

Komentarz prawny

Nowa Ustawa Deweloperska podpisana przez Prezydenta

Dnia 8 czerwca 2021 r. Prezydent podpisał tak zwaną Nową Ustawę Deweloperską, tj. ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Ustawa powołuje Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („Fundusz”), który ma zwiększyć ochronę osób, kupujących mieszkania z rynku pierwotnego w przypadku gdy deweloper ogłosi upadłość. Zgodnie z przepisami Nowej Ustawy Deweloperskiej środki Funduszu pochodzą:

- ze składek należnych od deweloperów;
- z odsetek od środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku bankowym Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz przychodów z lokat środków Funduszu;
- z roszczeń nabywcy wobec dewelopera lub banku, które po dokonaniu przez Fundusz wypłat przechodzą z mocy prawa na Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny;
- z wpływów z tytułu zaspokojenia się z masy upadłościowej w przypadku upadłości dewelopera;

- ze środków uzyskanych przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny z pożyczek i kredytów na rzecz Funduszu;
- z innych wpływów.

Składki deweloperów na Fundusz mają być odprowadzane od wypłat dokonywanych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej. Początkowo projekt Nowej Ustawy Deweloperskiej zakładał, że ich wysokość w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego miała wynieść maksymalnie 2 %, a w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego 0,2%.

Na etapie prac legislacyjnych pojawiły się propozycje zmian w wysokości składek na Fundusz. Senat zgłosił poprawki do Nowej Ustawy Deweloperskiej, co skutkowało ich przyjęciem i zmniejszeniem ww. maksymalnych wysokości stawek procentowych odpowiednio z 2% na 1% oraz z 0,2% na 0,1%.

Ostatecznie faktyczną wysokość stawek określać będzie minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w drodze rozporządzenia.

Nowa Ustawa Deweloperska w art. 41 umożliwia również nabywcy lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego odmowę dokonania odbioru nieruchomości w przypadku stwierdzenia wady istotnej. W takim przypadku deweloper jest zobowiązany w terminie 14 dni do przekazania nabywcy informacji o uznaniu wad albo oświadczenia o odmowie ich uznania oraz przyczynach takiej odmowy. Jeśli deweloper w ww. terminie nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad, uważa się, że wady zostały przez niego uznane.

Uznanie wad przez dewelopera skutkuje generalnie obowiązkiem ich usunięcia w terminie 30 dni od podpisania protokołu odbioru, w którym wady zostały zgłoszone. Ostatecznie nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w protokole odbioru, po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.

Większość przepisów Nowej Ustawy Deweloperskiej wejdzie w życie dopiero po upływie 12 miesięcy od jej ogłoszenia, natomiast część przepisów, w tym głównie te, które dotyczą utworzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego wejdą w życie już 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Ustaw. Nowa Ustawa Deweloperska zastąpi ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Katarzyna Babicka, Prawnik
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.