

# ZESZYT HIPOTECZNY 29

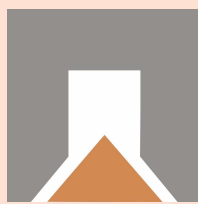
## **Ustawa**

## **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, czerwiec 2013*  
*Wydanie 2 zaktualizowane*







**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**



ZESPÓŁ AUTORSKI  
**Izabela Heropolitańska**  
**Agnieszka Tułodziecka**

Redaktor Naczelny  
**Agnieszka Tułodziecka**

Sekretarz Redakcji i skład  
**Krzysztof Klukowski**

Asystent logistyki materiałów i źródeł  
**Zofia Romanowska**

© Copyright by  
Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2012

Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, przedrukowywanie, rozpowszechnianie całości lub fragmentów niniejszej pracy bez zgody wydawcy zabronione pod groźbą sankcji cywilnych i karnych.

**ISSN 1508-5988**

**Adres redakcji**  
Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego  
ul. Nobla 29B  
03-930 Warszawa  
tel. +48 870 73 60

e-mail: [fundacja@ehipoteka.pl](mailto:fundacja@ehipoteka.pl)

[www.ehipoteka.pl](http://www.ehipoteka.pl)

Wydanie 2 zaktualizowane

## 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 REZERWAZJI 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? (rekomendacja 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 bezwarunkowo? .....	54
3. Ważne założenia i punkty treści wzorcowej promesy zgody banku finansującego nabywcę na bezobciążeniowe wyodrębnienia lokalu. (rekomendacja 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
<b>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 .....</b>	<b>68</b>
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
<b>VIII. ZABEZPIECZENIA BANKÓW PRZY FINANSOWANIU DEWELOPERSKIM.....</b>	<b>71</b>
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
<b>IX. WZORCE UMÓW I INNYCH DOKUMENTÓW ZWIĄZANYCH Z ZABEZPIECZENIAMI BANKU PRZY FINANSOWANIU DEWELOPERSKIM OPRACOWANE PRZEZ FUNDACJĘ NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO .....</b>	<b>76</b>
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
<b>X. FORMULARZ INFORMACYJNY DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO – uzupełnienie o specyfikę deweloperską .....</b>	<b>93</b>
<b>XI. PRZYKŁAD RAPORTU Z WYKONANIA ETAPU PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ZGODNIE Z HARMONOGRAMEM (KVL) .....</b>	<b>100</b>
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

---

## WSTĘP

### Szanowni Państwo,

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, realizując cel statutowy wdrożenia odpowiednich ram prawnych dla finansowania budownictwa w Polsce, od 10 lat inspirowała inicjatywy ustawodawcze w kwestii regulacji stosunków między stronami umowy deweloperskiej zapewniającej ochronę praw nabywcy do mieszkań.

Projekt ustawy o *ochronie nabywców projektów deweloperskich*, udoskonalony o najlepsze wzorce legislacji europejskiej, przyjęty został przez Radę Programową Fundacji jesienią 2010 r.

W dniu 16 września 2011 r. Sejm RP uchwalił ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, odpowiadając na wskazaną przez Trybunał Konstytucyjny lukę prawa. W uzasadnieniu do postanowienia z dnia 2 sierpnia 2010 roku (sygn. akt S 3/10), Trybunał wskazał wyraźnie na projekt regulacji przygotowany przez Fundację Hipoteczną, podkreślając, iż zaproponowane rozwiązania zmierzają we właściwym kierunku. Sejm skorzystał w pracach legislacyjnych z dorobku Fundacji; w szczególności, jak wskazuje uzasadnienie do ustawy odwołano się do Zeszytu Hipotecznego nr 19 (postulaty, zrzęby projektu ustawy i badania prawnoporównawcze, przeprowadzone w tej dziedzinie przez Fundację). Ustawodawca przyjął również koncepcję obowiązków informacyjnych o przedsięwzięciu deweloperskim, posiłkując się projektem Arkusza Informacji Deweloperskiej wg koncepcji Fundacji, na co wskazano również w uzasadnieniu do projektu ustawy.

Inicjatywa AID-u wzorowana na doświadczeniach Fundacji w pracach nad formularzem dla kredytu hipotecznego w związku z „Code of Conduct for home Loans”, przyjęła w sejmowym kształcie projektu formułę Prospektu Informacyjnego Dewelopera.

Ostateczny kształt ustawy deweloperskiej, w istotnych dla jej spójności założeniach odbiega od projektu proponowanego przez Fundację. Jednak zaangażowanie jej ekspertów i gremiów przez wiele lat prac przygotowujących projekty, bezpośredni udział we wszystkich etapach i pracach legislacyjnych, pozwoliły zgromadzić know-how odnośnie interpretacji i oceny kluczowych ryzyk prawno-finansowych, które wdrażając nową ustawę będzie musiała podjąć każda ze stron procesu finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego.

Niniejsze opracowanie, stanowi kompendium zagadnień zasygnalizowanych jako problemowe, z perspektywy głównie banków finansujących dewelopera, nabywcę lub prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Dzięki zaangażowaniu ekspertów współdziałających w regularnie prowadzonych przez Fundację posiedzeniach grup roboczych, według wytycznych programowych *Rady Programowej* Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, udało się nie tylko zidentyfikować główne obszary ryzyka prawnego i skuteczności ustanawianych zabezpieczeń w związku z wdrażaniem ustawy deweloperskiej, ale również wypracować wzorce dokumentów i wytyczne do umów oraz procedur, głównie bankowych, które przyczynią się do wejścia w proces finansowania deweloperskiego na nowych zasadach bez zbędnego ryzyka prawnego i ryzyka reputacji banku.





Szczególne podziękowanie za wkład i udział w szeregu konsultacji, które doprowadziły do konstruktywnego przygotowania wzorcowych dokumentów, procedur oraz uzasadnień interpretacji kluczowych przepisów, pozwalam sobie skierować do członków Grupy Roboczej Ramy Prawne, a w szczególności nieszczerzącym czasu i wiedzy w profesjonalnej wymianie poglądów:

**Marta Bańka**  
**Tomasz Czech**  
**Marcin Gałaj**  
**Anna Gizińska**  
**Dorota Karubin**  
**Magdalena Kiesiewicz**  
**Renata Kowalczyk**  
**Alicja Macierzyńska**  
**Izabela Makowska**

**Renata Malicka**  
**Anita Ołdakowska**  
**Paweł Ostrowski**  
**Adam Paździor**  
**Alicja Ragan**  
**Beata Rajzer-Kruszewska**  
**Agata Rybicka**  
**Anna Szymanowska-Pszoniak**  
**Jolanta Tkacz-Waszowska**

Osoby delegowane do Grupy Roboczej przez banki i instytucje zrzeszone przy Fundacji:



Grupa ds. zagadnień wdrożenia ustawy deweloperskiej, Grupy Roboczej „Ramy prawne kredytu hipotecznego/ Grupa Deweloperska” odbyła w ostatniej fazie przed wejściem w życie ustawy 6 intensywnych posiedzeń w dniach: **29.11.2011, 14.02.2012, 1.03. 2012, 20.03.2012, 28.03.2012, 05.04.2012.**

Treść 29 Zeszytu Hipotecznego odnosi się do większości zgłoszonych wniosków problemowych z bankowej praktyki i we współpracy z fundacyjną Grupą Ramy Prawne dla Kredytu hipotecznego opracowana została, wraz z uzupełniającymi analizami merytorycznymi przez niżej podpisaną oraz Panią Izabelę Heropolitańską.

Mamy nadzieję, iż nasz i Państwa wspólny wysiłek na rzecz przygotowania bezpiecznej „oprawy prawnej” dla wejścia w życie ustawy deweloperskiej przyczyni się do płynnego finansowania inwestycji i nabywców od deweloperów, również w nowym reżimie prawa. Fundacja otwarta jest oczywiście na wszelkie uwagi, dalsze pytania i informacje o praktycznym korzystaniu i doskonaleniu proponowanych rozwiązań.

Z poważaniem

Dr Agnieszka Tułodziecka  
Prezes Fundacji.





# I. PROSPEKT INFORMACYJNY DEWELOPERA

## 1. PID – ustawowe wytyczne do wystawienia i funkcjonowania <sup>1</sup>

Prospekt informacyjny to dokument, który zgodnie z ustawą (art. 17) zobowiązany jest sporządzić deweloper, w ramach swoich obowiązków przedkontraktowych, wobec osób zainteresowanych zawarciem umowy deweloperskiej. Od strony formalnej – to rodzaj oświadczenia o uregulowanej wzorcowo treści i formie. PID zawiera pakiet kluczowych informacji o deweloperze, jego sytuacji prawno-finansowej, przedsięwzięciu oraz konkretnym nabywanym lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym. Służyć ma przede wszystkim ujawnieniu w uporządkowanej i łatwej do zrozumienia formie wszystkich tych informacji, które nabywca powinien przeanalizować i ocenić pod kątem ryzyka, jakie wiąże się z kupnem jeszcze nie wybudowanego mieszkania.

Już samo zestawienie punktów, które składają się na treść prospektu informacyjnego jest cenną wskazówką dla nabywcy odnośnie informacji, o które trzeba zapytać oprócz spraw oczywistych jak ustalenie ceny i metrażu oferowanego lokalu. Również „niezręczne” pytania jak na przykład sprawdzenie czy deweloper jest właścicielem gruntu, czy nie jest on obciążony hipoteką w związku z innymi inwestycjami, czy nie ma zaległości w regulowaniu własnych zobowiązań, czy wydano już pozwolenie na budowę, czy lokalizacja nie jest „obciążona” planowanymi w bliskim sąsiedztwie niekorzystnymi inwestycjami, jakie oferuje środki zabezpieczenia zaliczek - dzięki PID nie ujdą uwadze. Jego struktura wymusza ich podanie. Sporządzenie formularza jest obligatoryjne (nawet dla inwestycji rozpoczętych przed dniem wejścia w życie ustawy deweloperskiej) a forma u każdego dewelopera taka sama – zatem z powodzeniem służyć również może porównywaniu ofert sprzedaży mieszkań z różnych inwestycji deweloperskich.

Sankcje finansowe i karne za zatajenie lub podanie nieprawdziwych danych, pozwalają polegać na treści wypełnionego formularza i tym bardziej skłaniać nabywcę do żądania wydania PID- już przy pierwszej wizycie u dewelopera. Dodać bowiem należy, że deweloper sam z siebie nie ma obowiązku wydania go zainteresowanym klientom, jeśli ten nie wyrazi życzenia.

Dla nabywców, którzy jednocześnie starają się o kredyt na finansowanie nabycia mieszkania, pobranie PID-u od dewelopera będzie też niezbędne, celem przedłożenia bankowi do wniosku kredytowego (wraz z załącznikami tj. wzorem umowy deweloperskiej i rzutem kondygnacji z zaznaczonym lokalem).

### 1.1. Sporządzenie

Do sporządzenia prospektu zobowiązany jest deweloper ( w rozumieniu ustawy), który rozpoczyna sprzedaż. Może to być przedsiębiorca prowadzący bezpośrednio inwestycję albo pośrednik i przedstawiciel dewelopera, o ile przewidziany jest jako strona umowy deweloperskiej, umocowany do przeniesienia na nabywcę prawa do lokalu. Dokładna identyfikacja tego podmiotu możliwa jest według wypełnionej treści pierwszej rubryki części ogólnej PID (nazwa, forma prawna, wpis do KRS), jednocześnie sygnuje on podpisem osoby uprawnionej do reprezentacji i pieczęcią firmową treść formularza, na jego ostatniej stronie.

### 1.2. Wydanie /doręczenie

Prospekt informacyjny wydawany jest na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, rzecz jasna po rozpoczęciu przez dewelopera sprzedaży. W praktyce, gdy zainteresowany nabyciem zapoznał się z ofertą przy okazji targów, z prasy, innych kanałów marketingowych lub bezpośrednio. Pobranie PIDu jest dla zainteresowanego nabyciem nieodpłatne i nie musi on udowadniać, iż zainteresowanie wyraża w sposób konkretny. Nie jest uprawnione żądanie przez dewelopera na przykład potwierdzenia zainteresowania w formie podpisania jakichkolwiek oświadczeń czy uiszczania opłat albo też zwrotu formularza jeśli klient nie zdecyduje się na nabycie w podanym czasie.

Prospekt doręczany jest na trwałym nośniku informacji, czyli dopuszczalne jest przekazanie go na np. dyskietce. Nie będzie wystarczające dla zwolnienia się dewelopera z obowiązku przedkontraktowego wysłanie formularza wraz z załącznikami wyłącznie pocztą elektroniczną albo odesłanie zainteresowanego na stronę internetową dewelopera.

Jeżeli zainteresowany otrzymał prospekt tylko w formie elektronicznej, ma prawo zażądać go wraz z załącznikami w formie papierowej, w tym celu musi jednak udać się do lokalu przedsiębiorstwa dewelopera (adres podany w drugiej rubryce PIDu).

<sup>1</sup> Por. P. Kuglarz, A.Drewicz- Tułodziecka, *Ustawa tworzy wyższe standardy*, „Rzeczpospolita” z dn.2.04.2012 r.



### 1.3. Aktualizacje

Wychodząc z założenia, że prospekt informacyjny będzie podstawowym dokumentem, w oparciu o który nabywca podejmuje decyzję o zakupie lokalu od dewelopera, o wszelkich zmianach informacji objętych prospektem, deweloper musi uświadomić nabywcę. W tym zakresie ustawa dodatkowo zobowiązuje również notariusza. Zgodnie z art. 22 pkt 15, notariusz wyegzekwować powinien od nabywcy oświadczenie o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i oświadczeniem o zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią. Notariusz upewni się również, że nabywca wiedział o możliwości zapoznania się z innymi dokumentami w siedzibie dewelopera. Notariusz na etapie podpisywania umowy deweloperskiej został też zobligowany do zadbania, że ewentualne zmiany w prospekcie uwidocznione są jednoznacznie w treści umowy. Co więcej - nabywca musi wyrazić zgodę na ich ujęcie, inaczej nie będą go wiązały.

Odpowiedzialność notariusza za uświadomienie nabywcy zmian w prospekcie koresponduje z obowiązkiem dewelopera aktualizacji PIDu (art.19). Osoba, która pobrała uprzednio prospekt informacyjny ma roszczenie o dostarczenie mu aktualizacji (to samo dotyczy treści załączników) tą samą lub inną wskazaną przez nabywcę drogą. Pobranie aktualizacji następuje na życzenie potencjalnego nabywcy lokalu, co jest konsekwencją wydawania również na życzenie pierwszego PIDu. Oczywiście aktualizacje są generowane i przekazywane przez dewelopera nieodpłatnie.

W praktyce założyć można, że nabywca po zapoznaniu się z prospektem informacji dewelopera, jeśli nie będzie domagał się jego aktualizacji i podejmie decyzję o zakupie lokalu, najpóźniej przy podpisywaniu notarialnej umowy deweloperskiej otrzyma PID zaktualizowany, z widocznymi zmianami. W interesie dewelopera jest wezwanie nabywcy do odbioru aktualizacji PIDu lub dostarczenie go nabywcy kilka dni przed umówionym terminem wizyty u notariusza, ponieważ ustawa wyraźnie stanowi o obowiązku dostarczenia tych informacji w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej.

### 1.4. Odpowiedzialność i inne skutki

Deweloper nie musi ewidencjonować przekazywania PIDów, z pewnością jednak powinien zadbać o wydawanie ich, a także aktualizacje w każdym biurze sprzedaży lokali i na życzenie każdej osoby zainteresowanej nabyciem mieszkania/ domu jednorodzinnego. Jeżeli bowiem nabywca lokalu wykaze, że mimo próby pozyskania PIDu, nie otrzymał go od dewelopera lub działającego na jego rzecz pośrednika, a podpisał umowę deweloperską – w ciągu 30 dni może od niej odstąpić bez konsekwencji.

Dużo bardziej rygorystyczną odpowiedzialność ustawa przewiduje na wypadek, gdy deweloper w ogóle nie sporządza prospektu informacyjnego, co wykazać może zarówno potencjalny nabywca lokalu, któremu odmówiono wydania PIDu, jak i dedykowane urzędowe kontrole – na przykład UOKiK. Brak prospektu karany jest grzywną w trybie kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia, zaś za podanie w prospekcie informacji nieprawdziwych, bądź ich zatajenie, dodatkowo grozi kara ograniczenia lub pozbawienia wolności do lat 2.

### 1.5. Przedmiotowy zakres i treść prospektu

Sporządzanie prospektu dotyczy danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w przypadku wyodrębnienia go z przedsięwzięcia. Zadanie inwestycyjne, w myśl ustawy, to część przedsięwzięcia deweloperskiego, dotycząca jednego lub większej liczby budynków, jeśli budynki te zgodnie z harmonogramem, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno – budowlaną.

Fundacja przygotowała przykładowo wypełniony Prospekt Informacyjny uwzględniający wytyczne do wypełnienia wszystkich punktów, a w szczególności tych budzących wątpliwości oraz komentarz wypełnienia zawierający wskazówki do każdej rubryki (por. pkt I.3).

## 2. Użyteczność PID-u jako dokumentu wymaganego przez banki do udzielenia promesy kredytu nabywcy – punkty podlegające szczególnemu badaniu przez bank

**UWAGA: PID JEST PRAWNIE WIĄŻĄCYM DEWELOPERA DOKUMENTEM** i rodzajem oświadczenia (sankcje za nieprawdę lub zatajenie).

Dla potrzeb wydania promesy kredytu na nabycie mieszkania od dewelopera bank będzie wymagał od wnioskodawcy złożenia szeregu dokumentów spośród których następujące uwzględnione będą przez treść prospektu informacyjnego i jego załączników.

W zakresie informacji o nabywanym lokalu:

- treść punktu IV CZĘŚĆ INDYWIDUALNA PID-u w tym: IV. 1- cena metra kwadratowego;
- określenie położenia, istotne cechy lokalu, standard prac wykończeniowych, dostępne media itp.





Dokumentem badanym przez bank będzie również załącznik I do PID-u- z zaznaczeniem lokalu - powierzchnia lokalu i standard prac wykończeniowych.

W szczególności powiązanie rubryki IV. 1 z IV.4 pozwoli wyznaczyć cenę nabywanego lokalu (metraż x cena za m<sup>2</sup>).

Powyższe informacje – część indywidualna PID oraz informacje PID o przedsięwzięciu – mogą stanowić również źródło danych do wstępnej wyceny przedmiotu zabezpieczenia pod hipotekę.

Wystawienie PID-u „załatwia” dostarczenie dla banku wymaganych do udzielenia promesy kredytu dokumentów:

- pozwolenie na budowę- z punktu III.7 do 10a) w tym:
- numer pozwolenia, informacja czy jest ostateczne i czy jest zaskarżone
- harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego- opis w punkcie III.18 oraz załącznik do tego punktu (jest to harmonogram rzeczowo- finansowy możliwie uwzględniający etapowość przedsięwzięcia).

Bank będzie również żądał dokumentów dostępnych nabywcy w lokalu przedsiębiorstwa dewelopera:

Zgodnie z art. 21 ustawy deweloperskiej deweloper zapewnia w lokalu przedsiębiorstwa możliwość zapoznania się z:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; wskazane jest wydanie przez dewelopera wydruku aktualnej treści wszystkich działów KW. Jeżeli widnieją wzmianki – ich wyjaśnienie; jeżeli są nieaktualne – przedstawienie kopii dokumentu podstawy do wykreślenia. Pracownik banku dokona weryfikacji w elektronicznej KW.
- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- kopią pozwolenia na budowę; chociaż z literalnego brzmienia PID nie wynika obowiązek przedstawiania pozwolenia na budowę, bank ze względu na ryzyko kredytowe powinien wymagać takiego dokumentu w związku z kredytowaniem.
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej;
- projektem architektoniczno-budowlanym

Do wglądu ustawa zapewnia dokumenty w lokalu przedsiębiorstwa, być może w praktyce możliwe będzie pobranie tych dokumentów w wersji elektronicznej i załączenie do wniosku kredytowego.

Dokument wiążący przedmiot nabycia, a więc przedmiot kredytowania z uprawdopodobnieniem, że nabywca rzeczywiście zawrze z deweloperem umowę nabycia tego lokalu na podanych w PID warunkach.

W dotychczasowej praktyce często bank żądał przedstawienia umowy przedwstępnej. Na tle ustawy deweloperskiej w związku z tym, że umowa przedwstępna musi być zawarta w formie aktu notarialnego a ponadto nie jest wykluczone, że w jej wyniku będzie dochodziło do ujawnienia roszczeń nabywcy w KW - nie zaleca się żądania od nabywcy przedstawienia takiej umowy przedwstępnej w celu uzyskania promesy kredytu.

Również z uwagi na to, że narażałoby to nabywcę na dodatkowe koszty. W związku z powyższym w grę wchodzi 3 rozwiązania:

- Bank do udzielenia promesy kredytu nie będzie żądał żadnego dokumentu potwierdzającego wolę sprzedaży określonego mieszkania wnioskodawcy o kredyt. Ponieważ bank zasadniczo nie ryzykuje niczym innym, aniżeli niepotrzebny nakład pracy w związku z uruchomieniem procedury promesy kredytu dla nabywcy, jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy deweloperskiej
- Umowa zobowiązująca dewelopera do nie sprzedawania w czasie rezerwacji danego lokalu innym nabywcom aniżeli wnioskodawca kredytowy (por. wzór umowy rezerwacji lokalu wg PID).
- Jeżeli doszło już do zawarcia umowy deweloperskiej, przedstawia się do wniosku kredytowego tę umowę. Taka sytuacja stanowi podstawę zawarcia umowy kredytowej i wypłaty transzy kredytu. W praktyce założyć trzeba, że nabywca najpierw postara się o promesę kredytu, a potem podpisze umowę deweloperską (z której wynikają zobowiązania finansowe; dla których pokrycie zapewni przyrzeczony kredyt).

### **2.1. Pytanie: Jakich dokumentów powinien żądać bank do wydania promesy kredytu dla nabywcy mieszkania od dewelopera?**

- PID z załącznikami: rzut kondygnacji z widocznym lokalem, wzorem umowy deweloperskiej, harmonogramem przedsięwzięcia, treścią promesy bezobciążeniowego zwolnienia (jeśli istnieje) oraz kopią (też) elektroniczną dokumentów dostępnych w biurze dewelopera tj. odpis KW, kopie pozwolenia na budowę.
- umowa o rezerwację lokalu (wg PID albo jeżeli już została zawarta - umowa przedwstępna, tym bardziej deweloperska)



## 2.2. Pytanie: Jakich dokumentów powinien żądać bank nabywcy do zawarcia umowy kredytu?

Do zawarcia umowy kredytu na finansowanie nabycia lokalu od dewelopera rekomenduje się przedstawienie przez nabywcę następujących dokumentów wypłat:

- umowa deweloperska (notarialna)
- weryfikacja zmian (notariusz wskaże różnice z treścią PID-u); w szczególności co do ceny m<sup>2</sup>, nabywanego metrażu
- aktualny harmonogram przedsięwzięcia z etapami, celem dostosowania terminarza wypłat (transz) kredytu na rachunek powierniczy (% kwoty wypłaty transzy kredytu powinien co do wysokości i terminowości korespondować z roszczeniem dewelopera o wypłatę po zakończeniu w zakładanym terminie etapu przedsięwzięcia. Powyższe wskazuje też na potrzebę przedstawienia umowy rachunku powierniczego (wyciąg). Uwaga: nie ma ustawowego obowiązku korelacji wypłat kredytu nabywcy z wypłatami na rachunek powierniczy i harmonogramem wypłat z tegoż rachunku. Zaleca się jednak umowną koordynację, co do czasu i wysokości przepływów finansowych dla zapewnienia płynności finansowania przedsięwzięcia, co jest w interesie wszystkich uczestniczących instytucji finansowych.
- oświadczenie banku dewelopera i warunki bezobciążeniowego zwolnienia lokalu z hipoteki (promesa bezobciążeniowego zwolnienia lokalu); por. pkt IV.4, Zeszyt Hipoteczny 29.

## 3. Przykład wypełnienia prospektu informacyjnego

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

0) Data sporządzenia prospektu

### CZEŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
1	Deweloper „EKOBUD DEVELOPMENT” Sp. zo.o. z siedzibą w Warszawie (adres: 03-550 Warszawa, ulica Przykładowa 1/U3), NIP 123-45-67-890, REGON 123456789, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, Wydział XIV Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000100100 adres do korespondencji: 02-797 Warszawa, ulica Nowoprojektowana 2/2 a) dane identyfikacyjne (nazwa, b) forma prawna, c) nr KRS lub nr wpisu do CEiDG
2	Adres adres: 03-550 Warszawa, ulica Przykładowa 1/U3 (adres lokalu przedsiębiorstwa)
	Nr NIP i REGON (NIP) 3 NIP 123-45-67-890 (REGON) 4 REGON 123456789
5	Nr telefonu 022-789-23-45
	Adres poczty elektronicznej biuro@ekobuddevelopment.pl
	Nr faksu 02-789-34-56
	Adres strony internetowej dewelopera www.ekobud.pl

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

##### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA A

A PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)  
„INFLANCKA TOWER”



<b>B</b> Adres	02-345 Warszawa, ul. Inflancka 1
<b>C</b> Data rozpoczęcia	01.04.2010
<b>D</b> Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	23.01.2011
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b> <b>„FABRYCZNA PROJEKT”</b>	
Adres	03-456 Warszawa, ul. Fabryczna 14a
Data rozpoczęcia	01.06.2010
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	15.03.2011
<b>OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE</b> <b>„Luksusowe Zacisze”</b>	
Adres	02-797 Warszawa, ulica Deszczowa 44
Data rozpoczęcia	12.04.2011
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	15.12.2011
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł	NIE

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>1</b>	<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU</b>		
<b>2</b>	Adres i nr działki ewidencyjnej <sup>1</sup>	1/2 ul. Przykładowa w Warszawie, Dzielnica Praga Południe	
<b>3</b>	Nr księgi wieczystej	ABCD/00100111/1	
<b>4</b>	Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do kwoty 5.000.000zł ustanowiona na rzecz Banku XYZ. z siedzibą w Warszawie, Oddział w Warszawie, tytułem zabezpieczenia spłaty kwoty kredytu przyznanego umową z dnia 01.01.2012 wraz z e wszystkimi kosztami i odsetkami.	
<b>4 a)</b>	W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	-----	
<b>5</b>	Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek <sup>3</sup>	przeznaczenie w planie	MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
		dopuszczalna wysokość zabudowy	12m
		dopuszczalny procent zabudowy działki	70%
<b>6</b>	Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych	1. projektowana wschodnia obwodnica Warszawy, początek realizacji projektu III.2012 2. projektowana rozbudowa II nitki II linii metra – stacja metro Zacisze 300 m od Inwestycji 3.	



	inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach		
<b>7</b>	<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
<b>8</b>	Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
<b>9</b>	Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
<b>10</b>	Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
<b>10 a)</b>	Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	00/T/2000 ostateczna decyzja wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego w Warszawie w dniu 15 stycznia 2010 roku.	

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2</sup> W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3</sup> W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację "Brak planu".

\* Niepotrzebne skreślić.

<b>11</b>	Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	01.07.2011 30.06.2012		
<b>12</b>	Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	31.08.2012		
<b>13</b>	Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	a) liczba budynków	2	
		b) rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	3m	
	c) Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:1997		
<b>14</b>	Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	(forma posiadanych środków - kredyt, środki własne, inne) Np. finansowanie w 70% z kredytu zasięgniętego w Banku X a 30 % to wkład własny		
		w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)		
<b>15</b>	Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty* TAK W załączniku umowa rachunku	zamknięty*
		gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie*		
<b>16</b>	Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	-Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców, z którego wypłata następuje po stwierdzeniu przez bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. -Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą		



		<p>odpowiednie uprawnienia budowlane.</p> <p>-Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.</p> <p>-Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera</p> <p>- wpłata na rachunek powierniczy będzie następowała po zawarciu Umowy Deweloperskiej na nr rachunku w niej wskazany</p> <p>- nabywca ma prawo do informacji o dokonanych przez niego wpłatach i wypłatach ewidencjonowanych przez ban na przyporządkowanego do nabywanego lokalu subkoncie rachunku powierniczego</p> <p>Załącznik: wyciąg z umowy rachunku powierniczego</p>
17	Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank X
18	Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Harmonogram przedsięwzięcia obejmuje 4 etapy: Załącznik dodatkowy: nr.4 - Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego
19	Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>-Zmiana ceny jest dopuszczalna w przypadku zmiany stawki podatku VAT proporcjonalnie do zmiany stawki podatku, przy czym nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych w tej umowie.</p> <p>-Oprócz tego, waloryzacja ceny jest dopuszczalna w przypadku różnicy między powierzchnią lokalu mieszkalnego określoną w umowie deweloperskiej, a powierzchnią lokalu pomierzoną w oparciu o zasady zawarte w normie PN-ISO 9836, VAT, proporcjonalnie do tej zmiany, przy czym nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych w tej umowie</p>
<b>20 WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ</b>		
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	<p>Warunki określone w art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.</p> <p>Należy przytoczyć poniższe okoliczności, w których ustawa gwarantuje nabywcy prawo odstąpienia od umowy i uzupełnić o ewentualne dodatkowe prawa wynikające z umowy.</p> <p><b>Powtórzyć punkty z uwzględnieniem treści ustawy:</b></p> <p><b>Art. 29. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22;</li><li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2;</li><li>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;</li><li>4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;</li><li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;</li><li>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej.</li></ol>	
<b>INNE INFORMACJE</b>		
21	Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego - na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności	





nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:

Załącznik dodatkowy: wzorcowe oświadczenie banku, treść promesy bezobciążeniowego wyodrębnienia lokalu, lub jedynie informacja, że bank wyrazi zgodę (por. pkt IV.4, Zeszyt Hipoteczny 29).

**22** Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym.

#### IV. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

1. Cena m <sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	7.000/m <sup>2</sup> brutto	
2. Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	a) liczba kondygnacji	3
	b) technologia wykonania	Budynek zostanie wykonany w technologii tradycyjnej, tzn. ściany murowane z pustaka ceramicznego na zaprawie cementowej
	c) standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Klatki schodowe – drzwi wejściowe - aluminiowe, przeszklone szkłem bezpiecznym – ściany i sufity - tynk gipsowy malowany, w holu głównym elementy ozdobne z kamienia - posadzki - płytki ceramiczne o wysokiej strukturze antypoślizgowej, w holu głównym płyty kamienne - inne - wycieraczka przy wejściu do budynku, skrzynki na listy
	d) liczba lokali w budynku	16
	e) liczba miejsc garażowych i postojowych	13
	f) dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, prąd, ogrzewanie własne
	g) dostęp do drogi publicznej	Budynek będzie posiadał zagwarantowany prawnie dostęp drogi publicznej poprzez działkę X - właściciel przedmiotowej działki ustanowił na rzecz każdego z właścicieli działki Y nieodwołalną i nieograniczoną w czasie służebność przejścia i przejazdu
3. Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny Nr 11 będzie usytuowany na trzeciej kondygnacji budynku, przy czym rzut tej kondygnacji wraz z zaznaczonym lokalem stanowi załącznik do niniejszego Prospektu Załącznik nr.1 do PID: rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego	
4. Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny Nr 11 o powierzchni użytkowej 53,22 m <sup>2</sup> składać się będzie z następujących pomieszczeń: przedpokój, pokój, pokój z aneksem kuchennym, łazienka, wc oraz hallu . Lokal wydany zostanie w stanie deweloperskim - przy czym stan deweloperski	



	nie zawiera białego montażu, okładzin podłogowych i drzwi wewnętrznych, obejmuje wykonanie tynków, szlichty, montaż drzwi wejściowych do lokalu oraz grzejników.
--	--

**5. podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa** .....

**6. Załączniki:**

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.  
- Załącznik 1 do PID : Rzut lokalu
2. Wzór umowy deweloperskiej. ( porównaj z wytycznymi wdrożeniowymi Fundacji-rozdział „UMOWA DEWELOPERSKA”)

*Koniec<sup>2</sup>*

Proponowane załączniki dodatkowe:

1. do punktu III.21 – Treść zgody banku na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu (lub podanie faktu zgody)
2. do punktu III.18 - Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego
3. do punktu III.16 - Wyciąg z umowy rachunku powierniczego

## 4. Objaśnienia i porady wypełniania / odczytu rubryk

### **CZEŚĆ OGÓLNA**

#### **I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

##### **Ad.I. 0. „ Data sporządzenia prospektu”.**

Wskazane jest podawanie również daty aktualizacji.

##### **Ad I.1. „Deweloper”**

###### **a) „Dane Identyfikacyjne”**

W rubryce powinna znaleźć się pełna nazwa dewelopera – rozumianej jako nazwa przedsiębiorcy, z którym faktycznie będziemy zawierali umowę. W praktyce do konkretnej inwestycji deweloperskiej często stosuje się tak zwaną spółkę celową. Należy podać wtedy dane tej spółki a nie spółki matki.

###### **b) „Forma prawna”.**

Określenie formy prawnej dewelopera posiada kluczowe znaczenie, gdy rozważamy ewentualną odpowiedzialność finansową właścicieli. W przypadku prowadzenia przedsiębiorstwa w formie jednoosobowej działalności gospodarczej lub w formie spółek osobowych ( spółka cywilna, spółka jawna, spółka komandytowa i komandytowo-akcyjna ) zawsze jest przynajmniej jedna osoba, która odpowiada za zobowiązania przedsiębiorstwa całym swoim majątkiem – oznacza to, że w przypadku bezskutecznej egzekucji z majątku przedsiębiorstwa, możemy dochodzić swoich roszczeń także z majątku prywatnego. W przypadku spółek kapitałowych – to jest spółki z o.o. lub spółki akcyjnej – właściciele nie odpowiadają majątkiem prywatnym. Ich odpowiedzialność jest ograniczona jedynie do wysokości wkładów. W chwili obecnej aby założyć spółkę z o.o. wystarczy 5 tys. złotych, zaś dla uruchomienia spółki akcyjnej 100 tys. złotych.

Należy podkreślić, iż największa liczba deweloperów działa w postaci spółek z o.o.. Nie należy, w żadnym wypadku, rozpatrywać tego faktu na niekorzyść inwestycji, gdyż nad spółkami kapitałowymi co do zasady jest rozciągnięta większa kontrola, w postaci min. konieczności prowadzenia pełnej księgowości.

###### **c) „nr KRS lub nr wpisu do CEiDG” .**

W tym miejscu deweloper podaje nr odpowiednich dokumentów rejestracyjnych przedsiębiorstwa, tak aby w razie chęci zainteresowany klient mógł do nich dotrzeć. KRS oznacza Krajowy Rejestr Sądowy, czyli rejestr spółek handlowych tj. wszystkich spółek za wyjątkiem spółki cywilnej. KRS jest prowadzony w formie jednolitej dla całego kraju przez Ministerstwo Sprawiedliwości ([www.krs.ms.gov.pl](http://www.krs.ms.gov.pl) – online prowadzony jest dostęp do podstawowych, ale niepełnych danych na temat spółki, aktualizowany co kilka dni).

EWG oznacza zaś Ewidencje Działalności Gospodarczej (od 01.07.2011r. w Polsce istnieje Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej – [www.ceidg.gov.pl](http://www.ceidg.gov.pl)) – jest to rejestr podmiotów fizycznych prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą lub też osób, które w ramach takiej działalności, zawiązały spółkę cywilną z przynajmniej jednym innym przedsiębiorcą. Rejestry EWG są prowadzone przez urzędy gmin właściwie dla konkretnych przedsiębiorców. Dlatego w tym wypadku konieczne jest podanie nie tylko nr wpisu do EWG, ale również miejscowości, w której został on dokonany.

<sup>2</sup> Przykład wypełnienia PID oraz wybrane komentarze do wypełnienia opracowane zostały przez Fundację we współpracy z p. Krzysztofem Kondejmem.



#### **Ad. I. 2 „Adres”.**

W tej rubryce deweloper podaje adres, lokalu przedsiębiorcy. Może być to adres siedziby, ale jeśli deweloper posiada biura sprzedaży lub biura oddziału należy podać też te adresy.

#### **Ad. I.3 i 4. „Nr NIP i REGON”.**

Nr NIP to Numer Identyfikacji Podatkowej, zaś REGON jest numerem nadawanym przez Urząd Statystyczny celem prowadzenia badań.

#### **Ad.I.5 „ Nr telefonu, adres poczty elektronicznej, nr faksu, adres strony internetowej dewelopera”**

Rubryki te służą uproszczeniu kontaktu z deweloperem. W przypadku gdy deweloper nie posiada telefonu/faksu/skrzynki poczty elektronicznej lub strony internetowej, w rubryce powinien istnieć wpis „Brak”. Niewątpliwie podnosi to wiarygodność dewelopera. Posiadane certyfikaty itp. również podnoszą wiarygodność dewelopera. Oczywiście należy sprawdzić, co reprezentuje dana organizacja związkowa czy też przyznane wyróżnienie. Przykładową organizacją deweloperską zrzeszającą deweloperów w kraju jest Polski Związek Firm Deweloperskich (PZFD) przynależność do niej jest dobrowolna.

## **II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

### **HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

#### **Ad.II.A „PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieje) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)”.**

W tej rubryce deweloper jest zobowiązany podać przykład dowolnie wybranej, ukończonej przez siebie inwestycji deweloperskiej. Jeżeli jest to pierwsza inwestycja deweloperska, we wszystkich podrubrykach powinno się znaleźć słowo „Brak”.

Jest prawdopodobne, że deweloper starał by się wskazać inwestycję, którą uzna za najlepszą, a pomijał mniej udane przedsięwzięcia. Ustawodawca zadbał aby podawane były inwestycje nie z dowolnie wybranego okresu lecz aby przynajmniej jedna z nich była inwestycją ostatnią. Nie ma przy tym obowiązku wskazywania inwestycji mieszkaniowej. W ten sposób dano możliwość wykazania się doświadczeniem firmom, które do tej pory zajmowały się np. jedynie budową biurów.

W załączniku deweloper powinien wskazać trzy ukończone inwestycje, w tym ostatnią. Oczywiście zakładając, że deweloper posiada takie doświadczenie. Te informacje są przydatne zwłaszcza dla banku, który ocenia inwestycję dewelopera, przy przyznawaniu kredytu na zakup nieruchomości dla indywidualnego nabywcy. Oczywiście z takich danych może również skorzystać nabywca, który może np. osobiście obejrzyć wcześniejsze inwestycje.

W przypadku, jeżeli deweloper działa w strukturze kapitałowej, w pierwszej kolejności musi podać i poddać ocenie tylko te inwestycje, które wykonał w danej formie prawnej. Niezgodne z celem formularza i ustawy „chwaleń się” inwestycjami dewelopera „matki”, byłoby wręcz wprowadzające w błąd.

Warto zaznaczyć czy jest to inwestycja mieszkaniowa, czy też np. „biurowiec” oraz czy deweloper wybudował ją jako Wykonawca czy Generalny Realizator Inwestycji.

#### **Ad. II.B „Adres”.**

Dane z tej rubryki mają pozwolić przyszłemu nabywcy na fizyczne zapoznanie się z budynkami, które wznosił już deweloper.

#### **Ad II.C „Data rozpoczęcia” oraz „Data zakończenia”**

Rubryki należy czytać razem. Ma to pozwolić na ocenę faktycznej długości budowy i jej skonfrontowanie z pierwotnie deklarowanym czasem budowy przez dewelopera. Co ważne jasno sprecyzowano co rozumiemy poprzez zakończenie budowy – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku. Jako równoważne kryterium zakończenia należy rozumieć zgłoszenie do użytkowania i upływu terminu do wniesienia sprzeciwu.

#### **Ad. II. D „Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie”**

### **III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Część trzecia Prospektu Informacyjnego Dewelopera dotyczy informacji na temat budynku, w którym ma się docelowo znaleźć mieszkanie, które zamierza nabyć zainteresowany, wiadomości o samym gruncie, na którym to budynek powstaje, a także danych odnoszących się do samego procesu budowy.

Dla łatwiejszego odbioru część trzecia została podzielona na podrubryki

#### **Ad.III. 1 „ Informacje dotyczące gruntu”.**

Podrubryka pierwsza zawiera informacje, odnoszące się do gruntu, na którym ma powstać budynek, w którym jest oferowana nieruchomość.





### **Ad. III. 2 „Adres i nr działki ewidencyjnej”.**

Deweloper jest tu zobowiązany podać nr działki ewidencyjnej oraz, o ile został już nadany, adres. W przypadku części działek, zwłaszcza zlokalizowanych poza centrami miast lub też, które powstały w wyniku podziału lub łączenia innych działek, nie ma jeszcze nadanego adresu dla nich. Czasami wręcz nie ma jeszcze nazwy ulicy, do której działka będzie dopiero przyporządkowana. W takiej sytuacji deweloper powinien opisowo wskazać lokalizację działki.

Nr ewidencyjny działki zawsze umożliwi nam, sprawdzenie jaki dokładnie kształt ma działka oraz jaka jest jej powierzchnia. Można tego dokonać w ewidencji gruntów i budynków, które to są prowadzone przez gminy właściwe ze względu na lokalizację działki, przy czym dane te nie są jawne – każdorazowo wymagane jest wykazanie interesu prawnego. Najlepiej zatem poprosić dewelopera o kopię wypisu z rejestru gruntów (wrys z mapy ewidencyjnej nie można kserować).

Dysponując numerem działki oraz adresem możemy online sprawdzić jej położenie i usytuowanie wobec sąsiedztwa na stronie [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl)

### **Ad. III. 3 „Nr księgi wieczystej”.**

Jest to jeden z najbardziej kluczowych dokumentów dotyczący nieruchomości. Księgi wieczyste są to publiczne rejestry danych, gdzie gromadzone są informacje o nieruchomościach, ich obciążeniach oraz ich właścicielach. Jest to swoistego rodzaju „dowód osobisty” nieruchomości. Księgi wieczyste są prowadzone przez właściwe wydziały

( wydziały wieczystoksięgowe ) sądów rejonowych. W mowie potocznej przyjęła się nazwa „sądy wieczystoksięgowe”. Na chwilę obecną prawie wszystkie księgi wieczyste w Polsce zostały zmigrowane do trybu elektronicznego, dlatego też na stronie [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl) każdy może sprawdzić sobie aktualny stan faktyczny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej chociażby nieruchomości ta była położona na drugim końcu Polski.

#### **Każda księga posiada cztery działy:**

**Dział I-O** – to oznaczenie nieruchomości. Znajdziemy tu informacje o wielkości nieruchomości oraz jej położeniu. Tu także znajdują się informacje czy mamy do czynienia z mieszkaniem, działką czy np. działką zabudowaną.

**Dział I-Sp** – jest to dział w ramach działu pierwszego, gdzie wpisywane są prawa związane z własnością albo użytkowaniem wieczystym, np. okres na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste czy prawo Przechodu i przejazdu przez działkę sąsiednią.

**Dział II** – to informacje dotyczące właścicieli. Tu nabywca może sprawdzić czy spółka, z którą ma być zawarta umowa przedwstępna, faktycznie jest wpisana jako właściciel albo użytkownik wieczysty. Co niezwykle istotne, dzięki *rękojmi wiary ksiąg publicznych* nawet jeśli okaże się, że spółka będąca wpisana w tym dziale jako właściciel, okaże się nie być nim faktycznie, to nabywca jest chroniony i nabycie przez niego nieruchomości będzie skuteczne, chyba, że działka on w złej wierze.

**Dział III** – to miejsce gdzie odnajdziemy informacje o ograniczonych prawach rzeczowych, za wyjątkiem ustanowionych hipotek. Znajdziemy tu więc informacje o ewentualnej służebności drogi koniecznej, roszczenia osobiste z nieruchomości ( np. wynikające z umów przedwstępnych sprzedaży ), czy ustanowione prawa dożywocia. Pamiętajmy, że w tym dziale księgi wieczystej mogą być ujawnione roszczenia innych nabywców przyszłych mieszkań, którzy zawarli umowę przedwstępna. Te wpisy w żaden sposób nie powinny nas martwić, oczywiście chyba, że dotyczą tego samego mieszkania, które deweloper nam sprzedaje.

W dziale III księgi wieczystej widnieją również ostrzeżenia np. o niezgodności stanu faktycznego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym albo o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym.

**Dział IV** – tu znajdziemy informacje o istniejących na nieruchomości obciążeniach hipotecznych. Obciążenia hipoteczne są w chwili obecnej standardem na rynku. Deweloperzy zazwyczaj zaciągają kredyt na poczet przyszłej budowy i jest to naturalne działanie. Nasze zainteresowanie powinny natomiast wzbudzić hipoteki przymusowe, które są ustanawiane np. z powodu zaległości podatkowych. Nabywca powinien w takim wypadku zasięgnąć głębszej informacji o przyczynach hipoteki i ewentualnych ryzykach.

**Wzmianki** – w każdym dziale księgi wieczystej istnieje podrubryka „wzmianki”. Jest ona niezwykle istotna. Wynika to ze sposobu skonstruowania systemu ksiąg wieczystych. Każdy wpis w księdze wieczystej ( w tym każda zmiana ) jest dokonywana w oparciu o orzeczenie sądowe. Oznacza to, że sąd musi rozpatrzyć każdy wniosek formalnie. Oczywiście taki proces zabiera pewien czas ( w chwili obecnej w Polsce około kilku tygodni, co jest znaczącą poprawą do sytuacji, jeszcze sprzed kilku lat, kiedy trzeba było czekać minimum kilka miesięcy ). Oznacza to, że od chwili złożenia wniosku o wpis, do samego wpisu, w zależności od sytuacji si prawności funkcjonowania sądu, upływa od kilku do kilkunastu tygodni. W tym czasie nie widzimy w treści księgi wieczystej wpisu, zmieniającego sytuację prawną nieruchomości, ale widzimy wzmiankę, sygnalizującą, że jakaś zmiana nastąpi.. Aby chronić wszystkie wnioski o wpisy składane zgodnie z chronologią czasu, w



każdej księdze dokonywana jest *wzmianka* o wpłynięciu wniosku o wpis, równocześnie z chwilą jego złożenia w sądzie. Dlatego jeżeli np. w dziale II jako właściciel istnieje spółka X, oraz istnieje jakaś wzmianka o wniosku o wpis, może to oznaczać, że spółka X sprzedała już nieruchomości spółce Y. Warto zatem zapoznać się z ewentualnymi wzmiankami, zwłaszcza w dziale II, III i IV. Warto zapytać dewelopera o wyjaśnienie wszelkich wzmianek i poprosić o kopię dokumentów potwierdzających te wyjaśnienia.

#### **Ad. III.4 „Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej”**

Jak już wspomniano powyżej, wpis w dziale IV jest bardzo istotny, niemniej co wymaga podkreślenia, nie jest to nic złego i nie powinno odstraszać nabywcy od związania się z deweloperem. Warto zwrócić uwagę na czyją rzecz ustanowiono hipotekę. Jeżeli jest to hipoteka przymusowa powinno nam się zapalić światło ostrzegawcze. W tej sytuacji należy zasięgnąć informacji o przyczynach ustanowienia hipoteki i aktualnej sytuacji. Jeżeli deweloper przekonuje nas, że dług został już spłacony, zażądajmy kopii złożonego wniosku do ksiąg wieczystych o wykreślenie hipoteki. W takim wniosku powinny znaleźć się dokumenty potwierdzające spłacenie długu oraz zgoda wierzyciela hipotecznego na wykreślenie hipoteki.

Najczęściej w tej rubryce, jako wierzyciela hipotecznego, odnajdziemy bank. Powinniśmy zapytać dewelopera, czy posiada on promesę lub też zgodę banku, na przeniesienie na nas własności mieszkania, które to przecież będzie *wydzielone* z całej nieruchomości, bez obciążenia hipotecznego. Praktyka wskazuje na możliwość uzyskania promesy z banku dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej i określeniu celny nabycia lokalu. W takiej zgodzie/promesie zazwyczaj znajduje się zapis, iż bank zgadza się na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu pod warunkiem wpłaty pełnej ceny przez klienta. Takie sformułowanie również jest standardowe dla rynku i nie powinno budzić naszych wątpliwości. Oznacza ono tyle, że bank zwolni nasze mieszkanie ze swojej hipoteki kiedy zapłacimy za mieszkanie.

Promesa lub zgoda wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu jest jednym z dokumentów, które deweloper musi udostępnić na życzenie klienta. Pamiętajmy aby sprawdzić czy promesa pochodzi od tego samego podmiotu, który jest wpisany w księdze wieczystej jako wierzyciel hipoteczny.

Warto zwrócić uwagę na „niedoceniany” dział III KW, w którym znajdować się mogą prawa i roszczenia osób trzecich, jak też ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym.

Wszelkie wątpliwości i pytania nabywcy, po lekturze lub przejrzeniu dokumentów związanych z księgą wieczystą dewelopera, mogą być adresowane do notariusza, który zobowiązany jest wyjaśnić ich znaczenie dla ryzyka nabywcy lokalu, najpóźniej podczas wizyty związanej z podpisywaniem notarialnej umowy deweloperskiej.

#### **Ad. III.5 „Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiednich działek”**

W tej rubryce deweloper powinien opisać co przewiduje plan zagospodarowania dla działek bezpośrednio graniczących z nieruchomością, na której będzie powstawał budynek. Ma to umożliwić nabywcy sprawdzenie co w przyszłości może się znaleźć w jego sąsiedztwie. Informacja czy możemy stać się bezpośrednimi sąsiadami szkoły, marketu, szpitala, domów jednorodzinnych czy olbrzymiego bloku może pomóc w podjęciu decyzji.

Ustawowy przepis do punktu III.5, że w przypadku braku planu należy wpisać „brak planu”. Jednak nie będzie błędem wpisanie obok „brak planu” uzupełnienie wymaganych danych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Co istotne, deweloper wskaże nam tylko na zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego, o ile taki istnieje. Jeżeli nie, powinien on przytoczyć zapisy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, który nie jest tak dokładny jak plan, ale daje nam ogólny pogląd. Zdarzyć się może, iż dany teren nie posiada nawet sporządzonego studium, wtedy deweloper jest zwolniony z wypełniania rubryki, powinien jedynie zaznaczyć tę okoliczność. W takiej sytuacji po prostu nie wiadomo co w przyszłości powstanie obok.

Co do samej działki na której ma stanąć dom/budynek, to plan traci znaczenie w sytuacji, gdy deweloper uzyska ostateczne pozwolenie na budowę. Zaś co do okolicy, to i tak musi wszystko wypisać zgodnie z zaleceniami pkt poniższego

Parametr „*dopuszczalna wysokość zabudowy*” będzie szczególnie istotny zwłaszcza w centrach miast. Determinuje on czy na działce obok będzie mógł powstać np. wieżowiec, który przesłoni nam widok.

Parametr „*dopuszczalny procent zabudowy działki*” decyduje o tym, jak gęsto będzie można budować na sąsiednich działkach.

W przypadku gdy sytuacja jest różna dla działek granicznych, np. od wschodu można budować mieszkania, a od zachodu obiekty przemysłowe, deweloper ma obowiązek zaznaczyć, iż dodatkowe podrubryki dla każdej z działek dołączył jako załącznik.



**Ad. III. 6 „Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach”**

Niniejszy punkt ma wprowadzić większą klarowność, co do informowania o inwestycjach w bliskim otoczeniu, które mogą zarówno wpływać na zwiększenie atrakcyjności oferty jak i na jej obniżenie.

Kluczową informacją jest bowiem fakt, że tuż obok wymarzonego mieszkania w niedalekiej przyszłości powstanie np. obwodnica miasta.

Oczywiście stopień oddziaływania na upatrzone mieszkanie będzie różny w zależności od otoczenia. Mieszkańcy zatłoczonego centrum miasta nie odczują budowy drogi ekspresowej w odległości 1 km, natomiast na terenach wiejskich oddziaływanie takiej inwestycji z pewnością będzie znaczne.

Różne zaś mogą być źródła informacji o inwestycjach tego typu. Podstawowymi dokumentami będą tu Studium i plan zagospodarowania przestrzennego, jednakże inwestycje infrastrukturalne (zwłaszcza w ostatnim czasie) są oparte o decyzje lokalizacyjne.

Co ważne deweloper ma obowiązek podać informacje jedynie o inwestycjach, o których mu wiadomo. Oczywiście nie będzie mógł on się zasłonić niewiedzą na temat obiektów ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego. Powinien on również wskazać źródło informacji – czy jest to zapis w planie, decyzja czy jedynie niesprecyzowane plany.

- **Budowa lub rozbudowa dróg o dodatkowe pasy ruchu** – deweloper ma obowiązek ujawnić jedynie informacje na temat dróg o znaczeniu ponad lokalnym. Nie musi uwypuklać informacji na temat planów ułożenia asfaltu na obecnie istniejącej drodze lub też budowy małych dróg lokalnych.
- **Budowa linii szynowych** - tu deweloper powinien ujawnić wszelkie planowane inwestycje typu linia kolejowa, tramwaj, metro. Ważne aby zwrócić uwagę na podstawie jakich informacji deweloper wskazuje np. budowę metra.
- **Przewidziane korytarze powietrzne** – tu deweloper jest zobowiązany podać informacje o planowanych nowych korytarzach powietrznych, które oddziałują na nieruchomość. Ma to znaczenie przy budowie nowych lotnisk oraz zmianach organizacyjnych w już istniejących.
- **Znane inne inwestycje komunalne** – tu deweloper musi podać znane informacje o planowanych oczyszczalniach ścieków, cmentarzach, spalarniach śmieci, wysypiskach.

Pojęcie jest bardzo nieostre, można przyjąć, że do zachowania należytej staranności przez developera przy wypełnianiu tego punktu wystarczy wizyta w urzędzie gminy/dzielnicy potwierdzona wnioskiem o uzyskanie wglądu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo studium uwarunkowań, a w razie ich braku – kopia wniosku o udzielenie informacji na temat przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km (od granicy działki objętej przedsięwzięciem deweloperskim).

Jako minimalny standard wykazania należytej staranności przez developera uznać należy konieczność sprawdzenia planowanych niekorzystnych inwestycji przynajmniej w planowanych zakresach (1km)

**Z jakimi dokumentami publicznie dostępnymi deweloper powinien się zapoznać / być w posiadaniu?**

Warunkiem koniecznym rozpoczęcia przez inwestora procesu budowlanego jest uzyskanie przez niego **pozwolenia na budowę**. Przesłanką uzyskania pozytywnej decyzji jest m.in. **zgodność zamierzenia inwestorskiego z zapisami planu**, o ile jest on dla danego terenu uchwalony. W sytuacji **gdy brak takiego planu, warunkiem koniecznym jest wystąpienie przez inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy**, dla której organem właściwym jest **wójt, burmistrz lub prezydent miasta**. Od każdej decyzji administracyjnej w warunkach zabudowy, stronom przysługuje odwołanie, w tym przypadku do **SKO** (samorządowego kolegium odwoławczego).

Właściwość organów:

Konieczną przesłanką uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę są alternatywnie:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**, jako powszechnie obowiązujący przepis prawa gminnego, albo **prawomocna decyzja o warunkach zabudowy**, która musi być ważna w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, przy czym upływ terminu ważności tej decyzji w toku postępowania nie stanowi przesłanki niweczącej dla postępowania i jego finalnego rezultatu- pozwolenia na budowę. **Organem właściwym w postępowaniu o pozwolenia na budowę jest starosta**, a w **wypadkach wskazanych przez właściwe przepisy również wojewoda**, np. w procesie inwestycyjno- budowlanym w zakresie dróg krajowych i autostrad.



### Mapa terenów zalewowych:

Zapobiegliwy nabywca powinien też sprawdzić mapę terenów **Polski** potencjalnie zagrożonych podtopieniami. Można znaleźć ją na **stronie** internetowej **Państwowego Instytutu Geologicznego**. Mapa przygotowana przez geologów pokazuje, **gdzie do tej pory wystąpiły podtopienia i powódzie oraz jaki obszar jest narażony na zalanie**.

Warto podać datę wystawienia dokumentu, stwierdzającego daną inwestycję (np. data pisma – odpowiedni Urząd Gminy). Będzie to z pewnością data inna niż widniejąca w punkcie I.0.

ODPOWIEDNI AKT	ORGAN WŁAŚCIWY DO JEGO WYDANIA/SPORZADZENIA
Pozwolenie na budowę	starosta ( w wypadkach wskazanych przez właściwe przepisy- wojewoda)
Decyzja o warunkach zabudowy	wójt, burmistrz lub prezydent miasta (odwołanie SKO)
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	sporządzany przez: <ul style="list-style-type: none"><li>• wójta</li><li>• burmistrza</li><li>• prezydenta miasta</li></ul>

Jednocześnie przywołane wyżej dokumenty i urzędy są źródłem informacji odnośnie punktu 6, czyli o inwestycjach w promieniu 1 km, które mają znaczenia dla atrakcyjności lokalizacji oferowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

### *Ad. III. 7 „Informacje dotyczące budynku”*

W tej rubryce możemy odnaleźć kluczowe dane dotyczące budynku, który ma zostać wzniesiony na danym gruncie , a także o samym procesie budowy.

### *Ad. III. 8 „Czy jest pozwolenie na budowę”*

Pozwolenie na budowę jest najistotniejszym dokumentem dotyczącym nowych inwestycji. Pozwolenie na budowę oznacza, że faktycznie deweloper przewidział budynek, który spełnia szczegółowo określone normy prawne

( zgodność z planem zagospodarowania, prawo do dysponowania działką, zapewnienie komunikacji, miejsc parkingowych, przygotowanie projektu budowlanego spełniającego normy etc.). Jest to również zgoda urzędu państwowego na rozpoczęcie jego wznoszenia. Jeżeli jakkolwiek budynek zostanie wzniesiony bez pozwolenia na budowę Inspektorat Nadzoru Budowlanego może nawet nakazać rozebranie budynku ( możliwe też są inne sankcje ).

Nie jest bezwzględnie konieczne posiadanie pozwolenia na budowę, kiedy dojdzie jednak do podpisania umowy deweloperskiej takie pozwolenie jest już wymagane, notariusz obowiązany jest ustalić ten fakt i wpisać numer pozwolenia do umowy deweloperskiej.

### *Ad. III. 9 „Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne”*

Ostateczne pozwolenie na budowę to pozwolenie, które nie może być już zaskarżone w normalnym trybie administracyjnym. Oznacza to, że musiałyby zajść nadzwyczajne okoliczności dla uchylecia czy zmiany takiego pozwolenia, i to tylko w drodze procedury sądowej. Ostateczność oznacza, że upłynął termin zaskarżenia

### *Ad. III. 10 „Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone”*

Rubrykę tą kupujący powinien traktować jedynie jako dodatkowy czynnik przy podejmowaniu decyzji, chyba że pozwolenie jest aktualnie zaskarżone. Pozwolenia na budowę mogą być zaskarżane przez niezadowolonych sąsiadów, którzy chcieliby aby działka sąsiednia pozostała niezabudowana. Ogromna liczba tych skarg jest bezpodstawa, także jeżeli sąd już wcześniej odrzucił skargę, kupujący nie powinien zwracać zbyt dużej uwagi na ten fakt. Jeżeli zaś pozwolenie jest zaskarżone warto zasięgnąć dalszej opinii o przyczynach zaskarżenia i ewentualnych konsekwencjach.

### *Ad.III.10 a) „Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał”*

Jeśli deweloper na datę sporządzenia PID pozwolenia nie posiada, trzeba wyraźnie to zaznaczyć.

### *Ad. III.11 „Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych”*

W tej rubryce deweloper powinien podać najpóźniejszy termin rozpoczęcia prac budowlanych. Już w procesie budowy jest to wyznacznikiem dla nabywcy, czy wszystko przebiega zgodnie z planem. Na etapie przed zawarciem umowy, pozwala zaś na ocenę realności harmonogramu budowy.

Można dopisać, że termin rozpoczęcia robót budowlanych to termin podjęcia prac przygotowawczych na





nieruchomości (art. 41 ustawy prace budowlane), a zakończenia - uzyskanie ostatecznej decyzji - pozwolenie na użytkowanie, albo zgłoszenie inwestycji do użytkowania i upływ terminu na wniesienie sprzeciwu (art. 54 i 55 ustawy prawo budowlane)

#### **Ad. III.12 „Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości”.**

Określenie tego terminu jest jednym z najważniejszych elementów umowy. Jest to zdarzenie kluczowe dla Nabywcy, ponieważ do chwili zawarcia umowy ostatecznej to nadal deweloper jest właścicielem nieruchomości. Nawet jeżeli lokal został już wydany i jest faktycznie zamieszkiwany przez Nabywcę, nie oznacza to że stał on się faktycznym właścicielem. Dopiero po zawarciu umowy ostatecznej i wpisaniu nabywcy jako właściciela w księdze wieczystej, może być on spokojny co do swojej własności. Zawierając umowę przedwstępną notariusz i tak będzie musiał klarownie oznaczyć termin zawarcia umowy sprzedaży jako „nie później niż do dnia .....r”.

#### **Ad. III.13 „ Opis przedsięwzięcia deweloperskiego”**

##### **a) „liczba budynków”**

##### **b) „ rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)”**

##### **c) „Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”**

Istotny jest sposób pomiaru lokalu bo może to rzutować na cenę lokalu oddanego do użytku. W praktyce odnotowywane są wahania od 2-5 % i na tym tle rozwinęło się obszerne orzecznictwo UOKiKu. Generalnie zapis ten ma na celu ochronę nabywcy przed podniesieniem kwoty za lokal mieszkaniowy, gdyby pomiar wyszedł wyższy od zawartego w umowie.

Dopuszczalne są dwie normy:

- PN-70/B-02365 - obmiar w stanie surowym, tzn. bez tynków i okładzin wykonywanych na miejscu
- PN-ISO 9836:1997 – obmiar w stanie całkowicie wykończonym.

Teoretycznie norma z 70 roku została wycofana przez Polski Komitet Normalizacyjny, ale w dalszym ciągu bywa stosowana (zwłaszcza przez nie do końca uczciwych developerów)

W związku z technicznymi różnicami pomiaru, może powstać problem zapłaty lub niedopłaty. Raczej należy liczyć się z tym, że nabywca nie będzie zobowiązany dopłacać za nadwyżkę, ale inną kwestią jest możliwość odstąpienia od umowy, jeżeli metraż się nie zgodzi. Odstępowanie od umowy tuż przed przeniesieniem lokalu nie będzie jednak w interesie nabywcy.

UWAGA! Na klauzulę przenoszącą nadwyżkę kosztów metrów kwadratowych oddawanego mieszkania w stosunku do zaprojektowanego i wskazanego w umowie deweloperskiej.

#### **Ad. III.14 „Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego”**

**W jakiej formie?”** – Rubryka ma bardzo ważne zadanie wskazania jak duża część inwestycji będzie finansowana ze środków, które deweloper już zabezpieczył. Mały udział zapewnionego finansowania może oznaczać, iż deweloper będzie w dużym stopniu finansował budowę z zaliczek pobieranych od klientów. Podnosi to ryzyko nieukończenia inwestycji w przypadku późniejszego załamania się dalszej sprzedaży mieszkań. Oczywiście brak zapewnionych środków na wczesnym etapie, nie oznacza oczywiście, że deweloper nie może uzyskać kredytu czy innej formy finansowania na późniejszym etapie.

W razie posiadania kredytu, deweloper musi wskazać nazwę instytucji kredytowej. Instytucja ta uwidoczniiona będzie zapewne też w dziale IV KW jako wierzyciel hipoteczny.

#### **Ad.III.15 „Środki ochrony nabywców”.**

Rubryka ta uzyska bardzo duże znaczenie zwłaszcza po wejściu w życie ustawy deweloperskiej. W stosunku do przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy o ochronie praw nabywców..., tj. po 31 kwietnia 2012 r. najczęstszą odpowiedzią będzie „BRAK”. Deweloper wykaże jednak musi nie tylko rozpoczęcie faktycznej sprzedaży (samo ogłoszenie w prasie nie wystarczy) ale również zaawansowanie przygotowania przedmiotu sprzedaży, czego niezbitym dowodem byłoby posiadane pozwolenie na budowę. Przepis przejściowy ustawy deweloperskiej (art. 37) nie jest precyzyjny, jednak to na deweloperze będzie spoczywał ciężar dowodu faktycznego rozpoczęcia sprzedaży przedsięwzięcia deweloperskiego w rozumieniu tejże ustawy, jeśli od maja 2012 r. nie będzie oferował nowym nabywcom możliwości wpłat rat na mieszkanie na rachunek powierniczy otwarty lub zamknięty nowego typu.

PID oferuje cztery do wyboru rodzaje zabezpieczenia środków nabywcy. Mogą to być:

- „**Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy**” – czyli specjalny rodzaj rachunku bankowego, z którego wypłata środków dla dewelopera jest określona pewnymi warunkami, które deweloper musi spełnić, np. zakończenie jednego z minimalnie czterech etapów budowy.
- „**Zamknięty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy**” – wypłata następuje jednorazowo po przeniesieniu na nabywcę własności lokalu



- „Gwarancja ubezpieczeniowa lub bankowa, w uzupełnieniu do Rachunku Powierniczego” – gwarantujące nabywcy zwrot wpłaconych kwot, pod określonymi warunkami – generalnie w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera lub odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej.

**Ad. III.16. „Główne zasady funkcjonowania wybranych rodzajów zabezpieczenia środków nabywcy”.**

Deweloper powinien opisać tutaj zasady funkcjonowania wybranych przez niego środków zabezpieczenia wpłat nabywcy. Kluczowe dla nabywcy będą tu zasady i warunki wypłaty środków deweloperowi oraz prawo nabywcy do informacji o zgromadzonych środkach. Zaleca się załączenie do Prospektu Informacyjnego wyciągu z umowy z bankiem o prowadzenie rachunku powierniczego, właśnie w tej części. Podobnie przedstawienie tego wyciągu do spisania umowy deweloperskiej.

**Ad. III.17. „Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy”.**

Dzięki temu punktowi nabywca widzi jaka instytucja zabezpiecza jego środki. Będzie to bank, którym deweloper podpisał już umowę o prowadzenie rachunku powierniczego, dodatkowo ewentualnie bank lub towarzystwo ubezpieczeniowe, które udzieliły gwarancji.

**Ad. III.18. „Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach”**

Wpisać należy ilość etapów objętych harmonogramem. W związku z prowadzeniem otwartego rachunku powierniczego ustawa przewiduje przynajmniej cztery etapy, ale może ich być więcej. Nabywca może zorientować się jak szczegółowo rozplanowana będzie realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego. Dzięki tej informacji będzie mógł też śledzić czy inwestycja realizowana jest planowo, według podanych brzegowo dat na realizację danego etapu.

Deweloper przedstawia harmonogram rzeczowo-finansowy całej inwestycji. Nowością z ustawy, która powinna być uwzględniona w harmonogramie to procentowe określenie etapów. Należy bowiem pamiętać, że w przypadku prowadzenia dla przedsięwzięcia otwartego rachunku powierniczego wypłaty z tego rachunku będą orientowały się na etapy przedsięwzięcia i zapewne komunikacja przepływów finansowych dla banku będzie łatwiejsza gdy harmonogram rzeczowo- finansowy dewelopera będzie miał strukturę zbieżną z harmonogramem wymaganym przez bank do wypłat z rachunku powierniczego. PID może być wystawiony dla zadania inwestycyjnego, jednak załączony harmonogram dotyczy całego przedsięwzięcia. Na tle wątpliwości interpretacyjnych – takie rozwiązanie bliższe jest brzmieniu przepisów 9 por. uwagi pkt V, Zeszyt Hipoteczny 29).

**Ad.III.19. „Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji”**

Waloryzacja cen wielokrotnie poddawana była krytyce UOKiK. W zakresie w jakim jeszcze polskie prawo ją dopuszcza, zasady podane zostaną właśnie w tej rubryce. Pozwolą nabywcy ocenić ryzyko wzrostu ceny i jego ostatecznego wydatku na mieszkanie. Ten punkt, łącznie z rubryką o cenie za m (2), z pewnością warto porównać z innymi konkurencyjnymi ofertami sprzedaży mieszkań od deweloperów.

-Zmiana ceny jest dopuszczalna w przypadku zmiany stawki podatku VAT proporcjonalnie do zmiany stawki podatku, przy czym nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych w tej umowie.

-Oprócz tego, waloryzacja ceny jest dopuszczalna w przypadku różnicy między powierzchnią lokalu mieszkalnego określoną w umowie deweloperskiej, a powierzchnią lokalu pomierzoną w oparciu o zasady zawarte w normie PN-ISO 9836, VAT, proporcjonalnie do tej zmiany, przy czym nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych w tej umowie

**Ad.III.20. „Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej”**

W myśl ustawy deweloperskiej zasady odstąpienia od umowy zarówno przez nabywcę jak i dewelopera są istotnie ograniczone (por. art. 29 ustawy). Po zapoznaniu się z tą rubryką nabywca zyska świadomość o przysługującym mu uprawnieniu – na przykład gdy deweloper nie przeniesie prawa do nabywanego lokalu w zapowiedzianym umowa terminie, a również, co jest nowością, gdy informacje objęte niniejszym prospektem były nieprawdziwe (zarzut należy podnieść w terminie 30 dni od podpisania umowy)

**Ad.III.21. „Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego - na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:”**



Hipoteka na rzecz banku finansującego dewelopera obciążająca nieruchomość, na której posadowione jest przedsięwzięcie deweloperskie, widoczna w księdze wieczystej nie powinna niepokoić nabywcy lokalu. Świadczy ona o ustanowionym zabezpieczeniu przez bank a jednocześnie fakt udzielenia przez bank deweloperowi kredytu potwierdza, iż zarówno deweloper jak i samo przedsięwzięcie, częścią którego jest nabywany lokal – posiadają wiarygodność sprawdzoną i zatwierdzona przez bank w procesie badania ryzyka kredytowego.

Jednocześnie ustawa deweloperska zarówno przez niniejszy punkt formularza jak i odpowiednie postanowienie umowy o nabycie lokalu, sprawdzany przez notariusza, zmusza bank do klarownego zadeklarowania warunków, po spełnieniu których nabywca nie będzie ryzykował przeniesienia na niego własności lokalu wraz z obciążoną hipoteką.

Warunkiem podstawowym do bezobciążeniowego wyodrębnienia lokalu na rzecz nabywcy jest wpłata przez niego pełnej ceny (tak też art. 22 ust 1 pkt. 17 ustawy deweloperskiej). Nabywca musi jednak mieć świadomość, że wpłaty będą musiały być dokonywane terminowo, precyzyjnie do ceny określonej umową i na wyznaczony rachunek powierniczy. W przypadku przeniesienia rachunku powierniczego do innego banku (choć taka sytuacja może zaistnieć wyjątkowo) – na numer rachunku podany w związku z przejęciem w innym banku. Ryzyko nabycia mieszkania wraz z obciążeniem, jeżeli przedsięwzięcie zostanie ukończone, a lokal wyodrębniony, zasadniczo dla nabywcy nie istnieje, gdy terminowo zapłacił cenę. Gdyby jednak nie wywiązał się z tego obowiązku, wówczas, zgodnie z art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, lokal pozostanie obciążony hipoteką w relacji do kwoty obciążenia hipotecznego i udziału powierzchni nabywanego lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali (por. też odpowiednia umowa banku).

#### **Ad.III.22. „Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:**

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym.”

Ustawa deweloperska zobowiązuje dewelopera do udostępnienia nabywcy wyżej wymienionych dokumentów. Co prawda najważniejsze wynikające z nich informacje, odpowiednio muszą być zasygnalizowane w odpowiednich rubrykach prospektu (por. komentarz do cz. I, do cz. III – informacje dotyczące gruntu i księgi wieczystej i budynku (pozwolenie na budowę); jednak w przypadku wątpliwości albo możliwość uzyskania pełniejszej informacji warto przed podpisaniem umowy deweloperskiej dokonać przeglądu ww. dokumentów. W szczególności projekt architektoniczno-budowlany w uzupełnieniu do informacji opisowych z prospektu przedstawi pełen obraz usytuowania mieszkania i wizualizację techniczną całego obiektu. Dla wygody nabywcy ustawa nakazuje deweloperowi przygotować dokumenty do wglądu tam, gdzie odbywa się sprzedaż, czyli w przypadku jeżeli istnieje kilka punktów sprzedaży, dokumenty muszą być powielone w taki sposób, aby w każdym punkcie sprzedaży znajdował się ich komplet. Co do wglądu do księgi wieczystej - może to być dostęp elektroniczny, a przedstawiciel dewelopera powinien posiadać wiedzę do objaśnienia informacji i odpowiedzi na pytania nabywcy.

#### **CZĘŚĆ INDYWIDUALNA**

##### **1. „Cena m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”**

**Rozumieć należy, iż jest to cena** za m<sup>2</sup> konkretnie oferowanego mieszkania. Cena może być podana w kilku wariantach, w zależności od standardu wykończenia.

##### **2. „Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej**

- a) liczba kondygnacji
- b) technologia wykonania
- c) standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości
- d) liczba lokali w budynku
- e) liczba miejsc garażowych i postojowych
- f) dostępne media w budynku
- g) dostęp do drogi publicznej”

Warto zapytać, o ile deweloper nie zamieścił takiej informacji w powyższych rubrykach – jaki jest status



komórek lokatorskich: jeżeli będą one przynależne do lokalu mieszkalnego, zwiększą jego powierzchnię, co będzie miało wpływ na cenę.

**3. „Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych”**

To dokładnie określi rzut lokalu, który jest obowiązkowym załącznikiem do umowy przedwstępnej, jak i do niniejszego prospektu

**4. „Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper”**

Informacje z tej rubryki będą również przedmiotem umowy deweloperskiej, a notariusz powinien uświadomić nabywcy czy w tym zakresie nie wystąpiły zmiany warunków oferowanych przez dewelopera.

**5. „Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa”**

Prospekt informacyjny jest dokumentem formalnym, rodzajem oświadczenia dewelopera i dlatego sygnuje go osoba uprawniona do reprezentacji. Ma to znaczenie dla odpowiedzialności karnej i odszkodowawczej, więc pełnomocnictwo powinno być niewątpliwe a zasady reprezentacji zgodne z umową spółki. W szczególności podanie informacji niezgodnych z prawdą zagrożone jest sankcją pozbawienia wolności do lat dwóch. Nabywca może więc w pełni polegać na rzetelności wypełnienia prospektu informacyjnego.

**6. „Załączniki obligatoryjne”**

**1. „Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego”- załącznik wiążący dewelopera, obligatoryjnie dołączany do PID przedstawiany bankowi pod promesę kredytu, później załączany do umowy kredytu.**

**2. „Wzór umowy deweloperskiej”**

Nie jest to dokument tożsamy ze wzorem umowy przedwstępnej. Można przyjąć, iż chodzi tu o typową umowę stanowiącą wzorzec dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Załączniki są integralną i obligatoryjną częścią treści formularza, obowiązek ich dostarczenia i aktualizacje objęte są takimi samymi obowiązkami jak treść formularza wypełniana w jego rubrykach. W szczególności o zmianach, jakie zaszły do chwili podpisywania umowy notarialnej, nabywca zostanie powiadomiony przez notariusza.

**7. „Proponowane Załączniki dodatkowe”**

Prospekt może zawierać załączniki dodatkowe, które dostarczą nabywcy dodatkowych informacji nie zaburzając czytelności wypełnienia PIDu. Przewiduje się przykładowe następujące załączniki dodatkowe.

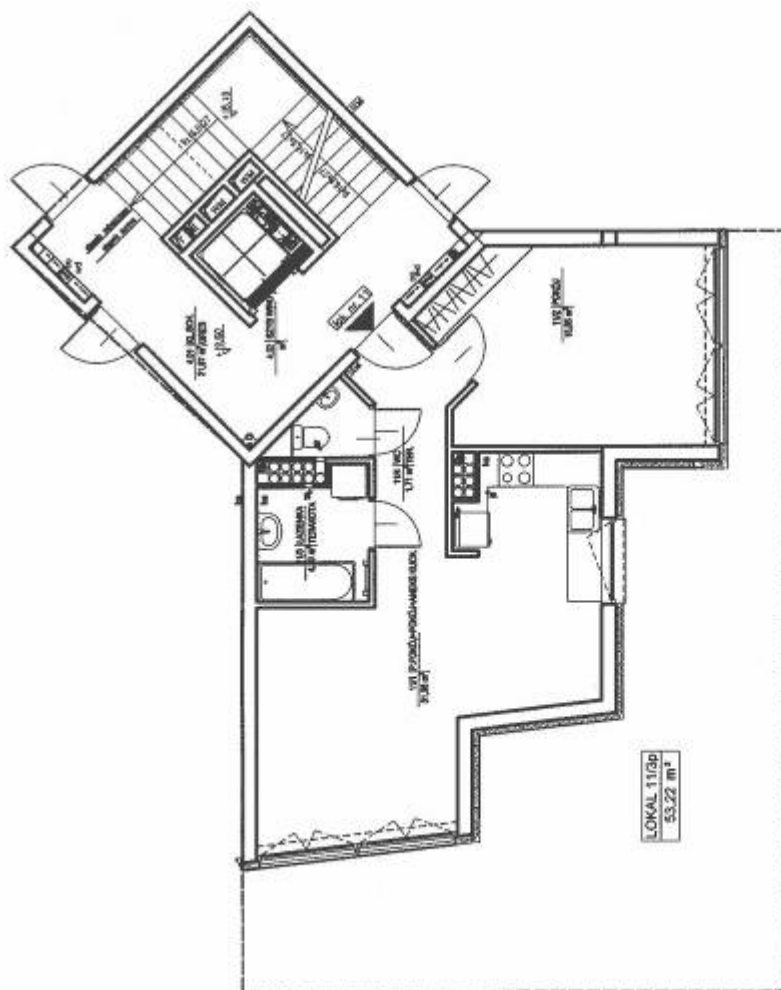
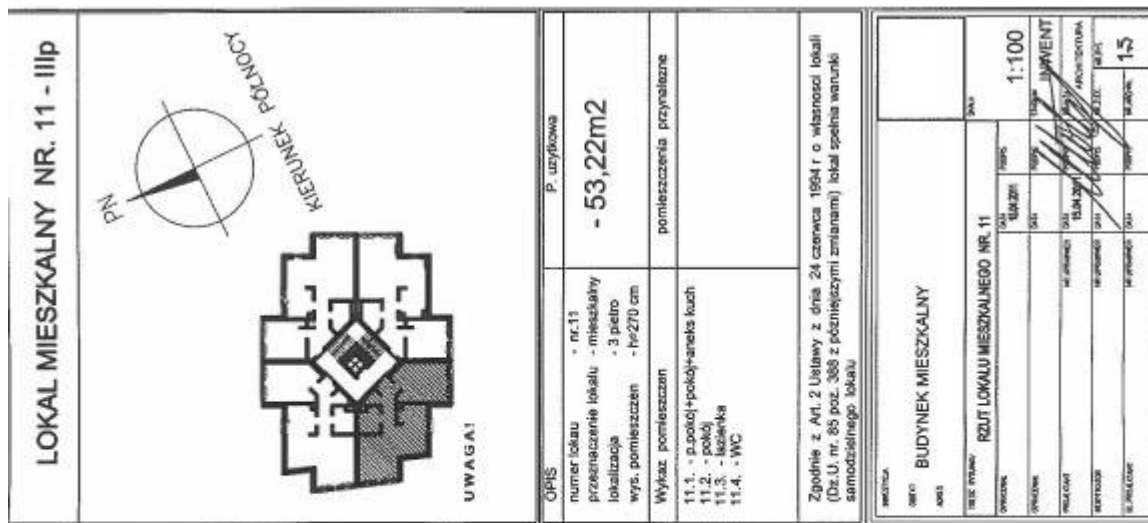
Proponowane załączniki dodatkowe:

1. do punktu III.21 – Treść zgody banku na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu (lub podanie faktu zgody, właściwe oświadczenie banku zostanie wydane po zawarciu umowy deweloperskiej)
2. do punktu III.18 - Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego
3. do punktu III.16 - Wyciąg z umowy rachunku powierniczego



## 5. Przykładowe załączniki do projektu

### 5.1. Rzut kondygnacji





## 5.2. Przykład modelowego harmonogramu zgodnie z art. 24 ustawy deweloperskiej

**Etap 1 - stan zerowy** - 25% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego w tym

- przygotowanie placu budowy
- wyrównanie działki, roboty ziemne,
- fundamenty/ściany garażu podziemnego lub piwnicy,
- izolacja fundamentów

**Etap 2 - stan surowy otwarty** - 25% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym:

- ściany zewnętrzne,
- stropy,
- schody,
- dach.

**Etap 3 - stan surowy zamknięty** - 25%, w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego w tym:

- okna,
- drzwi zewnętrzne,
- drzwi garażowe.

**Etap 4 - stan deweloperski** - 25% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym:

- przyłącza,
- instalacje wewnętrzne,
- tynki i wylewki,
- ocieplenie ścian,
- dojazd do garażu.
- ogrodzenie;<sup>3</sup>

**Całkowity koszt przedsięwzięcia deweloperskiego szacuje się na sumę.....Osiągnięciu Określonych wyżej etapów towarzyszą koszty przedsięwzięcia deweloperskiego określone w art. 3 pkt 6), w tym...**

<sup>3</sup> R. Tymiec, D. Kurek, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* Komentarz, Komentarz Online do Prawa Budowlanego, Księgarnia online C.K. BECK, Warszawa 2012

### 5.3. Przykład modelowego harmonogramu „starego typu”

Lp	Elementy szalony robotów budowlanych	Koszt elementu netto (zł)	kwie-11	Maj Lipiec 2011	sie-11	wrz-11	paź-11	lis-11	gru-11	sty-12	lut-12	mar-12	kwie-12	maj-12	cze-12
1	Roboty ziemne	186 000,00	98000		20000		50000					28000			
2	Fundamenty	144 000,00	72000	72000											
3	Izolacje przeciwwilgociowe	144 160,00	15000	12000	12000	9000	84160								
4	Ściany konstrukcyjne	214 400,00		42880	69120	25000	21440	11440	10000						
5	Stropy	72 000,00		14400	14400	43200	43200	14400	43200						
6	Schedy	172 800,00		43200		43200	24000	24000	43200						
7	Dach - konstrukcja	72 000,00			24000		24000	24000	44800						
8	Dach - pokrycie	224 000,00				44800	64800	24800	44800	44800					
9	Obróbki blacharskie	20 000,00				5000	5000	5000	5000	5000					
10	Ściany działowe	144 000,00				36000	0	27000	27000	27000	27000				
11	Stolarka okienna	144 000,00				36000		36000	36000	36000					
12	Stolarka drzwiowa	80 000,00				36000		36000	36000						
13	Tynki wewnętrzne	120 960,00					20000	20000	20000	20000					
14	Elewacje	200 000,00				20000	66666,67	40320	40320	40320		66666,67			
15	Podłoga i posadzki	82 400,00							41200	21200	20000				
16	Roboty malarskie	92 160,00										46080	46080		
17	Instalacja gazowa	36 000,00									12000	12 000,00			
18	Instalacja elektryczna	73 320,00						18330	18330	18330				18330	
19	Instalacja wod-kan	84 800,00		10000				28266,67	46533,34	30000					
20	Instalacja C.O.	192 000,00													
21	Przyłącza techniczne	155 000,00													
22	Drogi, ogrodzenie, oświetlenie	226 000,00													
23	Inne	100 000,00													
	<b>Ogółem</b>	<b>2 990 000,00</b>	<b>185000</b>	<b>151280</b>	<b>136720</b>	<b>61000</b>	<b>233920</b>	<b>374266,67</b>	<b>346783,3</b>	<b>254650</b>	<b>123000</b>	<b>264246,667</b>	<b>270580</b>	<b>161330</b>	<b>0</b>



## II. UMOWA CZASOWEJ REZERWACJI LOKALU wg PID

Dokument wymagany przez bank nabywcy do umowy kredytowej

### 1. Problem notarialnej formy dla przedwstępnej umowy deweloperskiej

Do tej pory umowa przedwstępna zawierana była w zwykłej, pisemnej formie. Z jednej strony, nabywca nie był chroniony na wypadek ogłoszenia upadłości dewelopera. Bez formy notarialnej, nie skutkowało roszczenie na rzecz nabywcy o przeniesienie własności budowanego lokalu. Co najwyżej miał on roszczenie o zwrot środków, tym bardziej że jego roszczenie nie było ujawniane w księdze wieczystej.

Z drugiej strony, nabywca nie ponosił zbędnych kosztów notarialnych zawarcia umowy przedwstępnej, a była ona wystarczająca do związania dewelopera warunkami nabycia i ceny nabywanego mieszkania.

Umowa przedwstępna była w praktyce ważnym dokumentem, który nabywca przedstawiał bankowi wraz z wnioskiem o udzielenie kredytu na nabycie mieszkania od dewelopera. Bank zyskiwał potwierdzenie poważnego zamiaru inwestycyjnego obydwu stron - nabywcy i dewelopera, wymagany do promesy kredytu dokument, specyfikujący ściśle określone cechy przedmiotu nabycia, w efekcie przedmiot kredytowania. Koszt nabywanego mieszkania, określony umową przedwstępną to jednocześnie podstawa określenia wysokości potrzebnego kredytu i potencjalnej wartości zabezpieczenia pod hipotekę (w przyszłości) na rzecz banku kredytującego nabywcę.

Ustawa deweloperska implikuje obowiązek formy aktu notarialnego dla umowy przedwstępnej. Zgodnie z artykułem 2 ust.2 ustawy deweloperskiej, umowa przedwstępna musi być zawierana w formie aktu notarialnego, jak umowa deweloperska. Przepisy stosuje się odpowiednio, a nawet jak niektórzy komentatorzy uważają wprost. Zatem również treść umowy deweloperskiej powinna odpowiadać treści minimalnej (treść umowy przedwstępnej).

Jest to niekorzystne zarówno dla nabywcy (koszty notarialne) jak i dla dewelopera. Również bank nabywcy jest przeciwny możliwości pojawienia się w księdze wieczystej roszczeń na rzecz nabywcy, na wczesnym etapie i nawet gdy ostatecznie nie dojdzie do skutku zawarcie umowy deweloperskiej. Roszczenie będzie wtedy co prawda wykreślone, lecz w międzyczasie księga wieczysta przestaje być czytelna i „czysta”.

Problem powstały w wyniku ewentualnego wpisu roszczenia po zawarciu umowy przedwstępnej w formie notarialnej potęguje procedura wykreślenia roszczenia. Zgodnie z art. 30 ustawy deweloperskiej potrzebna jest m.in. zgoda nabywcy na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej. Ryzyko braku kontaktu z nabywcą utrudnić może wykreślenie.

Jeżeli zawarta została umowa przedwstępna (w formie aktu notarialnego), a tym bardziej umowa deweloperska – oczywistym jest, że te właśnie dokumenty wnioskodawca powinien złożyć do wniosku kredytowego.

Należy założyć jednak, że większość przypadków będzie dotyczyła klientów, którzy przed podpisaniem umowy deweloperskiej, rodzącej finansowe zobowiązanie do zapłaty ceny lokalu, najpierw postarają się o zapewnienie ich przynajmniej w postaci promesy kredytowej, zgłoszą się więc do banku bez umowy deweloperskiej (czy przedwstępnej).

### 2. Jakiego dokumentu (zamiast umowy przedwstępnej) bank nabywcy powinien zażądać w związku z wnioskiem i procedurą wydawania promesy na kredyt?

**Rekomendacja wdrożeniowa Fundacji:** zastosowanie do promesy kredytu dla nabywcy umowy rezerwacji czasowej lokalu wg PID - według wzoru Fundacji.

Bankowi chodzi o to aby z jednej strony upewnić się w intencji stron co do zawarcia umowy deweloperskiej oraz uprawdopodobnić przedmiot kredytowania – nabywany lokal/wysokość kredytu/wysokość przedmiotu zabezpieczenia hipoteką?





Deweloper może, nie narażając się na zarzut „obchodzenia” umowy deweloperskiej, też przedwstępnej i nie wymagając notarialnej formy kontraktu, zawrzeć z wnioskodawcą umowę, która nie będzie spełniała przesłanek do formy notarialnej. Umowa taka a contrario do art. 22 ust 2, nie powinna zawierać elementów umowy deweloperskiej, w szczególności nie powinna zawierać zobowiązania nabywcy do zapłaty ceny, ani przyrzeczenia dewelopera do zawarcia ostatecznej umowy deweloperskiej, z wymienionymi w jej minimalnej treści elementami.

Umowa rezerwacyjna (we wzorcowym, wąskim zakresie) jest o tyle bezpiecznym rozwiązaniem dla praktyki stron, iż ma inny cel aniżeli umowa przedwstępna oraz umowa deweloperska. Rezerwuje dla nabywcy opcję zawarcia umowy, nie obligując go do zawarcia umowy deweloperskiej. Jeszcze wyraźniej intencję zaznaczy deweloper określając, że zobowiązuje się nie tyle do sprzedaży wskazanemu nabywcy, co że zobowiązuje się do nie sprzedawania mieszkania innemu podmiotowi niż tenże nabywca w określonym czasie. W ten sposób sam nabywca nie podejmuje zobowiązania do nabycia, a jedynie dostaje taką opcję w określonym czasie rezerwacji. Jednocześnie umowa taka precyzuje przedmiot rezerwacji – lokal, jego cenę, metraż, a więc elementy których bank kredytujący nabywcę musi być pewny dla podjęcia promesy udzielenia kredytu w określonej wysokości oraz wskazuje nabywcę (tożsamego z wnioskodawcą kredytu), jako podmiot rezerwujący opcję nabycia lokalu na swoją rzecz (to zaleta w stosunku do jednostronnego oświadczenia dewelopera).

Rekomenduje się nie stosowanie dla celów bankowych jednostronnego oświadczenia dewelopera. Przy jednostronnym oświadczeniu powstaje ryzyko prawne nie osiągnięcia celu bankowego w związku z udzielanym kredytem, z uwagi na zarzut obejścia prawa co do formy i treści umowy. Na to ryzyko wskazuje użycie przez ustawodawcę przy definiowaniu deweloperskiej umowy przedwstępnej sformułowania "umowa, w której deweloper zobowiązuje się do (...)". Nie użyto natomiast możliwego na podstawie art. 389 § 1 KC sformułowania "umowa, w której strony zobowiązują się do (...)", co oznacza, że deweloperska umowa przedwstępna tylko dewelopera zobowiązuje do zawarcia umowy przyrzeczonej (tj. umowy deweloperskiej).<sup>4</sup> Zatem w myśl przywołanego przepisu, jednostronność nie „chroni” przed zarzutem (domniemaniami) intencji zawarcia umowy deweloperskiej i tym samym może powodować ryzyko „roszczenia” formy notarialnej ( w specyficznych okolicznościach zakresu ustawy deweloperskiej).

### **3. Jakich dokumentów bank nabywcy powinien żądać do wydania promesy kredytu? (rekomendacja wdrożeniowa Fundacji)**

Rekomenduje się zatem dla praktyki deweloperskiej i bankowej żądanie do wydania promesy kredytu dla nabywcy lokalu od dewelopera w omawianym zakresie dwóch dokumentów:

- Prospekt Informacyjny Dewelopera wraz załącznikami – jest to prawnie sankcjonowane oświadczenie dewelopera identyfikujące (w szczególności w części IV Część indywidualna”) nabywany lokal – cena, metraż, jakość wykonania, położenie) oraz
- Umowa czasowej rezerwacji lokalu wg PID , dedykująca ww. lokal do nabycia wnioskującemu o kredyt, ściślej: „Umowa rezerwacyjna zobowiązująca dewelopera do niezawierania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na innego nabywcę niż wskazany w umowie, w czasie objętym rezerwacją”
- Do promesy kredytu nie jest konieczne przedstawianie zindywidualizowanej zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu (dopiero do umowy kredytu, po zawarciu umowy deweloperskiej)

Celem umowy rezerwacji lokalu wg PID, z punktu widzenia banku, byłoby objęcie umową następujących treści :

- „Tożsamość” dewelopera – musi być to ten sam podmiot, który wystawił Prospekt informacyjny.
- Tytuł własności do nieruchomości, na której posadowione przedsięwzięcie – ewentualnie- do przesądzenia przez grupę – propozycja ujęcia, ponieważ tej informacji brakuje w Prospekcie
- Identyfikacja lokalu/przedmiotu rezerwacji – odwołanie do Prospektu Informacyjnego i do samego PIDu, który deweloper wydał zainteresowanemu = składającemu wniosek o kredyt.

<sup>4</sup> R. Tymiec, D. Kurek, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego komentarz., Komentarz Online do Prawa Budowlanego*, Księgarnia online C.K. BECK, Warszawa 2012



- Czas rezerwacji
- Sugeruje się nie pobieranie przez dewelopera opłaty rezerwacyjnej (akceptowanie tej formy umowy przez bank i tak pozwala zaoszczędzić na kosztach notarialnych). Gdyby jednak opłata rezerwacyjna była wymagana, należy zaznaczyć, iż nie będzie ona wpływała na rachunek powierniczy.

Porównaj wzór umowy rezerwacji lokalu wg PID – pkt II.4.1.

#### 4. Czy do zawarcia umowy kredytu (i wypłaty transz) wystarczające jest dostarczenie umowy czasowej rezerwacji lokalu wg PID?

Rekomenduje się stosowanie umowy czasowej rezerwacji lokalu wg PID do wydania przez bank nabywcy promesy kredytu, zaś do zawarcia właściwej umowy kredytu dostarczenie notarialnej umowy deweloperskiej. Powyższe dyktują wyłącznie względy praktyczne i to w związku z ryzykiem zmiany treści w umowie deweloperskiej, w stosunku do zawartej uprzednio w PID. Zmiany te będą precyzyjnie widoczne przy umowie deweloperskiej (obowiązek dewelopera aktualizacji PID i obowiązki notariusza).

Kluczowe punkty to: cena, metraż - trzeba określić widełki tolerancji. Nie można wykluczyć, że punkty te podlegają do czasu zawarcia umowy deweloperskiej negocjacji.

Zmiany istotne powodują niezgodność nie tylko umówionej wysokości kredytu, ale również LTV i szacowania zabezpieczenia na nabywanym mieszkaniu: powstanie inna wartość jeżeli istotnie różniłaby się jego cena lub metraż. Być może zdolność kredytowa klienta „zyskałaby” nawet wtedy negatywną ocenę przy radykalnych zmianach po umowie. Rygorystyczne trzymanie się przez bank dosłownego zapisu promesy kredytu, iż każda zmiana skutkuje nieważnością promesy, narażałoby nabywcę na zbyt wysokie ryzyko utraty przyrzeczonego kredytu z uwagi na zmiany nieistotne.

Ostatecznie chronologia dostarczenia dokumentów pozostawiona zostaje polityce banku.

W efekcie będzie można spotkać się w praktyce z różnicą dotyczącą momentu zawarcia umowy wypłaty kredytu: już przed czy dopiero po dostarczeniu umowy deweloperskiej.

- Rekomenduje się również dostarczenie zindywidualizowanej promesy zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu.

##### 4.1. Wzór umowy czasowej rezerwacji lokalu wg PID

**Umowa czasowej rezerwacji lokalu wg PID nr .....**

zawarta w..... w dniu ..... pomiędzy ....., z siedzibą w  
..... przy ul. ....

*(oznaczenie oraz prawnie wymagane dane dotyczące Dewelopera)*

zwanym w dalszym ciągu niniejszej umowy „Deweloperem”, reprezentowanym przez:

1. ....  
2. ....  
a .....

*(oznaczenie oraz prawnie wymagane dane dotyczące Rezerwującego)*

zwaną/zwanym/zwanymi\* w dalszym ciągu niniejszej umowy „Rezerwującym”.

§1.

Deweloper oświadcza, że:

- 1) jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym\* nieruchomości położonej w ....., przy ul. ...., dla której Sąd Rejonowy dla ....., Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr ....., zwanej dalej „Nieruchomością”;
- 2) wydany Rezerwującemu Prospekt Informacyjny, sporządzony na dzień ..... dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego planowanego na Nieruchomości, stanowiący załącznik do niniejszej umowy, wskazuje w części IV indywidualnej opis lokalu, oznaczonego numerem....., o powierzchni ....m<sup>2</sup>, w cenie wynoszącej w dniu zawarcia niniejszej umowy .....zł, który stanowi przedmiot rezerwacji w myśl niniejszej umowy, zwanego dalej „Lokalem”;
- 3) do chwili zawarcia niniejszej umowy nie zostały dokonane żadne zmiany w Prospekcie Informacyjnym wymienionym w pkt. 1, jak również, według jego najlepszej wiedzy, wszystkie zawarte w nim dane nie zmieniły się;
- 4) do chwili zawarcia niniejszej umowy Lokal nie był przedmiotem innej umowy rezerwacyjnej, deweloperskiej w

rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwanej dalej „Umową Deweloperską” oraz zobowiązującej do zawarcia umowy deweloperskiej jak również innej umowy o podobnym charakterze.

§2.

Deweloper zobowiązuje się, w okresie ..... dni od dnia zawarcia niniejszej umowy do:

- 1) niezawierania z innymi osobami niż Rezerwujący:
  - a) umów rezerwacyjnych dotyczących Lokalu oraz umów o podobnym charakterze;
  - b) umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu oraz przeniesienia jego własności na innego nabywcę niż Rezerwujący;
  - c) umowy zobowiązującej do zawarcia Umowy Deweloperskiej dotyczącej Lokalu ;
  - d) Umowy Deweloperskiej dotyczącej Lokalu;
- 2) nieskładania innym osobom niż Rezerwujący jednostronnych oświadczeń woli, w których zobowiązuje się do zawarcia z nimi Umowy Deweloperskiej albo umowy zobowiązującej do zawarcia Umowy Deweloperskiej.

§3.

Niniejsza umowa jest nieodpłatna.

§4

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej
2. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....  
(podpis/y)\* Rezerwującego)

.....  
(pieczęć firmowa i podpisy w imieniu Dewelopera)

\*) usunąć niepotrzebne





### III. UMOWA DEWELOPERSKA

Zgodnie z ustawą deweloperską umowa deweloperska stała się umową regulowaną, co do formy i minimalnej treści. Musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Minimalną treść określa szczegółowo art. 22 ustawy.

Jednocześnie na notariusza został nałożony obowiązek sprawdzania treści umowy deweloperskiej z treścią adekwatnych punktów w Prospekcie Informacyjnym Dewelopera (PID). O wszelkich zmianach informacji objętych prospektem, deweloper musi uświadomić nabywcę. W tym zakresie ustawa dodatkowo zobowiązuje również notariusza. Zgodnie z art. 22 pkt 15, notariusz wyegzekwować powinien od nabywcy oświadczenie o odbiorze Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią. Notariusz upewni się również, że nabywca wiedział o możliwości zapoznania się z innymi dokumentami w siedzibie dewelopera. Notariusz na etapie podpisywania umowy deweloperskiej został zobligowany do zadbania, że ewentualne zmiany w prospekcie uwidocznione są jednoznacznie w treści umowy deweloperskiej. Co więcej - nabywca musi wyrazić zgodę na ich ujęcie, inaczej nie będą go wiązały. Odpowiedzialność notariusza za uświadomienie nabywcy zmian w prospekcie koresponduje z obowiązkiem dewelopera aktualizacji PIDu (art.19). W praktyce założyć można, że nabywca po zapoznaniu się z Prospektem Informacyjnym Dewelopera, jeśli nie będzie domagał się jego aktualizacji i podejmie decyzję o zakupie lokalu, najpóźniej przy podpisywaniu notarialnej umowy deweloperskiej otrzyma PID zaktualizowany, z widocznymi zmianami. W interesie dewelopera jest wezwanie nabywcy do odbioru aktualizacji PIDu lub dostarczenie go nabywcy kilka dni przed umówionym terminem wizyty u notariusza, ponieważ ustawa wyraźnie stanowi o obowiązku dostarczenia tych informacji w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej.

Obowiązek wykazania zmian prospektu w stosunku do umowy deweloperskiej wynika z art. 22 ust 2 i 3.

*Art. 22 ust 2. „W przypadku zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny.”*

*Art. 22 ust 3. „Zmiany w treści umowy deweloperskiej, o których mowa w ust. 2, wiążą nabywcę tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy.”*

Poniżej przedstawiono treść art. 22, ze szczególnym rozbiciem na punkty wymagane ustawą wraz z komentarzem wskazującym odnośne treści wypełnienia PIDu. Notariusz będzie musiał pod rygorem nieważności umowy deweloperskiej porównać i wskazać ewentualne różnice odnośnie tych treści i uzyskać akceptację nabywcy na zmiany. Ważną funkcją notariusza z punktu widzenia banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie sprawdzenie, czy tytuł wpływu środków jest dopuszczalny (w myśl ustawy deweloperskiej: środki „nieuprawnione” do ochrony rachunkiem nie powinny nań wpływać).

#### 1. Treść umowy deweloperskiej zgodnie z art. 22, ze wskazanymi odniesieniami do Prospektu Informacyjnego Dewelopera (obowiązek notariusza wskazania różnic)

- **Rekomendacja Fundacji:**

Dla banku nabywcy umowa deweloperska plus „protokół zmian do PID” będą podstawą umowy kredytu oraz weryfikacji zmian PID w związku z udzieloną wcześniej promesą kredytu.

Poniżej oraz w przykładzie umowy deweloperskiej zaznaczono adekwatnie zakresy punktów umowy deweloperskiej oraz odpowiadające im punkty PID.

#### **Art. 22. [Zakres umowy deweloperskiej]**

1. Umowa deweloperska zawiera w szczególności:

1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej;

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID).

I.1a) Deweloper

I.1b) Forma prawna



I.1c)nr KRS lub miejscowość i nr wpisu do CEIDG  
I.2 Adres  
I.5 rubryki służące uproszczeniu kontaktu

2) cenę nabycia prawa, o którym mowa w art.1ustawy deweloperskiej;

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID) w punktach:  
IV.1 Cena m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

3) informację o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach;

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID) w punktach:  
III.2 Adres i nr działki ewidencyjnej  
III.3 Nr księgi wieczystej  
III.4 Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej  
III. 4 a) W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości<sup>2</sup>

4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy;

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID) w punktach:  
III.13 a) liczba budynków  
III. 13 b) rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)

5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku;

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID) w punktach:  
IV.3 Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych

6) określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper;

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID) w punktach:  
IV.4. Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper

7) termin przeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1;

czyli: „ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość”

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID) w punktach:  
III.12 Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości





8) wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera;

**Pytanie:** Czy określone w umowie deweloperskiej wysokości i terminy spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera (art. 22 ust. 1 pkt 8 Ustawy) powinny być zgodne z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego (art. 24 ust. 2 Ustawy)?

Według art. 24 ust. 2 harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego zawiera co najmniej cztery etapy realizacji. Koszt każdego z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego, wynikającej z harmonogramu.

Wypłata deweloperowi przez bank środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego będzie wymagana wówczas, gdy środki te będą zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym (art. 11). Natomiast w przypadku, gdy środki pieniężne wpłacone przez nabywcę będą przechowywane na zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym, wówczas ich wypłata przez bank nastąpi po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę nabywca (art. 10).

Ponieważ posiadanie rachunku otwartego albo zamkniętego jest obligatoryjne, nie ma możliwości wypłaty z niego środków pieniężnych w innych terminach niż określone w art. 10 i 11).

Terminarz wypłat z rachunku powierniczego a terminarz wpłat na rachunek powierniczy ustawowo nie są powiązane. Notariusz odzwierciedla treść zawartych umów, nie zgodność relacji, co do przepływów finansowych. Notariusz bada natomiast, czy cel i kategoria prawna podmiotu-strony umowy zgodna jest z zakresem ustawy deweloperskiej (lokal mieszkalny/osoba fizyczna), środki wpłacone są na mieszkaniowy rachunek powierniczy (nowego typu) – por. pkt 9a. Ponadto notariusz sprawdza, czy zgodnie z ustawą deweloperską na ww. rachunek nie są kierowane środki o nieuprawnionym celu (osoba fizyczna, cel mieszkaniowy wg ustawy deweloperskiej).

9) informacje dotyczące:

- a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku,

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID) w punktach:

- III.15 Środki ochrony nabywców: bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy  
III.16 Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy  
III.17 Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy

- b) gwarancji bankowej, a w szczególności nazwę banku, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji albo

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID) w punktach:

- III.15 Środki ochrony nabywców: gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie\*

- c) gwarancji ubezpieczeniowej, a w szczególności nazwę ubezpieczyciela, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji;

10) numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał oraz informację czy jest ostateczne lub czy jest zaskarżone;

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID) w punktach:

- III.8 Czy jest pozwolenie na budowę  
III.9 Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne  
III.10 Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone  
III. 10 a) Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał

O ile do PIDu deweloper nie musi zgodnie z ustawą posiadać zezwolenia, notariusz do zawarcia umowy deweloperskiej będzie wymagał wydanego już pozwolenia na budowę.

*11) termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego;*

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID) w punktach:

III.11 Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych

*12) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa;*

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID) w punktach:

III.20 Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej

W umowie deweloperskiej należy ująć wszystkie ustawowe warunki odstąpienia dla obydwu stron.

*13) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej;*

*Należy zwrócić uwagę na postanowienia umowy i klauzule niedozwolone.*

*14) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;*

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID) w punktach:

III.13 c) Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

Odnosnie pomiaru por. uwagi do wypełniania PIDu.

*15) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią, w tym poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21;*

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID) w punktach:

III.22 Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym;

*16) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;*

*17) informację o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje;*

Ta część umowy deweloperskiej podlega sprawdzeniu przez notariusza co do zgodności z Prospektem Informacyjnym Dewelopera (PID) w punktach:

III.21 Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której





jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego - na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:

Notariusz powinien podać za PID lub w oparciu o aktualnie wydaną promesę zgody – fakt udzielenia zgody lub, jeśli bank będzie wymagał, treść modelowego oświadczenia o zgodzie. Na chwilę zawarcia umowy notarialnej nie jest wymagana zindywidualizowana promesa zgody banku. Bank wyda ją dopiero „po” i na podstawie umowy deweloperskiej, w związku z umową kredytu dla nabywcy na zakup lokalu od dewelopera.

*18) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.*

### **Art. 23. [Wpis roszczeń]**

1. Umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w ust. 2.

2. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, ujawnia się roszczenie nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

**Pytanie:** Czy w treści umowy deweloperskiej konieczne jest zawarcie wniosku o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy, o którym mowa w art. 23 ust. 2, czy też jest to kwestia dowolna?

Według art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo **ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej**, bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego. Notariusz jest obowiązany przesać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu.

W świetle powołanego przepisu należy uznać, iż w treści umowy deweloperskiej musi być zawarty także wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy, o którym mowa w art. 23 ust. 2.

W praktyce należy liczyć się, iż co do zasady, nabywcy będą optowali za wpisem roszczenia.

**Pytanie:** Czy w przypadku konieczności zawarcia w treści umowy deweloperskiej roszczenia nabywcy, o którym mowa w art. 23 ust. 2, możliwe jest również zawarcie upoważnienia dla dewelopera do wykreślenia tego roszczenia w sytuacji, gdy nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej (pytanie podyktowane jest sygnalizowanymi przez deweloperów wątpliwościami odnośnie problemów z wykreśleniem roszczenia w przypadku, gdy potencjalny nabywca nie otrzyma kredytu bankowego i nie będzie możliwe realizowanie postanowień umowy deweloperskiej)

Nie można mówić o „przypadku konieczności zawarcia w treści umowy deweloperskiej roszczenia nabywcy”. Przepis ust. 2 stanowi jasno „W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, **ujawnia się** roszczenie nabywcy”. Ustawa nie daje możliwości wyboru. Kategorycznie bowiem nakazuje ujawnienie roszczenia w księdze.





W umowie deweloperskiej nie ma potrzeby zawarcia upoważnienia dla dewelopera do wykreślenia ww. roszczenia w sytuacji, gdy nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej. Oświadczenie o odstąpieniu będzie podstawą do wykreślenia tego roszczenia z księgi. Wynika to z art. 31, który stanowi, iż oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 i 5, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Według Art. 626<sup>2</sup>. § 5 k.p.c. wniosek o dokonanie wpisu może złożyć w szczególności właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty. Jak stanowi art. 626<sup>8</sup> § 7 k.p.c. wpisem w księdze wieczystej jest również wykreślenie.

W praktyce problemem będzie otrzymanie zgody nabywcy na wykreślenie, jeśli „z góry” jej nie złoży i nie ma z nim bieżącego kontaktu. Zakłada się możliwość przyjęcia przez notariusza do depozytu warunkowego oświadczenia o zgodzie na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej, składanego razem z umową deweloperską.

## 2. Klauzule niedozwolone w umowach deweloperskich

### 2.1. Obowiązki notariusza odnośnie abuzywności treści umowy deweloperskiej

Niedozwolone postanowienia umowne to takie postanowienia, które nie powinny znaleźć się w żadnej umowie, ze względu na to, że ze swej istoty są sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszają interesy konsumenta w sposób rażący. Te tak zwane klauzule abuzywne ujawniane są w specjalnym rejestrze prowadzonym przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Analiza wpisanych do niego postanowień pozwala stwierdzić pewne powtarzające się nieprawidłowości pojawiające się we wzorcach umownych. Warto zwrócić na nie uwagę, gdyż klauzule wpisane do rejestru nierzadko pojawiają się w konkretnych umowach zawieranych przez deweloperów z konsumentami.

W związku z formą notarialną umowy deweloperskiej i jej obligatoryjną treścią badaną przez notariusza – zadaniem notariusza będzie niedopuszczenie do objęcia treścią umowy deweloperskiej już ujawnionych i aktualnie zamieszczonych w rejestrze klauzul niedozwolonych.

Rejestry są upublicznione na stronie internetowej UOKiK.

Warto podkreślić, że przedmiotem kontroli notariusza jest pod kątem klauzul niedozwolonych nie tylko konkretna umowa deweloperska, ale też wzór umowy deweloperskiej ( obligatoryjnie załączany zgodnie z ustawą deweloperską do Prospektu Informacji Dewelopera oraz wraz z nim do umowy deweloperskiej).

- Abstrakcyjna kontrola wzorca umownego  
Polskie prawo przewiduje nie tylko kontrolę umów zawartych przez konkretnego przedsiębiorcę z konkretnym konsumentem, ale także kontrolę wzorców, przygotowanych jednostronnie przez przedsiębiorcę, przeznaczonych do wielokrotnego użytku, na których opierają się faktycznie zawierane umowy. Szczegóły tej specyficznej kontroli uregulowane są w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego. Kiedy jakieś postanowienie pochodzące ze wzorca umownego zostanie uznane za niedozwolone przez – dokonujący kontroli abstrakcyjnej – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, przesyłane jest Prezesowi UOKiK, który ma obowiązek wpisania go do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Od chwili wpisu do rejestru wyrok uznający dane postanowienia za niedozwolone (abuzywne) ma skutek wobec osób trzecich.
- Skutki wpisu do rejestru klauzul abuzywnych dla dewelopera i banków finansujących.  
Deweloperzy mają zakaz stosowania w umowach z konsumentami klauzul takich samych jak te, które znajdują się w rejestrze prowadzonym przez Prezesa UOKiK. Naruszenie tego zakazu może być równoznaczne z naruszeniem zbiorowych interesów konsumentów. Można powiedzieć, że fakt, iż jakieś postanowienie umowne jest takie samo lub podobne do znajdującego się w rejestrze, rodzi podejrzenie jego sprzeczności z dobrymi obyczajami i rażącego naruszenia przez nie interesów konsumenta. To natomiast jest podstawą do uznania, że dane postanowienia będą wiązały nabywcę od dewelopera (w przypadku gdy nabywca jest konsumentem). To z kolei narażałoby na ryzyko finansowe dewelopera i głównie bank nabywcy, a także funkcjonowanie rachunku powierniczego.



## 2.2. Przykłady klauzul niedozwolonych w umowach deweloperskich.

Analiza rejestru klauzul niedozwolonych i umów zawieranych z deweloperami wskazuje na występowanie w praktyce szeregu zapisów, które z dużą pewnością można uznać za niedozwolone, a w konsekwencji – nie wiążące konsumenta. Do takich zapisów należą m.in. poniższe zapisy:

- Klauzule waloryzacyjne: wskazują, że cena do zapłaty zmieni się, gdy zajdą określone okoliczności, np. wzrosną ceny materiałów budowlanych. Ich abuzywność przejawia się w tym, że konsument nie wie, w jakiej ostatecznie wysokości zapłaci cenę. Dewelopera nie „uratuje” nawet wskazanie odniesienia waloryzacji, np. konkretnego wskaźnika GUS;
- Postanowienia przrzucające na konsumenta ciężar ekonomiczny związany ze zmianami stawek podatków, zarówno dochodowych jak i VAT. Prowadzenie działalności gospodarczej wiąże się z określonym ryzykiem – nie jest dopuszczalne, by całe to ryzyko przenieść na konsumenta;
- Klauzule wyłączające odpowiedzialność deweloperów za opóźnienie w realizacji ich obowiązków. Niektóre umowy przewidują, że deweloper ma prawo opóźnić się ze swoim świadczeniem, nie ponosząc za to żadnych konsekwencji; natomiast konsument opóźniający się z zapłatą kwoty pieniężnej ma obowiązek zapłacenia odpowiedniej kary. Takie postanowienia są niedopuszczalne, gdyż naruszają zasadę równowagi kontraktowej;
- Niedopuszczalne jest także zastrzeżenie przez przedsiębiorcę, że w przypadku odstąpienia od umowy będzie on miał więcej czasu niż konsument na zwrot wszystkich należności (np. deweloper – 90 dni, konsument – 30 dni);
- Kary umowne: konsument nie będzie związany postanowieniami odnoszącymi się do konieczności ich zapłaty, jeśli kara taka nie obciąża również dewelopera w przypadku niewywiązania się ze zobowiązania. Podobna sytuacja zachodzi, gdy kara obciąża obie strony, ale kara, którą musiałby zapłacić konsument, ustalona jest na oczywiście wyższym poziomie niż kara obciążająca dewelopera;
- Postanowienia, które uzależniają dokonanie przez konsumenta przelewu wierzytelności od zgody dewelopera. Kodeks cywilny wprawdzie zezwala na zawarcie w umowie takiego zastrzeżenia, ale uznaje się, że w umowie z deweloperem taka klauzula jest wyrazem wykorzystania przewagi kontraktowej przedsiębiorcy;
- Liczne postanowienia dotyczące kwestii pieniężnych: konieczności ponoszenia opłat manipulacyjnych; dopłat; opłat za aneksy czy finansowania specjalnych pomieszczeń dla wspólnoty mieszkaniowej. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie patrzy przychylnie na postanowienia, które mają zniechęcić konsumenta do wysuwania żądań (np. zmiany umowy) lub które rozmywają górną granicę kwoty, jaką konsument ma zapłacić za usługę świadczoną przez dewelopera. Konsument powinien wiedzieć dokładnie, jaką kwotę musi zapłacić deweloperowi<sup>5</sup>.

Rejestr klauzul niedozwolonych jest jawny, każdy może zapoznać się z jego treścią. Jednakże wciąż zdarza się, że w praktyce klauzule „rejestrowe” pojawiają się w umowach z konsumentami. Wynika to z faktu, że wiele abuzywnych postanowień jest sformułowanych w sposób niejasny – powstają wątpliwości, dlaczego dana klauzula uznana została za niedozwoloną oraz czy dana klauzula będzie miała zastosowanie analogiczne do rozpatrywanej umowy deweloperskiej lub jej wzorca, szczególnie wtedy, gdy klauzula znalazł się w rejestrze UOKiK na podstawie jedynie porównywalnych okoliczności i stanu faktycznego.

Problematyka klauzul niedozwolonych w umowach deweloperskich nabiera nowego wymiaru w kontekście ustawy deweloperskiej i musi być przedmiotem ścisłej wymiany poglądów, oceny wzorców pomiędzy deweloperami, notariuszami i bankami. Towarzyszy temu założenie, że większość osób fizycznych – nabywców mieszkań, jako strona umowy deweloperskiej, będzie posiadała jednocześnie kwalifikację „konsumenta” w rozumieniu ustawy o ochronie praw konsumentów.

<sup>5</sup> Omówienie i przykłady klauzul opierają się na prezentacjach (w szczególności p. Joanny Kornas) problemu deweloperskich klauzul niedozwolonych podczas zorganizowanej przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego w Warszawie w dniach 15-16 października 2009 r. *Międzynarodowej Konferencji III New EU Forum on Mortgage and Developers' Financing*.





### 3. Przykład umowy deweloperskiej ( treść wg art. 22 versus treść PID – notarialna kontrola aktualizacji)

ustawa deweloperska – art. 22	treść umowy <sup>6</sup>	prospekt informacyjny dewelopera (PID)
<p><b>Rozdział 6</b></p> <p><b>Umowa deweloperska</b></p> <p><b>Art. 22. 1.</b> Umowa deweloperska zawiera w szczególności:</p> <p>1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej;</p> <p>2) informację o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie obejmującą informację o:</p> <p>b. powierzchni działki,</p> <p>c. stanie prawnym</p>	<p style="text-align: center;"><b>UMOWA ZOBOWIĄZUJĄCA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DO ZAWARCIA UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ORAZ PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI NA NABYWCĘ PO JEGO WYBUDOWANIU („UMOWA”)</b></p> <p style="text-align: center;">Umowa nr .....</p> <p style="text-align: center;"><b><u>STRONY, MIEJSCE I DATA ZAWARCIA UMOWY</u></b></p> <p>Niniejsza umowa zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na kupującego po wybudowaniu lokalu („UMOWA”) została zawarta <b>dnia</b> .....r. w ..... pomiędzy:</p> <p>1. Spółką ..... <b>Sp. z o.o.</b> z siedzibą w ..... (adres: ul. ....), NIP ....., REGON: ....., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ....., o kapitale zakładowym w kwocie .....zł, tel: ....., fax: ....., <a href="http://www.////////.pl">www.////////.pl</a>, <a href="mailto:biuro@biuro.pl">biuro@biuro.pl</a> reprezentowaną przez: Prezesa Zarządu – .....</p> <p>lub</p> <p>..... - pełnomocnika, działającego na podstawie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego z dnia .....roku sporządzonego przed ..... Notariuszem w ....., Rep A ....., w dalszej części umowy zwaną „<b>SPÓŁKA</b>”;</p> <p>oraz</p> <p>2. Panią ....., córką ..... i ....., zamieszkałą: ....., legitymującą się dowodem osobistym serii ..... numer ....., PESEL ....., NIP: .....,</p> <p>ADRES DO KORESPONDENCJI: .....</p> <p>zwaną w dalszej części umowy „<b>NABYWCA</b>”.</p> <p style="text-align: center;"><b>§1</b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>NIERUCHOMOŚĆ</u></b></p> <p>1. Przedstawiciel SPÓŁKI oświadcza, że:</p> <p>a. Reprezentowana przez niego SPÓŁKA jest właścicielem nieruchomości</p>	<p>I.1a) Deweloper I.1b) Forma prawna I.1c) nr KRS lub miejscowość i nr wpisu do CEIDG I.2 Adres I.5 rubryki służące uproszczeniu kontaktu</p> <p>III.2 Adres i nr działki</p>

<sup>6</sup> Przykład wypełnienia PID oraz wybrane komentarze do wypełnienia opracowane zostały przez Fundację we współpracy z p. Krzysztofem Kondejmem.



<p>nieruchomości, d. w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego,</p>	<p>położonej w ....., u zbiegu ulic ....., Dzielnica ....., oznaczonej jako działka numer ....., o powierzchni .....m<sup>2</sup>, dla której nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr <b>WA.....M/...../.....</b> („<b>NIERUCHOMOŚĆ</b>”).</p> <p>b. w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej SPÓŁKA wpisana została na podstawie umowy przeniesienia własności/sprzedaży dokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez ..... – Notariusza w ....., w dniu ..... roku, za numerem Rep. A .....</p> <p>c. w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej wpisane są:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- roszczenie osoby fizycznej o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu numer 5 i jego przeniesienia wraz z miejscem postojowym w garażu podziemnym stosownie do treści powołanego aktu Rep. A ....., przy czym roszczenie to nie dotyczy przedmiotu niniejszej umowy,</li><li>- roszczenie osoby fizycznej o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu numer 7 i jego przeniesienia wraz z miejscem postojowym w garażu podziemnym stosownie do treści aktu notarialnego Rep. A ....., przy czym roszczenie to nie dotyczy przedmiotu niniejszej umowy,</li><li>- roszczenie osoby fizycznej o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu numer 11 i jego przeniesienia wraz z miejscem postojowym w garażu podziemnym stosownie do treści aktu notarialnego Rep. A ....., przy czym roszczenie to nie dotyczy przedmiotu niniejszej umowy.</li><li>- roszczenie osoby fizycznej o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu numer 9 i jego przeniesienia wraz z miejscem postojowym w garażu podziemnym stosownie do treści aktu notarialnego Rep. A ....., przy czym roszczenie to nie dotyczy przedmiotu niniejszej umowy.</li></ul>	<p>ewidencyjnej</p> <p>III.3.Nr księgi wieczystej * W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości<sup>2</sup></p>
<p>e. istniejących na niej obciążeniach hipotecznych</p>	<p>d. w dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 2.250.000zł na rzecz Banku INVEST-BANK S.A. z siedzibą w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego w dniu ....., roku,</p> <p>e. do działu I-O oraz do działu III tej księgi wieczystej został złożony jeden wniosek.</p> <p>2. Przedstawiciel SPÓŁKI oświadcza, że:</p> <p>a. opisany powyżej wniosek złożony do działu I-O KW dotyczy zmiany oznaczenia nieruchomości poprzez nadanie jej numeru porządkowego „14a”,</p> <p>b. opisany powyżej wniosek złożony do działu III KW dotyczy wpisania praw i roszczeń na rzecz osoby fizycznej, wynikających z zawartej pomiędzy Spółką a tą osobą umowy zobowiązującej do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu (lokal numer 10) i przeniesienia jego własności, przy czym umowa ta nie dotyczy lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy,</p> <p>c. NIERUCHOMOŚĆ nie została obciążona żadnymi innymi niż opisane prawami rzeczowymi ograniczonymi, w szczególności hipotekami przymusowymi, wolna jest od wszelkich długów oraz roszczeń osób trzecich, jak również nie występują w stosunku do niej jakiegokolwiek ograniczenia w</p>	<p>III.4 Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej</p>
<p>f. i służebnościach;</p>		



<p>4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy;</p> <p>3) numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał oraz informację czy jest ostateczne lub czy jest zaskarżone;</p> <p>4) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu</p>	<p>rozporządzeniu,</p> <p>d. SPÓŁKA nie jest w stanie upadłości lub likwidacji, brak jest podstaw prawnych dla zgłoszenia lub otwarcia postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego, jak również nie toczy się takie postępowanie,</p> <p style="text-align: center;"><b><u>INWESTYCJA</u></b></p> <p>e. SPÓŁKA zobowiązuje się wybudować na NIERUCHOMOŚCI budynek wielorodzinny mieszkalno-usługowy z wielostanowiskowym garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną, murowany o czterech kondygnacjach naziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, o łącznej powierzchni zabudowy .....m<sup>2</sup> i łącznej kubaturze .....m<sup>3</sup>, zawierający łącznie ..... lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. ....m<sup>2</sup>, ..... lokale usługowe o powierzchni użytkowej ok. ....m<sup>2</sup> i jeden lokal niemieszkalny – wielostanowiskowy garaż podziemny zawierający ..... stanowisk parkingowych oraz komórki lokatorskie, pod nazwą „.....” („INWESTYCJA” albo „BUDYNEK”),</p> <p style="text-align: center;"><b><u>POZWOLENIE NA BUDOWĘ</u></b></p> <p>f. SPÓŁKA jest adresatem ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr ..... z dnia ..... zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę INWESTYCJI oraz ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr ..... z dnia ..... przenoszącej pozwolenie na budowę na SPÓŁKĘ ..... („POZWOLENIE NA BUDOWĘ” albo „PnB”),</p> <p style="text-align: center;"><b><u>INFORMACJA O PRZYSZŁYCH SŁUŻEBNOŚCIACH</u></b></p> <p>g. w ramach realizacji INWESTYCJI ustanowione zostaną na NIERUCHOMOŚCI prawa użytkowania lub służebności gruntowe na rzecz dostawców mediów oraz innych podmiotów i właścicieli nieruchomości sąsiednich, w zakresie między innymi dotyczącym urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego jak również łączy telekomunikacyjnych i innych urządzeń podobnych dotyczących mediów doprowadzanych lub odprowadzanych ze wznoszonego przez SPÓŁKĘ BUDYNKU lub NIERUCHOMOŚCI w celu zapewnienia prawidłowej realizacji i funkcjonowania osiedla.</p> <p style="text-align: center;"><b>§2</b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>ZOBOWIĄZANIE DEVELOPERA</u></b></p> <p>1. Przedstawiciel SPÓŁKI oświadcza, że SPÓŁKA zobowiązuje się wybudować BUDYNEK, w którym znajdować się będzie opisany poniżej lokal mieszkalny, ustanowić odrębną własność tegoż lokalu i sprzedać go ....., za określoną poniżej cenę, a ..... oświadcza, że zobowiązuje się lokal ten za cenę, w terminie i na warunkach określonych w niniejszej umowie kupić, przy czym nabycia dokona do majątku osobistego, jako że z mężem pozostaje w rozdzielnosci majątkowej ustanowionej aktem notarialnym sporządzonym przez ..... - Notariusza w ..... za numerem Rep .A .....</p> <p>2. Przedstawiciel SPÓŁKI oświadcza, że SPÓŁKA zobowiązuje się sprzedać</p>	<p>III.13 Opis przedsięwzięcia deweloperskiego A) liczba budynków B) rozmieszczenie ich na nieruchomości IV.2 Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej a) liczba kondygnacji d) liczba lokali w budynku e) liczba miejsc garażowych i postojowych</p> <p>III.8 Czy jest pozwolenie na budowę III.9 Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne III.10 a) Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał</p> <p>III.21 Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie</p>
--	---	--



<p>jednorodzinne stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.</p> <p>5) informację o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje;</p> <p>6) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinne, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy;</p> <p>7) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku;</p> <p>8) określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p> <p>9) termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego</p>	<p>lokal mieszkalny wolny od jakichkolwiek praw rzeczowych ograniczonych w szczególności wszelkiego rodzaju hipotek, praw lub roszczeń osób trzecich.</p> <p>3.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>ZGODA NA BEZOBCIĄŻENIOWE ODŁĄCZENIE</u></b></p> <p>4. SPÓŁKA oświadcza ponadto, że zobowiązuje się w terminie ..... dni dostarczyć NABYWCY zgodę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie LOKALU i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez NABYWCĘ.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>OPIS LOKALU</u></b></p> <p>5. Przedstawiciel SPÓŁKI oświadcza, że:</p> <p>a. przedstawiony na <b>Załączniku numer 1</b> do UMOWY, będący przedmiotem niniejszej umowy lokal mieszkalny, wchodzący w skład INWESTYCJI, <b>oznaczony będzie numerem ....., zawierać będzie powierzchni ..... m<sup>2</sup> położony będzie na ..... kondygnacji budynku, („LOKAL”)</b></p> <p>b. LOKAL będzie składać się z ..... pokoi, kuchni i łazienki z w.c.,</p> <p>c. na rzecz właściciela LOKALU ustanowiony zostanie tytuł prawny do</p> <p>- <i>stanowiska postojowego w części podziemnej, oznaczonego tymczasowym nr ..... (.....),</i></p> <p>- <i>komórki lokatorskiej, oznaczonej tymczasowym numerem ..... (.....) o powierzchni .....m<sup>2</sup> (..... metrów kwadratowych),</i></p> <p>przy czym ostateczny status prawny tych pomieszczeń zostanie określony w przyrzeczonej umowie sprzedaży; mogą one stanowić część samodzielnego lokalu użytkowego.</p> <p>Uwaga! Na garaże i samodzielne lokale użytkowe rekomenduje się zawierać osobne umowy z uwagi na tytuł wpłaty na rachunku powierniczym.</p> <p>d. z LOKALEM związany będzie udział w prawie własności gruntu oraz we współwłasności części wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, przy czym udział ten, stosownie do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85 poz. 388 ze zm.), zostanie ustalony jako stosunek powierzchni użytkowej LOKALU wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.</p> <p>6. NABYWCA oświadcza, że zapoznał się z projektem budowlanym BUDYNKU i LOKALU oraz z materiałami dotyczącymi INWESTYCJI i na tej podstawie dokonał wyboru LOKALU <b>wraz ze stanowiskiem postojowym i komórką lokatorską</b> oraz zapewnia, iż zagwarantuje środki finansowe pozwalające na terminową realizację wszystkich płatności wynikających z UMOWY.</p> <p style="text-align: center;"><b>§3</b></p> <p>1. SPÓŁKA oświadcza, że rozpoczęcie INWESTYCJI nastąpiło w dniu .....</p> <p>2. SPÓŁKA oświadcza, że <b>zgłoszenie budynku do użytkowania</b> nastąpi nie później niż w .....</p> <p>3. NABYWCA zobowiązuje się do udzielenia SPÓŁCE w dacie zawarcia umowy sprzedaży LOKALU pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do</p>	<p>deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego - na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinne stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:</p> <p>IV.3. Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych</p> <p>IV.4. Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>
--	---	---



<p>przedsięwzięcia deweloperskiego;</p> <p>10) cenę nabycia prawa, o którym mowa w art. 1;</p> <p>11) wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera;</p> <p>12) informacje dotyczące: a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku, b) gwarancji bankowej, a w szczególności nazwę banku, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji albo c) gwarancji ubezpieczeniowej, a w szczególności nazwę ubezpieczyciela, gwarantowaną kwotę oraz termin</p>	<p>zawierania, w imieniu NABYWCY jako współwłaściciela, umów o korzystanie z nieruchomości wspólnej („quad usum”) w celu wydzielenia do wyłącznego korzystania <i>stanowisk postojowych i komórek lokatorskich</i> oraz pełnomocnictwa do ujawnienia sposobu zarządu i korzystania z NIERUCHOMOŚCI i części wspólnych w sposób określony w Umowie Sprzedaży w księdze wieczystej prowadzonej dla NIERUCHOMOŚCI.</p> <p style="text-align: center;"><b>§4</b> <b><u>CENA I SPOSÓB ZAPŁATY</u></b></p> <p>1. Strony zgodnie ustalają, że cena brutto przedmiotu umowy opisanego powyżej wynosi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• cena LOKALU wraz z udziałem w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynku wynosi: ..... złotych</li><li>• <i>cena prawa do stanowiska postojowego wynosi: ..... złotych</i></li><li>• <i>cena prawa do komórki lokatorskiej wynosi: ..... złotych</i></li></ul> <p>2. <b>Cena całkowita brutto ze wszystkich tytułów łącznie („CENA”) wynosi: ..... zł (słownie: ..... złotych) i płatna jest następująco:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>a. część ceny w kwocie ..... w terminie najpóźniej do dnia .....r.</b></li><li><b>b. część ceny w kwocie ..... w terminie najpóźniej do dnia .....r.</b></li><li><b>c. część ceny w kwocie ..... w terminie najpóźniej do dnia .....r.</b></li><li><b>d. pozostała do zapłaty reszta ceny w kwocie ..... w terminie najpóźniej do dnia .....r.</b></li></ul> <p style="text-align: center;"><b><u>MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY</u></b></p> <p>3. Wszystkie wpłaty NABYWCY dokonywane będą na należący do SPÓŁKI ..... <b>Sp. z o.o.</b> mieszkaniowy <u>zamknięty/otwarty</u> rachunek powierniczy numer ..... w banku ..... <b>S.A. („RACHUNEK”)</b></p> <p>4. Przedstawiciel SPÓŁKI oświadcza, że:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Bank prowadzący RACHUNEK ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy,</li><li>b. Bank prowadzący RACHUNEK na żądanie Nabywcy poinformuje go o dokonanych wpłatach i wypłatach,</li><li>c. Prawo wypowiedzenia umowy RACHUNKU przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów, a do dnia dzisiejszego umowa ta nie została wypowiedziana,</li><li>d. SPÓŁKA ma prawo dysponować środkami zgromadzonymi na RACHUNKU wyłącznie w celu realizacji INWESTYCJI.</li></ul> <p>Uwaga! Porównaj więcej punktów w wypełnionym przykładowo przez Fundację PIDzie punkt III.16</p> <p>5. Za termin spełnienia świadczeń uważać się będzie datę wpływu środków na RACHUNEK. W przypadku uchybienia terminu płatności którejkolwiek z rat SPÓŁKA ma prawo do naliczenia odsetek z tytułu opóźnienia w wysokości</p>	<p>III.11 Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych</p> <p>III.15 Środki ochrony nabywców bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy otwarty/zamknięty</p> <p>III.17 Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p> <p>III.16 Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>
--	--	--





<p>obowiązania gwarancji; ;</p> <p>13) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;</p>	<p>odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>6. Wpłaty powinny być opatrzone danymi NABYWCY oraz numerem UMOWY i numerem LOKALU.</li><li>7. NABYWCA upoważnia SPÓŁKĘ do wystawiania faktur VAT dotyczących wpłat dokonywanych zgodnie z niniejszą Umową bez podpisu odbiorcy faktury. SPÓŁKA jest zobowiązana do wystawiania faktur na każdą dokonaną przez NABYWCE wpłatę. Wystawione faktury będą wysyłane listem poleconym na adres korespondencyjny podany w umowie.</li><li>8. Ceny wymienione w niniejszym paragrafie są cenami brutto – zawierają podatek od towarów i usług VAT według stawek obowiązujących w dniu podpisania umowy.</li><li>9. W przypadku zmiany obowiązujących przepisów na podstawie których naliczany jest należny podatek VAT w trakcie obowiązywania Umowy SPÓŁCE przysługuje prawo zmiany ceny w granicach wynikających ze zaktualizowanej wysokości należnego podatku VAT.</li><li>10. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zaistnienia sytuacji opisanej w § 4.8 NABYWCA, w ciągu 14 dni od dnia otrzymania powiadomienia o zamianie ceny w związku ze zmianą stawki VAT, może odstąpić od niniejszej umowy bez ponoszenia kar za odstąpienie od umowy. W takim przypadku SPÓŁKA zwróci NABYWCY sumę otrzymanych wpłat w kwocie nominalnej w terminie 14 (czternaście) dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.</li><li>11. CENA została ustalona na dzień podpisania niniejszej UMOWY i jest ceną stałą, z wyjątkiem przypadku określonego w § 4.8. powyżej oraz ewentualnych zmian wynikających z geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej lokalu o której mowa w § 5 poniżej.</li><li>12. Koszty aktu notarialnego – ustanowienia odrębnej własności LOKALU i przeniesienia jego własności, jak również prawa do <i>stanowiska postojowego i komórki lokatorskiej</i> oraz wymaganych opłat skarbowych i sądowych poniosą strony po połowie.</li></ol> <p style="text-align: center;"><b>§5</b> <b><u>OBMIAR LOKALU</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Strony niniejszym ustalają, że ostateczna powierzchnia LOKALU ustalona w wyniku geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej może odbiegać in plus lub in minus o nie więcej niż 1,0% (jeden procent) od powierzchni projektowanej. Strony niniejszym potwierdzają, że CENA została ustalona przy uwzględnieniu powyższej reguły odnoszącej się do ustalenia jego powierzchni.</li><li>2. Ostateczna powierzchnia LOKALU zostanie określona na podstawie pomiaru powykonawczego. Pomiar dokonany zostanie przez uprawnionego geodetę zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997, zaś wynikowe wielkości powierzchni będą zaokrąglane do 0.01 m<sup>2</sup>. Dokumentacja pomiarowa wraz z wycenieniami powierzchni stanowić będzie załącznik do protokołu odbioru LOKALU.</li><li>3. CENA przedmiotu umowy określona jest przy założeniu, że w dniu odbioru powierzchnia LOKALU będzie zgodna z powierzchnią podaną w §2.3. Jeżeli w dniu odbioru powierzchnia LOKALU będzie większa lub będzie mniejsza od powierzchni użytkowej o ponad 1,0% (jeden procent), to cena zostanie zmieniona proporcjonalnie o wartość będącą iloczynem stawki za m<sup>2</sup> mieszkania i nadwyżki lub niedoboru metrażu (przekraczającego) ponad</li></ol>	<p>III.19 Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p> <p>III.13 c) Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego</p>
--	---	--



<p>14) oświadczenie nabywcy o odbiorze projektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią, w tym poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21;</p>	<p>1,0%. Zmiana ostatecznej powierzchni LOKALU wynikająca z powykonawczego obmiaru geodezyjnego w stosunku do powierzchni projektowanej, mieszcząca się w granicach, o których mowa w niniejszym ustępie (+/- 1,0%) nie spowoduje zmiany cech przedmiotu świadczenia SPÓŁKI i nie będzie stanowić podstawy do zmiany wysokości CENY.</p> <p>4. Zmiana powierzchni lokalu stosownie do treści pkt 3 powyżej o ponad 1,0% stanowić będzie podstawę do odstąpienia przez NABYWCE od UMOWY.</p> <p style="text-align: center;"><b>§6</b></p> <p>1. NABYWCA oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej umowy otrzymał od SPÓŁKI prospekt informacyjny w treści odpowiadający wymogom określonym w ustawie z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego („USTAWA”), zapoznał się z zawartymi tam danymi i akceptuje je.</p> <p>2. SPÓŁKA oświadcza, że do dnia dzisiejszego nie zostały dokonane żadne zmiany w prospekcie informacyjnym przekazanym uprzednio NABYWCY, jak również, że według jego najlepszej wiedzy wszystkie zawarte tam dane nie zmieniły się, ani nie zostały złożone żadne wnioski o dokonanie ich zmiany albo wykreślenia.</p> <p>3. NABYWCA oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją techniczno-eksploatacyjną projektowanych budynków, planem zagospodarowania terenu INWESTYCJI i akceptuje przedstawione rozwiązania, jak również, iż zostały mu okazane w siedzibie SPÓŁKI dokumenty, o których mowa w art. 21 USTAWY.</p> <p>4. NABYWCA ma prawo do wprowadzenia zmian w aranżacji LOKALU nie naruszających konstrukcji i elewacji budynku. Proponowane przez NABYWCĘ zmiany mogą być dokonane w zakresie robót, które nie zostały jeszcze wykonane w lokalu. Wszystkie zmiany muszą być uzgadniane ze SPÓŁKĄ w zakresie ich zgodności ze sztuką i prawem budowlanym. Wyłącza się możliwość dokonywania zmian lokalizacji pomieszczeń kuchni i łazienek z pokojami mieszkalnymi, zmian powodujących konieczność rozbudowy lub przebudowy pionów instalacyjnych i wentylacyjnych. Zmiany i rezygnacje nie mogą obejmować stolarki okiennej, drzwi wejściowych i grzejników. Podpisując niniejszą umowę NABYWCA zobowiązuje się pokryć koszty przyjętych do wykonania zmian niezwłocznie po zaakceptowaniu odpowiedniego kosztorysu prac dodatkowych. <b>Zmiany w LOKALU mogą być zamówione w ciągu 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.</b></p> <p>5. Każda zmiana zgłoszona po terminie wskazanym w §6.2 zgłoszona przez NABYWCĘ, może zostać wprowadzona tylko za zgodą SPÓŁKI, pod warunkiem, iż stan zaawansowania prac w budynku, w którym znajduje LOKAL, pozwoli na wprowadzenie wyżej wymienionych zmian dostosowawczych.</p> <p>6. Wszystkie zmiany zgłoszone przez NABYWCĘ i zaakceptowane do realizacji przez SPÓŁKĘ są płatne wg cennika przedstawionego przez SPÓŁKĘ.</p> <p>7. W przypadku nie zgłoszenia zmian lub zgłoszenia ich po upływie przewidzianego terminu, z zastrzeżeniem postanowień §6.5, LOKAL zostanie wykonany w podstawowym standardzie zgodnym z projektem wykonawczym.</p>	<p>III.22 Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;</li><li>2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;</li><li>3) kopią pozwolenia na budowę;</li><li>4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej;</li><li>5) projektem architektoniczno-budowlanym;</li></ol>
---	---	---



15) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;

§7

**WYDANIE I ODBIÓR LOKALU**

1. SPÓŁKA oświadcza, że protokolarnie przekazanie LOKALU („WYDANIE LOKALU”) powinno nastąpić nie później niż w ciągu 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie INWESTYCJI. LOKAL zostanie wydany na podstawie protokołu odbioru po spełnieniu przez NABYWCE następujących warunków:
  - a) zapłaceniu przez NABYWCE całości ceny przedmiotu umowy,
  - b) dokonaniu przez NABYWCE odbioru technicznego lokalu mieszkalnego i podpisania protokołu odbioru.
2. Po tym, jak budowa lokalu mieszkalnego zostanie zakończona zgodnie ze specyfikacją określoną w załączniku do umowy:
  - a) SPÓŁKA poinformuje listem poleconym NABYWCE o gotowości do odbioru LOKALU oraz o terminie przeprowadzenia odbioru, pod warunkiem jednak, że termin odbioru nie będzie wcześniejszy niż po upływie czternastu dni od dnia wysłania zawiadomienia,
  - b) w przypadku niestawienia się NABYWCY lub jego przedstawiciela na pierwszy termin odbioru, SPÓŁKA, zgodnie z pkt 2a powyżej, wyznaczy NABYWCY drugi termin odbioru technicznego LOKALU,
  - c) z przeprowadzonego odbioru sporządzony zostanie protokół podpisany przez Strony,
  - d) w razie stwierdzenia przez obie Strony usterek, zostanie ustalony końcowy termin ich usunięcia (okres musi uwzględniać możliwości techniczne) nie dłuższy jednak niż 30 (trzydzieści) dni roboczych,
  - e) dodatkowy odbiór będzie dotyczył jedynie potwierdzenia usunięcia usterek stwierdzonych w pierwszym protokole,
  - f) po dokonaniu odbioru technicznego oraz uregulowaniu przez NABYWCE wszelkich płatności wynikających z Umowy, SPÓŁKA przekaze LOKAL w posiadanie oraz NIERUCHOMOŚĆ we współposiadanie,
  - g) przez dzień LOKALU należy rozumieć dzień podpisania przez Strony protokołu odbioru LOKALU i wydania NABYWCY kompletu kluczy do LOKALU,
  - h) NABYWCA nie może odmówić dokonania odbioru LOKALU, gdy LOKAL został wykonany zgodnie z UMOWĄ i nadaje się do wykorzystania w celach mieszkaniowych. Ponadto NABYWCA nie może odmówić dokonania odbioru LOKALU, gdy pozostają do wykonania prace dotyczące zagospodarowania terenu i małej architektury zgodnie z projektem na NIERUCHOMOŚCI,
  - i) wszelkie prace dodatkowe oraz wykończenia LOKALU dokonywane przez NABYWCE we własnym zakresie mogą być prowadzone przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd NIERUCHOMOŚCI i INWESTYCJI. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia NIERUCHOMOŚCI i INWESTYCJI, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych we własnym zakresie przez NABYWCE lub powstałe w trakcie przeprowadzki do LOKALU i z LOKALU przez NABYWCE, zostaną w pełni przez niego pokryte.
3. W przypadku, gdyby NABYWCA nie stawił się na dwa kolejne terminy odbioru LOKALU, z zastrzeżeniem, iż każdy z nich będzie dzielił okres co



najmniej 10 (dziesięciu) dni roboczych, Strony uznają, iż będzie to równoznaczne z uchyleniem się NABYWCY od zawarcia umowy Sprzedaży, w takim przypadku będą miały odpowiednie zastosowanie postanowienia §9.2.

4. Strony zgodnie ustalają, że umowy na dostawę energii elektrycznej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków będą podpisane indywidualnie przez NABYWCE i dostarczone do dysponentów tychże nośników za pośrednictwem SPÓŁKI. Do dnia odbioru zostaną zainstalowane liczniki właściwe dla danego lokalu. Po odbiorze nastąpi oficjalne spisanie stanu liczników, a NABYWCA do czasu podpisania indywidualnych umów będzie ponosił koszty dostawy mediów za pośrednictwem SPÓŁKI zgodnie ze wskazaniem liczników.
5. Od dnia odbioru lokalu mieszkalnego NABYWCA zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych a w szczególności opłat za: zużycie energii, gazu, dostawę ciepłej i zimnej wody wraz z odprowadzeniem ich do sieci kanalizacyjnej, utrzymanie i eksploatację części wspólnych budynku, wywóz śmieci, utrzymanie infrastruktury osiedlowej czy wynagrodzenie administratora. Opłaty pobierane będą od dnia protokolarnego odbioru lokalu niezależnie od tego czy lokal będzie użytkowany czy też nie. Opłaty te będą pobierane przez SPÓŁKĘ lub firmę administrującą wskazaną i wybraną przez SPÓŁKĘ do czasu przejścia budynku przez przyszłą Wspólnotę Mieszkaniową. Opłaty te będą płatne miesięcznie z góry (do 10 każdego miesiąca) od dnia odbioru technicznego lokalu mieszkalnego.
6. W przypadku zwłoki SPÓŁKI w wydaniu NABYWCY LOKALU wraz ze współposiadaniem Nieruchomości zgodnie z §7.1 o ponad 60 (sześćdziesiąt) dni, SPÓŁKA zapłaci NABYWCY karę umowną w kwocie równej wysokości odsetek ustawowych naliczonych od wpłaconych przez NABYWCE kwot na poczet CENY za każdy dzień zwłoki, począwszy od pierwszego dnia opóźnienia, po upływie sześćdziesięciodniowego okresu, nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą równowartość 3 % CENY.
7. Strony postanawiają, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zostanie ustalony sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, stosownie do art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Strony mogą powierzyć administrowanie nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej.

#### §8

##### PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU

Strony zobowiązują się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności LOKALU oraz przeniesienia na NABYWCE własności LOKALU wraz z udziałem w NIERUCHOMOŚCI, („UMOWA SPRZEDAŻY”), po wybudowaniu LOKALU, w terminie **120** (stu dwudziestu) dni od daty wydania przez właściwy organ administracji zaświadczenia o samodzielności lokali zgodnie z wymogami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, jednak nie później niż do dnia .....

Niezbędnym warunkiem zawarcia umowy o której mowa w §8.1 powyżej jest:

- a) wydanie dla LOKALU przez właściwy organ administracji publicznej zaświadczenia o samodzielności LOKALU,
- b) podpisanie przez strony protokołu odbioru technicznego LOKALU zgodnie z § 7,

16) termin przeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1

III.12 Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości



<p>17) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29, a także warunków zwrotu środków pieniężnych</p>	<p>c) zapłata przez NABYWCĘ zapłaci całą należną cenę za przedmiot umowy na RACHUNEK.</p> <p>3. O terminie i miejscu podpisania aktu notarialnego UMWOA SPRZEDAWCY NABYWCA zostanie powiadomiony listem poleconym z przynajmniej 14 (czternastodniowym) wyprzedzeniem. Strony potwierdzają, iż akt notarialny umowy sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu zawarty zostanie najpóźniej w terminie 3 miesięcy od daty założenia dla tego lokalu księgi wieczystej</p> <p>4. Niezachowanie przez SPÓŁKĘ terminu zawarcia UMOWY SPRZEDAŻY spowodowane przez wydłużającą się procedurę administracyjną zmierzającą do uzyskania dokumentów niezbędnych do jej zawarcia, Strony uznają za niezawinioną przez SPÓŁKĘ okoliczność i ustalą nowy termin zawarcia tej umowy.</p> <p>5. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w §8.4. SPÓŁKA poinformuje NABYWCĘ o powyższym na piśmie oraz wyjaśni przyczyny niezachowania terminu zawarcia UMOWY SPRZEDAŻY.</p> <p>6. Strony postanawiają, że z zastrzeżeniem innych przypadków przewidzianych w UMOWIE, terminy określone w §7 i 8.1, jak również termin określony w § 4.2 ulegną odpowiedniemu przesunięciu w przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. opóźnienia NABYWCY w zapłacie wymagalnych wpłat na poczet CENY zgodnie z § 4.2 – o okres opóźnienia w spełnieniu należnego świadczenia;</li><li>2. wykonania robót koniecznych, tj. takich, które mają na celu zapewnienie niezbędnego bezpieczeństwa budowy w razie zagrożenia awarią zaistniałą z przyczyn niezależnych od SPÓŁKI, wpisanych do dziennika budowy - o czas niezbędny dla ich realizacji potwierdzony przez nadzór budowy. W tym przypadku SPÓŁKA udzieli NABYWCY stosownych wyjaśnień na piśmie;</li><li>3. niemożności prowadzenia prac budowlanych przy INWESTYCJI na skutek warunków atmosferycznych, a szczególności gdy technologie budowlane ze względu na warunki atmosferyczne nie pozwolą na postępowanie prac przy INWESTYCJI i innych zdarzeń stwierdzonych wpisem do dziennika budowy – o czas niemożności wskazany w dzienniku budowy;</li><li>4. wydania przez organy administracji publicznej decyzji, zarządzeń lub innych aktów dotyczących bezpośrednio Inwestycji i skutkujących czasowym zakazem lub wstrzymaniem jej prowadzenia a którym to decyzjom, mimo zachowania należytej staranności, SPÓŁKA nie mogła zapobiec – o termin niemożności prowadzenia prac wynikający z powyższej decyzji;</li><li>5. wystąpienia nadzwyczajnej, zewnętrznej przeszkody, której wystąpieniu SPÓŁKA nie mogła zapobiec (siła wyższa) – o czas trwania tej przeszkody.</li></ol> <p style="text-align: center;"><b>§9</b> <b><u>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY</u></b></p> <p>1. W przypadku uchybienia przez NABYWCĘ jakiegokolwiek terminowi płatności określonego w § 4.2 o ponad 30 (trzydzieści) dni i po bezskutecznym upływie dodatkowego siedmiodniowego terminu zapłaty wyznaczonego NABYWCY przez SPÓŁKĘ na piśmie, SPÓŁKA będzie</p>	
---	---	--



<p>wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa; 18) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej;</p>	<p>uprawniona do odstąpienia od UMOWY, w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty upływu dodatkowego 7 (siedmiodniowego) terminu.</p> <p>2. W przypadku nie zawarcia UMOWY SPRZEDAŻY w terminie określonym w § 8.1. powyżej, z przyczyn leżących po stronie NABYWCY, w szczególności po dwukrotnym niestawiennictwie NABYWCY u notariusza w terminie wyznaczonym przez SPÓŁKĘ celem zawarcia UMOWY SPRZEDAŻY lub w razie odstąpienia od UMOWY przez SPÓŁKĘ zgodnie z § 9.1 powyżej, SPÓŁKA będzie uprawniona do otrzymania od NABYWCY kary umownej w wysokości 3 % CENY. Oświadczenie SPÓŁKI o odstąpieniu powinno być złożone na piśmie w terminie 14 (czternastu) dni od bezskutecznego upływu dodatkowego 7 (siedmiodniowego) terminu, o którym mowa powyżej. W obu powyższych przypadkach SPÓŁKA zwróci w terminie 30 (trzydziestu) dni liczonych od dnia odstąpienia od UMOWY, NABYWCY dokonane dotychczas wpłaty potrącając z nich kwotę w wysokości 3 % CENY tytułem kary umownej za nienależyte wykonanie UMOWY przez NABYWCE.</p> <p>3. W przypadku nie zawarcia UMOWY SPRZEDAŻY w terminie określonym w § 8.1. powyżej, z przyczyn leżących po stronie SPÓŁKI, NABYWCA będzie uprawniony do odstąpienia od UMOWY i otrzymania od SPÓŁKI kary umownej w wysokości 3 % CENY, po uprzednim wezwaniu SPÓŁKI do wykonania Umowy w dodatkowym terminie 7 (siedmiu) dni. Oświadczenie o odstąpieniu powinno być złożone na piśmie w terminie 14 (czternastu) dni od bezskutecznego upływu dodatkowego 7 (siedmiodniowego) terminu, o którym mowa powyżej. W przypadku wykonania prawa do odstąpienia od UMOWY wzajemne roszczenia Stron z niej wynikające wygasają.</p> <p>4. W przypadku odstąpienia przez NABYWCE od UMOWY na warunkach określonych w § 9.3. powyżej, wszelkie wypłaty dokonywane będą przez Bank, który wypłaci zgromadzone dotychczas na RACHUNKU w wysokości nominalnej.</p> <p>5. Powyższe uregulowania nie uchybiają możliwości odstąpienia od UMOWY przez którąkolwiek ze stron na podstawie zapisu art. 29 USTAWY.</p> <p style="text-align: center;"><b>§10</b> <b><u>GWARANCJA I REKOJMIA</u></b></p> <p>1. Spółka udziela NABYWCY na okres trzech lat rękojmi za wady LOKALU i INWESTYCJI. Termin do wykonania uprawnień z tytułu rękojmi za wady LOKALU, rozpoczyna bieg od dnia wydania NABYWCY kluczy do Lokalu zgodnie z § 7 powyżej.</p> <p>2. Strony ustalają, że rękojmią zostaje wyłączona za wady LOKALU i INWESTYCJI powstałe w wyniku wykonywania przez NABYWCE robót wykończeniowych nie ujętych w standardzie SPÓŁKI określonym w załączniku do niniejszej umowy lub innych prac wykonanych przez nich we własnym zakresie.</p> <p>3. Jeżeli w okresie rękojmi ujawnią się usterki, NABYWCA zawiadomi o tym SPÓŁKĘ na piśmie, zgodnie z postanowieniami art. 563 § 1 k.c.</p> <p>4. SPÓŁKA jest zobowiązana do usunięcia usterek, o których została powiadomiona pisemnie zgodnie z § 9.3, w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od dnia doręczenia mu zawiadomienia, pod warunkiem, iż</p>	<p>III.20 Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej</p>
--	--	--





<p>2. W przypadku zmian, które nastąpiły w treści</p>	<p>NABYWCA udostępni SPÓŁCE LOKAL w celu usunięcia usterek.</p> <p>5. Jakiegokolwiek materiały lub elementy wyposażenia, użyte lub zainstalowane w Lokalu mieszkalnym, w trakcie procesu budowlanego przez NABYWCĘ lub na jego zlecenie, a zaakceptowane uprzednio przez SPÓŁKĘ, są tam użyte lub zainstalowane na wyłączne ryzyko i odpowiedzialność NABYWCY i SPÓŁKA nie ponosi żadnej odpowiedzialności i nie udziela żadnej gwarancji ani rękojmi na prawidłowe działanie i funkcjonowanie tych elementów.</p> <p style="text-align: center;"><b>§11</b></p> <p>1. NABYWCA będzie miał prawo do prowadzenia prac wykończeniowych w LOKALU („PRACE WYKOŃCZENIOWE”) nie wcześniej niż po podpisaniu protokołu odbioru o którym mowa w § 7.1. i odbiorze kluczy do LOKALU. PRACE WYKOŃCZENIOWE nie mogą wykraczać poza LOKAL i ingerować w INWESTYCJĘ. Ponadto PRACE WYKOŃCZENIOWE nie mogą naruszać konstrukcji budynków i pod każdym względem powinny być zgodne z obowiązującym prawem budowlanym.</p> <p>2. W przypadku wykonywania przez NABYWCĘ i/lub osoby przez niego wskazane PRAC WYKOŃCZENIOWYCH w LOKALU we własnym zakresie, NABYWCA będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe poza LOKALEM, a wyniki przy wykonywaniu tych prac.</p> <p>3. W przypadku nie zawarcia przez strony UMOWY SPRZEDAŻY w terminie, o którym mowa w §8 i skorzystania przez którąkolwiek ze stron z prawa odstąpienia od UMOWY, SPÓŁKA może według swego wyboru albo zatrzymać PRACE WYKOŃCZENIOWE za zapłatą ich wartości NABYWCY albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego, stwierdzonego protokołarnie, zgodnie z § 7.</p> <p>4. W przypadku określonym w § 11.3. powyżej, NABYWCA będzie ponadto zobowiązany do naprawienia szkód powstałych w LOKALU a wynikłych przy wykonywaniu przez NABYWCĘ albo osoby lub podmioty wykonujące na ich zlecenie PRACE WYKOŃCZENIOWE w tych pomieszczeniach.</p> <p style="text-align: center;"><b>§12</b></p> <p>Przeniesienie przez NABYWCĘ praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią (cesja) dopuszczalne jest wyłącznie za zgodą SPÓŁKI wyrażonej w formie pisemnej. Koszty poniesione przez SPÓŁKĘ, delegującą pracownika do potwierdzenia i weryfikacji umowy cesji, w wysokości 1.000 (jeden tysiąc) złotych poniesie NABYWCA.</p> <p style="text-align: center;"><b>§13</b></p> <p>1. Umowa niniejsza zostaje zawarta pod warunkiem wpłynięcia na rachunek SPÓŁKI kwoty I raty określonej w §4.2 w terminie określonym dla tej raty.</p> <p>2. W przypadku gdyby NABYWCA nie dokonał wpłaty I raty w ustalonym terminie, stosunek prawny łączący Strony na podstawie niniejszej umowy ulega rozwiązaniu i SPÓŁKA ma prawo do zawarcia umowy sprzedaży lokalu z innym nabywcą. W takim przypadku wobec NABYWCY nie stosuje się postanowień dotyczących kar umownych.</p> <p style="text-align: center;"><b>§14</b></p> <p>a. NABYWCA oświadcza, iż wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych w celu niezbędnym dla wykonania postanowień niniejszej</p>	
---	---	--



<p>prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny.</p> <p>3. Zmiany w treści umowy deweloperskiej, o których mowa w ust. 2, wiążą nabywcę tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy.</p>	<p>umowy zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 roku.</p> <p>b. Wszelka korespondencja w sprawach wynikających z tej umowy winna być dokonywana na adresy korespondencyjne wskazane na początku umowy. W przypadku zmiany adresów konieczne jest pisemne powiadomienie o tym drugiej strony.</p> <p>c. Strony zgodnie ustalają, że w sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.</p> <p>d. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy .....</p> <p>e. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.</p> <p>f. NABYWCA oświadcza, iż zapoznał się z treścią niniejszej umowy przed jej podpisaniem, jest ona dla NABYWICY zrozumiała i akceptuje ją w takim stanie bez zastrzeżeń.</p> <p><b>+ zapisy ściśle notarialne tj: np. wniosek o wpisanie roszczenia Nabywcy co do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz umowy o kredyt hipoteczny, pouczenia, oświadczenia.</b></p>	
---	--	--



## IV. ZGODA BANKU NA BEZOBCIĄŻENIOWE WYODRĘBNIENIE LOKALU

### 1. „Wywołanie” zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu ustawą deweloperską.

Wymóg wyrażenia przez bank zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu pojawia się w związku z rubryką Prospektu Informacji Dewelopera (PID).

Rubryka III. 18 PID brzmi: „Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotecę nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego - na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych”.

Jednocześnie informację o zgodzie banku j.w. wprowadza art. 22 ust. 1 pkt 17 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego: „informacje o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeśli takie obciążenie istnieje;”. Jest to obligatoryjny punkt treści umowy deweloperskiej. Zakłada się przy tym odpowiedzialność notariusza przy sporządzaniu umowy deweloperskiej za podanie nabywcy informacji o takiej zgodzie, ewentualnie jej warunkach lub informacji, że zgoda jest bezprzedmiotowa ponieważ nieruchomość nie stanowi zabezpieczenia kredytu.

### 2. Czy ujęcie zgody banku w przepisach ustawy deweloperskiej powoduje, że bank musi udzielić takiej zgody bezwarunkowo?

Po pierwsze należy podkreślić, że hipoteka na rzecz banku finansującego dewelopera, ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości na której posadowione jest przedsięwzięcie deweloperskie, stanowi podstawowe zabezpieczenie banku, do spłaty kredytu deweloperskiego.

Nie istnieje prawna bezpośrednia korelacja pomiędzy zapłatą ceny przez nabywcę a spłatą kredytu przez dewelopera bankowi, szczególnie, że zapłata ceny na mieszkaniowy rachunek powierniczy i „przekierowywana” na przedsięwzięcie deweloperskie.

Zgoda banku dewelopera na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu była oczywiście praktyką bankową, w uznaniu ochrony nabywcy, który po zapłacie ceny nie powinien ponosić ryzyka nie wywiązania się przez dewelopera ze spłaty kredytu deweloperskiego, braku zwolnienia hipoteki w efekcie nabycia obciążonego mieszkania.

Jednak praktyka zgód banku na bezobciążeniowe zwolnienie była ostrożna, często uwarunkowana dodatkowo, ponad warunek zapłaty ceny i „nieobciążona” blokowaniem wpłat klientów celem wydatkowania tylko na postępującą budowę. W praktyce możliwe było bezpośrednie kierowanie wpłat ceny klientów na poczet spłaty rat kredytu deweloperskiego, co w bardziej oczywisty sposób prowadziło do zwalniania z „dużej” hipoteki.

Ustawa deweloperska, zgodnie z przywołanymi przepisami przypieczętowała nieuchronność wyrażenia zgody na zwolnienie i tym samym nie przetrzymywanie na nabywcę ryzyka nie spłacania kredytu przez dewelopera.

Nie jest jednak zasadne uznanie, że zgoda ta ma być bezwarunkowa i tym samym przetrzymać pełne ryzyko wskazanej sytuacji nie regulowania obsługi kredytu deweloperskiego wyłącznie na bank dewelopera, który zmuszony do zwalniania hipoteki traci swoje podstawowe zabezpieczenie.

Wiele wskazuje na to, że ustawodawca posługując się terminem „informacja o zgodzie banku”, miał na myśli raczej dokument wyrażający zgodę banku, która funkcjonuje w obrocie „tzw. bankowa promesa zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie...” aniżeli oświadczenie o zgodzie” Inaczej nie użyto by wskazania, że zarówno w PIDzie jak i w umowie deweloperskiej chodzi o „informację” o zgodzie – to coś więcej treściowo aniżeli samo oświadczenie zgody. Informacja o zgodzie zakłada też warunki zgody, w szczególności wpłatę pełnej ceny, również sekwencję czasową : najpierw nabywca wpłaca cenę, potem bank wyraża zgodę (tak pkt 17, art. 22 ustawy deweloperskiej).

Można by też domniemywać, że podanie informacji może sprowadzić się do informacji o braku zgody. Gdyby ustawodawca definitywnie chciał zobowiązać bank do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu, czyli zgodę na wykreślenie hipoteki, mimo, że nie zachodzą przesłanki do jej wykreślenia (spłata wierzytelności – kredytu deweloperskiego), powinien ująć to w ramach przepisów imperatywnych ustawy, nakładając na bank konkretnie taki obowiązek. Takiego przepisu w ustawie deweloperskiej nie znajdujemy. W



prawie zaś hipotecznym również nie ma zakazu ustanawiania hipoteki i zasad zwalniania z niej pod innymi warunkami niż spłata wierzytelności. Art. 76 ust. 4 UKWH chroni nabywcę jedynie przed obciążeniem wyodrębnianego lokalu w całości hipoteką łączną.

Reasumując – nie można założyć, że w myśl nowych przepisów „informacyjnych” ustawy deweloperskiej bank musi bezwarunkowo wyrażać zgodę bezobciążeniowe wyodrębnianie lokali nabywanych od dewelopera, jeżeli ustanowiona została hipoteka na zabezpieczenie kredytu finansującego przedsięwzięcie, w sytuacji gdy kredyt ten nie jest spłacany.

Grupa Robocza „Ramy Prawne” Fundacji przychyliła się do wypracowania racjonalnego postępowania wobec nabywców lokali od dewelopera i konieczności wydawania promesy zgód na bezobciążeniowe wyodrębnienie, skłaniając się do wzorca najlepszej bankowej praktyki (por. pkt IV.3 Zeszyt Hipoteczny 29).

Z uwagi na fakt, iż brzmienie przywołanych przepisów wskazuje na intencję, iż ostatecznie zgoda powinna być wydana, skłoniło to grupę do wypracowania wzorca promesy zgody, który nie zawiera, spotykanych obecnie w bankowej praktyce nadmiernych uwarunkowań wyrażenia zgody.

Przygotowano również modelową treść zgody banku która może być wydana deweloperowi w celu poinformowania nabywcy – rubryka PID, jak również w celu poinformowania nabywcy przez notariusza na etapie zawierania umowy deweloperskiej. Po zawarciu umowy deweloperskiej, promesa będzie wydana w sposób skonkretyzowany, w szczególności dla nabywcy, jako dokument wymagany przez bank dewelopera do umowy kredytu na nabycie mieszkania.

### **3. Ważne założenia i punkty treści wzorcowej promesy zgody banku finansującego nabywcę na bezobciążeniowe wyodrębnienia lokalu. (rekomendacja wdrożeniowa Fundacji)**

- Promesa, o potencjalnie zaostrożonym rygorze sprawdzania pod kątem bardziej jednoznacznego wyrażania zgody dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych i wydawana musi być dla nabywców od dewelopera – w rozumieniu ustawy, tj. osobom fizycznym (dlatego w treści ograniczono do takich przypadków)
- Jedynym kryterium warunku, które nie będzie kwestionowane jest zapłata pełnej ceny przez nabywcę (dlatego wokół ceny i zapłaty wskazuje się precyzyjne określenia.)
- Wskazać należy rachunek wpłaty środków (docelowo – rachunek powierniczy dewelopera), potwierdzenia wpłat z tego rachunku (zgodnie z ceną mieszkania w umowie deweloperskiej) będą wiążące bank do wyrażenia zgody ostatecznej.
- Należy też precyzyjnie odwołać się do umowy deweloperskiej – tylko jej postanowienia będą wiążące dla weryfikacji czy cena wpłacona odpowiada stanowiącej warunek bezobciążeniowego zwolnienia.

Należy zwrócić uwagę, że promesa zwolnienia – załączony projekt wzoru dokumentu – a w szczególności warunki bezobciążeniowego zwolnienia będą wiążące dla banku do wydania ostatecznej zgody na zwolnienie z hipoteki po wyodrębnieniu lokalu, na okoliczność przenoszenia jego własności na nabywcę. W szczególności bank nie będzie mógł dodatkowo przewidzieć warunków szczegółowych zwolnienia w zgodzie ostatecznej. Trzeba zadbać o wbudowanie ich w informację o zgodzie, której treść uświadamia nabywcy notariusz.

Sytuacja, w której bank dewelopera nie wydał promesy zgody (uwarunkowanej na ile pozwala ustawa bez narażania się na inne interpretacje), a o jej warunkach deweloper i notariusz nie poinformował nabywcy - sprowadza bank do ryzyka literalnego zastosowania art. 22 pkt 17), to jest jak niektórzy interpretują - domniemania zgody banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jakkolwiek wysokość, sposób, termin wpłaty tej ceny zostanie przyjęta przez notariusza, na moment wyodrębniania księgi wieczystej i ustanawiania nabywcy właścicielem lokalu.





## 4. Modelowe oświadczenie banku w sprawie promesy zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu

### Modelowe oświadczenie Banku

- zobowiązanie do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu/ własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny/ użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość\*

Niniejsze Oświadczenie, zostaje złożone przez Bank ..... S.A. z siedzibą w ....., przy ul. ...., kod pocztowy ....., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla ....., ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ....., NIP ....., Regon ....., kapitał zakładowy i kapitał wpłacony: ..... złotych według stanu na dzień ..... roku (zwaną dalej „Bankiem”), reprezentowaną przez:

- 1) ..... – pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa z dnia ....., które według oświadczenia pełnomocnika, jest ważne i do dnia podpisania niniejszego dokumentu nie zostało odwołane,
- 2) ..... – pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa z dnia....., które według oświadczenia pełnomocnika, jest ważne i do dnia podpisania niniejszego dokumentu nie zostało odwołane.

### § 1.

W związku z realizacją przez ..... z siedzibą w ..... (zwanym/ej/yami dalej „Deweloperem”) inwestycji mieszkaniowej (zwanej dalej „Inwestycją Mieszkaniową”) opisaną w umowie deweloperskiej nr ..... zawartej w ..... w dniu ..... (zwanej dalej „Umową Deweloperską”) przez Dewelopera z ..... (zwanym/ą/yami\* dalej „Nabywcą/Nabywcami”), Bank zaświadcza, że:

- 1) w dniu ..... zawarł z Deweloperem umowę kredytu ..... Nr ..... (zwaną dalej „Umową Kredytu”), której celem jest w szczególności finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w Umowie Deweloperskiej<sup>7</sup>;
- 2) zgodnie z Umową Kredytu jednym z prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu jest hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości/użytkowaniu wieczystym nieruchomości\* położonej w ..... przy ul. .... dla której Sąd Rejonowy ..... IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr ....., (zwanej dalej „Nieruchomością”), na której realizowana jest Inwestycja Mieszkaniowa.

### § 2.

1. Bank zobowiązuje się, że po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny nabycia Lokalu/Domu Jednorodzinnego\* w wysokości i terminach określonych w Umowie Deweloperskiej na wskazany w niej zamknięty/otwarty \*mieszkaniowy rachunek powierniczy wyrazi zgodę na to, aby Lokal/Dom Jednorodzinny\* został wyodrębniony do nowej księgi wieczystej w stanie wolnym od obciążenia hipoteką zabezpieczającą kredyt Dewelopera, o której mowa w § 1 pkt 2
2. Potwierdzeniem dla Banku zapłaty przez Nabywcę pełnej ceny nabycia, o której mowa w ust. 1 pkt 2, dla wydania na wniosek Nabywcy skonkretyzowanej zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu/Domu Jednorodzinnego\*, przed sporządzeniem aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, będzie przedstawienie przez niego dowodu wpłaty na mieszkaniowy rachunku powierniczy określony w Umowie Deweloperskiej lub zaświadczenia banku prowadzącego taki rachunek o dokonanej przez Nabywcę wpłacie wraz z umową deweloperską.

### § 3.

1. W przypadku, gdy ustanowienie przez Dewelopera odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku posadowionym na Nieruchomości oznaczonego w Umowie Deweloperskiej i przeniesienia własności tego lokalu na Nabywcę/ów\*/ przeniesienie przez Dewelopera na Nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny oznaczonej w Umowie Deweloperskiej\*/ przeniesienie przez Dewelopera na Nabywcę użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną

<sup>7</sup> Finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego lub jego części, bądź finansowanie dewelopera, w przypadku zabezpieczenia kredytu hipoteką na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, por. rubryka „inne informacje” wzoru Prospektu Informacyjnego

nieruchomość lokalu mieszkalnego Nieruchomości oznaczonej w Umowie Deweloperskiej\* (zwanego/ej dalej "Lokalem/Domem Jednorodzinny\*") i przeniesienie jego/jej\* własności na Nabywcę zostanie dokonane pomimo nie ziszczenia się warunków określonych w § 2 ust. pkt 2 (zapłata pełnej ceny), wyodrębniony w ten sposób Lokal/Dom Jednorodzinny\* zostanie obciążony hipoteką, której wysokość będzie pozostawać w takiej relacji do łącznej kwoty hipoteki umownej, w jakiej powierzchnia Lokalu/Domu Jednorodzinnego\* pozostaje do łącznej powierzchni wszystkich Lokali/Domów Jednorodzinnych\*.

2. Warunek określony w ust. 1 wynika z umowy o podział hipoteki, którą Bank zawarł z Deweloperem na podstawie art. 76.ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

#### § 4.

Niniejsze oświadczenie zostało wydane na wniosek Dewelopera.

.....  
(pieczęć firmowa Banku i podpisy pełnomocników)

*Rekomendacja wdrożeniowa Fundacji:*

*Zindywidualizowana promesa wydawana będzie przez bank dewelopera po podpisaniu umowy deweloperskiej, na prośbę nabywcy, w celu dostarczenia jej bankowi, udzielającemu kredytu na zakup mieszkania od dewelopera.*

## V. HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

### 1. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego – odnośnik do wielu etapów/umów finansowania deweloperskiego

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego to dokument, który odgrywa centralną rolę w procesie przedsięwzięcia deweloperskiego. Jest to:

- dokument opisany/załączony do PID;
- punkt odniesienia opisu funkcjonowania otwartego w rachunku powierniczego w umowie deweloperskiej;
- integralna część umowy rachunku powierniczego i punkt odniesienia do wypłat.

Logistycznym wyzwaniem jest fakt, że harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego musi być ustalony na bardzo wczesnym etapie przedsięwzięcia, przygotowany przez dewelopera, ujęty już w Prospekcie Informacyjnym Dewelopera i podany nabywcy do wiadomości przed zawarciem umowy deweloperskiej, zanim nastąpią pierwsze wpłaty na rachunek powierniczy. Zmiana harmonogramu, jako części umowy rachunku powierniczego wymagałaby zgody nabywcy lokalu (mimo, że nabywca nie jest stroną umowy rachunku powierniczego). Podobnie, jeżeli zasady wypłat z rachunku powierniczego (odniesione do harmonogramu), ujęte są w umowie deweloperskiej, wymagają do ich zmiany zgody nabywcy – w tym wypadku byłby to aneks, zachowujący jak sama umowa formę aktu notarialnego.

W praktyce można założyć unifikację formy harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego, jako dokumentu, który deweloper wypracuje z bankiem najpierw finansującym przedsięwzięcie deweloperskie (o ile zaciągnął kredyt na finansowanie), a dodatkowo z bankiem, z którym zawierana jest umowa o prowadzenie rachunku powierniczego. Szczególnie bank, w którym deweloper otwiera otwarty rachunek powierniczy powinien być zainteresowany w profesjonalnym skonstruowaniu harmonogramu, jego przejrzystością i spełnianiem wymagań ustawy deweloperskiej, tak aby wypłata środków z rachunku powierniczego mogła być precyzyjnie skorelowana ze zdefiniowanymi w nim etapami przedsięwzięcia deweloperskiego.

### 2. Źródła przepisów odnoszące się do harmonogramu

- **Harmonogram ujęty w PID III 18 „Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach”.**

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego to przedmiot wypełnienia rubryki III.18. PID. Być może, dla wygody, będzie funkcjonował jako załącznik do PID. W tej rubryce deweloper powinien wpisać ilość etapów objętych harmonogramem. W związku z prowadzeniem otwartego rachunku powierniczego ustawa przewiduje przynajmniej cztery etapy, ale może ich być więcej. Nabywca może zorientować się jak szczegółowo rozplanowana będzie realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego. Dzięki tej informacji będzie mógł też śledzić czy inwestycja realizowana jest planowo, według podanych brzegowo dat na realizację danego etapu.



Deweloper już teraz, zazwyczaj przedstawia harmonogram rzeczowo-finansowy całej inwestycji. Nowością z ustawy, która powinna być uwzględniona w harmonogramie jest procentowe określenie etapów. Należy bowiem pamiętać, że w przypadku prowadzenia dla przedsięwzięcia otwartego rachunku powierniczego wypłaty z tego rachunku będą orientowały się na etapy przedsięwzięcia i zapewne komunikacja przepływów finansowych dla banku będzie łatwiejsza gdy harmonogram rzeczowo- finansowy dewelopera będzie miał strukturę zbieżną z harmonogramem wymaganym przez bank do wypłat z rachunku powierniczego.

• **Definicja harmonogramu - art. 24 ustawy deweloperskiej – element etapowości**

*Art. 24. 1. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego określa co najmniej:*

- 1) *etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego;*
  - 2) *procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego.*
2. *Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego zawiera co najmniej cztery etapy realizacji. Koszt każdego z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego, wynikającej z harmonogramu*

• **Harmonogram – ujęcie w definicji przedsięwzięcia deweloperskiego -art. 3 pkt. 6) – rozróżnienie przedsięwzięcia od zadania inwestycyjnego.**

„Art. 3. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 6) *przedsięwzięcie deweloperskie - proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanowione lub przeniesione zostaje prawo, o którym mowa w art. 1, obejmujący budowę w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.<sup>3)</sup>) oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami; częścią przedsięwzięcia deweloperskiego może być zadanie inwestycyjne dotyczące jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną;”*

• **Pytanie:** Czy harmonogram przedsięwzięcia, o którym mowa w ustawie deweloperskiej, może odnosić się jedynie do zadania inwestycyjnego?

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, konstruowany zgodnie z art. 24 ustawy, obejmować powinien całe przedsięwzięcie deweloperskie. Jedynie Arkusz Informacyjny dewelopera, zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy, może w określonych przypadkach być dedykowany dla zadania inwestycyjnego – o tym właśnie rozstrzyga harmonogram, określając, iż budynki w ramach zadania oddane będą do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną.

Harmonogram zatem rozstrzyga o przedmiocie, do którego odnosi się arkusz informacyjny dewelopera (art. 17 ust. 1)

• **Pytanie:** Czy harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego w przypadku objęcia nim również budowy lokali użytkowych, będzie odnosił się również do tych lokali?

Pomimo, iż ustawa deweloperska odnosi się do ochrony nabywców mieszkań, harmonogram przedsięwzięcia, podobnie jak sama definicja przedsięwzięcia deweloperskiego, odnosi się do przedsięwzięcia, jako całości gospodarczej i całościowego projektu budowlanego. W przypadku zatem typowych przedsięwzięć, kiedy budynek wielomieszkaniowy posiada zaplanowane na parterze lokale biurowe, harmonogram budowy będzie obejmował zarówno część mieszkalną, jak i biurowo-usługową.

### **3. Harmonogram jako element umowy i funkcjonowania otwartego rachunku powierniczego**

*Zgodnie z art. 3 pkt 7) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - to należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.<sup>4)</sup>) służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie;*



- **Pytanie:** Czy jest możliwe ustalenie innej formy harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego dla celów wypłaty z rachunku powierniczego, w szczególności zastąpienie kryterium % podziału kosztów etapu w ogólnej kwocie kosztów przedsięwzięcia – warunkiem % ceny nabycia?

Harmonogram jest integralną częścią umowy rachunku powierniczego, funkcjonalnie – to harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, na który zorientowane są kontrole i wypłaty banku prowadzącego otwarty rachunek powierniczy (art. 12 ust. 1 oraz art. 24). Choć czytając pobieżnie treść art. 3, można by sądzić, iż to umowa rachunku powierniczego określi dla jej celów harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, jednak przepis wyraźnie mówi o harmonogramie wcześniej istniejącym, w związku z umową deweloperską, a już zadania kontrolne banku związane z prowadzeniem tego rachunku, w myśl art. 11 i 12, nie pozostawiają wątpliwości, że i tutaj chodzi o harmonogram konstruowany w myśl ustawy deweloperskiej, z uwzględnieniem jego definicji (art. 24) i etapowości.

Zgodnie z Art. 11. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

#### • Harmonogram jako podstawa i element kontroli zakończonego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego-art.12

„Art. 12. 1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

2. W zakresie kontroli, o której mowa w ust. 1, bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji.

3. Koszty kontroli, o której mowa w ust. 1, ponosi deweloper.”

## 4. Konstrukcja i przykład harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego

Konstrukcja harmonogramu, w podsumowaniu wymienionych wyżej przepisów sumarycznie zawierać musi określenie etapu i szacunkowo przyporządkowany mu procentowy udział kosztów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zaznaczyć należy, że procent udziału, etapu odnosi się do definicji przedsięwzięcia deweloperskiego. Obejmuje nie tylko koszty bezpośrednie wykonania etapu ale też tzw. koszty własne dewelopera, administracyjne, zarządzania, procedury kontroli, finansowania, nabycia nieruchomości, marż dewelopera, a więc nie tylko koszty technicznego osiągnięcia danego etapu. Zadaniem dewelopera jest skonstruowanie harmonogramu i kosztorysu w taki sposób, aby bank prowadzący rachunek nie miał wątpliwości, że wypłata po zakończeniu etapu, posiada swoją szeroką podstawę i cel, związany z przedsięwzięciem. Dany etap powinien finansowo posiadać „narzuty” według określonego klucza, związane ze wspomnianymi wyżej kosztami, w tym na przykład kosztami przeznaczonymi na obsługę kredytu w związku z przedsięwzięciem.

**Przykład** modelowego harmonogramu zgodnie z art. 24 ustawy deweloperskiej

**Etap 1 - stan zerowy** - 25% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego w tym

- przygotowanie placu budowy
- wyrównanie działki, roboty ziemne,
- fundamenty/ściany garażu podziemnego lub piwnicy,
- izolacja fundamentów

**Etap 2 - stan surowy otwarty** - 25% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym:

- ściany zewnętrzne,
- stropy,
- schody,
- dach.

**Etap 3 - stan surowy zamknięty** - 25%, w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego w tym:

- okna,
- drzwi zewnętrzne,
- drzwi garażowe.

**Etap 4 - stan deweloperski** - 25% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym:

- przyłącza,
- instalacje wewnętrzne,
- tynki i wylewki,
- ocieplenie ścian,





- dojazd do garażu.
- ogrodzenie,<sup>8</sup>

**Całkowity koszt przedsięwzięcia deweloperskiego szacuje się na sumę.....Osiągnięciu Określonych wyżej etapów towarzyszą koszty przedsięwzięcia deweloperskiego określone w art. 3 pkt 6), w tym...**

Dodatkowo, w praktyce harmonogram zawiera czasowe odniesienie do poszczególnych etapów. Por. wzór typowego harmonogramu sprzed wejścia w życie ustawy deweloperskiej, w tym harmonogramie nie było jeszcze konieczności procentowego zaznaczania etapów. Podkreślić należy, że ustawa deweloperska nie stawia warunku ujęcia w harmonogramie przedziałów czasowych.

Wskazany powyżej modelowo harmonogram (opisany w PID i umowie deweloperskiej), stanowi punkt odniesienia do wypłat oraz kontroli przez bank, w związku ze zwalnianiem środków z otwartego rachunku powierniczego.

## VI. UMOWA I FUNKCJONOWANIE OTWARTEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO

### 1. Przykład przedmiotu ustalenia i kontroli banku, w związku z wypłatą z otwartego rachunku powierniczego

Przedmiotem kontroli banku, w przypadku opisanym modelowo dla pierwszego etapu:

„Etap 1 - stan zerowy - 25% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego w tym  
-- przygotowanie placu budowy  
-- wyrównanie działki, roboty ziemne,  
-- fundamenty/ściany garażu podziemnego lub piwnicy,  
-- izolacja fundamentów”

byłby zatem zarówno fizyczny element (wymienione czynności do izolacji fundamentów), stwierdzony wpisem kierownika budowy (porównaj pkt kontrola banku); jak i nie przekroczenie wydatków w stosunku do szacowanego 25 % całkowitych kosztów przedsięwzięcia.

Dodatkowo bank uwarunkuje poziom wypłaty od salda na rachunku powierniczym (zebrane wpłaty od nabywców), w rozbiciu na poziom środków z subkont.

#### • Odpowiedzialność banku

Bank, zgodnie z ustawą, ponosi odpowiedzialność za wypłatę środków deweloperowi wbrew przepisom ustawy. Zgodnie z „Art. 34. Kto, wbrew przepisom ustawy wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym lub otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.”

### 2. Zwolnienie się banku z odpowiedzialności

Zwolnienie się banku z odpowiedzialności objętej sankcją, w myśl art. 11 oraz 12 ustawy następuje po wykonaniu dwóch czynności – stwierdzenia i kontroli każdego z etapów.

#### **Stwierdzenie zakończenia etapu przez bank**

Bank zgodnie z przepisem stwierdza, np. etap I zdefiniowany w harmonogramie, tj. odnosząc się do podanego przykładu:

Etap 1 - stan zerowy - 25% w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego w tym

- przygotowanie placu budowy
- wyrównanie działki, roboty ziemne,
- fundamenty/ściany garażu podziemnego lub piwnicy,
- izolacja fundamentów

Bank zatem przed wypłatą musi stwierdzić przynajmniej dwa elementy: realizację fizyczną i procent zużycia środków finansowych, co do czasowych ram realizacji (czy deweloper zmieścił się w terminie z harmonogramu) ustawa nie specyfikuje, ani nie sankcjonuje sprawdzania takiego warunku.

<sup>8</sup> Radosław Tymiec, Dorota Kurek Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz Warszawa, 2012 [w:] Komentarz Online do Prawa Budowlanego





Stwierdzenie jest inną czynnością i obowiązkiem banku, aniżeli kontrola (por. art. 12).

Dla stwierdzenia przez bank etapu zdefiniowanego w harmonogramie przedsięwzięcia, jeżeli deweloper profesjonalnie i przejrzysto prowadzi dokumentację, wystarczające powinno być oparcie się banku na oświadczeniu w kwestii % zużycia środków i kwestii ukończenia etapu oraz wizyta specjalisty bankowego na placu budowy. Bank powinien jednak wcześniej zobligować (w umowie rachunku powierniczego) dewelopera do odpowiedniego przygotowania dokumentacji, uzasadniającej twierdzenie o zakończeniu etapu

- w kwestii fizycznego wybudowania (raport z budowy)
- w kwestii procentowego zużycia środków – oświadczenie i raport finansowo-księgowy.

Oświadczenie dewelopera (z uzasadnieniem) zapowiedziane w umowie rachunku powierniczego, będzie zapewne standardowym wymogiem współpracy banku z deweloperem, poprzedzającym dyspozycję wypłaty środków. W przeciwnym razie bank sam powinien podjąć procedurę stwierdzającą zakończenie etapu. Im ściślej i „z góry” uzgodnione będą wymagane przez bank do stwierdzenia etapu dokumenty, tym sprawniej deweloper przygotowuje się do ich przedłożenia, zbliżając do zakończenia danego etapu, i tym efektywniej przebiegać mogą czynności kontrole banku przed wypłatą środków.

#### • Kontrola zakończenia etapu przez bank

W myśl art. 12, kontroli banku podlega zakończenie każdego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia. Przepis specyfikuje instrument kontroli wystarczający dla fizycznego stwierdzenia zakończenia etapu budowy – to jest wpis kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzony przez wyznaczoną przez bank osobę – posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane

Nie trzeba dodawać, że etap zakończony to nie tylko pozytywny wygląd zewnętrzny, ale też zakładana jakość, funkcjonalność i zgodność formalna (np. wymagane pozwolenia).

W załączeniu – przykład modelowego raportu, stosowany dla celów kontroli banku przez firmę KVL, w jej międzynarodowej praktyce kontrolowania etapów budowy deweloperskiej, zawierający zarówno element udokumentowania etapu, jak i analizę stopnia zużycia środków finansowych, przewidzianych na całe przedsięwzięcie.

### 3. Należyta staranność banku w doborze kontrolera, posiadającego udokumentowane kwalifikacje

Podkreślić należy, iż jako że odpowiedzialność za stwierdzenie etapu oraz jego kontrolę spoczywa ostatecznie na banku, zalecane jest zadbanie o udokumentowane kwalifikacje pracownika lub wyznaczoną przez bank osobę, potwierdzającą przed wypłatą zakończenie etapu budowy. Przepis wskazuje dość ogólnie, iż należyta starannością w doborze kontrolera będzie wykazanie się przez niego „odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi”.

Wyznaczona przez bank osoba, która będzie kontrolować między innymi wpis kierownika budowy o zakończeniu realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego ze stanem rzeczywistym, powinna posiadać odpowiednie uprawnienia budowlane. Zgodnie z art. 12 ust. 2 PrBud, uprawnienia budowlane są decyzją wydaną przez organ samorządu zawodowego potwierdzającą odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową, dostosowane do rodzaju, stopnia skomplikowania działalności i innych wymagań związanych z wykonywaną funkcją. Zgodnie z art. 14 ust. 1 PrBud, uprawnienia budowlane są udzielane w specjalnościach:

- architektonicznej,
- konstrukcyjno-budowlanej,
- drogowej
- mostowej,
- kolejowej,
- wyburzeniowej,
- telekomunikacyjnej,
- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Radosław Tymiec, Dorota Kurek Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz Warszawa, 2012 [w:] Komentarz Online do Prawa Budowlanego



#### 4. Odmowa wypłaty przez bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy

Brak wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, odnośnie zakończenia etapu, stanowi definitywną przesłankę odmowy wypłaty deweloperowi środków z rachunku powierniczego.

Pozostałe okoliczności, które bank powinien stwierdzić przed wypłatą środków, w przypadku niepotwierdzenia zgodności z harmonogramem przedsięwzięcia i zdefiniowanym w nim etapem mogą, ale nie muszą stanowić przesłanki odmowy wypłaty środków przez bank. Np. jeżeli na etap I deweloper spożytkował większą część finansowania, aniżeli procent całkowitych kosztów przedsięwzięcia zadeklarowany w harmonogramie; bank oceni uwzględniając całokształt okoliczności i wyjaśnienie dewelopera co do ewentualnych przesunięć w finansowaniu przedsięwzięcia. Podkreślić tu należy, iż zgodnie z ustawą<sup>10</sup> określenie ma charakter szacunkowy. Zatem sam ustawodawca założył elastyczne podejście do ścisłego trzymania się harmonogramu w tym względzie.

Przy istotnych przekroczeniach, braku rokowań na uzupełniające finansowanie, powzięcia przez bank podejrzenia, że zakończeniu danego etapu budowy towarzyszy wydatkowanie środków na przedsięwzięcie w stopniu daleko przekraczającym procent zgodnie z harmonogramem finansowym, co stawia pod znakiem zapytania realność ukończenia przedsięwzięcia, a deweloper nie zapewnia pokrycia brakujących środków z innych źródeł (np. dodatkowy kredyt, czy środki własne)- takie okoliczności winny skłonić bank do wstrzymania wypłat z rachunku powierniczego.

Sytuacja ta może świadczyć np. o wydatkowaniu środków przez dewelopera na inny cel, aniżeli realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest rachunek powierniczy. Nie bez racji zakłada się, iż to bank, który udzielił kredytu deweloperowi, będzie oferował prowadzenie otwartego rachunku powierniczego. W podanej powyżej sytuacji, będzie mógł posiłkować się opinią o ogólnej kondycji i prawidłowości przebiegu finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, w związku z kontrolowaniem ryzyka kredytu deweloperskiego.

Celem ustawy<sup>10</sup>, o czym świadczy też sposób zdefiniowania etapów w harmonogramie w art. 24, jest bowiem wyłączenie spod ryzyka niewykonania przedsięwzięcia deweloperskiego środków nabywcy wpłacanych na rachunek powierniczy i kontrolowanych przez bank.

Zatrzymanie środków na rachunku powierniczym przez bank, w trakcie etapowania wypłat i ziszczenie się scenariusza utraty płynności dewelopera (niewybudowanie i nieprzeniesienie prawa własności lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej), będzie skutkowało roszczeniem nabywców o ich zwrot zgodnie z art. 29 ustawy. Wtedy bank prowadzący rachunek powierniczy, zgodnie z art. 13 powinien wypłacić nabywcy przypadające mu środki, pozostałe na rachunku powierniczym. Kwestią roszczenia nabywcy i ewentualnego sporu, może być wysokość środków do zwrotu, w tym część wypłacona deweloperowi, z rachunku powierniczego pomimo braku przesłanki zakończenia etapu (zgodnie z definicją etapu), co bank winien był przed wypłatą środków stwierdzić.

Należy liczyć się z tym, że to samo roszczenie i kwestia wysokości środków do wypłaty, może być wysunięta przez bank nabywcy, w związku z umową cesji na wierzytelności nabywcy, wypłaty środków pozostałych na rachunku powierniczym.

Podsumowując wskazany w ustawie deweloperskiej reżim, przesłanki i skutki odpowiedzialności banków w związku z prowadzeniem i wypłatą środków deweloperowi z otwartego rachunku powierniczego, zaleca się ujęcie w umowie z deweloperem o prowadzenie rachunku powierniczego, następujących punktów, chroniących bank – stronę umowy rachunku.

#### 5. Umowa prowadzenia rachunku powierniczego – punkty ważne dla banku (wypłata środków)

Rekomenduje się uzależnienie wypłaty środków deweloperowi od następujących warunków (towarzyszących deweloperskiej dyspozycji wypłaty wraz z uzasadnieniem):

- Oświadczenie dewelopera o zakończeniu etapu przedsięwzięcia, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia – harmonogram stanowi załącznik do umowy rachunku (bank sprawdza; harmonogram powinien być tożsamy co do głównych punktów zdefiniowanych w ustawie, tj. opis etapu i procent udziału w kosztach ogólnych przedsięwzięcia) z harmonogramem, który przedstawiony został nabywcy i opisanym w umowie deweloperskiej, tym bardziej że zmiany wymagałyby zgody nabywcy.

<sup>10</sup> art. 3 pkt. 7, w powiązaniu art. 8, art. 11 i art. 12 stwierdzającym prawnie przyznane instrumenty bankowej kontroli, wydawnictwo C.H.Beck



- Uzasadnienie dewelopera iż dany etap został rzeczywiście osiągnięty: raport ukończenia etapu zawierający np. dokumentację zdjęciową, wyciąg z dziennika budowy z wpisem kierownika budowy..., oświadczenie/dokument finansowo-księgowy wystawiony przez osobę uprawnioną, stwierdzający procent wykonania w części harmonogramu finansowego.
- Uwarunkowanie wypłaty przez bank od pozytywnej kontroli zakończenia etapu oraz ich uzasadnienia; umowne wyznaczenie terminu na weryfikację przez bank od złożenia wyżej wymienionych dokumentów/oświadczeń przez dewelopera. Deweloper powinien mieć świadomość czasu dla banku na wykonanie kontroli, założyć to w budżecie i harmonogramie finansowania. Zwrócić należy uwagę, iż z drugiej strony, nieuzasadniona zwłoka z wypłatą przez bank naraża bank na zarzut „zaburzenia płynności dewelopera” w regulowaniu jego zobowiązań. Bank posiada prawo do weryfikacji (taki cel art. 12 ust. 2) ale nie musi, jeżeli złożona przez dewelopera dokumentacja etapu i pozytywna wizyta pracownika banku w związku z przedsięwzięciem nie budzą wątpliwości.
- Koszty kontroli banku w wymienionym wyżej zakresie, w szczególności jeśli konieczna budowlano-finansowa ekspertyza w zakresie powziętych wątpliwości, obejmująca pogłębione badanie z wykorzystaniem prawa do wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz jego dokumentacji, o których mowa w art. 12 ust.2, z możliwością w razie potrzeby zlecenia specjalistom zewnętrznym z odpowiednimi kwalifikacjami zawodowymi ponosi deweloper art. 12 ust. 3.

Dodatkowo, w umowie kredytu strony muszą uzgodnić, iż:

- wysokość wypłaty (po spełnieniu wyżej wymienionych warunków) uzależniona jest od sumy wpłat nabywców na dzień planowanej wypłaty deweloperowi. Wysokość wypłaconych środków nie może być wyższa aniżeli suma wpłat nabywców, zgromadzona na rachunku powierniczym na dzień przypadającej wypłaty deweloperowi, odniesiona procentowo do subrachunków wpłat odnośnie do poszczególnych nabywanych lokali, powiększona ewentualnie o oprocentowanie.
- Bank powinien w umowie podać ściśle formułę ściągania środków proporcjonalnie z subkont/na lokal; ponieważ wynik zastosowania tej formuły może skutkować limitem, do którego środki są wypłacane pomimo, iż całkowite saldo rachunku powierniczego będzie wyższe. Bez umownego doprecyzowania, deweloper zgodnie z ustawą miałby roszczenie o wypłatę całej sumy z etapu harmonogramu wpłaconej przez nabywców!

## **6. Pytanie: dyspozycja wypłaty – komu i na jakie cele bank może wypłacić środki z otwartego rachunku powierniczego?**

Środki zgromadzone na rachunku powierniczym prawnie należą się deweloperowi (art. 12). Deweloper jest stroną umowy i posiadaczem środków na rachunku powierniczym. Jednakże na zasadach ogólnych, jako dysponent tych środków deweloper może złożyć dalszą dyspozycję wypłaty np. pod faktury wykonawcom, również na spłatę kredytu w związku z finansowaniem przedsięwzięcia, ewentualnie na rachunek bieżący w banku. Ostatnia z wymienionych możliwości nie jest zalecana, ponieważ środki poza rachunkiem powierniczym nie są wyłączone spod zajęcia tytułem jakichkolwiek roszczeń zapłaty od dewelopera, nie tylko związanych z przedsięwzięciem deweloperskim.

Bank nie musi bezpośrednio sprawdzać i nie ponosi odpowiedzialności za sposób faktycznego wykorzystania należnych i wypłaconych deweloperowi środków. Zadaniem banku, o czym była już mowa jest sprawdzenie obiektywnych okoliczności ukończenia etapu, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia.

Ważne jednak, aby dyspozycje dewelopera związane były z celami przedsięwzięcia deweloperskiego; co do takiego przeznaczenia deweloper powinien „oświadczyć”.

Co prawda, zgodnie z art. 8, to na deweloperze ciąży obowiązek dysponowania środkami wypłaconymi z rachunku na cele przedsięwzięcia, jednak pośrednio bank „uwikłany” jest w kontrolę celowego dysponowania środkami, ze względu na odpowiednie stosowanie art.12. ustawy; bank kontroluje zakończenie etapów, ma wgląd do rachunków dewelopera. Z tego względu bank prowadzący rachunek powierniczy powinien preferować możliwość uzgodnienia z deweloperem jego dyspozycji regulowania z rachunku powierniczego zobowiązań bezpośrednio wykonawcom, podwykonawcom, audytorom, bankowi na spłatę kredytu deweloperskiego, itp. Ryzyko banku ograniczają rekomendowane poniżej punkty do umowy deweloperskiej.

## **7. Pytanie: Umowa prowadzenia rachunku powierniczego – punkty ważne dla banku (przeznaczenie środków)**

Do umowy rachunku powierniczego rekomenduje się zatem włączyć:

- Oświadczenie dewelopera, iż środki otrzymane z rachunku powierniczego przeznaczał będzie wyłącznie na cel realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego; w tym zapłatę wykonawcom, podwykonawcom, audytorom,



na pokrycie kosztów kontroli o której mowa w art. 12 ustęp 3, spłatę kredytu, o ile jest to kredyt zaciągnięty na finansowanie przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego, koszty administracji, koszt pozyskiwania zezwoleń, inne należności związane z procesem inwestycyjno-budowlanym, zgodnie z definicją przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 3 punkt 6 ustawy.

- W przypadku wydatkowania na inny cel pomyłkowo lub celowo, deweloper zobowiązany jest zwrócić sumę na rachunek powierniczy /wskazać trzeba dodatkowe subkonto rachunku/. Bank zastrzega możliwość zajęcia/zaliczenia na uzupełniającą wpłatę odsetek przypadających deweloperowi od środków zgromadzonych na rachunku powierniczym, zgodnie z umową.

## 8. Pytanie: Czy środki na rachunku powierniczym mogą być oprocentowane i kto jest dysponentem odsetek?

Umowa rachunku powierniczego może przewidywać oprocentowanie. Możliwe jest również założenie sublokaty w ramach rachunku powierniczego. Lokowanie odsetek poza rachunkiem powierniczym nie jest wskazane, bowiem wierzytelność ze „zwykłej” lokaty nie podlegałaby wyłączeniu spod zajęcia w normalnym trybie.

Tak jak zgromadzone na rachunku środki, tak i wypracowane przez nie odsetki należą się deweloperowi. Wypłata wypracowanych odsetek może postępować niezależnie od etapów przedsięwzięcia, proporcjonalnie do nich czy też na koniec przedsięwzięcia, deweloper i bank mogą to uzgodnić dowolnie. Wypłata odsetek deweloperowi nie musi być również objęta dyspozycją przeznaczenia na przedsięwzięcie ani zgodnie z jego harmonogramem, ponieważ tym reżimem objęte są zgodnie z art. 3 pkt 7) jedynie środki wpłacane przez nabywcę na podstawie umowy deweloperskiej.

Zgodnie z art. 6 ust. 4 sposób określenia oprocentowania musi jednak być określony w umowie rachunku powierniczego. Na zmiany w tej kwestii nie jest wymagana zgoda nabywcy.

W przypadku zwrotu środków nabywcom (np. zaistnienie okoliczności z art.29 ustawy) - zwrot obejmuje jedynie kwoty nominalne, bez odsetek.

## 9. Pytanie: Z jakimi podmiotami bank uprawniony jest do zawarcia umowy otwartego rachunku powierniczego?

Stroną umowy rachunku powierniczego jest deweloper.

Zgodnie z ustawą art.3 pkt. 1 deweloper to przedsiębiorca w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia prawa, o którym mowa w art. 1 i przeniesienia tego prawa na nabywcę. Zatem bank nie będzie mógł zawrzeć umowy rachunku powierniczego z deweloperem, który realizuje, co prawda przedsięwzięcie deweloperskie, ale nie prowadzi jednocześnie działalności polegającej na zawieraniu umów deweloperskich.

I przeciwnie – przedsiębiorca (w tym spółka celowa), który nie będąc zaangażowany w realizację przedsięwzięcia deweloperskiego – wykupuje w nim prawa do mających powstać lokali, by następnie odsprzedać je osobom fizycznym na podstawie umów deweloperskich – może być stroną umowy o prowadzenie rachunku powierniczego z bankiem.<sup>11</sup>

## 10. Pytanie: Czy spółdzielnie mogą być stroną rachunku powierniczego?

Zasadniczo spółdzielnie objęte są ustawą deweloperską (brak wyłączenia), w tym posiadają obowiązek i prawo zakładania powierniczych rachunków, jako jeden ze środków zabezpieczenia. Z uwagi jednak na komponent definicji dewelopera, który zakłada prowadzenie działalności gospodarczej, wykluczone spośród tego reżimu będą spółdzielnie mieszkaniowe, o których mowa w artykule 1 ust. 2 punkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, których to działalność polega na budowaniu budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych. Podobnie działalność spółdzielni polegająca na budowaniu domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów nie będzie podlegała ustawie deweloperskiej. Relacje w obrębie spółdzielczości mieszkaniowej a członkami tych spółdzielni reguluje w takich przypadkach szczegółowo przepis szczególny ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a ustawa deweloperska nie ma zastosowania.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Por. P. Kuglarz, A.Drewicz- Tułodziecka, *Ustawa tworzy wyższe standardy*, „Rzeczpospolita” z dn.2.04.2012 r.

<sup>12</sup> Taki pogląd wyrażony przez Pana R. Strzelczyka, por. *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Ryszard Strzelczyk, Wydawnictwo Beck 2012





Przepisy szczególne dotyczą właśnie między innymi sfery rozliczeń inwestycji budowlanych.<sup>13</sup>

Decydujące jest kryterium prowadzenia działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej: „Działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.”

W podanej sytuacji nie można założyć, że działalność gospodarcza o której mowa w ustawie deweloperskiej polegająca na wybudowaniu i sprzedaży mieszkań, będzie dla spółdzielni działalnością zarobkową. Tym bardziej, że zgodnie z nowym przepisem w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>1</sup>: „Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.”

Również Sąd Najwyższy, w swoim wyroku z dnia 18 października 2006 r. II CNP 32/06 wskazał, iż „działalność spółdzielni mieszkaniowej nie ma jednorodnego charakteru. W ramach stosunków z członkami działalność ta jest prowadzona na ich rzecz i nie ma charakteru gospodarczego, członkowie są bowiem beneficjentami, a nie uczestnikami tej działalności” Ten sam wyrok wskazuje co prawda, iż działalność prowadzona „na zewnątrz” na rzecz innych przedsiębiorców lub polegająca na administrowaniu cudzymi zasobami ma charakter gospodarczy – jednak ten rodzaj działalności nie pokrywa się ze zdefiniowanym w ustawie deweloperskiej dla celu uznania za „dewelопера” w rozumieniu ustawy.

Wobec przedstawionych wątpliwości, zróżnicowanego podejścia spółdzielni do możliwości prowadzenia działalności gospodarczej i braku możliwości generalnego uznania spółdzielni mieszkaniowych za podmioty prowadzące działalność gospodarczą w zakresie wymaganym przez ustawę do uznania za „dewelопера”, zaleca się przyjęcie od spółdzielni odpowiedniego oświadczenia.

• Do umowy/regulaminu rachunku powierniczego – Rekomendacja Fundacji:

w przypadku, gdy o otwarciu rachunku powierniczego dla przedsięwzięcia deweloperskiego wnioskuje spółdzielnia, zażądać należy oświadczenia, że jest ona deweloperem w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy deweloperskiej i prowadzi w podanym zakresie działalność gospodarczą. Dla takich spółdzielni, wydaje się nie ma przeszkód do założenia mieszkaniowego rachunku powierniczego.

## **11. Pytanie: Ograniczenia możliwości otwarcia rachunku powierniczego kręgiem podmiotów powierzających środki.**

Zgodnie z ustawą otwarty rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej. Oznacza to, że uprawnionym powierzającym może być nabywca w rozumieniu ustawy. Zgodnie z ustawą nabywcami mogą być osoby fizyczne.

Zatem uprawnione do wpłat na rachunek powierniczy są środki również od przedsiębiorców, którzy prowadzą jednoosobowe spółki ponieważ w myśl Kodeksu Cywilnego to również osoby fizyczne. Podkreślić należy, że ustawa deweloperska nie utożsamia nabywcy z konsumentem zdefiniowanym na podstawie ustawy konsumenckiej.

• Do umowy / regulaminu mieszkaniowego rachunku powierniczego:

Zaleca się zastrzeżenie, iż deweloper będzie wskazywał konto/subkonto tego rachunku do wpłat na podstawie zawieranych umów deweloperskich wyłącznie nabywcom w rozumieniu ustawy deweloperskiej.

## **12. Pytanie: Podstawa wpłat, do których bank musi uściślić możliwość przyjęcia na mieszkaniowy rachunek powierniczy.**

Na rachunek powierniczy mogą wpływać jedynie wpłaty w związku z celem zawartej umowy deweloperskiej, przy czym celem tym jest wpłata na poczet lokalu mieszkalnego.

Artykuł 3 definiuje, iż lokal mieszkalny to samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy o własności lokalu, z wyłączeniem lokali o innym przeznaczeniu.

Wraz z własnością lokalu mieszkalnego wyodrębnianego w obiekcie budowlanym wyodrębniany jest i przyporządkowany mu udział we własności wspólnej.

<sup>13</sup> Jak wskazuje S.N. spółdzielnia mieszkaniowa może na podstawie art. 226 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) żądać uzupełnienia wkładu budowlanego po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy w razie nieważności swego oświadczenia w przedmiocie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy. Roszczenie z tego tytułu ulega dziesięcioletniemu przedawnieniu (art. 118 § 1 k.c.). Zastosowanie do prowadzenia przedsięwzięcia przez spółdzielnię pełnego reżimu ustawy deweloperskiej, w szczególności prowadzenia przedsięwzięcia zgodnie z harmonogramem, wobec ryzyka nakładania się praw członków spółdzielni, wymagałoby pogłębionej analizy.





Zatem udział w nieruchomości wspólnej staje się prawem związanym z własnością lokalu i i wpłata na poczet nabycia z tego tytułu objęta jest uprawnionym dla prowadzenia rachunku powierniczego celem umowy deweloperskiej.

Nie będzie natomiast możliwe wpłacanie na rachunek powierniczy środków, które związane są z nabyciem wyodrębnionych innych części przedsięwzięcia aniżeli mieszkania. Typowym przykładem takiego lokalu będzie garaż ustanawiany w ramach odrębnej własności.

- Do umowy / regulaminu mieszkaniowego rachunku powierniczego:

Zaleca się zastrzeżenie, iż deweloper będzie wskazywał konto/subkonto tego rachunku do wpłat na podstawie zawieranych umów deweloperskich wyłącznie gdy celem określonym w umowie deweloperskiej jest wpłata na poczet lokalu mieszkalnego.

Generalnie, z uwagi na powyższe zaleca się deweloperom, którzy będą korzystali z rachunków powierniczych, zawieranie odrębnych umów deweloperskich w przedmiocie celu wpłat na rachunek powierniczy, w praktyce odrębnych umów o wybudowanie i nabycie samodzielnych garaży i również nie łączenie w jednej umowie nabycia lokalu mieszkalnego i użytkowego, czy biurowego (o przeznaczeniu niemieszkalnym).

### **13. Pytanie: Od kiedy bank może otworzyć założony rachunek powierniczy na przyjęcie wpłat?**

Pierwszym warunkiem, który bank powinien sprawdzić jest kwestia, czy deweloper i w jakim zakresie podlega przejściowemu przepisowi art.37 ustawy. Gdyby spełniał warunki zwalniające go od prowadzenia rachunku powierniczego, bank nie może przyjmować wpłat od nabywców, nawet jeżeli kolejne umowy deweloperskie zawierane byłyby po wejściu w życie ustawy. Por. obszerne wyjaśnienie do pkt. odnośnie przepisu przejściowego, art. 37.

Warunkiem wpłaty na rachunek powierniczy jest ponadto zawarcie umowy deweloperskiej. Ustawa kształtuje bowiem definicję otwartego rachunku powierniczego w taki sposób, iż służy on gromadzeniu środków na cele określone w umowie deweloperskiej. Zawarcie więc umowy deweloperskiej, w której wskazany będzie numer rachunku powierniczego i cele zbieżne z określonymi w ustawie, podlegającymi ochronie –jest warunkiem wpłat a ze strony banku warunkiem przyjęcia środków na konto powiernicze

Umowa deweloperska powinna stanowić również załącznik uzupełniany w ramach zawierania nowych umów i dostarczany przez dewelopera do umowy rachunku powierniczego, Bank po otrzymaniu powinien „wtórnie” dokonać sprawdzenia celu umowy, właściwego numeru konta, podmiotu powierzającego środki, zgodności w powyższym zakresie z uwarunkowaniami ustawy. „Zaleganie” lub co więcej, operowanie z rachunku nieuprawnionymi do ochrony środkami, powoduje dla banku niepotrzebne obciążenia proceduralne.

W szczególności przedwczesna wpłata, szczególnie gdy nie dojdzie ostatecznie do zawarcia umowy deweloperskiej, stanowić będzie dla banku „kłopot” w związku z koniecznością uruchomienia procedury wypłaty, upewnieniem się w jej właściwej podstawie, z uwagi na szeroki reżim ochronny wpłat z rachunku powierniczego na cele inne niż związane z wykonaniem harmonogramu i celem przedsięwzięcia.

Warunkiem odmowy wpłaty na rachunek powierniczy jest również zakończenie przedsięwzięcia deweloperskiego- dla środków z umów deweloperskich, które zawarte byłyby po oświadczeniu przez dewelopera, że przedsięwzięcie zostało zakończone j.w. (por. pkt 19)

- Do umowy / regulaminu mieszkaniowego rachunku powierniczego:

Zaleca się zastrzeżenie, iż deweloper będzie wskazywał w zawieranych umowach deweloperskich warunek wpłaty środków na rachunek powierniczy dopiero po zawarciu umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 22 ustawy (w formie notarialnej).

### **14. Pytanie: Kiedy bank może zamknąć rachunek powierniczy?**

Zgodnie z art. 5.1 rachunek powierniczy prowadzony jest dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Zakończenie przedsięwzięcia stanowi zasadniczo cezurę do możliwości zamknięcia rachunku powierniczego.

Odpowiedź na pytanie jak długo trwa przedsięwzięcie deweloperskie oprócz należy na definicji. Z art. 3 pkt b) wnioskować można, że to proces trwający do oddania obiektu budowlanego do użytkowania. W wyniku realizacji tego procesu (por. początek zdania definicji) dochodzi do ustanowienia bądź przeniesienia prawa na nabywcę. Zatem po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego, bank będzie jedynie kontynuował przyjęcie środków z już zawartych umów deweloperskich w szczególności, gdy nastąpiły opóźnienia we wpłatach.



## 15. Pytanie: Czy wymagane jest prowadzenie rachunku powierniczego dla wpłat na poczet ceny po oddaniu obiektu budowlanego do użytkowania i wyodrębnieniu lokalu?

Przeniesienie prawa lokalu na nabywcę jest wynikiem, a nie częścią procesu przedsięwzięcia deweloperskiego; czynnością którą wykonuje się po zakończeniu przedsięwzięcia. Rachunek powierniczy prowadzi się zaś dla przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zwrócić też należy uwagę, że po oddaniu obiektu budowlanego do użytkowania i wyodrębnieniu lokalu, nabywca nie zawiera już umowy deweloperskiej w rozumieniu art. 22 ustawy (ponieważ bezprzedmiotowa byłaby jej obligatoryjna część związana z celem jakim jest wybudowanie), zaś to umowa deweloperska określa powierzenie środków na rachunek powierniczy. Tym bardziej więc uznać należy, iż dla wpłaty ceny na poczet nabycia lokalu, w omawianej sytuacji, wpłaty nie będą przyjmowane na rachunek powierniczy, a nabywca zawrze jedynie notarialną umowę kupna (przeniesienia własności lokalu).

## 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?

W złożonych relacjach finansowych, w związku z finansowaniem przedsięwzięcia deweloperskiego, występują następujące harmonogramy przepływów:

- Wpłaty transz kredytu dla dewelopera
- Wpłaty transz kredytu dla nabywcy na zakup mieszkania od dewelopera
- Harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, na podstawie którego dokonywane są wypłaty z otwartego rachunku powierniczego.

W sensie prawnym harmonogramy wypłat kredytów dla dewelopera i dla nabywcy mogą być ustalone przez strony swobodnie – nie są to harmonogramy w rozumieniu ustawy deweloperskiej zdefiniowane w art. 24. W szczególności harmonogram wpłat nabywcy na rachunek powierniczy, wynikający z umowy deweloperskiej – może być ustalony niezależnie od harmonogramu wypłat z rachunku powierniczego.

Również w zakresie warunków wypłat transz kredytu, ich etapowania, ustawa deweloperska w żadnym stopniu nie ingeruje w umowne warunki ustalone pomiędzy kredytodawcą i kredytobiorcą.

W szczególności nie ma prawnych przesłanek co do obowiązku uzależnienia wypłaty transzy kredytu udzielonego nabywcy od zakończenia etapu zgodnie, z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, który przyjął bank prowadzący rachunek powierniczy.

Gdyby instytucja finansowa uczestnicząca kredytowo w procesie finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, chciała skoordynować harmonogramy, etapy, wpłaty – może to osiągnąć wyłącznie poprzez dodatkowe uzgodnienia zawarte w umowach. W żadnym wypadku ustawa nie działa tu bezpośrednio.

Wobec wzajemnej zależności finansowania i zapewnienia płynnego obiegu środków na finansowanie przedsięwzięcia, zaleca się jednak orientowanie umów kredytowych i ich harmonogramów oraz transz na harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego.

Jest on znany na wczesnym etapie przedsięwzięcia, z założenia wynikowo ustalany i dostosowany do harmonogramu wypłat transz finansowania dewelopera przez bank.

Zakłada się jednak, że ilość etapów w harmonogramie deweloperskim będzie możliwie skompresowana (ustawa zakłada minimum cztery etapy) z uwagi na koszty kontroli zakończenia każdego z etapów.

Przeciwnie, harmonogram transz wypłaty kredytu deweloperskiego, z uwagi na szczegółowe śledzenie przedsięwzięcia, w związku z ryzykiem banku finansującego przedsięwzięcie oraz badanie celu wykorzystania kredytu, zawierać będzie szereg śródetapów i większą ich szczegółowość. Tym bardziej, iż bank jak się zakłada, będzie głównym kredytującym należności finansowe wykonawców, podwykonawców, a wobec nich powstają bieżące wierzycelności za wykonane prace wobec dewelopera.

Odnośnie harmonogramu wypłat kredytu nabywcy – zaleca się takie dopasowanie terminów i wysokości transz, by ich etapowa suma, przelewana najczęściej bezpośrednio na rachunek powierniczy, wystarczyła na pokrycie zakładanych procentowo kosztów przedsięwzięcia na danym etapie, ujętym w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego.

Bank nabywcy może również, przez odpowiednie dostosowanie harmonogramu transz dopasować się i skorzystać z efektu obowiązkowej kontroli faktycznego zakończenia danego etapu, przed wypłatą środków z rachunku powierniczego.



W ten sposób potwierdzenie przynajmniej głównych faz budowy, może korzystać z synergii kontroli banku rachunku powierniczego i banku nabywcy (ten bada niezależnie cel wykorzystania środków kredytowych).

Z czasem i o ile praktyka w Polsce rozwinie się w kierunku stosowanej międzynarodowo, być może drogą do efektywnego, synergicznego procesu kontroli i dokumentowania poszczególnych etapów – w określonym zakresie wspólnie dla finansujących instytucji – będzie korzystanie z zewnętrznych firm audytujących postępy budowy. Przykład raportu kontroli KVL – w załączeniu.

Warto też przypomnieć, że nie jest problemem wypłacanie nabywcy (na rachunek powierniczy) transz kredytu wcześniej aniżeli wymagalne roszczenia dewelopera o wypłatę zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Środki „bezpiecznie” czekają na rachunku powierniczym (mogą być oprocentowane) i w swoim czasie – zgodnie z ustawą deweloperską, po zakończeniu etapu spożytkowane zostaną na przedsięwzięcie.

Z punktu widzenia ekonomiki kontroli etapów przedsięwzięcia / postępów budowy – oczywiście przewagę będą miały te banki, które połączą trzy funkcje finansowe: banku finansującego dewelopera, nabywcę i prowadzącego rachunek powierniczy (inną kwestią jest kumulacja w takiej sytuacji ryzyka prawnego i finansowego).

## 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

### 1. Wyciąg adekwatnych przepisów z ustawy.

**Art. 37.** Przepis art. 4 ustawy stosuje się do przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których **rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy**.

Zgodnie z art. 3.

- 6) **przedsięwzięcie deweloperskie** – to proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanowione lub przeniesione zostaje prawo, o którym mowa w art. 1, obejmujący budowę w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.<sup>3)</sup>) oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami; częścią przedsięwzięcia deweloperskiego może być zadanie inwestycyjne dotyczące jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną
- 10) **rozpoczęcie sprzedaży** - podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego

Deweloper, nawet, gdy korzysta z przepisu przejściowego- wypełnia **Prospekt Informacyjny Dewelopera**

#### **Ad.III.15 „Środki ochrony nabywców”.**

W stosunku do przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy o ochronie praw nabywców..., tj. po 31 kwietnia 2012 r. najczęstszą odpowiedzią będzie „BRAK”. Deweloper wykazać jednak musi nie tylko rozpoczęcie faktycznej sprzedaży (samo ogłoszenie w prasie nie wystarczy) ale również zaawansowanie przygotowania przedmiotu sprzedaży, czego niezbitym dowodem byłoby posiadane pozwolenie na budowę. Przepis przejściowy ustawy deweloperskiej (art. 37) nie jest precyzyjny, jednak to na deweloperze będzie spoczywał ciężar dowodu faktycznego rozpoczęcia sprzedaży przedsięwzięcia deweloperskiego w rozumieniu tejże ustawy, jeśli od maja 2012 r. nie będzie oferował nowym nabywcom możliwości wpłat rat na mieszkanie na rachunek powierniczy otwarty lub zamknięty nowego typu.



## 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?

W jakich sytuacjach może dojść do pytania z punktu widzenia banku dewelopera?

Deweloper po 31 kwietnia 2012 zwraca się do kredyt na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego i deklaruje, że część środków finansowania będzie pochodziła z przedpłat na poczet ceny sprzedawanych mieszkań. W przypadku jeżeli przedpłaty te bank przyjmował na rachunek, nie będący rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy deweloperskiej a później okazałoby się, że deweloper podlegał reżimowi ustawy, mogłyby mieć miejsce poniższe sytuacje:

- nabywcy podnoszą roszczenie o niestosowanie rachunku powierniczego zgodnego z ustawą deweloperską a więc pozbawienie ich prawa ochrony co do zaliczkowo wpłacanych środków.
- nabywcy mają prawo do odstąpienia od umowy ze względu na brak treści minimalnej<sup>14</sup>

### **Punkt widzenia banku finansującego nabywcę.**

Bank finansujący nabywcę powinien być tym bardziej zainteresowany wyjaśnieniem ponad wszelką wątpliwość, że deweloper ma prawo skorzystania z art. 37, rezygnacji z mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Mając zarzuty wobec dewelopera - nabywcy mogą wykorzystać pozew zbiorowy wobec dewelopera. Argumentem może być pozbawienie ich gwarantowanej ustawą ochrony zaliczek na poczet mieszkania. Mogą również unieważnić umowy deweloperskie (zawarte bez obowiązkowej treści minimalnej), wstrzymując tym samym dalsze wpłaty, zaburzając realizowanie przedsięwzięcia deweloperskiego i doprowadzić do nie oddawania lokali mieszkalnych w terminie.

Bank nabywcy traci wtedy potencjalne zabezpieczenie hipoteczne na wyodrębnianym w przyszłości lokalu a w międzyczasie traci zabezpieczenie (cesja) na środkach, które gromadzone byłyby na rachunku powierniczym.

Ponadto bank nabywcy ewidentnie wie o tym, czy nabywca wpłaca środki na rachunek bankowy czy mieszkaniowy powierniczy (zgodnie z umową deweloperską), ponieważ podstawą umowy kredytowej jest dostarczenie mu umowy deweloperskiej (gdzie określony jest rodzaj wpłat i numer rachunku).

**Wniosek:** Również bank nabywcy powinien sprawdzać istnienie przesłanek prowadzenia przez dewelopera przedsięwzięcia budowlanego z lub bez rachunku powierniczego.

## 3. Kryterium rozpoczęcia i istnienia przedmiotu sprzedaży – rekomendacja punktów do sprawdzenia przez bank.

Zaleca się dokonywanie przez bank całościowej oceny przesłanek, które świadczyłyby o możliwości skorzystania przez dewelopera ze zwolnienia z obowiązku posiadania rachunku powierniczego, o którym mowa w ustawie. Następujące okoliczności świadczyłyby pozytywnie o zwolnieniu z obowiązku prowadzenia powierniczego rachunku mieszkaniowego dla dewelopera. **Uwaga:** Bank oczywiście nie ma środków prawnych nakłaniania dewelopera do założenia rachunku, jeżeli ten uważa, że jest zwolniony; bank jedynie z uwagi na własne ryzyko może odmówić kredytowania, jeżeli poniższe przesłanki przez dewelopera nie zostaną wykazane.

- Kryterium potwierdzenia rozpoczęcia sprzedaży to podstawowy i obowiązkowy warunek<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Treść minimalna umowy deweloperskiej, to zgodnie z Art. 22. §1 podpunkt 9) między innymi informacje dotyczące: a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku,

Deweloper uwikłany zostaje w proces w związku z zarzutami nabywców o brak ochrony ich środków jakim jest w świetle ustawy mieszkaniowy rachunek powierniczy. (grzywny, sankcje karne, UOKiK). W efekcie powyższych ryzyk bank finansujący dewelopera narażony jest na utratę płynności przez dewelopera; odpływ lub brak wpłacanych przez nabywców środków z zawartych umów deweloperskich. Ponadto bank, który przyjmuje środki od nabywców bez rachunku powierniczego naraża się na ryzyko utraty reputacji wobec domniemania klientów iż uczestniczył w nieprawym procederze (po stronie dewelopera).

<sup>15</sup> Intencją przepisu było zwolnienie dewelopera z obowiązku „wkomponowania” się w reżim ustawy, w tym przede wszystkim w zakładanie rachunku powierniczego, kiedy przedsięwzięcie jest zaawansowane a jego koszt skalkulowany w oparciu o dotychczasowe (przedstawowe) zasady oraz zawarte już wcześniej umowy sprzedaży. W tym przypadku, jedynie literalne odczytywanie ustawy, ścisłe odwoływanie się jedynie do faktu ogłoszenia jakiegokolwiek sprzedaży, narażać może na zarzut obejścia prawa- uchylania od ochrony przez rachunek powierniczy.





- Choć jedna zawarta umowa sprzedaży z datą sprzed wejścia w życie ustawy. Ewentualnie przedstawienie umów przedwstępnych z datą pewną sprzed wejścia w życie ustawy.
- przedstawienie przez dewelopera ogłoszeń i akcji marketingowej świadczącej o rozpoczęciu sprzedaży przed wejściem w życie ustawy.

W opublikowanych do tej pory komentarzach do ustawy deweloperskiej, sporne jest czy decydująca jest data publicznego podania do informacji czy też wyznaczona data rozpoczęcia sprzedaży lokali. Bezpieczniejsze z punktu widzenia banku będzie stwierdzenie czy przed wejściem w życie ustawy zawierane były przynajmniej umowy przedwstępne- czyli data rozpoczęcia sprzedaży a nie jej ogłoszenia<sup>16</sup>

- Kryterium istnienia przedmiotu sprzedaży, to jest zaawansowanie procesu przedsięwzięcia deweloperskiego<sup>17</sup>.

Bank zdecydowanie będzie wymagał przedstawienia **tytułu własności gruntu**, na którym będzie miało miejsce przedsięwzięcie. Nie tylko ze względu na proces sprzedaży, ale ze względu na ryzyko finansowe banku.

Deweloper powinien również posiadać i wykazać bankowi dla powyższych celów **pozwolenie na budowę** wydane przed wejściem w życie ustawy (jest to niewątpliwie czynnik świadczący o zaawansowaniu przedsięwzięcia ale w analizie całości okoliczności można uznać za wystarczające jeżeli deweloper podjął odpowiednie kroki formalne np. złożył wniosek o pozwolenie z kompletem dokumentów: **plan architektoniczny, plan budowlany, pozostałe dokumenty**.

#### **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?**

Nie, nie może. Jeżeli do banku zgłosi się deweloper, chcąc założyć rachunek powierniczy nowego typu, ale spełnia kryteria zwolnienia z prowadzenia tego rachunku (art. 37 ustawy), bank nie może w tej sytuacji zawrzeć umowy rachunku powierniczego.

Może natomiast założyć rachunek zgodnie z dotychczasowymi przepisami ( art. 59 prawa bankowego).

Przepis przejściowy ( art.37) jest imperatywny. Zgodnie z nim deweloper nie ma wyboru: skorzystać lub nie skorzystać z rachunku powierniczego, jeżeli nie stosują się do niego przepisy ustawy. Przepis stwarza taką możliwość w odniesieniu do obiektywnego warunku, to jest czy rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po wejściu w życie ustawy.

Zatem jeżeli rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed wejściem w życie ustawy, to nie stosuje się art. 4 i nie można założyć rachunku powierniczego nowego typu – tę obiektywną przesłankę deweloper powinien wykazać a bank zbadać wg kryteriów z wyżej wymienionego punktu.

Istnieje również racjonalny argument, nie zakładania rachunku powierniczego do kolejnych umów deweloperskich, w momencie kiedy poprzednie nie objęte były ustawą. Chodzi o względy zadbania o równość w traktowaniu nabywców – w przypadku upadłości dewelopera. Prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego dla niektórych tylko (późniejszych) nabywców uprzywilejowywało by ich w pierwszeństwie zaspokojenia się z masy upadłości deweloperskiej, nie wspominając o innych uprawnieniach z art. 36 ustawy deweloperskiej.

Ponadto założenie rachunku powierniczego do przedsięwzięć deweloperskich, do których przepisu art. 4 nie stosuje się, narażało by trudności związanych z postępowaniem upadłościowym.

<sup>16</sup> Radosław Tymiec, Dorota Kurek Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz Warszawa, 2012 [w:] Komentarz Online do Prawa Budowlanego

<sup>17</sup> Por. P. Kuglarz, A.Drewicz- Tułodziecka, *Ustawa tworzy wyższe standardy*, „Rzeczpospolita” z dn.2.04.2012 r.





## VIII. ZABEZPIECZENIA BANKÓW PRZY FINANSOWANIU DEWELOPERSKIM

### 1. Zabezpieczenie banku dewelopera i banku nabywcy „na” na rachunku powierniczym zamkniętym lub otwartym

#### 1.1. Charakter prawny rachunku powierniczego

- Według art. 3 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej „ustawa deweloperska”) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy jest to należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Natomiast zgodnie z art. 3 pkt 8 ustawy deweloperskiej zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy deweloperskiej.

- Rachunek powierniczy jest rachunkiem bankowym, co wynika nie tylko z art. 3 ustawy deweloperskiej lecz także z art. 49 ust. 1 pkt 4 prawa bankowego.

- Zgodnie z art. 59 ust. 1 prawa bankowego na rachunku powierniczym mogą być gromadzone wyłącznie środki pieniężne powierzone posiadaczowi rachunku – na podstawie odrębnej umowy – przez osobę trzecią. Posiadacz rachunku powierniczego jest tylko powiernikiem. Środki na rachunku powierniczym są mu powierzone przez osobę trzecią (powierzającego). Powierzenie środków następuje w celu ich wykorzystania na określony cel lub/i w określony sposób. Powiernik dysponuje powierzonymi środkami we własnym imieniu, ale jest zobowiązany – względem powierzającego – do „rozliczenia się” ze sposobu wykorzystania tych środków, a także (z reguły) do zwrotu środków pieniężnych, które nie zostały wykorzystane w czasie trwania umowy powierniczej (W. Pyziół [w:] System Prawa Prywatnego, tom 8, Prawo zobowiązań – część szczegółowa, Warszawa 2011). Zatem pełnoprawnym posiadaczem rachunku powierniczego jest powiernik, ale środki zgromadzone na rachunku powierniczym są środkami powierzającego (B. Smykla, Prawo bankowe. Komentarz, Warszawa 2011, art. 59).

W przypadku powierniczego mieszkaniowego rachunku, w myśl ustawy deweloperskiej, powiernikiem i jednocześnie posiadaczem rachunku jest deweloper. Również jemu mogą przypadać odsetki od środków gromadzonych na rachunku, jeśli umowa rachunku powierniczego będzie przewidywała oprocentowanie. Dopuszczalne jest również zakładanie sublokata, w ramach prowadzonego rachunku powierniczego, by w czasie oczekiwania na wypłaty deweloperowi po zakończeniu etapu lub całego przedsięwzięcia, mogły efektywnie „pracować”.

Występują tu zatem jedynie dwie strony rachunku – deweloper i bank. Nabywca nie jest stroną umowy rachunku, choć w określonych ustawą sytuacjach, związanych z rozwiązaniem umowy deweloperskiej lub upadłością dewelopera, posiada roszczenie o ich zwrot. Ustawa wymaga również uzyskanie zgody nabywcy przy zmianie umowy rachunku powierniczego (za wyjątkiem zmiany oprocentowania środków).

- Z uwagi na specyfikę rachunku powierniczego prawo bankowe wprowadziło przepisy mające na celu ochronę interesów powierzającego przed konsekwencjami niesolidności powiernika i jego złego stanu majątkowego. Są to przepisy art. 59 ust. 4 do 6. Zgodnie z tymi przepisami w razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko posiadaczowi rachunku powierniczego – środki znajdujące się na rachunku nie podlegają zajęciu. Z kolei w razie ogłoszenia upadłości posiadacza rachunku powierniczego – środki pieniężne znajdujące się na tym rachunku podlegają wyłączeniu z masy upadłości. Natomiast w przypadku śmierci posiadacza rachunku powierniczego zgromadzone na tym rachunku kwoty nie wchodzą do spadku po posiadaczu rachunku.
- Także art. 3 ustawy deweloperskiej jednoznacznie wskazuje, iż środki wpłacane na rachunek powierniczy mają służyć realizacji konkretnego celu i nie mogą być przeznaczone na finansowanie innych potrzeb. Podkreśla to kategorycznie art. 8 ustawy deweloperskiej. Stanowi on, iż deweloper ma prawo dysponować środkami wpłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.
- Ustawa deweloperska nie wprowadza przepisów mające na celu ochronę interesów nabywcy – powierzającego. Natomiast ochronę nabywcy w przypadku upadłości dewelopera reguluje ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze. Według art. 425<sup>2</sup> ust. 1 tejże ustawy w przypadku



ogłoszenia upadłości dewelopera środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych na podstawie art. 425<sup>4</sup> ust. 1 pkt 2, stanowią osobną masę upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych tym przedsięwzięciem. Ze względu na nieuregulowanie odrębne problemu egzekucji z rachunku deweloperskiego powierniczego otwartego i zamkniętego oraz przypadku śmierci posiadacza rachunku powierniczego mają wprost zastosowanie przepisy art. 59 ust. 4 i 6 prawa bankowego.

## 1.2. Charakter prawny wierzytelności z rachunku powierniczego

Przytoczone wyżej przepisy uzasadniają wniosek, iż wierzytelność z rachunku powierniczego deweloperskiego jest niezbywalna do chwili, w której deweloper ma prawo do wypłaty środków zgromadzonych na tym rachunku, albo do chwili w której nabywca uzyskuje prawo do żądania zwrotu środków pozostałych na mieszkaniowym rachunku powierniczym.

## 1.3. Wierzytelność dewelopera z rachunku powierniczego

- Deweloper ma prawo do żądania wypłaty z mieszkaniowego rachunku powierniczego:
  - zamkniętego - środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę własności lokalu, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca (art. 10 ustawy deweloperskiej);
  - otwartego – środków pieniężnych zgromadzonych na tym rachunku po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (art. 11 ustawy deweloperskiej) i w wysokości określonej w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego.
- Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Należy uznać, iż środki te będą mogły być przeznaczone na spłatę kredytu zaciągniętego przez dewelopera na realizację tegoż przedsięwzięcia (art. 8 ustawy deweloperskiej).
- Skoro deweloper uzyskuje prawo do środków zgromadzonych na rachunku powierniczym w chwili opisanej w pkt 2 i w celu określonym w pkt 3 ma zatem także prawo do ustanowienia zastawu rejestrowego na wierzytelności z rachunku powierniczego na rzecz banku, który udzielił mu kredytu finansującego dane przedsięwzięcie lub jego część. W żadnym razie nie będzie tego można uznać za naruszenie art. 8 ustawy deweloperskiej. Ze względu na to, iż umowa zastawu będzie zawierana przy udzielaniu kredytu przedmiotem zastawu będzie przyszła wierzytelność z rachunku powierniczego.

## 1.4. Wierzytelność nabywcy z rachunku powierniczego

- Nabywca ma prawo do żądania wypłaty z mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku:
  - odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 ustawy deweloperskiej przez dewelopera albo przez nabywcę - przypadających mu środków pieniężnych pozostałych na tym rachunku, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej (art. 13 ustawy deweloperskiej);
  - rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 ustawy deweloperskiej – przypadających mu środków pieniężnych w wysokości ustalonej zgodnie przez dewelopera i nabywcę (art. 14 ustawy deweloperskiej).
- W przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera nabywca ma prawo do zaspokojenia swoich roszczeń ze środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w pierwszej kolejności (art. 425<sup>2</sup> ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze).
- Skoro nabywca, w przypadkach określonych w pkt. 1 ma prawo do środków zgromadzonych na rachunku powierniczym ma także prawo do przelewu wierzytelności z rachunku powierniczego na rzecz banku, który udzielił mu kredytu na nabycie lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Ze względu na to, iż umowa zastawu będzie zawierana przy udzielaniu kredytu przedmiotem przelewu będzie przyszła wierzytelność. Przy czym otrzymane przez bank kwota będzie źródłem przedterminowej spłaty kredytu, co jasno musi wynikać z umowy przelewu. Również w umowie kredytu przypadek ten winien być uregulowany.
- W umowie cesji nie tylko trzeba będzie precyzyjnie określić przyszła wierzytelność będącą przedmiotem przelewu, ale także wskazać jakie informacje i dokumenty oraz w jakim terminie musi nabywca złożyć w banku w razie odstąpienia od umowy deweloperskiej przez niego albo dewelopera, aby bank-cesjonariusz mógł tę cesję „skonsumować”.



## 1.5. Odstąpienie od umowy deweloperskiej

- **Nabywca** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia (art. 29 ust. 1 pkt 1 – 5 oraz ust. 2 ustawy deweloperskiej), z tym, iż przy obliczaniu tego terminu nie uwzględnia się dnia zawarcia umowy (art. 111 § 2 k.c.):
  - jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22;
  - jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2;
  - jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;
  - jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
  - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy.
- **Nabywca** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na niego prawa, o którym mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej po bezskutecznym upływie wyznaczonego deweloperowi 120-dniowego terminu na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 (art. 29 ust. 1 pkt 6 oraz ust. 3 ustawy deweloperskiej). Termin 120 dniowy rozpocznie bieg od następnego dnia po tym, jak pismo zawierające żądanie nabywcy przeniesienia na niego prawa, o którym mowa w art. 1, dotrze do dewelopera w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.).
- **Deweloper** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:
  - niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej (art. 29 ust. 4 ustawy deweloperskiej);
  - niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
- Z art. 13 ustawy deweloperskiej wynika, iż wypłata środków następuje niezwłocznie na żądanie nabywcy bez składania dyspozycji przez dewelopera – posiadacza rachunku. Warunkiem wypłaty jest złożenie w banku prowadzącym rachunek oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. Należy uznać, iż musi to być skuteczne odstąpienie, tj. dokonane z zachowaniem postanowień art. Ustawa nie wskazuje, kto ma prawo do złożenia takiej umowy. Należy zatem uznać, iż będzie miał je zarówno deweloper jak i nabywca, niezależnie od tego, który z nich wypowie umowę deweloperską. Zważywszy na to, iż ustawodawca użył wyrażenia „oświadczenia o odstąpieniu” a nie „kopii oświadczenia o odstąpieniu”, oznacza to, iż bank prowadzący rachunek powierniczy musi otrzymać oryginał oświadczenia o odstąpieniu. Może to być drugi bądź trzeci egzemplarz oświadczenia przeznaczony specjalnie dla tego banku. Jeżeli wiarygodność o wypłatę środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym nabywca przeniesie na bank, który udzielił mu kredytu wówczas z żądaniem wypłaty wystąpi ten bank.
- Odstąpienie od umowy deweloperskiej powinno nastąpić na piśmie (art. 77 § 3 k.c.). Forma ta będzie wystarczająca dla przypadku, gdy od umowy odstępuje deweloper, który jest klientem banku prowadzącego rachunek powierniczy, w związku z tym bankowi temu w przeważającej większości sytuacji będą znane podpisy osób podpisanych w imieniu dewelopera. Natomiast nabywca nie jest klientem banku prowadzącego rachunek powierniczy. W związku z tym złożenia w banku tylko pisemnego oświadczenia nabywcy nie będzie wystarczające do przyjęcia, iż oświadczenie takie rzeczywiście pochodzi od nabywcy. Konieczne będzie zatem uwiarygodnienie podpisu nabywcy przez jego bank, najlepiej przez notariusza. Jeżeli wiarygodność o wypłatę środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym nabywca przeniesie na bank, który udzielił mu kredytu wówczas oświadczenie nabywcy względnie dewelopera o odstąpieniu od umowy ma prawo przedstawić ten bank.

## 1.6. Rozwiązanie umowy deweloperskiej

- Umowa deweloperska może być także rozwiązana za zgodą obu stron tj. dewelopera i nabywcy.
- Zgodnie z art. 14 ustawy deweloperskiej w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 ustawy deweloperskiej, bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu od stron zgodnych oświadczeń woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, bez składania dyspozycji przez dewelopera – posiadacza rachunku. Natomiast przepis nie nakazuje przedstawiania bankowi prowadzącemu rachunek bankowy dokumentu rozwiązującego umowę deweloperską. Podobnie jak przy odstąpieniu należy zatem uznać, iż oba oświadczenia będzie mógł





przedstawić bankowi prowadzącemu rachunek powierniczy deweloper lub nabywca. Może też mieć miejsce sytuacja, iż każdy z nich przedstawi bankowi swoje oświadczenie. Ponieważ ustawodawca użył wyrażenia „oświadczenia woli” a nie „kopia oświadczenia woli”, oznacza to, iż bank prowadzący rachunek powierniczy musi otrzymać oryginał oświadczenia o sposobie podziału środków pieniężnych. Może to być drugi bądź trzeci egzemplarz oświadczenia przeznaczony specjalnie dla tego banku. Jeżeli wierzytelność o wypłatę środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym nabywca przeniesie na bank, który udzielił mu kredytu wówczas opisane uprawnienia ma także ten bank.

- Rozwiązanie umowy deweloperskiej musi nastąpić w formie aktu notarialnego (art. 77 § 3 k.c.).
- W umowie cesji nie tylko trzeba będzie precyzyjnie określić przyszła wierzytelność będącą przedmiotem przelewu, ale także wskazać jakie informacje i dokumenty oraz w jakim terminie musi nabywca złożyć w banku w razie rozwiązania umowy deweloperskiej, aby bank-cesjonariusz mógł tę cesję „skonsumować”.

### 1.7. Brak środków na rachunku powierniczym

- Z przepisów ustawy deweloperskiej wyraźnie wynika, iż w razie odstąpienia od umowy przez nabywcę albo dewelopera albo jej rozwiązania nabywca uzyskuje prawo do środków pieniężnych znajdujących się na rachunku. Może jednak wystąpić sytuacja, iż na rachunku powierniczym nie będzie żadnych środków bądź będą środki, ale w kwocie niższej niż wpłacona przez nabywcę i będzie to sytuacja prawidłowa np. w wyniku odstąpienia przez nabywcę od umowy w związku nieprzeniesienia na niego prawa, o którym mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej (art. 29 ust. 1 pkt 6 oraz ust. 3 ustawy deweloperskiej). Nie oznacza to, iż nabywca nie ma do dewelopera roszczenia o zwrot kwoty wpłaconej na rachunek powierniczy. Uprawnienie to wynika z umowy deweloperskiej.
- Z mocy art. 395 § 2 k.c. w razie wykonania prawa odstąpienia umowa deweloperska uważana jest za nie zawartą. To, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym. W przypadku rozwiązania roszczenie o zwrot należnej kwoty będzie wynikało z dokumentu rozwiązującego umowę. Nabywca będzie mógł dochodzić zaspokojenia swoich roszczeń z majątku dewelopera.
- Zatem bank finansujący nabywcę ma prawo domagać się zabezpieczenia w postaci cesji wierzytelności o zwrot należnej nabywcy od dewelopera kwoty, której nie odzyskał z rachunku powierniczego.

## 2. Relacje pomiędzy hipoteką ustanowioną na rzecz Banku finansującego dewelopera a hipoteką na rzecz Banku finansującego nabywcę

- Należy przyjąć jako pewnik, że zabezpieczeniem spłaty kredytu udzielonego deweloperowi będzie hipoteka na nieruchomości będącej własnością dewelopera albo na przysługującym mu użytkowaniu wieczystym. Z kolei docelowym zabezpieczeniem kredytu udzielonego przez bank nabywcy będzie hipoteka na nieruchomości, której właścicielem nabywca się stanie.
- Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej „ustawa deweloperska”) nie wyłącza stosowania art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, według którego w razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym, nabywca wydzielonej nieruchomości może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału. Jeżeli jednak sposób podziału hipoteki został określony w umowie o ustanowienie hipoteki i ujawniony w księdze wieczystej, podział następuje stosownie do postanowień umowy.
- Jak stanowi art. 10 ustawy deweloperskiej 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 (odrębnej własności lokalu mieszkalnego, własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość), w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę nabywca np. służebności, hipoteki na rzecz banku dewelopera jeżeli nieruchomość będzie wydzielana przed zapłatą pełnej ceny nabycia. Oznacza to, iż bank finansujący dewelopera musi wydać promesę, w której jedynym warunkiem uzależniającym wydanie zgody na bezobciążeniowe wydzielenie nieruchomości będzie zapłata przez nabywcę całej sumy nabycia i wystąpienie okoliczności opisanych w art. 10 ustawy deweloperskiej.
- Nie ma analogicznego zapisu w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Tym niemniej nie można przyjąć, iż brak zapisu oznacza, iż bank prowadzący rachunek powierniczy otwarty, o ile sam jest kredytodawcą dewelopera, może przerzucić na nabywcę ciężar odpowiedzialności za niespłacenie kredytu przez dewelopera i zobowiązać się, iż wyda zezwolenie na odłączenie nieruchomości na rzecz nabywcy w stanie wolnym od obciążeń pod warunkiem, iż deweloper spłaci udzielony mu kredyt. Wniosek taki można wywieść z art. 13 ustawy deweloperskiej, który stanowi, iż w przypadku odstąpienia od



umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej oraz z art. 15 ust. 3, w którym także jest mowa o nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca).

- Jak wynika z przepisów ustawy deweloperskiej oraz z art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w chwili przystąpienia przez strony do aktu notarialnego wydzielana nieruchomość jest obciążona hipoteką. Jednakże ze względu na oświadczenie banku finansującego dewelopera będzie ona wydzielona w odrębnej księdze wieczystej bez ciężającej na niej hipoteki. Tym samym skoro hipoteka w części określonej w umowie o podział hipoteki albo wynikającej z ustawy ciążyła na wydzielanej nieruchomości nie generuje ona opróżnionego miejsca hipotecznego na pozostałej części nieruchomości będącej jeszcze własnością dewelopera.

### 3. Gwarancja deweloperska

W przypadku, gdy na rzecz nabywcy ma być wystawiona gwarancja bankowa albo ubezpieczeniowa występuje ona zawsze jako współzabezpieczenie z otwartym rachunkiem powierniczym. Może być ona zatem udzielona przed otwarciem takiego rachunku lub po otwarciu takiego rachunku, jeżeli pierwotnie zabezpieczeniem miał być tylko rachunek powierniczy.

Beneficjentem gwarancji jest nabywca.

Gwarancja deweloperska udzielana jest za dewelopera. Jak wynika z art. 4 ww. ustawy deweloper musi być także zleceniodawcą.

Gwarancja deweloperska może być bezwarunkowa lub warunkowa. Jednakże z uwagi na rezultaty, które zabezpiecza celowe jest ją wystawianie jej jako warunkową. Gwarant powinien uzależnić dokonanie płatności z tytułu udzielonej gwarancji od przedstawienia:

- pisemnej informacji o dacie wydania przez sąd postanowienia o ogłoszeniu upadłości dewelopera – jeżeli beneficjent gwarancji żąda z tego powodu wypłaty sumy gwarancyjnej albo
- oświadczenia nabywcy „o odstąpieniu od umowy deweloperskiej zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożonego w formie pisemnej z podpisem/podpisami\*<sup>1</sup> notarialnie poświadczonymi, w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej” wraz z kopią nadania przesyłki poleconej na pocztę – jeżeli beneficjent żąda wypłaty sumy gwarancyjnej z powodu odstąpienia od umowy deweloperskiej oraz
- kopię pisma nabywcy skierowanego do Dewelopera z żądaniem przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości w ciągu 120 dni, pod rygorem wypowiedzenia umowy deweloperskiej wraz z kopią nadania przesyłki poleconej na pocztę.

Gwarancja musi być udzielona do wysokości kwot, jakie mają być wypłacone na rzecz dewelopera. Z mocy art. 16 ust. 3 ww. ustawy gwarancja nie może obejmować odsetek od wpłaconych przez nabywcę środków oraz utraconych korzyści.

Gwarancja deweloperska zabezpiecza roszczenia nabywcy tylko w razie gdyby:

- ogłoszona została upadłość dewelopera, albo
- na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy nabywca odstąpił od umowy deweloperskiej ze względu na to, że Deweloper nie przeniósł na niego prawa odrębnej własności lokalu albo własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, albo użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, w terminie określonym w umowie deweloperskiej. Termin ten należy w gwarancji wskazać.

Termin wygaśnięcia gwarancji należy określać opisowo na dzień podpisania aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę własność nieruchomości, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które nabywca wyraził zgodę. W związku z tym w gwarancji należy wskazać dokument, który wykaże wygaśnięcie gwarancji. Powinien to być wypis akt notarialnego.

W treści gwarancji deweloperskiej, ze względu na jej szczególny charakter, powinna być umieszczona klauzula redukująca wskazująca, iż odpowiedzialność gwaranta obniża nie tylko każda wypłata dokonana przez gwaranta, ale także wypłata beneficjentowi środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego wskutek odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 6 ustawy o wypłaconą mu kwotę.

Gwarancja deweloperska powinna być udzielana jako przenośna. Cesja praw z gwarancji powinna służyć jako prawne zabezpieczenie udzielonego nabywcy kredytu hipotecznego, z którego środki zostały przekazane przez kredytodawcę nabywcy na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Ze względu na art. 16 ww. ustawy gwarancja może być przeniesiona wyłącznie bez wierzytelności, którą zabezpiecza, bowiem z chwilą wypłaty z gwarancji roszczenia przysługujące nabywcy przeciwko bankowi prowadzącemu rachunek powierniczy przechodzą na gwaranta.





Gwarantem może być bank albo zakład ubezpieczeń. W przypadku banku będzie to najczęściej bank prowadzący rachunek bankowy dewelopera.

Jak stanowi art. 16 ust. 1 ww. ustawy z chwilą wypłaty środków z tytułu udzielonej gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, roszczenia przysługujące nabywcy przeciwko bankowi prowadzącemu rachunek powierniczy przechodzą na gwaranta. Tym samym pieniądze zgromadzone na rachunku powierniczym stanowią zabezpieczenie roszczeń zwrotnych gwaranta.

## **IX. WZORCE UMÓW I INNYCH DOKUMENTÓW ZWIĄZANYCH Z ZABEZPIECZENIAMI BANKU PRZY FINANSOWANIU DEWELOPERSKIM OPRACOWANE PRZEZ FUNDACJĘ NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO**

### **1. Zabezpieczenia banku nabywcy w związku z kredytem udzielanym nabywcy na zakup mieszkania od dewelopera**

1.1. UMOWA przelewu wierzytelności z mieszkaniowego rachunku powierniczego

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

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

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

### **2. Zabezpieczenia banku dewelopera**

2.1. UMOWA zastawu rejestrowego na wierzytelności z mieszkaniowego zamkniętego rachunku powierniczego

2.2. UMOWA przelewu wierzytelności z mieszkaniowego rachunku powierniczego

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

### **3. Gwarancja deweloperska**

3.1. UMOWA GWARANCJI DEWELOPERSKIEJ

3.2. UMOWA przelewu wierzytelności z gwarancji deweloperskiej

3.3. ZAWIADOMIENIE o przelewie

3.4. ZAWIADOMIENIE o przyszłym przelewie i ZGODA gwaranta na przelew



# 1. Zabezpieczenia banku nabywcy w związku z kredytem udzielanym nabywcy na zakup mieszkania od dewelopera

## 1.1. UMOWA przelewu wierzytelności z mieszkaniowego rachunku powierniczego

### Umowa przelewu wierzytelności z otwartego/zamkniętego\* mieszkaniowego rachunku powierniczego

zawarta w..... w dniu ..... pomiędzy Bankiem ..... S.A., z siedzibą w ..... przy ul. ...., (wpisany pod numerem KRS: ..... do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; NIP: .....; wysokość kapitału zakładowego i kapitału wpłaconego ..... złotych na dzień .....), Oddział w ....., zwaną w dalszym ciągu niniejszej umowy „Bankiem Nabywcy”, reprezentowaną przez:

1. ....
2. ....

a .....

(imię, nazwisko, adres oraz inne prawnie wymagane dane dotyczące Nabywcy - Cedenta)  
zwanym/i w dalszym ciągu niniejszej umowy „Nabywcą”.

#### § 1.

Niniejsza umowa zawarta jest w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku Nabywcy z tytułu kredytu .....udzielonego Nabywcy w dniu ..... w wysokości ..... (słownie: .....), wraz z odsetkami, prowizjami i innymi należnościami Banku Nabywcy wynikającymi z umowy kredytu, zwanych dalej „Kredytem”. Warunki udzielenia Kredytu i terminy jego spłaty określone są w umowie kredytu Nr ..... z dnia ....., zwanej dalej „Umową Kredytu”.

#### § 2.

Nabywca oświadcza, że:

- 1) w dniu ..... zawarł z ....., zwanym dalej „Deweloperem” umowę deweloperską nr ....., w której Deweloper zobowiązał się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na Nabywcę\*/ do przeniesienia na Nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny\*/ do przeniesienia na Nabywcę użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość\*, zwaną dalej „Umową Deweloperską”;
- 2) w związku z zawarciem Umowy Deweloperskiej .....  
(oznaczenie banku prowadzącego Rachunek)  
prowadzi otwarty/zamknięty\* mieszkaniowy rachunek powierniczy Nr ....., którego posiadaczem jest Deweloper, zwany dalej „Rachunkiem”

#### § 3.

1. Nabywca przelewa na rzecz Banku Nabywcy przysługującą wierzytelność z Rachunku, zwaną dalej „Wierzytelnością”.
2. Nabywca oświadcza, że Wierzytelność z tytułu Rachunku, będzie mu przysługiwała:
  - 1) do wysokości środków pieniężnych pozostałych na Rachunku w przypadku skutecznego odstąpienia przez Nabywcę od Umowy Deweloperskiej w sytuacjach określonych w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinного, zwanej dalej „ustawą deweloperską” tj.:
    - a) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ust. 1 ustawy deweloperskiej;
    - b) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 ustawy deweloperskiej;
    - c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;
    - d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
    - e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;
    - f) nieprzeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w § 2 pkt. 1, w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej.
  - 2) do wysokości środków pieniężnych pozostałych na Rachunku w przypadku skutecznego odstąpienia przez Dewelopera od Umowy Deweloperskiej w sytuacjach określonych w art. 29 ust. 4 i 5 ustawy deweloperskiej tj.:
    - a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
    - b) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego\*/ do odbioru domu jednorodzinного\* lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w § 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
  - 3) w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej na innej podstawie niż art. 29 ustawy deweloperskiej do wysokości przypadających mu środków pieniężnych w wysokości ustalonej zgodnie przez Dewelopera i Nabywcę.

#### § 4.



Bank Nabywcy przyjmuje przelew Wierzytelności.

§ 5.

1. W celu umożliwienia Bankowi Nabywcy złożenia w banku prowadzącym Rachunek żądania wypłaty z Rachunku w sytuacjach określonych w § 3 ust. 2 Nabywca zobowiązuje się do:
  - 1) złożenia w Banku Nabywcy pisemnego oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej oraz pisemnego wezwania do uiszczenia zaległych kwot, otrzymanych przez Nabywcę – jeżeli od umowy odstępuje Deweloper z przyczyny określonej w § 3 ust. 2 pkt 2a;
  - 2) złożenia w Banku Nabywcy pisemnego oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej oraz dwukrotnych pisemnych wezwań, otrzymanych przez Nabywcę – jeżeli od umowy odstępuje Deweloper z przyczyny określonej w § 3 ust. 2 pkt 2b;
  - 3) złożenia w Banku Nabywcy pisemnego odstąpienia Nabywcy od Umowy Deweloperskiej dokonanego w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia (z tym, że do 30 dni nie wlicza się dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej) wskazującego przyczynę odstąpienia – jeżeli od Umowy Deweloperskiej odstępuje Nabywca z przyczyny określonej w § 3 ust. 2 pkt 1a – e; Egzemplarz odstąpienia od umowy składany w Banku Nabywcy winien mieć notarialnie poświadczony/e\* podpis/y\* Nabywcy ;
  - 4) złożenia w Banku Nabywcy pisemnego:
    - a) wezwania Dewelopera do przeniesienia na Nabywcę prawa określonego w § 1 w terminie 120-dniowym oraz
    - b) odstąpienia Nabywcy od Umowy Deweloperskiej zawierającego oświadczenie, że Nabywca wezwał Dewelopera do przeniesienia na niego prawa określonego w § 1 w terminie 120 dni a termin ten bezskutecznie upłynął – jeżeli od Umowy Deweloperskiej odstępuje Nabywca z przyczyny określonej w § 3 ust. 2 pkt 1f; Egzemplarz odstąpienia od umowy składany w Banku Nabywcy winien mieć notarialnie poświadczony/e\* podpis/y\* Nabywcy ;
  - 5) złożenia w Banku Nabywcy pisemnego oświadczenia Nabywcy i Dewelopera o rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej zawierającego zgodne oświadczenie woli Nabywcy i Dewelopera o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku.
2. Nabywca zobowiązuje się do przekazania Deweloperowi dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4:
  - 1) listem poleconym za pośrednictwem Poczty Polskiej S.A.; w takim wypadku Nabywca zobowiązuje się do przedstawienia Bankowi Nabywcy „Potwierdzenia Nadania” albo
  - 2) osobiście do siedziby dewelopera; w takim wypadku Nabywca zobowiązuje się do przedstawienia Bankowi egzemplarza dokumentów zawierającego potwierdzenie Dewelopera otrzymania dokumentów.

§ 6.

Bank Nabywcy i Nabywca zgodnie ustalają, że:

- 1) w żądaniu wypłaty z Rachunku Bank Nabywcy wskaże jako rachunek do wpłaty rachunek kredytowy nr .....
- 2) środki pieniężne otrzymane przez Bank Nabywcy od banku prowadzącego Rachunek zostaną przeznaczone na przedterminową spłatę Kredytu na zasadach określonych w Umowie Kredytu;
- 3) w przypadku, gdy kwota środków pieniężnych otrzymana przez Bank Nabywcy od banku prowadzącego Rachunek będzie wyższa niż kwota pozostałego do spłaty Kredytu, Bank Nabywcy przeleje kwotę pozostałą po spłacie Kredytu na rachunek Nabywcy nr ..... w terminie ..... dni od dnia jej wpływu na rachunek wskazany w pkt 1.

§ 7.

Nabywca zobowiązuje się zawiadomić pisemnie .....  
(nazwa banku prowadzącego Rachunek)

o zawarciu niniejszej umowy i złożyć w Banku Nabywcy dokument potwierdzający przyjęcie przez ten bank do wiadomości przelewu Wierzytelności na Bank Nabywcy w ciągu .....dni od zawarcia niniejszej umowy.

§ 8.

Strony dodatkowo ustalają co następuje:  
.....  
.....

§ 9.

1. Umowa niniejsza wygasa:
  - 1) po przeniesieniu na Nabywcę przez Dewelopera prawa określonego w § 1 w formie aktu notarialnego, w stanie wolnym od obciążeń, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca;
  - 2) po całkowitej spłacie Kredytu.
2. Nabywca zobowiązuje się do złożenia w Banku Nabywcy wypisu aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, w ciągu ..... dni od dnia sporządzenia aktu.

§ 10.

Nabywca nie może odstąpić od niniejszej umowy przed pokryciem wszystkich zobowiązań wobec Banku Nabywcy.

§ 11.

Jakakolwiek zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2004 r. Nr 72 poz. 665 ze zm.) oraz ustawy deweloperskiej.

§ 13.

1. Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Nabywcy i Banku Nabywcy.
2. Zgodnie z art. 95 ustawy Prawo bankowe niniejsza umowa nosi datę pewną od chwili podpisania jej przez Bank.

.....  
(podpis/y\* Nabywcy )  
\*) usunąć niepotrzebne

.....  
(pieczęć firmowa i podpisy w imieniu Banku Nabywcy)

**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**

.....  
.....  
(imię, nazwisko i adres Nabywcy)

.....  
.....  
(Bank prowadzący Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy)

**ZAWIADOMIENIE O PRZELEWIE  
wierzytelności z otwartego/zamkniętego\* mieszkaniowego rachunku powierniczego**

Niniejszym zawiadamiam/y\*, że na podstawie umowy przelewu wierzytelności z otwartego/zamkniętego\* mieszkaniowego rachunku powierniczego nr ..... prowadzonego przez Państwa Bank dla ..... zawartej dnia ..... dokonałem/dokonałam/dokonaliśmy\* przelewu mojej/naszej\* przyszłej wierzytelności z tego rachunku na Bank ..... z siedzibą w....., ul. ...., w celu zabezpieczenia wierzytelności tego Banku z tytułu umowy kredytu ..... nr ..... z dnia ....., wraz z ewentualnymi późniejszymi zmianami.

Stosowanie do postanowień umowy przelewu wierzytelności, środki pieniężne należy przekazać na żądanie Banku na rachunek nr .....

Wobec powyższego uprzejmie prosimy o wypełnienie poniższego oświadczenia,

.....  
(podpis Nabywcy)

**OŚWIADCZENIE BANKU  
prowadzącego otwarty/zamknięty\* mieszkaniowy rachunek powierniczy**

Bank ..... z siedzibą w ..... przy ul. .... (wpisany pod numerem KRS: ..... do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; NIP: .....; wysokość kapitału zakładowego i kapitału wpłaconego ..... złotych na dzień .....), oświadcza że przyjmuje do wiadomości przelew na Bank ..... z siedzibą w ..... wierzytelności z otwartego/zamkniętego\* mieszkaniowego rachunku powierniczego nr ..... dokonanej na podstawie umowy przelewu wierzytelności z otwartego/zamkniętego\* mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia ..... i zobowiązuje się stosować postanowienia otrzymanej umowy przelewu.

.....  
(pieczęć firmowa i podpisy w imieniu Banku)



### 1.3. UMOWA przelewu wierzytelności z tytułu umowy deweloperskiej

#### UMOWA PRZELEWU WIERZYTELNOŚCI

zawarta w..... w dniu ..... pomiędzy Bankiem ..... S.A., z siedzibą w ..... przy ul. ...., (wpisany pod numerem KRS: ..... do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; NIP: .....; wysokość kapitału zakładowego i kapitału wpłaconego ..... złotych na dzień .....), ... Oddział w ....., zwaną w dalszym ciągu niniejszej umowy „Bankiem Nabywcy”, reprezentowaną przez:

1. ....
2. ....
- a .....

(imię, nazwisko, adres oraz inne prawnie wymagane dane dotyczące Nabywcy - Cedenta)  
zwanym/i w dalszym ciągu niniejszej umowy Nabywcą.

#### § 1.

Niniejsza umowa zawarta jest w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku Nabywcy z tytułu kredytu ..... udzielonego Nabywcy w dniu ..... w wysokości ..... (słownie: .....), wraz z odsetkami, prowizjami i innymi należnościami Banku Nabywcy wynikającymi z umowy kredytu, zwanych dalej „Kredytem”. Warunki udzielenia Kredytu i terminy jego spłaty określone są w umowie kredytu Nr ..... z dnia ....., zwanej dalej „Umową Kredytu”.

#### § 2.

Nabywca oświadcza, że:

- 3) w dniu ..... zawarł z ....., zwanym dalej „Deweloperem” umowę deweloperską nr ....., w której Deweloper zobowiązał się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na Nabywcę\*/ do przeniesienia na Nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny\*/ do przeniesienia na Nabywcę użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość\*, zwaną dalej „Umową Deweloperską”;
- 4) w związku z zawarciem Umowy Deweloperskiej .....  
(oznaczenie banku prowadzącego Rachunek)  
prowadzi otwarty/zamknięty\* mieszkaniowy rachunek powierniczy Nr ....., którego posiadaczem jest Deweloper, zwany dalej „Rachunkiem”;
- 3) w dniu ..... zawarł z Bankiem umowę przelewu wierzytelności z Rachunku.

#### § 3.

Cedent przelewa na rzecz Banku Nabywcy przysługującą wierzytelność w stosunku do Dewelopera z tytułu Umowy Deweloperskiej o zwrot środków pieniężnych wpłaconych na Rachunek, oraz z tytułu innych wpłat dokonanych przez Nabywcę Deweloperowi, zwaną dalej „Wierzytelnością” do wysokości zadłużenia z tytułu Kredytu.

#### § 4.

Bank Nabywcy przyjmuje przelew Wierzytelności oraz zobowiązuje się realizować nabytą Wierzytelność tylko w przypadku, gdy nie będzie mógł zaspokoić swoich roszczeń z umowy przelewu wierzytelności z Rachunku ze względu na to, że na Rachunku nie będzie żadnych środków bądź będą środki, ale w kwocie niższej niż wpłacona przez Nabywcę.

#### § 5.

Nabywca i Bank Nabywcy zgodnie ustalają, że:

- 4) w żądaniu zapłaty środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Bank Nabywcy skierowanym przez Bank Nabywcy do Dewelopera, Bank Nabywcy wskaże jako rachunek do wpłaty tych środków rachunek kredytowy nr .....
- 5) środki pieniężne otrzymane przez Bank Nabywcy od Dewelopera zostaną przeznaczone na przedterminową spłatę Kredytu na zasadach określonych w Umowie Kredytu;

#### § 6.

Nabywca oświadcza, że:

- 1) Wierzytelność nie była jeszcze przedmiotem przelewu ani jakiegokolwiek zastawu,  
2) w dniu podpisania niniejszej umowy Deweloper jest wypłacalny, nie wszczęto w stosunku do niego postępowania upadłościowego lub postępowania egzekucyjnego, nie jest postawiony w stan likwidacji i nie ogłoszono jego upadłości.

#### § 7.

Nabywca zobowiązuje się zawiadomić pisemnie Dewelopera o zawarciu niniejszej umowy i złożyć w Banku Nabywcy dokument potwierdzający przyjęcie przez Dewelopera do wiadomości przelewu Wierzytelności na Bank.

#### § 8.

Dodatkowo strony postanawiają .....

#### § 9.

3. Umowa niniejsza wygasa:
  - 1) po przeniesieniu na Nabywcę przez Dewelopera prawa określonego w § 2 w formie aktu notarialnego, w stanie wolnym od obciążeń, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca;
  - 2) po całkowitej spłacie Kredytu.
4. Nabywca zobowiązuje się do złożenia w Banku Nabywcy wypisu aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, w ciągu ..... dni od dnia sporządzenia aktu.



---

§ 10.  
Nabywca nie może odstąpić od niniejszej umowy przed pokryciem wszystkich zobowiązań wobec Banku.

§ 11.  
Jakakolwiek zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12.  
W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

§ 13.  
1. Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Banku Nabywcy i Nabywcy.  
2. Zgodnie z art. 95 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2004 r. Nr 72 poz. 665 ze zm.) niniejsza umowa nosi datę pewną od chwili podpisania jej przez Bank.

.....  
(podpis/y\* Nabywcy)

.....  
(pieczęć firmowa i podpisy w imieniu Banku Nabywcy)

\*) usunąć niepotrzebne



#### 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

.....  
.....  
(imię, nazwisko i adres Nabywcy)

.....  
.....  
(Deweloper)

#### ZAWIADOMIENIE O PRZELEWIE

Niniejszym zawiadamiam/ zawiadamiamy\*, że na podstawie umowy przelewu wierzytelności zawartej dnia ..... dokonałem/dokonałam/dokonaliśmy\* przelewu mojej/naszej\* przyszłej wierzytelności o zwrot środków pieniężnych wpłaconych przeze mnie/przez nas\* na otwarty/zamknięty\* mieszkaniowy rachunek powierniczy nr ..... prowadzony przez Bank ..... oraz z tytułu innych wpłat dokonanych przeze mnie/przez nas\* na Państwa rzecz, zwaną dalej „Wierzytelnością”, na Bank ..... z siedzibą w....., przy ul. ...., w celu zabezpieczenia wierzytelności tego Banku z tytułu umowy kredytu ..... nr ..... z dnia ....., wraz z ewentualnymi późniejszymi zmianami.

Stosowanie do postanowień umowy przelewu wierzytelności wpłaty środków pieniężnych należy dokonać na żądanie Banku na rachunek nr .....

Wobec powyższego uprzejmie proszę/prosimy\* o wypełnienie poniższego oświadczenia,

.....  
(podpis/podpisy\* Nabywcy)

#### OŚWIADCZENIE DEWELOPERA

..... z siedzibą w ..... przy ul. ....  
.....  
oświadcza/oświadczają<sup>19</sup>\* że przyjmuje/przyjmują\* do wiadomości przelew na Bank ..... z siedzibą w ..... przyszłej wierzytelności o zwrot środków pieniężnych wpłaconych przez ..... na otwarty/zamknięty\* mieszkaniowy rachunek powierniczy nr ..... prowadzony przez Bank ..... oraz z tytułu innych wpłat dokonanych przez ..... na moją/naszą\* rzecz i zobowiązuje/zobowiązujemy\* się stosować postanowienia otrzymanej umowy przelewu.

.....  
(pieczęć firmowa i podpisy w imieniu Banku)

\* niepotrzebne usunąć

<sup>18</sup> W miejsce kropek należy wpisać prawem wymagane informacje dotyczące dewelopera

<sup>19</sup> liczby mnogiej należy używać, gdy deweloperem są wspólnicy spółki cywilnej



## 2. Zabezpieczenia banku dewelopera

### 2.1. UMOWA zastawu rejestrowego na wierzytelności z mieszkaniowego zamkniętego rachunku powierniczego

#### UMOWA ZASTAWU REJESTROWEGO NA WIERZYTELNOŚCI Z MIESZKANIOWEGO ZAMKNIĘTEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO<sup>20</sup>

zawarta w..... w dniu ..... pomiędzy Bankiem ..... S.A., z siedzibą w ..... przy ul. ...., (wpisany pod numerem KRS: ..... do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; NIP: .....; wysokość kapitału zakładowego i kapitału wpłaconego ..... złotych) na dzień ....., Oddział w ....., zwanym w dalszym ciągu niniejszej umowy „Bankiem Dewelopera”, reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

a .....  
(oznaczenie oraz prawnie wymagane dane dotyczące Dewelopera-Zastawcy)

zwanym w dalszym ciągu niniejszej umowy „Deweloperem” reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

#### § 1.

Niniejsza umowa zawarta jest w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku Dewelopera z tytułu udzielonego przez ten Bank w dniu ..... Deweloperowi kredytu ..... wraz z odsetkami, prowizjami i opłatami, przewidzianymi i określonymi w umowie kredytu Nr ..... z dnia ....., zwanych dalej „Kredytem” oraz kosztów zaspokojenia roszczeń Banku Dewelopera.

#### § 2.

Deweloper oświadcza, że:

- 1) w związku z realizacją przez Dewelopera w ..... przy ul. .... przedsięwzięcia deweloperskiego zawiera z nabywcami umowy deweloperskie, w których zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę\*/ do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny\*/ do przeniesienia na nabywcę użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość;
- 2) w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego Bank Dewelopera\*/ Bank....., zwany dalej „bankiem prowadzącym Rachunek\*\*” prowadzi dla Dewelopera zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy Nr ..... nieoprocentowany\*/ oprocentowany wg stałej\*/zmiennej\* stawki .....\*, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi .....\*, zwany dalej „Rachunkiem”;
- 3) wypłata zdeponowanych na Rachunku środków pieniężnych będzie następowała, po przeniesieniu na poszczególnych nabywców prawa, o którym mowa w pkt 1.

#### § 3.

1. Deweloper ustanawia na rzecz Banku Dewelopera zastaw rejestrowy na przyszłej wierzytelności z Rachunku.
2. Zastaw rejestrowy zabezpiecza wierzytelność Banku Dewelopera z tytułu Kredytu do najwyższej sumy zabezpieczenia ..... (słownie: .....).
3. Obciążanie zastawem rejestrowym wierzytelności z Rachunku staje się skuteczne z chwilą nabycia przez Dewelopera prawa do wypłaty z Rachunku zdeponowanych na nim środków pieniężnych.
4. O ustanowieniu zastawu rejestrowego Zastawca powiadamia pisemnie bank prowadzący Rachunek.\*\*

#### § 4.

1. Deweloper zobowiązuje się, że przed wygaśnięciem zastawu rejestrowego nie dokona przelewu lub obciążenia zastawionej wierzytelności.
2. W przypadku, gdyby doszło do przelewu lub obciążenia zastawionej wierzytelności, mimo zastrzeżenia, o którym mowa w ust. 1, Bank Dewelopera może żądać natychmiastowego zaspokojenia wierzytelności wynikającej z umowy kredytu zabezpieczonej niniejszym zastawem.

#### § 5.

Bank Dewelopera i Deweloper postanawiają, że w czasie trwania niniejszej umowy odsetki należne Deweloperowi z tytułu posiadania Rachunku Bank Dewelopera\*/ bank prowadzący Rachunek\*\* będzie przekazywał na rachunek bieżący Dewelopera nr .....\*/ będzie przekazywał na rachunek kredytowy nr ..... z przeznaczeniem na spłatę kredytu\*/.....\*.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Umowa zastawu może być zawarta zarówno w przypadku, gdy rachunek powierniczy prowadzi ten sam bank, który udzielił deweloperowi kredytu jak i w przypadku, gdy rachunek ten prowadzi inny bank

<sup>21</sup> w umowie kredytu należy umieścić postanowienie, iż od przedterminowej spłaty kredytu dokonanej w wyniku przekazania na ten cel odsetek należnych Deweloperowi z tytułu posiadania Rachunku, Bank Dewelopera nie będzie pobierał prowizji



§ 6.

1. W czasie trwania niniejszej umowy do dokonywania wypłat z Rachunku uprawniony jest Deweloper samodzielnie.
2. W razie naruszenia przez Dewelopera postanowień umowy kredytu, o której mowa w § 1, do wypłaty sumy pieniężnej z Rachunku uprawnieni są Deweloper i Bank Dewelopera łącznie. Każdy z nich może żądać dokonania wypłaty przez Bank Dewelopera\*/ bank prowadzący Rachunek do rąk ich obu łącznie albo złożenia sumy pieniężnej do depozytu sądowego.\*\*

§ 7\*.

1. W przypadku niespłacenia całości lub części Kredytu, zaspokojenie roszczeń Banku Dewelopera następuje przez przejęcie na własność zastawionej wierzytelności.
2. Bezpośrednio przed podjęciem czynności mających na celu zaspokojenie roszczeń Banku Dewelopera, powiadamia on pisemnie Dewelopera o zamiarze podjęcia tych działań.
3. Bank Dewelopera zobowiązany jest rozliczyć się z Deweloperem w terminie 14 dni od dnia przejścia wierzytelności obciążonej zastawem.

§ 7\*\*.

1. W przypadku niespłacenia całości lub części Kredytu, zaspokojenie roszczeń Banku Dewelopera następuje według wyboru tego Banku:
  - 1) w trybie przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym lub
  - 2) przez przejęcie na własność zastawionej wierzytelności.
2. Bezpośrednio przed podjęciem czynności mających na celu zaspokojenie Banku Dewelopera w sposób określony w ust. 1 pkt 2, Bank ten powiadamia pisemnie Zastawcę o zamiarze podjęcia tych działań.
3. Bank Dewelopera zobowiązany jest rozliczyć się z Zastawcą w terminie 14 dni od dnia przejścia wierzytelności obciążonej zastawem.
4. O spłacie Kredytu Bank Dewelopera powiadamia pisemnie bank prowadzący Rachunek.

§ 8.

1. Zastaw ustanowiony na podstawie niniejszej umowy podlega wpisowi do rejestru zastawów, prowadzonego przez Sąd Rejonowy ..... Wniosek o wpis do rejestru zastawów składa Bank Dewelopera.
2. Wszelkie koszty dokonania wpisu ponosi Deweloper.

§ 9.

1. W przypadku wygaśnięcia zastawu rejestrowego podlega on wykreśleniu z rejestru zastawów.
2. Wykreślenie zastawu rejestrowego dokonywane jest na wniosek Dewelopera złożony wraz z pisemnym oświadczeniem Banku Dewelopera o wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej zastawem rejestrowym.
3. Koszty wykreślenia zastawu rejestrowego ponosi Deweloper.

§ 10.

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów oraz ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

§ 11.

Umowa niniejsza została sporządzona w ..... jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron oraz Sądu Rejonowego\*/ po jednym dla każdej ze stron, banku prowadzącego Rachunek oraz Sądu Rejonowego\*\*.

.....  
(pieczęć firmowa i podpis Dewelopera-Zastawcy)

.....  
(pieczęć firmowa i podpisy w imieniu Banku Dewelopera)

\* zamieścić w umowie, gdy rachunek powierniczy prowadzi ten sam bank co zastawnik

\*\* zamieścić w umowie, gdy rachunek powierniczy prowadzi inny bank niż zastawnik



## 2.2. UMOWA przelewu wierzytelności z mieszkaniowego rachunku powierniczego

### Umowa przelewu wierzytelności z otwartego/zamkniętego\* mieszkaniowego rachunku powierniczego<sup>22</sup>

zawarta w..... w dniu ..... pomiędzy Bankiem ..... S.A., z siedzibą w ..... przy ul. ...., (wpisany pod numerem KRS: ..... do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; NIP: .....; wysokość kapitału zakładowego i kapitału wpłaconego ..... złotych na dzień .....), Oddział w ....., zwanym w dalszym ciągu niniejszej umowy „Bankiem Dewelopera”, reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

a .....

(imię, nazwisko, adres oraz inne prawnie wymagane dane dotyczące Dewelopera - Cedenta) zwanym/zwaną\* w dalszym ciągu niniejszej umowy „Deweloperem”.

#### § 1.

Niniejsza umowa zawarta jest w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku Dewelopera z tytułu kredytu ..... udzielonego Deweloperowi w dniu ..... w wysokości ..... (słownie: .....), wraz z odsetkami, prowizjami i innymi należnościami Banku Dewelopera wynikającymi z umowy kredytu, zwanych dalej „Kredytem”. Warunki udzielenia Kredytu i terminy jego spłaty określone są w umowie kredytu Nr ..... z dnia ....., zwanej dalej „Umową Kredytu”.

#### § 2.

Deweloper oświadcza, że:

- 1) w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego w ..... przy ul. .... zawiera z nabywcami umowy deweloperskie, w których zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę\*/ do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny\*/ do przeniesienia na nabywcę użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, zwane dalej „Umową Deweloperską”;
- 2) w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego Bank ....., zwany dalej „bankiem prowadzącym Rachunek\*\*\*” prowadzi dla Dewelopera otwarty/ zamknięty\* mieszkaniowy rachunek powierniczy Nr ..... nieoprocentowany\*/ oprocentowany wg stałej/zmiennej\* stawki .....\*, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi .....\*, zwany dalej „Rachunkiem”;

#### § 3.

1. Deweloper przelewa na rzecz Banku Dewelopera przyszłą wierzytelność z tytułu posiadania Rachunku, zwaną dalej „Wierzytelnością”.
2. Przelew wierzytelności z Rachunku staje się skuteczny z chwilą nabywania przez Dewelopera prawa do wypłaty z Rachunku zdeponowanych na nim środków pieniężnych, o czym Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Bank Dewelopera niezwłocznie/ w ciągu ..... dni od dnia nabycia prawa do wypłaty z Rachunku\*<sup>23</sup>.
3. Deweloper oświadcza, że Wierzytelność z tytułu Rachunku, będzie mu przysługiwała:
  - 1) do wysokości środków zdeponowanych na Rachunku zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Umowie Deweloperskiej\*\*;
  - 1)\*\*\* do wysokości środków zdeponowanych na Rachunku po przeniesieniu na nabywcę prawa, o którym mowa w § 2 pkt 1;
  - 2) w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej innej podstawie niż art. 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zawartej z którymkolwiek z nabywców do wysokości przypadających mu środków pieniężnych w wysokości ustalonej zgodnie przez Dewelopera i nabywcę.

#### § 4.

Bank Dewelopera przyjmuje przelew Wierzytelności.

#### § 5.

Bank Dewelopera i Deweloper zgodnie postanawiają, że w czasie trwania niniejszej umowy odsetki należne Deweloperowi z tytułu posiadania Rachunku bank prowadzący Rachunek będzie przekazywał na rachunek bieżący Dewelopera nr .....\*/ będzie przekazywał na rachunek kredytowy nr ..... z przeznaczeniem na spłatę kredytu<sup>24\*</sup>/.....\*.

#### § 6.

1. Bank Dewelopera i Deweloper zgodnie ustalają, że:

- 1) w żądaniu wypłaty z Rachunku Bank Dewelopera wskaże jako rachunek do wpłaty rachunek kredytowy nr .....
- 2) środki pieniężne otrzymane przez Bank Dewelopera od banku prowadzącego Rachunek zostaną przeznaczone na przedterminową spłatę Kredytu na zasadach określonych w Umowie Kredytu<sup>25</sup>;

<sup>22</sup> Umowa taka może być zawarta jedynie wówczas, gdy rachunek powierniczy prowadzi inny bank niż Bank Dewelopera

<sup>23</sup> w umowie kredytu można zastrzec, iż niepowiadomienie Banku Dewelopera o nabyciu prawa do wypłaty z Rachunku może być powodem do wypowiedzenia umowy kredytu

<sup>24</sup> w umowie kredytu należy umieścić postanowienie, iż od przedterminowej spłaty kredytu dokonanej w wyniku przekazania na ten cel odsetek należnych Deweloperowi z tytułu posiadania Rachunku, Bank Dewelopera nie będzie pobierał prowizji

<sup>25</sup> w umowie kredytu należy umieścić postanowienie, iż od przedterminowej spłaty kredytu dokonanej w wyniku przekazania na ten cel odsetek należnych Deweloperowi z tytułu posiadania Rachunku, Bank Dewelopera nie będzie pobierał prowizji





- 3) w przypadku, gdy kwota środków pieniężnych otrzymana przez Bank Dewelopera od banku prowadzącego Rachunek będzie wyższa niż kwota pozostałego do spłaty Kredytu, Bank Dewelopera przeleje kwotę pozostałą po spłacie Kredytu na rachunek Dewelopera nr ..... w terminie ..... dni od dnia jej wpływu na rachunek wskazany w pkt 1.
2. Bank Dewelopera i Deweloper zgodnie postanawiają, że w żądaniu wypłaty z Rachunku Bank Dewelopera wskaże jako rachunek do wpłaty rachunek Dewelopera nr ..... W takim wypadku w chwili wpływu środków na ten rachunek przelew wierzytelności traci moc<sup>26</sup>.

§ 7.

Deweloper zobowiązuje się zawiadomić pisemnie .....

(nazwa banku prowadzącego Rachunek)

o zawarciu niniejszej umowy i złożyć w Banku Dewelopera dokument potwierdzający przyjęcie przez ten bank do wiadomości przelewu Wierzytelności na Bank Dewelopera w ciągu .....dni od zawarcia niniejszej umowy.

§ 8.

Strony dodatkowo ustalają co następuje:

.....  
.....

§ 9.

Umowa niniejsza wygasa w przypadku spłaty Kredytu, o czym Bank Dewelopera zobowiązuje się zawiadomić niezwłocznie bank prowadzący Rachunek.

§ 10.

Deweloper nie może odstąpić od niniejszej umowy przed pokryciem wszystkich zobowiązań wobec Banku Dewelopera.

§ 11.

Jakakolwiek zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2004 r. Nr 72 poz. 665 ze zm.) oraz ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

§ 13.

1. Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Dewelopera i Banku Dewelopera.
2. Zgodnie z art. 95 ustawy Prawo bankowe niniejsza umowa nosi datę pewną od chwili podpisania jej przez Bank.

.....  
(pieczęć firmowa i podpisy w imieniu Dewelopera)

.....  
(pieczęć firmowa i podpisy w imieniu Banku Dewelopera)

\*) usunąć niepotrzebne

\*\*) zamieścić w umowie, gdy rachunek powierniczy jest otwarty

\*\*\*) zamieścić w umowie, gdy rachunek powierniczy jest zamknięty

<sup>26</sup> zapis taki może być w umowie cesji umieszczony przede wszystkim w przypadku, gdy zabezpieczeniem spłaty kredytu udzielonego Deweloperowi jest zastaw na wierzytelności z rachunku Dewelopera – bieżącego lub terminowego. W takim przypadku z chwilą wpływu środków na rachunek Dewelopera cesja wygasa, lecz z mocy umowy zastawu środki te zostają objęte zastawem

**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**

.....  
.....  
(pieczęć firmowa Dewelopera)

.....  
.....  
(Bank prowadzący Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy)

**ZAWIADOMIENIE O PRZELEWIE  
wierzytelności z otwartego/zamkniętego\* mieszkaniowego rachunku powierniczego**

Niniejszym zawiadamiam/y\*, że na podstawie umowy przelewu wierzytelności z otwartego/zamkniętego\* mieszkaniowego rachunku powierniczego nr ..... prowadzonego przez Państwa Bank dla ..... zawartej dnia ..... dokonałem/dokonałam/dokonaliśmy\* przelewu mojej/naszej\* przyszłej wierzytelności z tytułu posiadania tego rachunku na Bank ..... z siedzibą w....., ul. .... w celu zabezpieczenia wierzytelności tego Banku z tytułu umowy kredytu ..... nr ..... z dnia ....., wraz z ewentualnymi późniejszymi zmianami. Stosowanie do postanowień umowy przelewu wierzytelności przelewu środki pieniężne należy przekazać na żądanie Banku na rachunek wskazany przez ten Bank .

Wobec powyższego uprzejmie prosimy o wypełnienie poniższego oświadczenia,

.....  
(pieczęć firmowa i podpisy w imieniu Dewelopera)

**OŚWIADCZENIE BANKU  
prowadzącego otwarty/zamknięty\* mieszkaniowy rachunek powierniczy**

Bank ..... z siedzibą w ..... przy ul. .... (wpisany pod numerem KRS: ..... do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; NIP: .....; wysokość kapitału zakładowego i kapitału wpłaconego ..... złotych na dzień .....), oświadcza że przyjmuje do wiadomości przelew na Bank ..... z siedzibą w ..... wierzytelności z otwartego/zamkniętego\* mieszkaniowego rachunku powierniczego nr ..... dokonanej na podstawie umowy przelewu wierzytelności z otwartego/zamkniętego\* mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia ..... i zobowiązuje się stosować postanowienia otrzymanej umowy przelewu.

.....  
(pieczęć firmowa i podpisy w imieniu Banku)

\* niepotrzebne usunąć



### 3. Gwarancja deweloperska

#### 3.1. UMOWA GWARANCJI DEWELOPERSKIEJ

.....  
(pieczęć gwaranta)

.....  
(miejsce i data wystawienia)

.....  
(Beneficjent)

#### GWARANCJA DEWELOPERSKA NR .....<sup>27</sup>

Zostaliśmy poinformowani, że w dniu ..... zawarli/zawarła/zawarali<sup>\*)</sup> Pani/Pan/Państwo<sup>\*)</sup> umowę deweloperską nr ..... z ..... (zwaną/zwanym<sup>\*)</sup> dalej „Deweloperem”), w której Deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę/ do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny/ użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość<sup>\*)</sup>, (zwaną dalej „umową deweloperską”), i która przewiduje wpłacenie przez Panią/Pana/Państwo<sup>\*)</sup> na rzecz Dewelopera kwot do łącznej wysokości .....

My, Bank ....., działając na zlecenie Dewelopera, zobowiązujemy się nieodwołalnie, niezależnie od ważności i skutków prawnych umowy deweloperskiej, do zapłacenia Pani/Panu/Państwu<sup>\*)</sup> kwoty w wysokości wpłaconych na rzecz Dewelopera kwot do wysokości

..... (słownie .....) )

na Pani/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> pisemne żądanie zapłaty oraz Pani/Pan/Państwa<sup>\*)</sup> oświadczenie, że:

1) ogłoszona została upadłość Dewelopera, albo

2) na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zwaną dalej „ustawą”) odstąpił/odstąpiła/ odstąpili<sup>\*)</sup> Pani/Pan/Państwo<sup>\*)</sup> od umowy deweloperskiej bowiem Deweloper nie przeniósł na Panią/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> prawa odrębnej własności lokalu/własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny/ użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość<sup>\*)</sup>, w terminie określonym w umowie deweloperskiej tj. do dnia ..... oraz po złożeniu nam:

(1) pisemnej informacji o dacie wydania przez sąd postanowienia o ogłoszeniu upadłości Dewelopera albo

(2) Pani/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy deweloperskiej zawierające zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisem/podpisami<sup>\*)</sup> notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej oraz

(3) kopię pisma skierowanego przez Panią/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> do Dewelopera z żądaniem przeniesienia na Panią/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> w ciągu 120 dni prawa odrębnej własności lokalu/własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny/ użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość<sup>\*)</sup>, pod rygorem odstąpienia od umowy deweloperskiej wraz z kopią potwierdzenia nadania przesyłki poleconej na pocztę.

W Pani/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> oświadczeniu należy wskazać, który z warunków uzasadniający zapłatę sumy gwarancyjnej wystąpił.

Pani/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> żądanie zapłaty oraz Pani/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> oświadczenie powinno zostać przesłane listem poleconym do siedziby naszego Oddziału w ..... (zwanego dalej „Oddziałem”), wraz z oryginałem niniejszej gwarancji i wszystkimi zmianami do niej.

Pani/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> podpisane żądanie zapłaty oraz Pani/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> podpisane oświadczenie musi być nam przedstawione na piśmie z podpisem/podpisami<sup>\*)</sup> notarialnie poświadczonym/ poświadczonymi<sup>\*)</sup>.

Niniejsza gwarancja **jest ważna do dnia** podpisania aktu notarialnego umowy przenoszącej na Panią/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> prawo odrębnej własności lokalu/ własność nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny/ użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej i własność domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość<sup>\*)</sup> w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które Pani/Pan/Państwo<sup>\*)</sup> wyraził/wyraziła/wyrazili<sup>\*)</sup> zgodę, udokumentowanego Nam wypisem aktu notarialnego.

Oznacza to, że wszelkie żądania zapłaty w ramach niniejszej gwarancji muszą być nam doręczone do siedziby Oddziału przed tym dniem. Zapłaty na podstawie niniejszej gwarancji dokonamy w ciągu ..... dni od dnia otrzymania Panią/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> pisemnego żądania zapłaty wraz z Pani/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> pisemnym oświadczeniem i oryginałem niniejszej gwarancji.

Naszą odpowiedzialność obniża:

1) każda wypłata dokonana przez nas w ramach niniejszej gwarancji - o wypłaconą przez nas kwotę.

2) wypłata Pani/Panu/Państwu<sup>\*)</sup> środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego wskutek odstąpienia przez Panią/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 6 ustawy - o wypłaconą Pani/Panu/Państwu<sup>\*)</sup> kwotę.

Niniejsza gwarancja wygasa automatycznie i całkowicie w przypadku:

<sup>27</sup> Tekst gwarancji pochodzi z książki B.Andrzejuk, I.Heropolitańska, *Gwarancje bankowe i ubezpieczeniowe*, Warszawa 2012, wyd. Wolters Kluwer

- 
- 1) gdyby żądanie zapłaty oraz oświadczenie, nie zostały nam doręczone w terminie ważności gwarancji,
  - 2) zwolnienia nas przez Panią/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> ze wszystkich zobowiązań przewidzianych w gwarancji, przed upływem terminu jej ważności,
  - 3) gdy nasze świadczenia z tytułu niniejszej gwarancji osiągną kwotę gwarancji,
  - 4) gdy kwota wypłaconych Pani/Panu/Państwu<sup>\*)</sup> środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego wskutek odstąpienia przez Panią/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 6 ustawy będzie równa kwocie gwarancji,
  - 5) zwrócenia nam niniejszej gwarancji w terminie jej ważności.

Niniejsza gwarancja powinna być nam zwrócona po upływie terminu jej ważności lub w przypadku otrzymania przez Panią/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego wskutek odstąpienia przez Panią/Pana/Państwa<sup>\*)</sup> od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 6 ustawy w wysokości równej kwocie gwarancji.

Niniejsza gwarancja jest nieważna w stosunku do jakiegokolwiek zmiany warunków umowy deweloperskiej, jeżeli zmiana ta nie została przez nas zaakceptowana.

Gwarancja niniejsza jest przenośna bez jednoczesnego przenoszenia wierzytelności, którą zabezpiecza.

Gwarancja wchodzi w życie z dniem

.....  
.....  
(pieczęć firmowa i podpisy w imieniu Gwaranta)



### 3.2. UMOWA przelewu wierzytelności z gwarancji deweloperskiej

#### Umowa przelewu wierzytelności z gwarancji deweloperskiej Nr .....

zawarta w ..... w dniu ..... pomiędzy panią/panem\* ..... legitymującą/legitymującym się dokumentem tożsamości .....

(nazwa i numer dokumentu)

zamieszkałą/zamieszkałym\* w ..... przy ul. ...., zwaną/zwanym\* w dalszym ciągu niniejszej umowy Cedentem<sup>28</sup>

a

Bankiem ....., (wpisaną pod numerem KRS: ..... do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; NIP: .....; wysokość kapitału zakładowego i kapitału wpłaconego ..... złotych na dzień .....), zwaną w dalszym ciągu niniejszej umowy Cesjonariuszem, reprezentowaną przez:

- 1) .....
- 2) .....

#### § 1.

Cedent przelewa na rzecz Cesjonariusza swoją wierzytelność w stosunku do Banku ....., zwanej w dalszym ciągu niniejszej umowy „Gwarantem”, z tytułu gwarancji deweloperskiej Nr ..... udzielonej w ..... w dniu ..... do kwoty ....., zwanej dalej „Gwarancją”.

#### § 2.

Cesjonariusz przyjmuje przelew wierzytelności z Gwarancji.

#### § 3.

Cedent oświadcza, że:

- 1) przelew wierzytelności z Gwarancji nie wymaga jednoczesnego przeniesienia wierzytelności zabezpieczonej Gwarancją;
- 2) w treści Gwarancji nie ma klauzuli wyłączającej możliwość przelewu wierzytelności na osobę trzecią;
- 3) przelew wierzytelności z Gwarancji nie wymaga zgody Gwaranta\*/ przelew wierzytelności z Gwarancji wymaga zgody Gwaranta. Zgoda ta stanowi załącznik do niniejszej umowy\*;
- 4) wartość nabywanej wierzytelności z Gwarancji jest równa kwocie .....
- 5) wierzytelność z Gwarancji nie jest sporna i nie była jeszcze przedmiotem przelewu,

#### § 4.

O zawarciu niniejszej umowy Gwaranta zawiadomi Cesjonariusz.

#### § 5.

Dodatkowo strony postanawiają .....

#### § 6.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się właściwe przepisy Kodeksu cywilnego oraz prawa bankowego.

#### § 7.

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron oraz jeden dla Gwaranta.

.....  
(podpis/ podpisy\* w imieniu Cedenta)

.....  
(pieczęć firmowa i podpisy w imieniu Cesjonariusza)

\* niepotrzebne usunąć

<sup>28</sup> Jeżeli beneficjentem gwarancji są dwie osoby muszą one obie zawrzeć z bankiem-cesjonariuszem umowę cesji. wówczas I część komparycji gwarancji otrzyma brzmienie: „zawarta w ..... w dniu ..... pomiędzy panią ..... legitymującą się dokumentem tożsamości ..... oraz panem ..... legitymującym się dokumentem tożsamości ....., zamieszkałymi w ..... przy ul. ...., zwanymi w dalszym ciągu niniejszej umowy Cedentem”



### 3.3. ZAWIADOMIENIE o przelewie

.....  
.....  
(imię, nazwisko i adres Nabywcy)

.....  
.....  
(Bank Gwarant)

#### **ZAWIADOMIENIE O PRZELEWIE wierzycelności z gwarancji deweloperskiej Nr .....**

Bank ..... z siedzibą w..... przy ul. ...., zwana dalej „Bankiem”, niniejszym zawiadamia, że na podstawie umowy przelewu wierzycelności z gwarancji deweloperskiej Nr ..... udzielonej w dniu ..... przez ....., zwanej dalej „Gwarancją”, ..... – beneficjent Gwarancji dokonał przelewu wierzycelności z Gwarancji na Bank w celu zabezpieczenia wierzycelności Banku z tytułu umowy kredytu ..... nr ..... z dnia ....., wraz z ewentualnymi późniejszymi zmianami.

Oznacza to, iż od dnia zawarcia wyżej określonej umowy przelewu wierzycelności beneficjentem Gwarancji jest Bank.

.....  
(stempel firmowy i podpisy w imieniu Banku)





### 3.4. ZAWIADOMIENIE o przyszłym przelewie i ZGODA gwaranta na przelew

.....  
.....  
(imię, nazwisko i adres Nabywcy)

.....  
.....  
(Bank Gwarant)

#### ZAWIADOMIENIE O PRZYSZŁYM PRZELEWIE wierzycelności z gwarancji deweloperskiej Nr .....

W związku z tym, iż Gwarancja Deweloperska Nr ..... udzielona przez Państwa Bank w dniu ..... za .....<sup>30</sup> na moją/naszą \* rzecz, zwana dalej „Gwarancją”, wymaga zgody Gwaranta na dokonanie przelewu wierzycelności niniejszym zawiadamiam, że dokonam/dokonamy\* przelewu wierzycelności z Gwarancji na Bank ..... w celu zabezpieczenia wierzycelności tego Banku z tytułu umowy kredytu ..... nr ..... z dnia ....., wraz z ewentualnymi późniejszymi zmianami i proszę/prosimy\* o wyrażenie zgody na dokonanie przelewu.

Oznacza to, iż od dnia zawarcia umowy przelewu wierzycelności beneficjentem Gwarancji będzie Bank .....

.....  
(podpis/ podpisy\* Nabywcy)

#### OŚWIADCZENIE BANKU GWARANTA

Bank ..... z siedzibą w ..... przy ul. ...., (wpisana pod numerem KRS: ..... do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; NIP: .....; wysokość kapitału zakładowego i kapitału wpłaconego ..... złotych na dzień .....), oświadcza iż wyraża zgodę na dokonanie przelewu wierzycelności z Gwarancji Deweloperskiej Nr ..... udzielonej w dniu ..... za .....<sup>31</sup> na Bank ..... z siedzibą w ..... przez .....

.....  
(pieczęć firmowa i podpisy w imieniu Banku Gwaranta)

<sup>29</sup> Dokument stosuje się jedynie w przypadku, gdy z treści gwarancji deweloperskiej wynika, iż gwarant musi wyrazić zgodę na przelew wierzycelności z gwarancji

<sup>30</sup> w miejsce kropek należy wpisać nazwę dewelopera

<sup>31</sup> w miejsce kropek należy wpisać nazwę dewelopera

<sup>32</sup> w miejsce kropek należy wpisać nabywcę/nabywców, na rzecz którego/których jest udzielona gwarancja deweloperska

## X. FORMULARZ INFORMACYJNY DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO – uzupełnienie o specyfikę deweloperską



### FORMULARZ INFORMACYJNY DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO Wzór wypełnienia opracowany przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego dla kredytu hipotecznego na nabycie mieszkania od dewelopera

***(dodatkowe uzupełnienia w rubrykach: termin i sposób wypłaty kredytu; wymagane zabezpieczenia kredytu; koszty jednorazowe oraz załącznik dot. dokumentów potrzebnych do uzyskania promesy kredytowej – wpisane kursywą)***

Formularz Informacyjny wydawany jest konsumentowi na etapie przedumownym zgodnie z zaleceniami art. 22 Ustawy o kredycie konsumenckim.

Przedstawiony poniżej wzorec formularza – przygotowany przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego – dotyczy w szczególności kredytów na finansowanie nabycia mieszkania od dewelopera z uwzględnieniem przepisów Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Formularz Informacyjny dot. kredytów deweloperskich w przeważającej części nie będzie odznaczał się szczególnymi cechami w odniesieniu do informacji przekazywanych w tabeli.

- Zaleca się jednak, aby – wykorzystując ekonomikę procesu kredytowego – już przy pierwszym kontakcie z klientem uprzedzić go o konieczności dostarczenia dokumentów koniecznych do wydania promesy kredytowej (por. załącznik do Formularza).
- Informacja o możliwej konieczności poniesienia dodatkowych kosztów: 1) koszt wpisu roszczenia nabywcy zgodnie z art. 23(2) Ust. Deweloperskiej; oraz 2) koszty notarialne zawarcia umowy deweloperskiej
- Informacja o wymaganych zabezpieczeniach kredytu, specyfika w związku z ustawą deweloperską.

#### 1. Imię, nazwisko (nazwa) i adres (siedziba) kredytodawcy lub pośrednika kredytowego

<b>Kredytodawca:</b>	Dane identyfikacyjne:  (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres:  (siedziba)	
Numer telefonu:	
Adres poczty elektronicznej:	
Numer faksu:	
Adres strony internetowej:	
<b>Pośrednik kredytowy:*</b>	Dane identyfikacyjne:  (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres:	



(siedziba)	
Numer telefonu:	
Adres poczty elektronicznej:	
Numer faksu:	
Adres strony internetowej:	

## 2. Opis głównych cech kredytu

<b>Arkusz Informacyjny</b>		Rekomendacje wdrożeniowe Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego
<b>Rodzaj kredytu</b>		<i>np. Kredyt hipoteczny na nabycie mieszkania od dewelopera</i>
<b>Całkowita kwota kredytu</b>		<i>np. 300 000 złotych</i>
Warunki przeliczenia całkowitej kwoty kredytu na inną walutę: – w przypadku kredytów indeksowanych w walucie innej niż waluta polska należy wskazać kwotę kredytu w tej walucie obliczoną na dzień udzielenia informacji: – zmiana kursu waluty oraz stopy oprocentowania może mieć następujący wpływ na całkowitą kwotę kredytu oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych:		Do przeliczenia zastosować: kurs sprzedaży (bankowy)  - Informacja przekazywana w oparciu o model [por. Aktualizacje przygotowywane przez Fundację]  <i>np.</i> Zaciągając kredyt złotowy w wysokości 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 6,2% → miesięczna rata wynosiłaby 2.449,80 zł Zaciągając kredyt denominowany we franku szwajcarskim, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 4,0% → miesięczna rata wynosiłaby 1.948,20 zł. Zaciągając kredyt denominowany w euro, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 3,9% → miesięczna rata wynosiłaby 1.924,82 zł.  Zasady ustalania wysokości spreadu walutowego opisowo, np.: a) spread = (k.sprzed.-k.kupna) / kurs sprzed lub b) spread = (k.sprzed.-k.kupna) : (k.sprzed. + k.kupna)/2  Wpływ spreadu walutowego na wysokość kredytu oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych - informacja przekazywana w oparciu o model [por. Aktualizacje przygotowywane przez Fundację] – np.:  Zaciągając kredyt denominowany we franku szwajcarskim, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł



<p>– zasady ustalania wysokości spreadu walutowego:</p> <p>- wpływ spreadu walutowego na wysokość kredytu oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych:</p> <p>– miejsce i sposób dostępu do informacji o wysokości spreadu walutowego stosowanego przez kredytodawcę:</p>		<p>na okres 30 lat, oprocentowany na 4,0% → miesięczna rata wynosiłaby BEZ SPREADU 1.909,66 zł, ZE SPREADEM: 2.027,81 zł.</p> <p>Zaciągając kredyt denominowany w euro, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 3,9% → miesięczna rata wynosiłaby BEZ SPREADU 1.886,67 zł, ZE SPREADEM: 1.991,38 ZŁ.</p> <p>Informacja o wysokości spreadu walutowego stosowanego przez kredytodawcę jest dostępna: np. na stronie www Banku</p>
<p><b>Terminy i sposób wypłaty kredytu:</b></p>	<p>W jaki sposób i w jakim terminie otrzyma Pan/Pani środki pieniężne</p>	<p>Kredyt zostanie wypłacony na rachunek wskazany w Umowie; lub: Kredyt zostanie wypłacony jednorazowo bądź w transzach</p> <p><i>Wypłata kredytu nastąpi po podpisaniu umowy kredytu, uiszczeniu opłaty za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu oraz spełnieniu warunków wypłaty kredytu, określonych w umowie kredytu.</i> <i>Ewentualnie specyfika wypłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy.</i> <i>Spełnienie warunków powinno nastąpić w terminie do ... dni od daty zawarcia umowy kredytu.</i> <i>Wypłata kredytu następuje zgodnie z pisemną dyspozycją Konsumenta:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• w formie bezgotówkowej – przelewem na wskazany przez Konsumenta rachunek,</li><li>• w formie gotówkowej – wypłata bezpośrednio w kasie Oddziału Banku”</li></ul>
<p><b>Czas obowiązywania umowy</b></p>	<p>– czas, na jaki kredyt zostanie Panu/Pani udzielony – możliwości udzielenia karencji w spłacie kredytu: Tak/nie – zasady udzielenia karencji w spłacie kredytu</p>	<p>okres kredytowania: XXX miesięcy</p> <p>max okres udzielenia karencji wynosi: X dni</p>
<p><b>Wkład własny</b></p>	<p>Tak/nie – wysokość wkładu własnego:</p>	<p>Wymagany wkład własny wynosi X% wartości nieruchomości lub wysokości kosztu nabycia/budowy nieruchomości.</p> <p>Koszt wymaganego ubezpieczenia brakującego wkładu własnego wynosi X zł.</p>
<p><b>Zasady i termin spłaty kredytu</b></p>	<p>– należy wskazać, czy raty są malejące czy równe –należy przekazać konsumentowi</p>	<p>Opisowo: Kredyt spłacany jest w ratach... (malejących/równych).</p>





	<p>tabelę, która w szczególności określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wysokość raty</li> <li>• liczbę rat</li> <li>• zestawienie płatności rat miesięcznych za pierwszy rok</li> <li>• wskazanie przynajmniej jednej raty kredytu dla każdego roku w czasie obowiązywania umowy</li> <li>• kwotę spłacanego kapitału</li> <li>• kwotę spłacanych odsetek</li> <li>• kwotę kapitału pozostałego do spłaty</li> <li>• sumę kapitału i odsetek (Jeżeli kredyt zabezpieczony hipoteką ma zmienną stopę oprocentowania tabela powinna zawierać informację, że ma wyłącznie charakter poglądowy)</li> </ul>	
<p><b>Całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta</b></p>	<p>– całkowita kwota kredytu</p> <p>– całkowity koszt kredytu</p> <p>– całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta</p>	<p><b>Całkowita kwota kredytu:</b> Podaje się kwotę kredytu z umowy kredytowej (w tym: o ile umowa przewiduje: kwotę <u>kredytowanej</u> prowizji za udzielenie kredytu/marże/składkę ubezpieczeniową itd. – te wartości podwyższają całkowitą kwotę kredytu!).</p> <p><b>INFORMACJA DLA KLIENTA:</b> W powyższej sytuacji całkowita kwota kredytu zawiera już kwotę <u>kredytowanych</u> opłat/prowizji/ubezpieczeń</p> <p><b>Całkowity koszt kredytu</b> (w tym miejscu wykazuje się wszelkie koszty, które konsument zobowiązany jest ponieść w związku z umową o kredyt, w szczególności odsetki/opłaty/prowizje/podatki i marże – jeśli są znane kredytodawcy; oraz koszty usług dodatkowych, w przypadku, gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu, z wyj. kosztu opłat notarialnych, ponoszonych przez konsumenta.</p> <p><b>INFORMACJA DLA KLIENTA:</b> Jeśli niektóre pozycje kosztów są <u>kredytowane</u>, klient ponosi je raz – są one ujęte w całkowitej kwocie kredytu.</p> <p><b>UWAGA:</b> w koszcie NIE podaje się kosztu spreadu walutowego (może wystąpić, ale nie musi – zgodnie z decyzją podjętą przez konsumenta przy każdorazowej spłacie raty).</p> <p><b>Całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta:</b> suma powyższych wielkości.</p>
<p><b>Wymagane zabezpieczenia kredytu</b></p>	<p>– rodzaj zabezpieczenia kredytu</p> <p>– umowa przelewu Por. pkt IX. 1.1. oraz 1.3. ZH 29</p>	<p>„Hipoteka umowna do kwoty ....., tj. do wysokości równej ... % kwoty udzielonego kredytu na kredytowanej nieruchomości / własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu, ustanowiona na zabezpieczenie zobowiązania głównego (kapitału kredytu), odsetek, przyznaných kosztów postępowania oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne (opłat i prowizji przewidzianych i określonych w umowie kredytu)”</p>

### 3. Koszty kredytu

<p><b>Arkusz Informacyjny</b></p>		<p>Rekomendacje wdrożeniowe Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego</p>
<p><b>Stopa oprocentowania kredytu</b></p>	<p>– stopa oprocentowania kredytu:</p> <p>– zasady ustalania</p>	<p><b>Podaje się wartość nominalną stopy oprocentowania</b></p> <p>Zasady ustalania oprocentowania kredytu: podaje się opisowo:</p>



	<p>wysokości stopy oprocentowania kredytu: – warunki zmiany stopy oprocentowania kredytu z podaniem indeksu lub stopy referencyjnej mającej zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu: – marża: – wszystkie stosowane stopy procentowe w czasie obowiązywania umowy: (Jeżeli umowa o kredyt zabezpieczony hipoteką przewiduje różne stopy oprocentowania)</p>	<p><b>Stopa zmienna / stała</b></p> <p><b>Zasady ustalania zmian oprocentowania kredytu – podaje się opisowo, np. Wibor 3M / LIBOR 6M, aktualizowana w dniu ... / raz na kwartał w dniu / codziennie / itd.</b></p> <p><b>Marża wynosi X %</b></p>
<p><b>Koszty jednorazowe</b> (Należy podaje się informacje o kosztach jednorazowych, które ponosi konsument w związku z zawarciem umowy o kredyt w szczególności koszty administracyjne związane z zawarciem i zmianą umowy o kredyt, koszty ustanowienia zabezpieczeń, koszt wyceny nieruchomości itp. Jeżeli koszt jest znany kredytodawcy należy podaje się jego wysokość. W innej sytuacji, należy poinformować o konieczności poniesienia przez konsumenta takiego kosztu)</p>		<p>Podaje się koszty jednorazowe – kwotowo wg kategorii (0 zł , jeśli nie występuje):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Koszty związane z zawarciem umowy: opłata za rozpatrzenie wniosku</li><li>Opłata za uruchomienie kredytu</li><li>Koszty związane ze zmianą umowy: koszt aneksu</li><li>Koszt wyceny nieruchomości</li><li>Koszt wpisu hipoteki do księgi wieczystej, PCC</li><li>Ubezpieczenie (jeśli nie jest kosztem okresowym); w tym: ubezpieczenie na życie, ub. nieruchomości, ub. pomostowe, ub. niskiego wkładu własnego, ub. od utraty pracy, inne</li></ul> <p><i>W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>1) koszt wpisu roszczenia nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu</li><li>2) koszty notarialne zawarcia um. deweloperskiej, w tym także koszt sporządzenia wypisów aktu notarialnego</li></ul> <p><b>INNE kategorie kosztów – podaje się katalog</b></p>
<p><b>Koszty okresowe</b></p>	<p>Tak/nie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– obowiązek zawarcia umowy dodatkowej w szczególności umowy ubezpieczenia: Tak/nie</li><li>– rodzaj ubezpieczenia oraz jego koszt:</li><li>– obowiązek skorzystania z usługi dodatkowej: Tak/nie</li><li>– rodzaj usługi dodatkowej oraz jej koszt:</li><li>– inne koszty ponoszone przez konsumenta powtarzalne w okresie kredytowania: Tak/nie (Należy podaje się inne koszty powtarzalne ponoszone przez konsumenta, jeżeli koszt jest znany kredytodawcy należy podaje się jego wysokość oraz okres, w jakim występuje lub</li></ul>	<p>Podaje się koszty okresowe – kwotowo wg kategorii (0 zł , jeśli nie występuje):</p> <p><b>Koszt i rodzaj ubezpieczenia – podaje się jeśli nie uwzględniono wyżej jako koszt jednorazowy. Ubezpieczenia podaje się wg katalogu powyżej</b></p> <p>Produkty oferowane w ramach cross-sellingu – podaje się koszty kwotowo.</p> <p>Inne koszty - podaje się kwotowo wg katalogu, np.: Kontrola inwestycji INNE – podaje się katalog</p>



	poinformować o konieczności poniesienia przez konsumenta takiego kosztu)	
<b>Warunki, na jakich koszty związane z umową o kredyt mogą ulegać zmianie</b>  (Należy podać się informacje o wszystkich kosztach takich jak np. możliwości podwyższenia marży kredytu do czasu dokonania prawomocnego wpisu hipoteki do księgi wieczystej)		<b>Podniesienie marży do czasu wpisu do księgi wieczystej: o X punktu procentowego</b>
<b>Skutek braku płatności</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– stopa oprocentowania zadłużenia przeterminowanego:</li><li>– w przypadku braku płatności może Pan/Pani zostać obciążony/a następującymi opłatami:</li></ul>	<b>Oprocentowanie zadłużenia przeterminowanego wynosi X% [podaje się kwotowo]</b>  <b>Koszt monitu wynosi X zł [podaje się kwotowo]</b>

#### 4. Pozostałe informacje:

<b>Odstąpienie od umowy</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– ma Pan/Pani prawo do odstąpienia od umowy: Tak/nie</li><li>– sposób odstąpienia od umowy: Na piśmie</li><li>– termin: W terminie X dni od daty zawarcia umowy.</li></ul>
<b>Splata kredytu przed terminem określonym w umowie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– ma Pan/Pani prawo do spłaty kredytu przed terminem określonym w umowie: Tak/nie</li><li>– warunki spłaty kredytu przed terminem w całości lub w części: Złożenie pisemnego oświadczenia w terminie X dni przed terminem spłaty.</li><li>– termin:</li></ul>
<b>Uprawnienie kredytodawcy do zastrzeżenia prowizji za spłatę kredytu przed terminem</b>	W przypadku spłaty kredytu przed terminem określonym w umowie poniesie Pan/Pani następujące koszty: X % kwoty pozostającej do spłaty
<b>Informacje końcowe</b>  (Należy podać się informacje wskazujące w szczególności, że: – arkusz nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego – dane liczbowe podano w arkuszu na podstawie informacji udzielonych przez konsumenta, które nie zostały zweryfikowane przez kredytodawcę lub pośrednika kredytowego – dane zawarte w arkuszu mogą podlegać zmianie wraz ze zmianą warunków rynkowych – informacje podane są na moment jego wydania konsumentowi)	Formularz Informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.  Dane podane w Formularzu Informacyjnym zostały przygotowane na podstawie <i>Oświadczenia konsumenta</i> i nie zostały zweryfikowane przez bank.  Informacje przekazane przez bank w Formularzu Informacyjnym mogą podlegać zmianie wraz ze zmianą warunków rynkowych.  Informacje przekazane przez bank w Formularzu Informacyjnym są aktualne na moment jego wydania w dniu.....

---

Załącznik: zaleca się w przypadku wnioskowania o kredyt na finansowanie zakupu mieszkania od dewelopera przekazanie klientowi wraz z niniejszym Formularzem listy dokumentów wymaganych do promesy kredytu opisanego w Formularzu.



Wstępny zestaw dokumentów wymaganych do promesy kredytu na nabycie lokalu mieszkalnego od dewelopera (por. pkt II. 3. ZH 29):

- 1) prospekt informacyjny (PID) wraz załącznikami (rodzaj oświadczenia dewelopera), w tym;
    - nr kw prowadzonej dla nieruchomości lub dokumenty potwierdzające aktualny stan prawny w/w nieruchomości jeżeli kw nie jest prowadzona;
    - KRS dewelopera / zaświadczenie o wpisie do ewidencji;
  - 2) pozwolenie na budowę wraz z projektem;
  - 3) umowa czasowej rezerwacji lokalu wg PID (por. pkt II. 4.1. ZH 29)
-



## XI. PRZYKŁAD RAPORTU Z WYKONANIA ETAPU PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ZGODNIE Z HARMONOGRAMEM (KVL)<sup>33</sup>

**UWAGA: są to przykłady robocze, zawierające jedynie przykładowe elementy i dane!**

### 1. Przykład raportu dla budowy domu jednorodzinnego

## Dom jednorodzinny

Projekt

Warszawa  
PM

Wydany  
17. listopada 2011 r.

Raport nr. 05  
17. listopada 2011 r.



# KVL

KVL Consult Polska  
ul. Traugutta 3/41  
00-067 Warszawa

Phone +48 660 241 048  
Fax +48 224 038 301  
www.kvlgroup.com

<sup>33</sup> Omówienie zastosowania raportów z budowy w praktyce bankowo deweloperskiej zostały zaprezentowane w trakcie Warsztatu pod tytułem: „Projektowanie prawno-finansowej obsługi relacji bank-deweloper-nabywca w trybie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zorganizowanym przez Fundację w dniu 01.03.2012 r. Zagadnienia związane z możliwością posiłkowania się zewnętrznymi raportami KVL w procedurach bankowych, w związku z nową ustawą deweloperską prowadził mec. Paweł Kuglarz – Członek Zarządu Fundacji.



Raport nr. 05  
17. listopada 2011 r.  
Projekt

**KVL**



# Raport nr. 05

KVL Consult Polska  
ul. Traugutta 3/41  
00-067 Warszawa

Phone +48 660 241 048  
Fax +48 224 038 301  
www.kvlgroup.com

**Adres obiektu:**

**Właściciel obiektu:**

**Wykonawca budowy:**

**Dzień inspekcji:**  
15.11.2011 r.

**Bank:**

**Pozostali uczestnicy:**

**Księga wieczysta:**

**Inspekcja dokonana przez:**

**Data umowy kupna:**  
13.02.2009 r.

**Uzgodnione terminy:**

**Data umowy kupna:**  
13.02.2009 r.

12.02.2010 r.	19.12.2011 r.
18.08.2010 r.	22.03.2012 r.
01.02.2011 r.	28.09.2012 r.
15.06.2011 r.	30.01.2013 r.
15.11.2011 r.	25.02.2013 r.

**Dodatkowe ustalenia:**

-

**Uwagi / usterki:**

Po piątej inspekcji można wywnioskować, iż budowa znajduje się w stanie zadowalającym i nie mającym usterek. W ostatnich czterech miesiącach prace kamienne zostały zakończone, a prace nad dachem zostały rozpoczęte w dniu 2. listopada 2011 r. Z punktu widzenia jakościowego i ilościowego wymagania zostały spełnione. Lista z materiałami oraz dzienniki budowlane zostały sprawdzone przez pracowników KVL, wszystko jest w porządku.



Zdjęcie 01: Stan wykończenia dachu



Zdjęcie 02: Stan wykończenia dachu

**Raport wykonany przez:**

**Dnia:**  
17.11.2011 r.

**Podpis:**

strona 2

ZESZYT  
HIPOTECZNY  
29 / 2012

101



Raport nr. 05  
17. listopada 2011 r.  
Projekt

**KVL**

KVL Consult Polska  
ul. Traugutta 3/41  
00-067 Warszawa

Phone +48 660 241 048  
Fax +48 224 038 301  
www.kvlgroup.com



# Raport nr. 05

**Adres obiektu:**

**Właściciel obiektu:**

**Wykonawca budowy:**

**Bank:**

**Stan wykończenia (69%):**

pozycja	stan wykończenia	pl. budżet (w zł)	%	odblokowane fundusze (w zł)
01	przygotowanie ziemi (roboty ziemne)	21.045	3.6	21.045
02	wykończenie placu budowy	37.156	6.4	37.156
03	fundamenty wykończenie	89.450	15.1	89.450
04	stan surowy	142.200	24.6	142.200
05	konstrukcja dachowa	74.036	12.8	-
06	drzwi/ okna zewnętrzne	45.126	7.8	-
07	elektryka/ tynk zewnętrzny	23.788	4.1	-
08	instalacja radiatorów/ sanitarne	26.874	4.6	-
09	podłoga/ tynk/ kafelki	49.745	8.6	-
10	schody/ balustrada	67.457	11.6	-
		<b>576.877</b>		<b>289.851</b>



Zdjęcie 05: Stan wykończenia dachu



Zdjęcie 06: Stan wykończenia drogi dojazdowej

**Raport wykonany przez:**

**Dnia:**  
17.11.2011 r.

**Podpis:**

strona 4

ZESZYT  
HIPOTECZNY  
29 / 2012

103





## 2. Przykład raportu dla budowy bloków wielokondygnacyjnych z załącznikami (raporty finansowo-rzeczowe)

**UWAGA: są to przykłady robocze, zawierające jedynie przykładowe elementy i dane!**

**KVL**

Raport miesięczny # 17

Lipiec 2011

Warszawa, dnia 1.08.2011

Leśne Pole Blok IV



KVL Consult Polska  
Ul. Traugutta 3- 41  
00-067 Warszawa



## SPIS TREŚCI (raportu KVL)

1	Zarys projektu.....	2
1.1	LP IV.....	2
1.2	Terminy płatności.....	3
1.3	Zasady.....	3
2	Streszczenie.....	4
2.1	LP 4 / 5.....	4
3	Organizacja projektu.....	5
3.1	Struktura i uczestnicy.....	5
3.2	Raport.....	6
3.3	Spotkania.....	6
4	Postępy i harmonogramy.....	7
4.1	Ogólne postępy.....	7
4.2	LP IV / V.....	7
4.3	Jakość wykonanych prac.....	7
5	Koszty.....	8
5.1	Budżet.....	8
5.2	Stan płatności.....	8
6	Terminy płatności.....	9
6.1	Priorytety.....	9
6.2	Monitoring ostatecznych terminów.....	9
6.3	Stan ukończenia.....	10
6.3.1	LP.....	10
7	Materiały.....	11
8	Dokumentacja fotograficzna.....	12





## 1 ZARYS PROJEKTU

### 1.1 "Leśne Pole" Blok IV

Blok IV jest zabudowany.

Blok IV zawiera pięć kondygnacji i powinien być dokończony do grudnia 2011 r.

Położenie Kompleks mieszkaniowy "Leśne Pola"  
Blok IV (Wejścia 13 – 14)

Klient:

Główny wykonawca:

Teren zabudowany LP III: 24.997 m<sup>2</sup>



Teren Budowy "Leśne Pole" Blok IV



## 1.2 Terminy płatności

Mailem z dnia 29.01.2010 r. firma ..... poinformowała nas o ostatecznych terminach budowy.

Mialem z dnia 9.04.2010 r. firma ..... poinformowała nas o fakcie, że zła pogoda w miesiącach luty i marzec spowodował przestój na budowie, terminy ostateczne zostały przesunięte o dwa miesiące. Dnia 13.09.2010 r. Przy spotkaniu pomiędzy KVL i ..... został uzgodniony nowy harmonogram i plan finansowania.

Lesnaja Polyana, Blok IV	31.12.2011	(na czas)
Lesnaja Polyana, Blok V	31.12.2011	(na czas)
Garáže	1.12.2010	(opóźnienie 11 miesięcy)

## 1.3 Zasady

Zasady brane pod uwagę w tym raporcie nawiązują do naszej spożytej analizy, korespondencji z firmą ..... i spotkaniami z ..... Nasz nadzór budowlany i informacje z dokumentacji fotograficznej nadają techniczne detale do jakości i ilości. KVL sprawdził sytuację na placu budowy i zanalizował postępy i problemy.

Rozdział drugi streszcza sytuację budowlaną a następujące rozdziały razem z załącznikami mogą być używane do pozyskania szczegółów. Poszczególne informacje mogą być brane z załączników 3-8.



## 2 STRESZCZENIE

### 2.1 Leśne Pole IV

Streszczenie kosztów				
		PLN	USD	Data
Blok IV	Wstępny budżet	1.226.002.863	8.340.156	24.02.2011
	Obecny budżet	1.038.320.607	7.063.405	19.04.2011
	Dewiacja	-187.682.256	-1.276.751	
	Wyплаты (kumulacja)	743.967.451	5.095.667	26.07.2011
Blok V	Wstępny budżet	2.212.349.739	15.049.998	24.02.2011
	Obecny budżet	1.975.179.393	13.436.595	19.04.2011
	Dewiacja	-237.170.346	-1.613.403	
	Wyплаты (kumulacja)	1.429.713.320	9.792.557	26.07.2011

#### Obecny stan ukończenia

LP Blok IV: 49 % (+4 %)

LP Blok V: 38 % (+6 %)

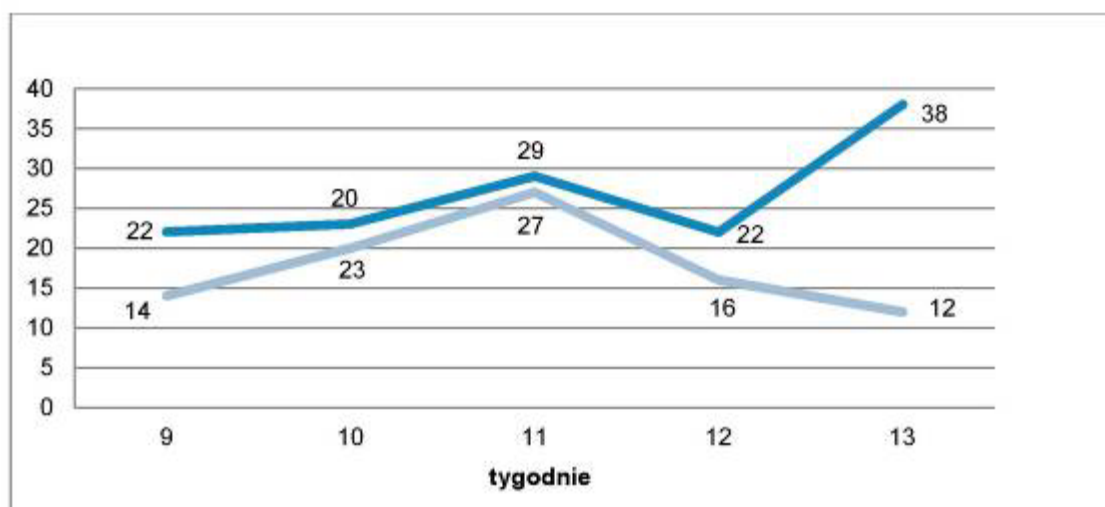
#### Ostateczny termin

Wstępny plan (harmonogram JD C. 24.02.2011 r.): 31.12. 2011 r.

Stan obecny: LP Blok IV: grudzień 2011 r.

LP Blok V: grudzień 2011 r.

#### Performance (liczba pracowników)

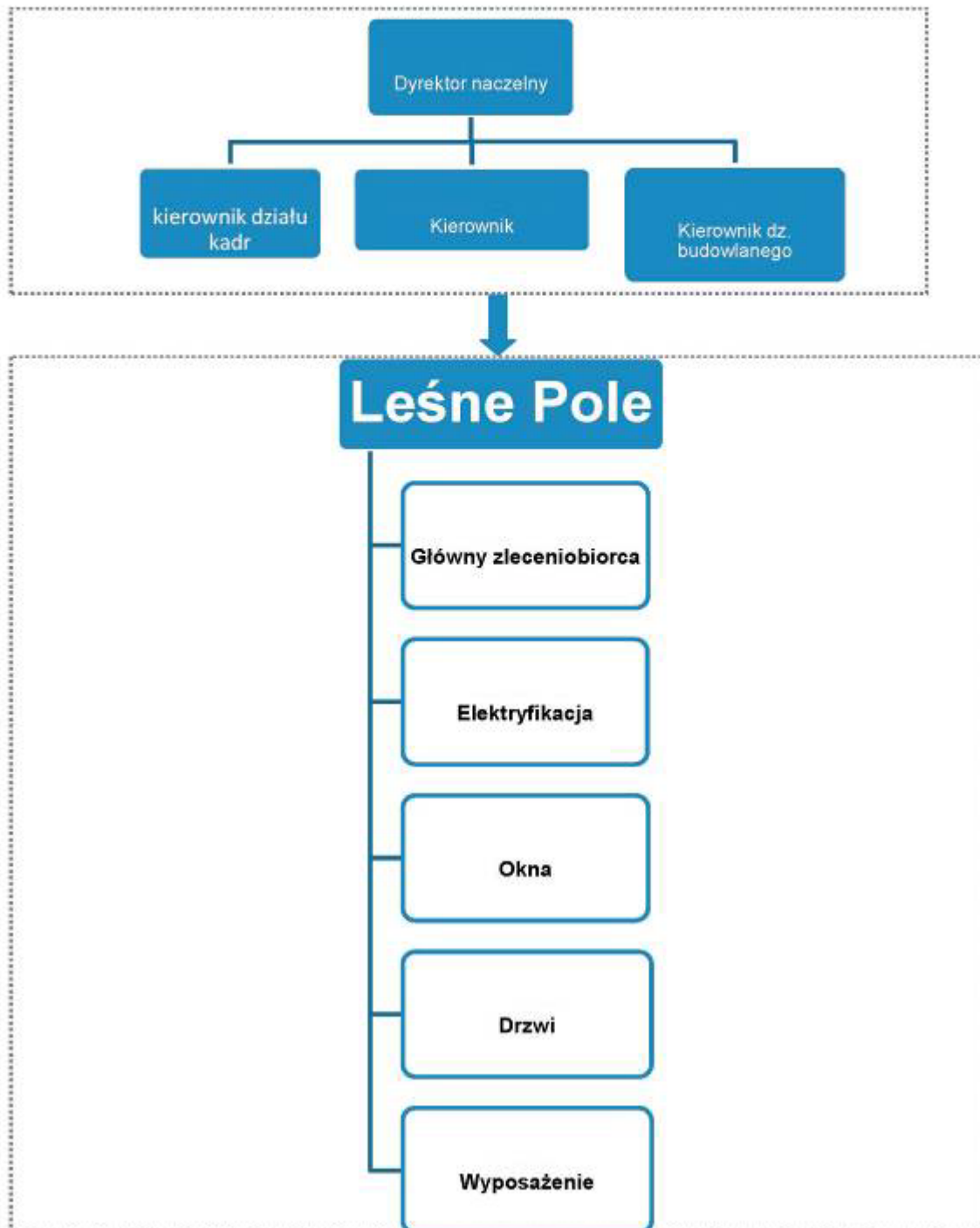




## 3. ORGANIZACJA PROJEKTU

### 3.1 Struktura i uczestnicy

Harmonogram został sporządzony przez KVL aby przedstawić w ogólnym zarysie wewnętrzną organizację firmy i odpowiednie firmy (podwykonawcy)







Deweloper poinformował, że dwóch inżynierów jest odpowiedzialnych za plac budowy. .... jest odpowiedzialny za „Leśne Pole” wejścia 1-6 i ..... jest odpowiedzialny za wejścia 7-12.

Pełna lista jest umieszczona w **załączniku 1**. Lista jest aktualizowana na bieżąco.

### 3.2. Raport

KVL ustalił harmonogram finansowy na wszystkie projekty, biorąc pod uwagę wszystkie koszty od początku projektu aż do jego zakończenia.

Raport miesięczny streszcza prace wykonane przez ostatnie cztery tygodnie, wsakuje wszystkie koszty wraz z ustalony budżetem i wpływ na harmonogram. Jakości i ilości stwierdzone na placu budowy są również brane pod uwagę.

Raport tygodniowy w sposób krótki przedstawia sytuacje na poszczególnej budowie.

### 3.3. Spotkania

Spotkania z firmą deweloperską dot. problemów na budowie, problemów jakościowych i problemów z harmonogramem odbyły się w ostatnim miesiącu trzy razy. Uczestnicy ze strony

byli Pan i Pan , ze strony KVL Pan i Pan





## 4. POSTĘPY I HARMONOGRAMY

### 5.1. Ogólne postępy

Szegółowy tygodniowy raport jest dostarczany poprzez KVL dot. liczbę pracowników, jakość i stan budowy. Opóźnienia są weryfikowane oraz proponowane są rozwiązania.

Zaczynając w maju 2010 r. dostarcza nam codzienne liczby pracowników, które są porównywane do naszych raportów.

Najważniejsze prace z miesiąca lipiec są opisywane, a liczby razem z wypłatami są dokumentowane w załączniku 2.

### 4.2. Lesnaja Polyana Blok IV i V

Roboty nad wszystkimi wejściami zostały wykonywane według planu w lipcu 2011 r. Liczba pracowników wzrosła o 10%, z wyjątkiem 29. tygodnia, w którym poprzez warunki atmosferyczne prace były wstrzymane. W wejściu nr. 9 prace nad konstrukcją dachową zostały rozpoczęte, w wejściu nr. 13/1 te prace zostały zakończone w ostatnim tygodniu. Prace nad kamieniarką przy wejściach nr. 14, 14-1 i 14-2 były wykonane według harmonogramu, liczba pracowników wynosi 234 na dzień. Praca nad asfaltowaniem dróg oraz instalacji gazowej zostaną rozpoczęte za dwa miesiące.

### 4.3. Jakość wykonanych prac

Stan jakości wykonanych prac nie polepszył się w ostatnich miesiącach. Na placu budowy największym problemem jest nadal nieprawidłowa instalacja rusztowania oraz nieporządek który prowadzi do różnych opóźnień. W spotkaniach (16. i 23. 6. 2011) z został wypracowany nowy harmonogram wynikający z aktualnych opóźnień.



## 5. KOSZTY

### 6.5 Budżet

Koszty wszystkich projektów (do zakończenia) są przedstawiane:

Projekty				
Projekt	Wstępny budżet [PLN]	Obecny budżet [PLN]	Dewiacja	Wyплаты [PLN]
"Leśne Pole" Blok IV	1.226.002.863	1.038.320.607	-187.682.256	743.967.451
"Leśne Pole" Blok V	2.212.349.739	1.975.179.393	-237.170.346	1.429.713.320
BM "Miodowa"	2.035.869.969	2.033.387.000	-2.482.969	1.471.299.643
Garaże	553.126.990	427.334.400	-125.792.590	389.812.971
<b>Suma</b>	<b>6.027.349.561</b>	<b>5.474.221.400</b>	<b>-553.128.161</b>	<b>3.934.793.385</b>

Obecnie wszystkie poziomy wszystkich budżetów są poniżej wstępnych budżetów. obliczył wszystkie budżety od nowa i obecne liczby są aktualne oraz do zrealizowania. Wszystkie koszty są rozpisane w załączniku 3.

### 6.1. Stan płatności

Do dnia 31.06. 2011 r. następujące sumy zostały wypłacane:

"Leśne Pole" Blok IV	743.967.451 PLN
"Leśne Pole" Blok V	1.429.713.320 PLN
BM "Miodowa"	1.471.229.643 PLN
Garaże	389.812.971 PLN

Bardziej szczegółowy plan kontroli budżetu łącznie z przelanymi i potwierdzonymi wypłatami (załącznik 3) i tabelami dot. „cash flow” (załącznik 4) łącznie z wszystkimi transzami.



## 7. TERMINY PŁATNOŚCI

### 7.1. Priorytety

Spotkania pomiędzy KVL i [redacted] z dnia 28.05.2010 r. wskazały nowe daty ostatecznych terminów oddania projektu do użytku. Były one przedstawione w miesięcznym raporcie w maju 2010 r.

Poprzez udokumentowane opóźnienia KVL (potwierdzone poprzez [redacted] dnia 2.12.2010 r.) wskazuje następujące daty jako obecne:

"Leśne Pole" IV	31.12. 2011 r.
"Leśne Pole" V	31.12. 2011 r.
BM "Miodowa"	31.09. 2011 r.
Garáže	31.05. 2011 r.

### 7.2. Monitoring ostatecznych terminów

24.02.2011 firma [redacted] wydała harmonogram który został potwierdzony poprzez KVL. Dotyczył on wszystkich faz konstrukcyjnych oraz finansowanie. Według naszej prognozy konstrukcja powinna być zakończona pod koniec grudnia 2011 r. Obecnie przy wejściach 13 – 17 roboty są widoczne. Przy wejściu nr. 18 roboty są zaległe, tutaj oczekujemy opóźnioną finalizację, jeśli liczba pracowników nie wzrośnie przez następne tygodnie.









### 7.3. Stan ukończenia

Szczegółowy plan pojedynczych wejść jest udokumentowany w załączniku 5.

#### 7.3.1. Lesnaja Polyana

Stan ukończenia został wyliczony przez naszych inżynierów podczas wizyty na budowie. Każdy element budowlany został sprawdzony i oceniony. Szczegółowe elementy są udokumentowane w załączniku 5. (Stan ukończenia ostatniego miesiąca):

Leśne Pole			
Blok IV			
Blok 4	Wejście 13	90 % (85 %)	
Blok 4	Wejście 14	27 % (23 %)	
<b>Blok 4</b>		<b>49 % (45 %)</b>	
Blok V			
Blok 5	Wejście 15	76 % (66 %)	
Blok 5	Wejście 16	25 % (18 %)	
Blok 5	Wejście 17	46 % (37 %)	
Blok 5	Wejście 18	06 % (05 %)	
<b>Blok 5</b>		<b>38 % (32 %)</b>	





## 8. MATERIAŁY

Załącznik 9 dokumentuje ilości użytych materiałów.

strona 11 / 13

## 9. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

KVL wykonał dokumentację fotograficzną każdego obiektu. Dnia 8.07.2011 r. wykonaliśmy dokumentację dla obiektów LP 4 i LP 5. Każde wejście zostało udokumentowane, każdy korytarz i każde mieszkanie. Dokumentacja jest w **załączniku 6**.

Warszawa, dnia 15.07.2011 r.

KVL Consult Polska

### Załączniki

Załącznik 1	Struktura i uczestnicy projektu
Załącznik 2	Wyплаты I liczba pracowników
Załącznik 3	Obecny budżet
Załącznik 4	Cash Flow
Załącznik 5	Stan ukończenia
Załącznik 6	Dokumentacja fotograficzna „Leśne Pole” 4 / 5
Załącznik 7	Materiały





Project team members /  
Список участников проекта

Function / Name / Address Функция / Имя / Адрес	Contact Контактное лицо	Position Должность	Phone Служебный тел.	Mobile Служебный факс	Cell phone Моб. телефон	E-mail эл. почта
	Мурат	ИП «Самба» (электрические работы)	-	-	8 701 225 74 50	-
	Бабурман Мурат	ИП Бабурман (электрические работы)	-	-	8 701 725 82 16	-
	Карата Кусен Курейкалиев	Директор ТОО «Канат КомСарын» (электрические работы)	46-71-22	-	8 701 496 43 90	-
	<b>«После оплаты 3 кв. (дома 10,11,12)»</b>					
	Сатпа Бакыр	Директор ТОО «Канат-XXX» (электрические работы)	-	-	8 701 231 95 96	-
	Пилат	Исполн. ПУП ТОО «Ала Франс» (электрические работы)	48-69-21	-	8 701 256 70 50	-
	Бабурман Мурат	Директор ТОО «История моя СБА» (электрические работы)	-	-	8 701 725 82 10	-
	Карата Кусен Курейкалиев	Директор ТОО «Канат КомСарын» (электрические работы)	46-71-22	-	8 701 496 43 90	-
	<b>«Информация»</b>					
	Клус Игорь	Руководитель участка ТОО «Калиграфстрой» (электрические работы)	-	-	8 701 542 60 71	-
	Бабурман Мурат	ИП Бабурман (электрические работы)	-	-	8 701 725 82 16	-

страница 3 из 7

Project team members /  
Список участников проекта

Function / Name / Address Функция / Имя / Адрес	Contact Контактное лицо	Position Должность	Phone Служебный тел.	Mobile Служебный факс	Cell phone Моб. телефон	E-mail эл. почта
	Браунштейн Александр	Директор ИП «Алексей Алексеевич» (электрические работы)	-	-	8 701 514 44 05 8 701 132 00 00 (факс)	-
	Орман Мурат Кабылчинов	Директор ТОО «Астана ТАС 2007» (электрические работы)	41-29-23	-	8 701 667 19 07	-
	Ташаев Мурат	Директор ТОО «ИП Омарт» (электрические работы)	-	-	8 701 522 55 70	-
	Ташаев Мурат	Директор «ИП Омарт» (электрические работы)	-	-	-	-
	Абдылка Бектбай	Директор ИП «Издатель» (электрические работы)	-	-	8 701 953 36 56	-
	Аманжол Тулганов	Директор ТОО «Базальт-ТОО» (электрические работы)	-	-	8 701 490 58 85	-
	Наман Шентар Глендримант	Директор ТОО «ИТ-Информация» (электрические работы)	54-61-61, 31-85-42	-	8 701 522 61 94	-
	Ташаев Дмитрий Александрович	Директор ТОО «Манас» (электрические работы)	-	-	8 701 526 65 81	-
	Бабурман Мурат	ИП Бабурман (электрические работы)	-	-	8 701 907 75 96	-
	Саманов К.З.	Директор ТОО «Манас» (электрические работы)	49-27-89	-	-	-

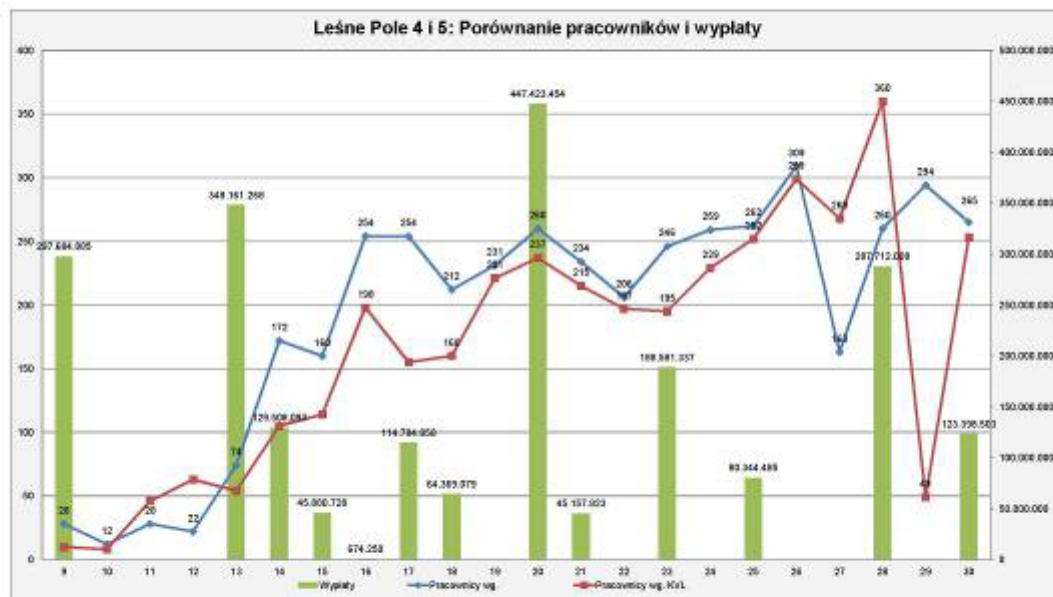
страница 3 из 7



Projekt brzoj matrycy /  
Список участников проекта

Функция / Название Адрес	Служба	Резиденция	Роль	Инициала	Суд. номер	Суд. пункт
Функция / Название Адрес	Контактное лицо	Должность	Служебный код	Служебный адрес	№№ телефонов	№№ почты
	Мурад	ИП «Саван» (управляющее общество)	-	-	8 701 228 24 97	-
	Бабайлова Мурат	ИП Бабайлова (инт. сайт)	-	-	8 701 726 02 16	-
	Карова Хусен Курбанович	Директор ТОО «Башкорт КозСарыя» (инт. сайт)	46-71-22	-	8 701 498 45 90	-
<b>«Шошан бурланд» 3 кв. (дата 10.11.12)</b>						
	Сатто Саиди	Директор ТОО «Башкорт Коз» (инт. сайт)	-	-	8 701 721 98 90	-
	Полар	Менеджер ТОО «Али Равал» (управляющее общество)	48-88-21	-	8 701 281 79 50	-
	Бабайлова Мурат	Директор ТОО «Башкорт Коз» (инт. сайт)	-	-	8 701 726 02 16	-
	Карова Хусен Курбанович	Директор ТОО «Башкорт КозСарыя» (инт. сайт)	46-71-22	-	8 701 498 45 90	-
<b>«Ифритетик»</b>						
	Келус Ифар	Начальник участка ТОО «Алматыстрейт» (управляющее общество)	-	-	8 701 543 00 71	-
	Бабайлова Мурат	ИП Бабайлова (инт. сайт)	-	-	8 701 726 02 16	-

Страница 2 из 7





KVL

15.02.2012  
Strona 5

Wzrost: 1,70m, Ciężar: 71kg

Kod	Przebieg												Wzrost	Ciężar	Suma																																						
	1-12.11.11	13-12.11.11	14-12.11.11	15.01.12	16.01.12	17.01.12	18.01.12	19.01.12	20.01.12	21.01.12	22.01.12	23.01.12																																									
41	471,3	481,2	501,1	511,0	520,9	530,8	540,7	550,6	560,5	570,4	580,3	590,2	600,1	610,0	620,0	630,0	640,0	650,0	660,0	670,0	680,0	690,0	700,0	710,0	720,0	730,0	740,0	750,0	760,0	770,0	780,0	790,0	800,0	810,0	820,0	830,0	840,0	850,0	860,0	870,0	880,0	890,0	900,0	910,0	920,0	930,0	940,0	950,0	960,0	970,0	980,0	990,0	1000,0







# KVL

## CASH-FLOW

### 20.029 Leśne Pole Blok 4

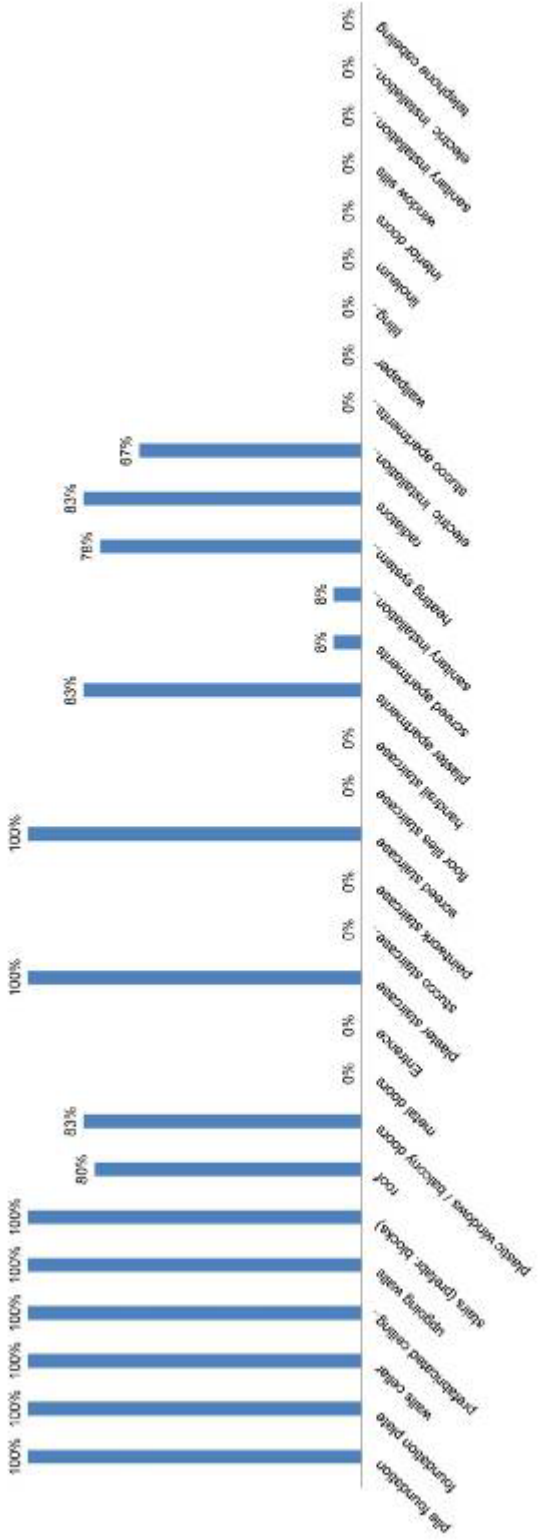
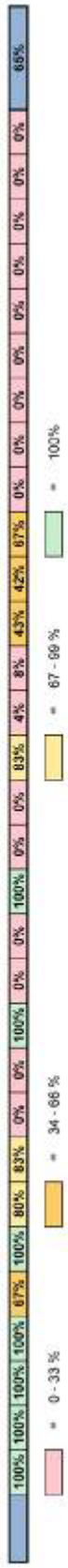
Bank przeleane Suma	PLN	USD	Data	Dawielez przeleane Suma		Data	przeleane Suma		Data do (Firma)	Komentarz
				PLN	USD		PLN	USD		
78 454 223		544 207	2011-03-04 Fj	78 454 223	544 207	2011-03-04 Fj	38 087 763	260 844	2011-03-05 Sa	
							21 584 156	147 637	2011-03-05 Sa	
							12 200 000	83 582	2011-03-05 Sa	
							6 284 402	43 044	2011-03-05 Sa	
							623 057	5 637	2011-03-05 Sa	
							464 845	3 184	2011-03-05 Sa	
127 724 376		874 824	2011-03-28 Mo	127 724 376	874 824	2011-03-28 Mo	48 844 475	334 551	2011-03-29 Di	
							454 423	3 112	2011-03-29 Di	
							1 100 000	7 534	2011-03-29 Di	
							33 376 107	228 803	2011-03-29 Di	
							18 985 860	129 802	2011-03-29 Di	
							24 983 710	171 121	2011-03-29 Di	
							207 178 599	1 419 032		
							1 226 002 863	8 397 280		
							<b>1 018 824 264</b>	<b>6 978 248</b>		

Status: 31.05.2011



Stan wykończenia Blok 13-1

podłoga	shell and core										Black Fit-Out										White Fit-Out										Suma Wykończenia		
	fundamenty	płyta fundamentowa	ściany pwnice	ściany z prefabrykatów	schody sur terre	schody	dach	chiral balkony	dzwie	głównie wejście	ramki schody	tynk	mównic	podłoga	kafelki	poręcze	tynk (mieszkania)	podłoga (mieszkania)	systema instalacja	organizowanie	radiatory	instalacja elektryczna	stuceria (mieszkania)	tapeta	kafle	linoleum	wewnętrzne drzwi	prog	instalacja sanitarna (wmgtr)	instalacja elektryczna (dobre)			
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	83%	0%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	0%	83%	4%	8%	43%	42%	87%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	65%





**Leśne Pole,  
Dom IV i V, wejścia 13-18**  
Dokumentacja fotograficzna  
Załącznik 06  
08.07.2011

**Projekt**  
20.029

**Wydane**  
08.07.2011



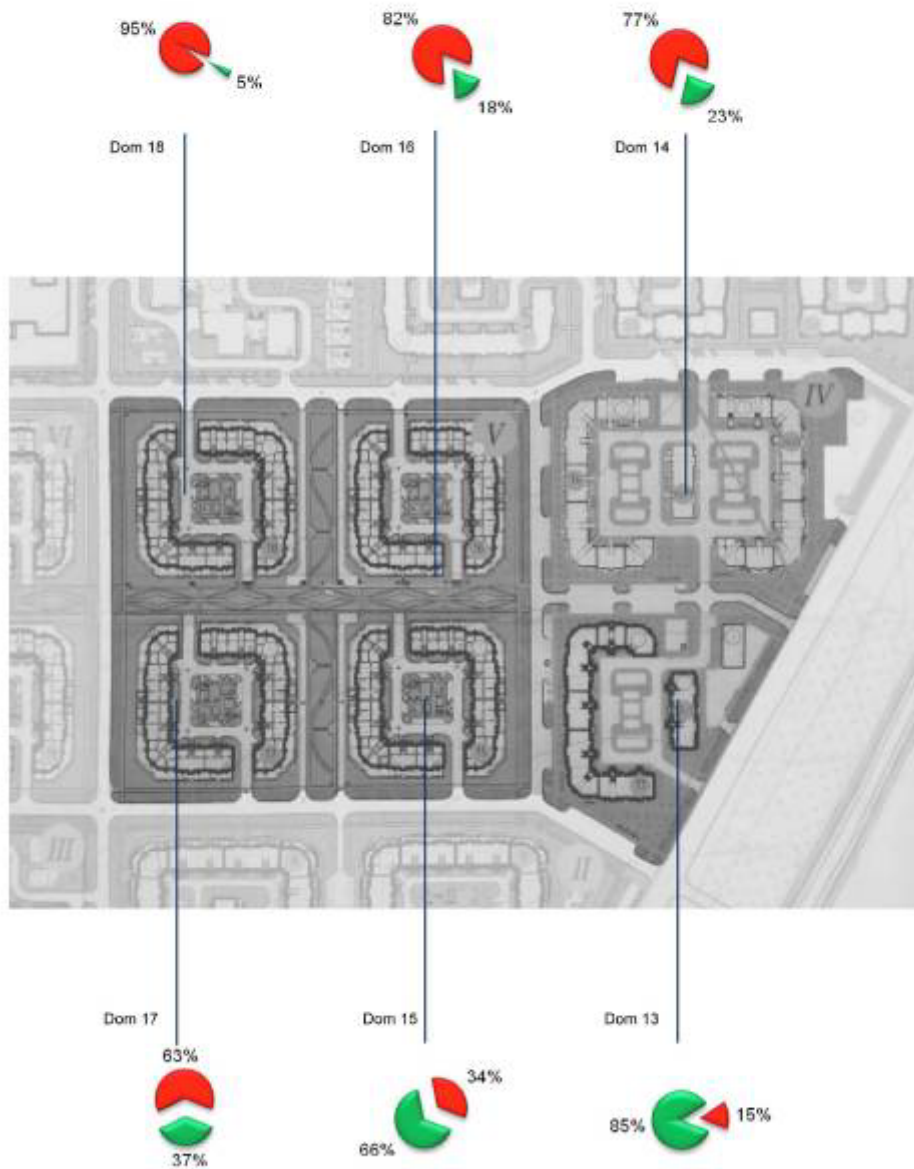
**KVL**

KVL Consult Polska  
ul. Traugutta 3/41  
00-067 Warszawa

Phone + 48 660 241 048  
Fax + 48 224 038 301  
[www.kvlgroup.com](http://www.kvlgroup.com)



## Site plan - LP Turn IV + V



strona 2



Dokumentacja fotograficzna  
08.07.2011  
Projekt  
Leśne Pole  
Blok IV i V,

KVL

## Dokumentacja fotograficzna Wejście 13



Foto 1 | Blok IV - Wejście 13



Foto 1 | Blok IV - Wejście 13/1

strona 3





## Dokumentacja fotograficzna Wejście 13/1



Foto 1 | Blok IV - Wejście 13/1 - Klatka 2  
Apartament 22



Foto 2 | Blok IV - Wejście 13/1 - Klatka 2  
Apartament 25



Foto 3 | Blok IV - Wejście 13/1 - Klatka 4  
Apartament 46/ Klatka schodowa



Foto 4 | Blok IV - Wejście 13/1 - Klatka 5  
Apartament 55/ WC



Foto 5 | Blok IV - Wejście 13/1 - Klatka 6  
Wejście

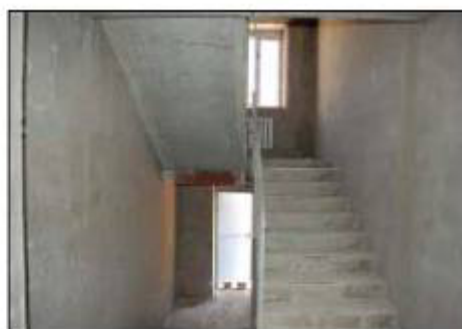


Foto 6 | Blok IV - Wejście 13/1 - Klatka 6  
Klatka schodowa





Dokumentacja fotograficzna  
08.07.2011  
Projekt  
Leśne Pole  
Blok IV/V, X

KVL

## Dokumentacja fotograficzna Wejście 13/1



Foto 1 | Blok IV - Wejście 13/1 - Klatka 8  
Apartament 84



Foto 2 | Blok IV - Wejście 13/1 - Klatka 10  
Apartament 104



Foto 3 | Blok IV - Wejście 13/1 - Klatka 11  
Klatka schodowa/ Instalacja techniczna

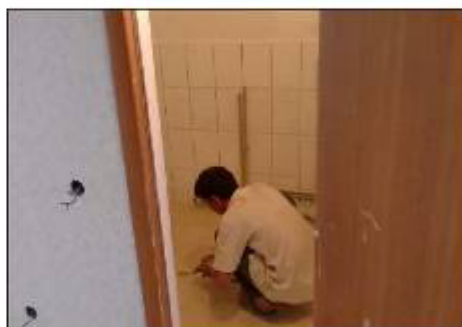


Foto 4 | Blok IV - Wejście 13/1 - Klatka 11  
Apartament 121/ WC



Foto 1 | Blok IV - Wejście 13/1 - Klatka 12  
Wejście



Foto 1 | Blok IV - Wejście 13/1 - Klatka 13  
Klatka schodowa

strona 5

## Podsumowanie materiałów "Leśne Pole 4 | 5"

						Czerwiec						
	Suma	KVL	Suma	Devizacja	Delta	Delta (%)	Suma	KVL	Suma	Devizacja	Delta	Delta (%)
0,886	119 584,968	10 950	209 584,208	79 614	439 589,350	1093,3	2297,2	-1203,9	-49,3			
1,218	22 489,804	2 346	41 779,004	3 560	64 287,831	0,0	31,0	-31,0	-100,0			
3,531,418	96 051,154	7 328 234	196 619,702	11 259,841	280 073,357	1161544,0	1795704,0	-589160,0	-33,0			
847,774	46 827,568	2 021 839	111 299,653	2 889 713	157 504 241	224193,0	0,0	224193,0	100,0			
8,212	66 619,278	15 123	126 240,948	23 335	190 059 846	1127,8	1258,0	-127,0	-10,0			
123	18 069,342	274	38 240,948	408	60 291 336	24,0	15,0	13,0	86,7			
1,977	20 793,170	3 780	39 593,968	5 748	60 319 356	68,7	142,6	-73,9	-52,5			
68	7 889,863	176	20 486,668	247	26 363 540	0,0	8,1	-8,1	-100,0			
946	1 540,112	1 267	5 990,521	1 210	7 268 964	0,0	0,0	0,0	0,0			
107	2 295,238	430	5 090,908	936	7 317 174	0,0	4,0	-4,0	-100,0			
31	159,557	46	247,058	79	406 813	0,0	0,0	0,0	0,0			
26	3 140,536	60	7 283,716	65	10 421 233	0,0	1,5	-1,5	-100,0			
8	641,868	12	1 336,987	18	1 978 418	0,0	0,0	-0,0	-100,0			
275	1 650,550	432	3 582,864	700	8 243 814	0,0	0,0	0,0	0,0			
855	583,071	824	747,368	1 475	1 341 338	0,0	0,0	0,0	0,0			
2	317,796	0	0	2	317,796	0,0	0,0	0,0	0,0			
803	0	1 754	0	2 647	0	163,0	668,0	-466,0	-102,7			
301	3 863,952	312	3 004,037	600	6 668 596	0,0	37,0	-37,0	-100,0			
17 477	1 136 014	25 226	1 354 668	37 700	2 493 894	0,0	0,0	0,0	0,0			
14 520	2 207 040	33 880	5 120 303	49 200	7 307 373	0,0	0,0	0,0	0,0			
13 138	919 690	18 994	1 329 604	32 132	2 243 204	0,0	0,0	0,0	0,0			
4	547 691	190	24 728 710	204	25 276 301	0,0	10,0	-10,0	-100,0			
5	730 919	12	1 733 533	18	2 463 452	0,0	0,0	0,0	0,0			
15	42 967	205	691 615	220	634 391	0,0	0,0	0,0	0,0			

strona 1/3

## Podsumowanie materiałów "Leśne Pole 4 | 5"

						Czerwiec						
	Suma	KVL	Suma	Devizacja	Delta	Delta (%)	Suma	KVL	Suma	Devizacja	Delta	Delta (%)
288	0	826	0	994	0	0,0	71,0	-71,0	-100,0			
5,066	2 641 800	11 739	6 221 778	16 798	6 463 676	0,0	700,0	-700,0	-100,0			
5,066	1 940 100	11 739	4 510 550	16 798	6 467 892	0,0	3465,0	-3465,0	-100,0			
167	4 487 388	11	0	167	4 487 399	0,0	0,0	0,0	0,0			
34 751	4 170 103	48 494	5 939 250	84 245	10 109 353	0,0	0,0	0,0	0,0			
61	783 171	0	0	61	783 171	0,0	0,0	0,0	0,0			
1,075	288 696	0	0	1,075	288 696	25,0	20,0	5,0	20,0			
413,378	10 673 128	384 168 897	447 784 348	394 613 275	488 687 475	0,0	0,0	0,0	0,0			
3,773	1 189 620	36 961 772	46 073 170	36 689 548	47 242 800	0,0	496,0	-496,0	-100,0			
2,308	345 918	10 074 863	13 710 101	10 670 369	14 055 919	0,0	0,0	0,0	0,0			
1,157	752 228	1 803	1 041 304	2 760	1 784 230	0,0	0,0	0,0	0,0			
3,406	1 180 166	4 799	1 876 038	8 188	2 668 239	0,0	0,0	0,0	0,0			
118	416 567	175	690 505	250	1 022 903	0,0	0,0	0,0	0,0			
5,441	6 801 357	0	0	5,441	6 801 357	0,0	0,0	0,0	0,0			
65 367	3 289 244	96 573	4 826 667	155 960	7 188 911	0,0	0,0	0,0	0,0			
2 410	674 855	0	0	2 410	674 855	0,0	0,0	0,0	0,0			
3 438	38 447 344	5 492	61 510 400	8 928	90 967 744	0,0	0,0	0,0	0,0			
1 413	16 380 800	1 875	21 724 480	3 288	38 115 280	0,0	0,0	0,0	0,0			
605	7 629 970	847	11 623 056	1 567	19 232 976	0,0	0,0	0,0	0,0			
5	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0			
1,777	12 083 600	2 111	14 254 800	3 908	26 438 400	0,0	0,0	0,0	0,0			
2 326	3 883 628	3 792	3 474 754	0 723	6 158 383	0,0	0,0	0,0	0,0			
8	0	0	0	8	0	0,0	0,0	0,0	0,0			

strona 2/3

## Podsumowanie materiałów "Leśne Pole 4 i 5"

							Całkowicie				
							Suma	KVL	Suma Dawczych	Data	Data [%]
12.755	5.645.603	19.395	8.643.148	32.755	14.493.750	0,0	0,0	0,0	0,0		
189.801	4.089.040	296.432	7.087.039	487.203	11.158.976	0,0	0,0	0,0	0,0		
10.425	505.013	18.152	690.454	28.578	1.580.569	0,0	0,0	0,0	0,0		
8.717	4.334.228	17.360	8.041.516	26.116	12.085.742	0,0	0,0	0,0	0,0		
19.508	7.032.998	28.444	8.819.871	45.978	16.862.498	0,0	0,0	0,0	0,0		
9.159	1.825.708	12.387	2.471.410	21.668	4.297.110	0,0	0,0	0,0	0,0		
158	3.793.600	194	2.836.900	352	6.543.400	0,0	0,0	0,0	0,0		
60	1.437.400	96	2.179.200	156	3.586.600	0,0	0,0	0,0	0,0		
19.736	1.578.420	26.709	2.130.680	46.438	3.715.500	0,0	0,0	0,0	0,0		
2.350	4.232.800	3.432	6.177.773	5.784	10.413.570	0,0	0,0	0,0	0,0		
5.468	417.088	8.192	822.592	13.660	1.039.680	0,0	0,0	0,0	0,0		
10.916	1.042.720	16.384	1.596.480	27.300	2.589.200	0,0	0,0	0,0	0,0		
120.720	2.172.960	0	0	120.720	2.172.960	0,0	0,0	0,0	0,0		
1.700	340.048	2.394	470.868	4.098	618.916	0,0	0,0	0,0	0,0		
0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0		
	<b>968.883.928</b>		<b>1.629.873.168</b>		<b>2.194.858.892</b>						



## Literatura i spis źródeł:

1. R. Strzelczyk, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2012
2. R. Tymiec, D. Kurek, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz, Komentarz Online do Prawa Budowlanego*, Księgarnia Online Wydawnictwa C.H. Beck, Warszawa 2012
3. B. Meluch, *Rola banku w procesie realizacji przedsięwzięcie deweloperskiego w świetle Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego z dnia 16 września 2011r.*, „Finansowanie Nieruchomości” z dn.1.03.2012, s.8.
4. P. Kuglarz, A. Drewicz- Tułodziecka, *Ustawa tworzy wyższe standardy*, „ Rzeczpospolita” z dn.2.04.2012
5. G.Błaszczak, P.Kuglarz, *Mieszkań przybędzie, ceny spadną*, „Rzeczpospolita” z dn.26.09.2011
6. Oświadczenie prasowe Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego w sprawie projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (druk 4482) Warszawa, 6 września 2011- śniadanie prasowe w Fundacji
7. Materiały z warsztatów „Projektowanie prawno-finansowej obsługi relacji bank-deweloper-nabywca w trybie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zorganizowanych 1 marca 2012 przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z Bird&Bird oraz KVL
8. Tekst ustawy z uzasadnieniem sejmowym opracowany przez Fundację dostępny na stronie internetowej Fundacji
9. Inne materiały, strona internetowa Fundacji [www.ehipoteka.pl](http://www.ehipoteka.pl)







**ISSN 1508-5988**