu. Szczególnie że składki wniesionej do funduszu deweloper nie odzyska (o czym piszemy szerzej dalej). Co więcej: istnieje obawa, że podwyżka cen z tego tytułu będzie jeszcze wyższa niż sama wysokość składki. Dlaczego? Na skutek dalej opisanych zmian dotyczących funkcjonowania i wypłat z rachunków powierniczych termin zapłaty składki będzie wcześniejszy niż termin wypłaty deweloperowi pieniędzy z rachunku powierniczego. To spowoduje, że deweloper będzie musiał pokrywać składki z własnych środków, a nie kwot wpłaconych przez nabywców. Czyli zmuszony będzie zabezpieczyć gotówkę na ten cel. Dopiero po pewnym czasie kwoty te zostaną mu zwrócone wraz z wypłatami z rachunków powierniczych. Ponieważ korzystanie z „czyjegoś” pieniądza, tu prawdopodobnie banku kredytującego dewelopera, kosztuje, należy spodziewać się adekwatnego wzrostu ceny lokali. W bardzo dużym skrócie można ocenić, że 1 proc. składki na DFG może spowodować wzrost ceny lokalu nawet o 2,5 proc. A trzeba jeszcze doliczyć konsekwencje pozostałych zmian i kosztów wynikających z nowych przepisów.

ZWRÓCI, ALE NIE ODZYSKA

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę deweloper będzie zmuszony do zwrócenia mu pełnej kwoty wpłaconych środków, w tym doliczonej mu do ceny składki na DFG. I w praktyce będzie musiał dokonać tego z własnej kasy. Bo jak wspomniano, przepisy są tak skonstruowane, że składki, jakie wniesie deweloper na DFG, w żadnych okolicznościach nie podlegają zwrotowi. I to nawet w przypadku gdy do rozwiązania czy odstąpienia od umowy deweloperskiej lub przedwstępnej dojdzie z inicjatywy czy winy klienta. System taki powoduje, że deweloper będzie stratny o wysokość uiszczonych składek.

Dlatego należy liczyć się z tym, że w przypadku odstąpienia od umowy z winy nabywcy równowartość składki może być rozliczana np. poprzez kary umowne czy roszczenia odszkodowawcze. Najbardziej prawdopodobne wydaje się, że deweloperzy będą wprowadzać stosowne kary umowne za odstąpienie.

RACHUNKI POWIERNICZE SZERZEJ STOSOWANE

Kolejną dużą zmianą z perspektywy bezpieczeństwa nabywców będzie zaostrożenie przepisów dotyczących zasad prowadzenia otwartych rachunków powierniczych. Wprowadzane zmiany istotnie ograniczają wypłaty środków deweloperom oraz narzucają wzmożoną kontrolę banków nad procesem budowlanym.

Przed wszystkim zmianie uległ zakres zawieranych z nabywcami umów, z których wpłaty do dewelopera będą dokonywane za pośrednictwem rachunku powierniczego. To już nie tylko umowa deweloperska, lecz także umowa rezerwacyjna, w wyniku której zawarto następnie umowę deweloperską, czy umowa przedwstępna sprzedaży lokalu w zakończonej inwestycji. Zamierzeniem jest, aby środki nabywcy będącego konsumentem były chronione przez rachunki powiernicze i DFG niezależnie od rodzaju umowy i etapu inwestycji, na jakim zawierana jest umowa z deweloperem.

Aby deweloper nie mógł obchodzić przepisów dotyczących wypłat z rachunków powierniczych, wprowadzono pozornie niewielką, ale istotną zmianę. Umowa rachunku powierniczego nie będzie mogła być rozwiązana przez dewelopera, a jedynie przez bank. Celem tej regulacji jest uniknięcie możliwości wypłaty deweloperowi przez bank środków z rachunku powierniczego na skutek rozwiązania umowy z bankiem. Niestety jednocześnie pominięto kwestię ewentualnego odstąpienia od umowy (jest to zupełnie inny instrument prawny, aczkolwiek nie wydaje się, aby deweloperzy mieli podstawy z niego skorzystać, szczególnie jeżeli bank będzie należycie wykonywał umowę).

BEZPIECZEŃSTWO ŚRODKÓW NA RACHUNKU

Istotną zmianą jest także moment dokonywania wpłat do dewelopera przez nabywcę. Każda wpłata będzie dokonywana dopiero po zakończeniu danego etapu inwestycji, zgodnie z harmonogramem zawartym w umowie deweloperskiej. Oznacza to, że np. pierwsza wpłata nie będzie

PORADNIK

mogła być dokonana tuż po zawarciu umowy deweloperskiej, a dopiero po zrealizowaniu określonego umownie etapu inwestycji, np. wylania płyty fundamentowej. Chyba że umownie pierwszy etap zostanie określony jako np. przygotowanie placu budowy czy rozpoczęcie prac budowlanych. Przy czym wydaje się, że takie postanowienia mogłyby zostać uznane przez sąd za niezgodne z ustawą. Niemniej wypłata pierwszej transzy deweloperowi nie będzie mogła zostać zrealizowana wcześniej niż po 30 dniach od zawarcia umowy deweloperskiej. Natomiast ostatniej transzy – po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, ale i dodatkowo przedłożeniu bankowi aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu. To drugie ograniczenie stanowi kolejny czynnik przyczyniający się do wzrostu kosztów dewelopera, a tym samym ceny mieszkania. Dlaczego? Gdyż deweloper będzie zobowiązany utrzymywać rachunek powierniczy do momentu przeniesienia własności ostatniego lokalu, a zatem płacić bankowi za prowadzenie rachunku. Biorąc pod uwagę, że termin wypłaty ostatniej transzy zależy w dużej mierze od dobrej woli nabywcy i terminowego stawienia się przez niego do aktu notarialnego, to okres prowadzenia rachunku powierniczego i oczekiwanie przez dewelopera na wypłatę ostatniej transzy może wydłużyć się nawet o kilka miesięcy. To z kolei generuje dalsze koszty i mrożenie na rachunku środków, co deweloper niewątpliwie będzie chciał sobie zrekompensować w cenie mieszkania czy domu.

BANKI NA STRAŻY, ALE KOSZTY WYŻSZE

Zmiany dotyczące rachunków powierniczych oznaczają wyższe koszty. Najbardziej kosztowną i uciążliwą zmianą będzie poszerzenie obowiązków kontrolnych banków nad deweloperami. Przed wypłatą na rzecz dewelopera bank będzie zobowiązany sprawdzić faktyczny postęp prac budowlanych, rzetelność wpisów w dzienniku budowy, spłatę przez dewelopera wymagalnych zobowiązań oraz zamierzone przeznaczenie wypłaconych środków. Największe kontrowersje budzi kontrola wykonanych etapów budowy. Czynności te w imieniu banku będzie przeprowadzała osoba mająca uprawnienia budowlane. Kontroler będzie zobowiązany do sprawdzenia prawdziwości wpisów kierownika budowy w dzienniku budowy oraz prawdziwości udokumentowania przez dewelopera faktycznego zaawansowania robót w tym zakończenia danego etapu. Ponadto po zakończeniu budowy do sprawdzenia także pozwolenia na użytkowanie. Jeżeli w toku kontroli bank stwierdzi jakiegokolwiek nieprawidłowości, to będzie zobowiązany do wstrzymania wypłat deweloperowi do czasu ich usunięcia przez dewelopera.

W tym wypadku również powstanie łańcuszek zobowiązań, które finalnie będą się odbijały na cenach lokali. Rzeczoznawca budowlany pracujący dla banku będzie musiał wziąć na siebie odpowiedzialność za kontrolę dewelopera, co wpłynie na wysokość jego wynagrodzenia od banku. To spowoduje wzrost kosztów banku, który również będzie partycypował w tej odpowiedzialności i z tego tytułu prawdopodobnie doliczy kolejne wynagrodzenie, którym zostanie obciążony deweloper. Ten z kolei przeniesie swoje koszty na cenę mieszkania.

REKOMPENSATA DLA NABYWCY

Ustawodawca wprowadza także nowy instrument prawny dla nabywców o charakterze odszkodowawczym, tzw. rekompensatę. Jeżeli umowa deweloperska lub inna umowa zobowiązująca do sprzedaży lokalu nie będzie określała kar umownych za nienależyte jej wykonanie przez dewelopera, a deweloper dopuści się takiego naruszenia, to będzie zobowiązany do zapłaty rekompensaty dla nabywcy. Jej wysokość została określona w przepisach jako równoważność ustawowych odsłatek za opóźnienie przysługujących deweloperowi za opóźnienia w płatności przez nabywcę. Chociaż ustawa tego nie definiuje, za przypadki nienależytego wykonania umowy przez dewelopera będzie można uznać np. opóźnienie w realizacji inwestycji, opóźnienie lub odmowę przystąpienia do odbioru lokalu czy zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność. Mocno wzmocni to pozycję nabywcy.

SZERSZY ZAKRES UMÓW POD OCHRONĄ

Nowe przepisy poszerzają także zakres umów podlegających ochronie ustawowej. Ustawa regulować będzie również umowę rezerwacyjną, a także każdą umowę zawartą z deweloperem prowadzącą do nabycia lokalu, w tym umowę przedwstępną sprzedaży lokali w zrealizowanej już inwestycji. Co istotne, część regulacji dotyczy umów zawieranych z tzw. flipami, czyli osobami bądź podmiotami, które zawarły z deweloperem umowę o wybudowanie lokalu, a następnie w toku inwestycji chcą ją przenieść na innego nabywcę, będącego konsumentem, za odpowiednią marżę.

Ustawodawca określił, że umowa rezerwacyjna będzie zawierana wyłącznie na czas określony i tylko w formie pisemnej. Jeżeli nabywca będzie ubiegał się o kredyt, to czas ten powinien umożliwiać uzyskanie decyzji kredytowej. Przy zawieraniu umowy rezerwacyjnej deweloper zobowiązany będzie do przekazania nabywcy prospektu informacyjnego. Istotną zmianą jest ustawowe ograniczenie opłaty rezerwacyjnej do wysokości 1 proc. ceny lokalu. W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej opłata bę-

dzie przekazywana na rachunek powierniczy. Jeżeli nabywca otrzyma negatywną decyzję kredytową, to deweloper będzie zobowiązany do zwrotu opłaty.

GARAŻE NICZYM MIESZKANIA

Ważną dla nabywców zmianą jest ta, że parasol ustawy deweloperskiej rozłożony zostanie także nad umowami dotyczącymi zakupu lokali użytkowych nabywanych wraz z mieszkaniami. Chodzi tu głównie o miejsca postojowe w halach garażowych stanowiących lokale użytkowe. Obecnie ustawa deweloperska reguluje wyłącznie nabywanie lokali mieszkalnych. To z kolei powoduje wiele niecisłości w razie jednoczesnego nabywania chociażby miejsc postojowych w garażach podziemnych (które w większości stanowią odrębne lokale użytkowe). W przypadku nabywania miejsc postojowych dotychczasowa umowa deweloperska zawierała w sobie de facto odrębną umowę przedwstępną na zakup udziału w hali garażowej. Teraz natomiast sprzedaż taka zostanie zunifikowana. Mieszkanie i kupowane wraz z nimi miejsca postojowe będą objęte jedną umową rezerwacyjną (deweloperską itp.), a przede wszystkim będą korzystały z pełnej ochrony ustawowej.

OPŁATA REZERWACYJNA JAK ZADATEK

Również co do opłaty rezerwacyjnej ustawodawca wprowadza mechanizmy zabezpieczeń, traktując ją niemal jak zadatek. Deweloper będzie zobowiązany do zwrotu nabywcy dwukrotności opłaty rezerwacyjnej w przypadku niewykonania przez dewelopera umowy rezerwacyjnej, czyli np. w przypadku dalszego oferowania lokalu do sprzedaży mimo zawartej umowy rezerwacyjnej. Drugą podstawą żądania wypłaty podwójnej opłaty przez nabywcę to sytuacja, w której umowa rezerwacyjna została zawarta przed umową przenoszącą własność lokalu, a w lokalu stwierdzono wady, które nie zostały usunięte przez dewelopera, czego skutkiem było nieprzystąpienie przez nabywcę do umowy przenoszącej własność.

ZGODA BANKU POTRZEBNA WCZEŚNIEJ

Zmiany nie omijają także obowiązkowych wymogów w umowach deweloperskich. Już przy takiej umowie deweloper będzie zobowiązany do przedłożenia oświadczenia banku lub innego wierzyciela ze zgodą lub zobowiązaniem do udzielenia zgody na tzw. bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu. Chodzi o pozwolenie banku finansującego inwestycję na przeniesienie na nabywcę lokalu bez hipoteki banku, pod warunkiem że nabywca uprzednio zapłaci całość ceny za lokal. Dotychczas zgoda taka była wymagana dopiero w momencie zawierania umowy przenoszącej własność, a umowa deweloperska zawierała jedynie zobowiązanie do jej uzyskania i ewentualne prawo odstąpienia w przypadku braku zgody.

Ustawa wprowadza także nowe podstawy odstąpienia od umowy deweloperskiej. Za najistotniejsze należy uznać brak zgody lub zobowiązania banku do 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.

PRZEDWSTĘPNE W OKOWACH RYGORÓW

Całkowitą nowością jest także regulacja tzw. innych umów zobowiązujących dewelopera do przeniesienia własności lokalu czy domu jednorodzinnego. Są to głównie umowy przedwstępne w już zrealizowanych inwestycjach. Ustawodawca bardzo dokładnie określił w nowych przepisach elementy tych umów. Zasadniczo będą one analogiczne do umowy deweloperskiej, z tą różnicą, że zamiast zobowiązania do wybudowania lokalu będą zawierać zobowiązanie do przeniesienia jego własności oraz opisy dokumentów świadczących o zakończeniu budowy i możliwości użytkowania budynku.

ODBIORY TAKŻE PO NOWEMU

Zmiana zaszła w treści protokołu odbioru. Ustawodawca dodał zapis, że w protokole znajdzie się także ewentualna odmowa odbioru lokalu przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej oraz także ewentualne uznanie wady przez dewelopera. Przy czym jest to bardziej zapis kosmetyczny, gdyż dotychczasowa praktyka realizowała powyższe założenia.

W przypadku stwierdzenia wady w protokole przez nabywcę deweloper w ciągu 14 dni musi złożyć oświadczenie nabywcy o uznaniu lub odmowie uznania wady wraz z uzasadnieniem odmowy. Tutaj pojawia się nowość w zakresie formy takiego oświadczenia. Nowe przepisy wskazują, że musi być ono dokonane na trwałym nośniku, a nie musi być pisemnie. Oznacza to, że wystarczy także np. e-mail.

DOREGULOWANIE PRZEPISÓW O USTERKACH

Ważną zmianą jest uszczegółowienie przepisów dotyczących usterek. Nowe przepisy stanowią m.in., że uznanie usterek przez dewelopera nastąpi z mocy prawa, jeżeli w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu nie złoży on nabywcy oświadczenia o odmowie uznania usterek wskazanych w protokole wraz z uzasadnieniem. W zasadzie jest to do-

precyzowanie obecnych przepisów wynikających z kodeksu cywilnego. Przy czym dotychczas istniała wątpliwość interpretacyjna, czy przepisy te dotyczą stanu po przeniesieniu własności lokalu, czy jeszcze przed jego przeniesieniem. W nowych przepisach jednoznacznie wskazano, że deweloper ponosi odpowiedzialność za lokal jeszcze przed przeniesieniem jego własności na nabywcę. W przypadku uznania wad przez dewelopera ma on 30 dni na usunięcie usterek, a jeżeli termin obiektywnie okaże się za krótki, to musi wskazać nowy termin wraz z uzasadnieniem. Przy czym ustawodawca nie określił maksymalnego terminu.

Kolejną nowością jest ustanowienie prawa dla nabywców do zastępczego usunięcia wad na koszt dewelopera. Będzie to miało miejsce, w przypadku gdy deweloper nie usunie uznanych przez niego wad w 30-dniowym terminie lub nie wskaże nowego terminu wraz z uzasadnieniem takiego opóźnienia. W takim wypadku nabywca ma prawo sam zlecić usunięcie usterek podmiotowi zewnętrznemu. Musi za te prace zapłacić, a następnie ich kosztem może obciążyć dewelopera.

Nowa ustawa deweloperska określa także, że odmowa odbioru lokalu przez nabywcę z uwagi na wady istotne nie wpływa na bieg 120-dniowego terminu wyznaczonego deweloperowi przez nabywcę na przeniesienie własności lokalu. W konsekwencji oznacza to, że deweloper będzie miał maksymalnie 120 dni na usunięcie usterek, dokonanie ponownego odbioru oraz przystąpienie do aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu.

W przypadku gdy deweloper uzna wadę istotną już w protokole odbioru (co jest jednak raczej mało prawdopodobne), nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej lub przedwstępnej, jeżeli w terminie ustawowym deweloper nie usunie wady.

Dokonując odmowy odbioru lokalu z uwagi na wady istotne, strony zobowiązane są do ustalenia nowego terminu ponownego odbioru, uwzględniającego okres usunięcia usterek. Jeżeli przy ponownym odbiorze nabywca chce ponownie odmówić odbioru z uwagi na dalsze istnienie wady istotnej, to musi posłużyć się opinią rzeczoznawcy budowlanego. Przepisy ponownie są nieprecyzyjne. Nie wskazują, do kogo i w jaki sposób oraz w jakiej formie należy złożyć wniosek. Jeżeli rzeczoznawca stwierdzi wadę istotną, to nabywca może odstąpić od umowy, a koszty jego opinii zobowiązany jest ponieść deweloper.

NOWE OBOWIĄZKI INFORMACYJNE DEWELOPERA

Prawdopodobnie zamierzeniem ustawodawcy było, aby nabywca pozyskał wszelkie informacje o lokalu lub domu, inwestycji, budowie i sąsiedztwie niezależnie od tego, na jakim etapie przystępuje do zakupu, oraz niezależnie od charakteru umowy, jaką zawiera.

Przed wszystkim zmieniono wzór prospektu informacyjnego oraz zasady jego sporządzania i udostępniania. Prospekt będzie opisywał oddzielnie każde zadanie inwestycyjne. Znacząco zwiększono zakres informacji przekazywanych nabywcy. Deweloperzy będą musieli m.in. opisywać ustalenia planów miejscowych dla działek znajdujących się w obszarze 100 m od inwestycji oraz wszystkie inwestycje planowane w promieniu 1 km, o których informacje będą zawarte w planach miejscowych, studium uwarunkowań, decyzjach o warunkach zabudowy, decyzjach środowiskowych itd. Przekazanie prospektu informacyjnego będzie musiało nastąpić zawsze przed zawarciem pierwszej umowy z nabywcą, tj. odpowiednio umowy rezerwacyjnej, deweloperskiej czy przedwstępnej. Prospekt winien być przekazany na trwałym nośniku, co oznacza, że może on mieć formę papierową, ale także elektroniczną.

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

OD KIEDY OBOWIĄZUJE NOWE PRAWO

Odpowiedź na to pytanie nie jest prosta, ponieważ ustawa częściowo już weszła w życie. Natomiast jej główne postanowienia wchodzi w życie 1 lipca 2022 r. Jednocześnie zgodnie z art. 76 ustawy nowe przepisy nie będą miały zastosowania do inwestycji, w których rozpoczęcie sprzedaży lokali w rozumieniu ustawy oraz zawarcie chociaż jednej umowy deweloperskiej nastąpią przed jej wejściem w życie. Do tych inwestycji przez kolejne dwa lata będą miały zastosowanie przepisy dotychczasowej ustawy. Oznacza to, że te inwestycje nie będą korzystały m.in. z ochrony DFG, ale też nie będą od nich naliczane składki na fundusz. Pytanie tylko, czy okres dwuletni należy liczyć od wejścia w życie niektórych przepisów, tj. od 1 lipca 2021, a tym samym dotyczy to tylko inwestycji, dla których rozpoczęcie sprzedaży i zawarcie pierwszej umowy deweloperskiej nastąpiły przed 1 lipca 2021 r., czy jednak dotyczy to tych okoliczności, ale przed 1 lipca 2022 r. Wydaje się, że prawidłową datą powinien być 1 lipca 2022 r., gdyż to wtedy w życie wchodzi obowiązek, do których stosować mają się deweloperzy i banki. ©