



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja

Warszawa, dnia 14 lipca 2011 r.

Komisja Infrastruktury

* * *

**Podkomisja nadzwyczajna
do rozpatrzenia poselskiego projektu ustawy o ochronie
praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu
jednorodzinnego (druk nr 4349)**

INF-0141- 3 –11

**Sprawozdanie podkomisji nadzwyczajnej
o poselskim projekcie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub
domu jednorodzinnego /druk nr 4349/**

W rezultacie obrad w dniach 30 czerwca, 13 i 14 lipca 2011 roku podkomisja przedstawia tekst projektu ustawy.

Przewodnicząca Podkomisji

/-/Aldona Młyńczak

-
- gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia prawa, o którym mowa w art. 1, i przeniesienia tego prawa na nabywcę;
- 2) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z 2010 r. Nr 207, poz. 1373);
 - 3) dom jednorodzinny – dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
 - 4) nabywca – osoba fizyczna, która na podstawie umowy deweloperskiej uprawniona jest do uzyskania i przeniesienia prawa, o którym mowa w art. 1, oraz zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa;
 - 5) umowa deweloperska – umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia i przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa;
 - 6) przedsięwzięcie deweloperskie – proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanowione i 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 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) 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;
 - 7) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – 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.³⁾) 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;

Nr 130, poz. 1450 i Nr 145, poz. 1638, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 141, poz. 1176, z 2003 r. Nr 49, poz. 408, Nr 60, poz. 535, Nr 64, poz. 592 i Nr 124, poz. 1151, z 2004 r. Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1692, Nr 172, poz. 1804 i Nr 281, poz. 2783, z 2005 r. Nr 48, poz. 462, Nr 157, poz. 1316 i Nr 172, poz. 1438, z 2006 r. Nr 133, poz. 935 i Nr 164, poz. 1166, z 2007 r. Nr 80, poz. 538, Nr 82, poz. 557 i Nr 181, poz. 1287, z 2008 r. Nr 116, poz. 731, Nr 163, poz. 1012, Nr 220, poz. 1425 i 1431 i Nr 228, poz. 1506, z 2009 r. Nr 42, poz. 341, Nr 79, poz. 662 i Nr 131, poz. 1075 oraz z 2010 r. Nr 40, poz. 222.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 126, poz. 1070, Nr 141, poz. 1178, Nr 144, poz. 1208, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1385 i 1387 i Nr 241, poz. 2074, z 2003 r. Nr 50, poz. 424, Nr 60, poz. 535, Nr 65, poz. 594, Nr 228, poz. 2260 i Nr 229, poz. 2276, z 2004 r. Nr 64, poz. 594, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 121, poz. 1264, Nr 146, poz. 1546 i Nr 173, poz. 1808, z 2005 r. Nr 83, poz. 719, Nr 85, poz. 727, Nr 167, poz. 1398 i Nr 183, poz. 1538, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 157, poz. 1119, Nr 190, poz. 1401 i Nr 245, poz. 1775, z 2007 r. Nr 42, poz. 272 i Nr 112, poz. 769, z 2008 r. Nr 171, poz. 1056, Nr 192, poz. 1179, Nr 209, poz. 1315 i Nr 231, poz. 1546, z 2009 r. Nr 18, poz. 97, Nr 42, poz. 341, Nr 65, poz. 545, Nr 71, poz. 609, Nr 127, poz. 1045, Nr 131, poz. 1075, Nr 144, poz. 1176, Nr 165, poz. 1316, Nr 166, poz. 1317, Nr 168, poz. 1323 i Nr 201, poz. 1540 oraz z 2010 r. Nr 40, poz. 226, Nr 81, poz. 530 i Nr 126, poz. 853.

- 8) 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 ustanowieniu prawa, o którym mowa w art. 1, i przeniesieniu tego prawa na nabywcę;
- 9) trwałe nośniki informacji – materiał lub urządzenie umożliwiające przechowywanie przez czas niezbędny, wynikający z charakteru informacji oraz celu ich sporządzenia lub przekazania, zawartych na nim informacji w sposób uniemożliwiający ich zmianę lub pozwalający na odtworzenie informacji w wersji i formie, w jakiej zostały sporządzone lub przekazane.

Art. 4.

Deweloper zapewnia nabywcom danego przedsięwzięcia deweloperskiego, co najmniej jeden z następujących środków ochrony:

- 1) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- 2) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i umowę ubezpieczenia;
- 3) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową.

Rozdział 2

Mieszkaniowy rachunek powierniczy

Art. 5.

1. Dla przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper zawiera umowę o prowadzenie otwartego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”.
2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty odrębnie dla każdego nabywcy.
3. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o wysokości dokonanych przez niego wpłat.
4. Prawo wypowiedzenia umowy, o której mowa w ust. 1, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.

Art. 6.

1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy.
2. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym mogą być przekazane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, wyłącznie na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku.
3. W przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa w ust. 2, na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom.

4. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 5 ust. 1, oraz w okresie, o którym mowa w ust. 3, warunki prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego nie mogą ulec zmianie, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie.

Art. 7.

1. Po ogłoszeniu upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy deweloper, w ciągu 60 dni od dnia ogłoszenia upadłości, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.
2. Wysokość roszczenia dewelopera w stosunku do Bankowego Funduszu Gwarancyjnego z tytułu środków gwarantowanych zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym stanowi kwota obliczona według zasad ustalonych w art. 23 ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 84, poz. 711 i Nr 144, poz. 1176 oraz z 2010 r. Nr 140, poz. 943).
3. W przypadku upadłości banku wszelkie kwoty wypłacane deweloperowi na zaspokojenie wierzytelności wynikających z umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego są przekazywane wyłącznie na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku.
4. W przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa w ust. 3, na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku w terminie 60 dni od dnia ogłoszenia upadłości, bank niezwłocznie zwraca środki nabywcom.

Art. 8.

Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Do kontroli wykonania obowiązków przepis art. 12 stosuje się odpowiednio.

Art. 9.

1. Koszty, opłaty i prowizje związane z prowadzeniem mieszkaniowego rachunku powierniczego nie mogą zostać pokryte ze środków na mieszkaniowym rachunku powierniczym w kwocie wyższej niż kwota odsetek od środków przechowywanych na tym rachunku.
2. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego w części przewyższającej wartość odsetek od środków przechowywanych na tym rachunku obciążają dewelopera.

Rozdział 3

Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego

Art. 10.

Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Art. 11.

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

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.

Art. 13.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości dokonanych przez nabywcę wpłat niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

Art. 14.

1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.
2. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 4

Gwarancja bankowa i umowa ubezpieczenia

Art. 15.

1. Deweloper zapewni nabywcy gwarancję bankową, na mocy której, bank wypłaci nabywcy – na jego żądanie - środki w wysokości wpłaconych na rzecz dewelopera kwot w przypadku:
 - 1) ogłoszenia upadłości dewelopera, albo
 - 2) w przypadku nieukończenia przedsięwzięcia deweloperskiego – po upływie 120 dni od dnia wskazanego w umowie deweloperskiej, jako dzień przeniesienia prawa, o którym mowa w art. 1.
2. Nabywca jest uposażonym z umowy ubezpieczenia, którą deweloper zawarł z ubezpieczycielem i w związku z którą opłacił składki. Zdarzeniem ubezpieczeniowym uprawniającym nabywcę do otrzymania odszkodowania, w wysokości wpłaconych środków, jest:
 - 1) ogłoszenie upadłości dewelopera, albo
 - 2) w przypadku nieukończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego – upływ 120 dni od dnia wskazanego w umowie deweloperskiej, jako dzień przeniesienia prawa, o którym mowa w art. 1.

3. Gwarancja bankowa albo roszczenie do ubezpieczyciela wygasa w dniu podpisania aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1.

Art. 16.

1. W przypadku stosowania zabezpieczenia roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 15, z chwilą wypłaty środków finansowych z tytułu udzielonej gwarancji bankowej albo odszkodowania, roszczenia z tego tytułu przysługujące nabywcy przeciwko deweloperowi, przechodzą odpowiednio na gwaranta albo ubezpieczyciela.
2. Gwarancja bankowa i umowa ubezpieczenia nie obejmują odsetek od wpłaconych środków oraz utraconych korzyści.

Rozdział 5

Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy deweloperskiej

Art. 17.

1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż obowiązany jest sporządzić prospekt informacyjny dotyczący danego przedsięwzięcia deweloperskiego.
2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego prospekt informacyjny sporządza się dla zadania inwestycyjnego.

Art. 18.

1. Deweloper jest obowiązany na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej doręczyć prospekt informacyjny.
2. Prospekt informacyjny deweloper doręcza nieodpłatnie na trwałym nośniku informacji.
3. W przypadku doręczenia prospektu informacyjnego wyłącznie na trwałym nośniku informacji innym niż papier, deweloper przekazujący prospekt informacyjny jest obowiązany, na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, do udostępnienia prospektu informacyjnego w postaci papierowej w lokalu przedsiębiorcy.

Art. 19.

1. W przypadku zmiany danych zawartych w prospekcie informacyjnym informację o zmianie doręcza się w formie, w jakiej został doręczony prospekt informacyjny, w postaci:
 - 1) aneksu do prospektu informacyjnego, w którym określone są aktualne informacje, albo
 - 2) nowego prospektu informacyjnego, w którym zmiana wskazana jest w sposób umożliwiający jej zidentyfikowanie, w szczególności poprzez zamieszczenie stosownych przypisów.
2. Za wyraźną uprzednią zgodą osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej informacja o zmianie prospektu informacyjnego może zostać doręczona w formie innej niż ta, o której mowa w ust. 1.
3. Deweloper jest obowiązany doręczyć informacje, o których mowa w ust. 1, w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej.

Art. 20.

1. Prospekt informacyjny składa się z dwóch części:

- 1) ogólnej zawierającej informacje dotyczące dewelopera i jego sytuacji prawno-finansowej oraz informacje dotyczące przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 2) zindywidualizowanej, odnoszącej się do konkretnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

2. Część ogólna prospektu informacyjnego zawiera:

- 1) datę sporządzenia prospektu informacyjnego;
- 2) numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego albo numer wpisu w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, jeżeli działalność prowadzi osoba fizyczna;
- 3) informację o nieruchomości, na której realizowane ma być przedsięwzięcie deweloperskie, zawierającą numer księgi wieczystej, adres i nr działki ewidencyjnej, a jeśli nieruchomość nie ma jeszcze założonej księgi wieczystej informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach;
- 4) informację o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sąsiednich działek albo informację o braku takiego planu;
- 5) 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;
- 6) informację o pozwoleniu na budowę wraz z informacją czy jest ostateczne, lub czy jest zaskarżone, lub o braku pozwolenia na budowę;
- 7) informację, czy umowa deweloperska dopuszcza możliwość dokonywania waloryzacji ceny;
- 8) planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 9) informacje o oferowanych przez dewelopera środkach ochrony, o których mowa w art. 4;
- 10) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu lub domu jednorodzinnego;
- 11) informacje o co najmniej trzech ukończonych przedsięwzięciach deweloperskich prowadzonych przez dewelopera, w tym o ostatnim, zawierającym w szczególności adres, datę rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego i datę wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie – o ile deweloper je wykonał;
- 12) informacje o zamierzonym sposobie i procentowym udziale źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 13) informacje dotyczące budynków stanowiących przedsięwzięcie deweloperskie, w szczególności o liczbie budynków, rozmieszczeniu ich na nieruchomości, liczbie kondygnacji;
- 14) informacje czy prowadzono lub prowadzi się wobec dewelopera postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł;
- 15) harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 16) informacje o prawie i warunkach odstąpienia od umowy deweloperskiej;
- 17) informacje o istniejących obciążeniach hipotecznych nieruchomości lub wnioskach o wpis w dziale IV księgi wieczystej;
- 18) wzór umowy deweloperskiej.

3. Część indywidualna prospektu informacyjnego zawiera w szczególności:
- 1) cenę m² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
 - 2) określenie położenia oraz istotnych cech budynku, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej, obejmujące w szczególności:
 - a) rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego,
 - b) liczbę kondygnacji,
 - c) technologię wykonania,
 - d) standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego stanowiącym część wspólną nieruchomości,
 - e) liczbę lokali w budynku,
 - f) liczbę miejsc garażowych i postojowych,
 - g) dostępne media w budynku,
 - h) dostęp do drogi publicznej;
 - 3) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych;
 - 4) określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper.
4. Wzór prospektu informacyjnego, o którym mowa w ust. 1, określa załącznik do ustawy.

Art. 21.

Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorcy 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) wskazaniem miejsca publikacji sprawozdania finansowego dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym.

Rozdział 6

Umowa deweloperska

Art. 22.

1. Umowa deweloperska zawiera w szczególności:
- 1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej;
 - 2) cenę nabycia prawa, o którym mowa w art. 1;
 - 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;

- 4) określenie położenia oraz istotnych cech budynku, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy, w szczególności plan zagospodarowania terenu, liczbę kondygnacji, technologię wykonania, standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego stanowiącym część wspólną nieruchomości, liczbę lokali w budynku, liczbę miejsc garażowych i postojowych, media, dostęp do drogi publicznej;
- 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku – rzut kondygnacji, na której usytuowany jest lokal mieszkalny w budynku;
- 6) 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;
- 8) wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera;
- 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, jakie ponosi nabywca w związku z dokonywaniem wpłat na rachunek, albo
 - b) gwarancji bankowej, a w szczególności nazwę banku, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji albo
 - c) umowy ubezpieczenia, a w szczególności nazwę ubezpieczyciela, wysokość ubezpieczenia oraz termin obowiązywania umowy ubezpieczenia;
- 10) numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał oraz informację czy jest ostateczne lub czy jest zaskarżone;
- 11) termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 12) określenie warunków rozwiązania umowy deweloperskiej, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z prawa odstąpienia od tej umowy;
- 13) wskazanie zasad zwrotu wpłaconych kwot w razie nieprzeniesienia prawa, o którym mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej;
- 14) sposób rozliczenia dewelopera i nabywcy w razie odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron;
- 15) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej;
- 16) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- 17) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego i zapoznaniu się przez nabywcę z jego treścią oraz o zapoznaniu się przez nabywcę z informacjami, o których mowa w art. 21;
- 18) harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 19) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- 20) informację o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 21) 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.

2. W przypadku zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego, a podpisaniem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian prospektu informacyjnego podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny.
3. Nabywca wyraża zgodę na postanowienia, o których mowa w ust. 2, składając odrębny podpis pod każdą ze zmian.

Art. 23.

Umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 32.

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.

Art. 25.

1. Kary umowne zastrzeżone na rzecz dewelopera nie mogą przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego.

Art. 26.

1. Umowę deweloperską zawiera się w formie aktu notarialnego.
2. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy deweloperskiej, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę.

Art. 27.

1. Przeniesienie na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, poprzedzone jest odbiorem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, które następuje po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na użytkowanie.
2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, dokonywany jest w obecności nabywcy.
3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

4. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, złożyć nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach.
5. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.
6. W zakresie nieuregulowanym w przepisach ust. 1–4 do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny o rękojmi.

Art. 28.

Postanowienia umowy deweloperskiej mniej korzystne dla nabywców aniżeli przepisy niniejszej ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy.

Rozdział 7

Odstąpienie od umowy deweloperskiej

Art. 29.

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:
 - 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22;
 - 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym, za wyjątkiem zmian w prospekcie informacyjnym, o których mowa w art. 22 ust. 2;
 - 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 ust. 1 i art. 19 prospektu informacyjnego;
 - 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
 - 5) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, w terminie określonym w umowie deweloperskiej.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–4, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
4. 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.
5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku 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.

Art. 30.

1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 29, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy.
2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 29, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

Art. 31.

1. 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 takie roszczenie zostało wpisane do księgi wieczystej.
2. 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.

Rozdział 8

Ujawnienie roszczeń nabywcy

Art. 32.

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 jednorodzinnym lub użytkowania 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.

Rozdział 9

Przepisy karne

Art. 33.

1. Kto, będąc deweloperem, pracownikiem dewelopera lub inną osobą obowiązana w ramach umowy z deweloperem do sporządzenia prospektu informacyjnego nie sporządza tego prospektu wbrew postanowieniom art. 17 ust. 1,
podlega karze grzywny.
2. Orzekanie w sprawach, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie przepisów ustawy z dnia 28 sierpnia 2001 r. –Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2008 r. Nr

133, poz. 848, z późn. zm.⁴⁾).

Art. 34.

Kto, będąc odpowiedzialnym za informacje zawarte w prospekcie informacyjnym podaje nieprawdziwe lub zataja prawdziwe informacje,

podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

Art. 35.

Kto, wbrew postanowieniom art. 11 i art. 12 wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym,

podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

Rozdział 10

Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i przepis końcowy

Art. 36.

W ustawie z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 84, poz. 711 i Nr 144, poz. 1176 oraz z 2010 r. Nr 140, poz. 943) w art. 23 po ust. 4 dodaje się ust. 4a–4f w brzmieniu:

- „4a. Wysokość roszczenia dewelopera w stosunku do Funduszu z tytułu gwarantowania środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym albo zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym, o którym mowa w ustawie z dnia 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego oraz domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr ..., poz. ...), stanowi suma kwot środków gwarantowanych, obliczonych zgodnie z ust. 1-3 z uwzględnieniem art. 2 pkt 6, dla poszczególnych nabywców, o ile mogliby być uznani za deponentów w rozumieniu art. 2 pkt 1.
- 4b. Przy wyliczaniu kwoty środków gwarantowanych dla poszczególnego nabywcy przyjmuje się, że jego udział w kwocie środków znajdujących się na otwartym albo zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym dewelopera według stanu na dzień niedostępności środków, jest równy udziałowi sumy jego wpłat na ten rachunek w sumie wpłat dokonanych przez wszystkich nabywców.
- 4c. Nie stosuje się art. 2 pkt 1 lit. h i pkt 6 do wyliczenia wysokości roszczenia dewelopera, o którym mowa w ust. 4a.
- 4d. Jeśli deweloper jest uprawniony do otrzymania środków gwarantowanych z tytułu otwartych albo zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych prowadzonych przez bank w celu finansowania więcej niż jednego przedsięwzięcia deweloperskiego, zasady określone w ust. 4a-4c stosuje się do każdego z rachunków odrębnie.
- 4e. Jeśli nabywca, o którym mowa w ust. 4a, jest równocześnie deponentem w rozumieniu art. 2 pkt 1, jego saldo dodatnie powiększa się o kwotę obliczoną zgodnie z ust. 4b i o tę kwotę pomniejsza środki gwarantowane przeznaczone do wypłaty.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2008 r. Nr 214, poz. 1344 i Nr 237, poz. 1651, z 2009 r. Nr 178, poz. 1375, Nr 190, poz. 1474 i Nr 206, poz. 1589 oraz z 2010 r. Nr 182, poz. 1228, Nr 197, poz. 1307 i Nr 225, poz. 1466.

4f. Prawa dewelopera do otrzymania środków gwarantowanych zgodnie z ust. 4a i 4d nie ograniczają jego praw do otrzymania środków gwarantowanych z innych tytułów określonych w art. 2 pkt 2.”.

Art. 37.

W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 34 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego oraz dokumentacji powykonawczej;
- 2) szczegółowe zasady ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.”;

2) w art. 57 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną, w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, zamieszcza się informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy.”.

Art. 38.

W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1361, z późn. zm.⁵⁾) w części trzeciej po art. 425 dodaje się Tytuł I a w brzmieniu:

„Tytuł I a. Postępowanie upadłościowe wobec deweloperów

Art. 425¹. Przepisy niniejszego tytułu stosuje się w razie ogłoszenia upadłości dewelopera w rozumieniu przepisów ustawy z dnia... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. (Dz. U...), zwanej dalej „ustawą o ochronie nabywcy”.

Art. 425².1. W przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie oraz dopłaty wnoszone przez nabywców na podstawie art. 425⁴ ust. 1 pkt 2, stanowią osobną masę upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych tym przedsięwzięciem.

2. Środki, prawa oraz dopłaty, o których mowa w ust. 1, związane z realizacją poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich stanowią odpowiednio osobne masy upadłości.

3. Mienie wchodzące w skład osobnych mas upadłości oznaczy sędzia – komisarz.

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1361 i Nr 191, poz. 1484, z 2010 r. Nr 155, poz. 1037, Nr 230, poz. 1509 i Nr 257, poz. 1724 oraz z 2011 r. Nr 85, poz. 458, Nr 106, poz. 622 i Nr 138, poz. 810.

Art. 425³. Do zobowiązań niepieniężnych upadłego względem nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych przepisu art. 91 ust. 2 nie stosuje się, z zastrzeżeniem art.425⁴ ust. 5.

Art. 425⁴.1. Zgromadzenie nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych (zgromadzenie nabywców) podejmuje uchwałę w przedmiocie:

- 1) zaspokojenia się ze środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych, o których mowa w ustawie o ochronie nabywcy, albo
 - 2) kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez zarządcę, gdy odebrano zarząd własny upadłemu, albo syndyka i wysokości dopłat koniecznych do jego zakończenia albo
 - 3) zawarcia układu, o którym mowa w art. 271 ust. 1.
2. Zgromadzenie nabywców może wyrazić zgodę na swobodny wybór wykonawcy przez zarządcę albo syndyka, z jednoczesnym określeniem istotnych warunków umowy. Przepisy art. 320–322 stosuje się odpowiednio.
3. Zwołanie zgromadzenia nabywców dla każdej osobnej masy upadłości jest obowiązkowe.
4. Zgromadzenie nabywców podejmuje uchwałę, o której mowa w ust. 1, w obecności co najmniej połowy nabywców mających łącznie trzy czwarte ogólnej sumy wierzytelności przypadających nabywcom uprawnionym do uczestniczenia w tym zgromadzeniu.
5. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 pkt 1, lub uchylenia podjętej uchwały przez sędziego-komisarza, mienie stanowiące osobną masę upadłości wchodzi do masy upadłości, a zobowiązania niepieniężne upadłego przekształcają się w zobowiązania pieniężne.
6. W pozostałym zakresie do zgromadzenia nabywców stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o zgromadzeniu wierzycieli.

Art. 425⁵. 1. W przypadku, o którym mowa w art. 425⁴ ust. 1 pkt 2, syndyk przenosi na nabywców prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w terminie 30 dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego, a kwoty pozostałe w osobnej masie upadłości wchodzi do funduszu masy upadłości.”.

Art. 39.

Przepis art. 4 ustawy stosuje się do przedsięwzięć deweloperskich rozpoczętych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 40.

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich rozpoczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, deweloper w prospekcie informacyjnym zamieszcza w sposób widoczny dla nabywcy informację o braku stosowania środków ochrony, o których mowa w art. 4.

Art. 41.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Data sporządzenia prospektu

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	(adres lokalu przeznaczonego do obsługi publiczności)	
Nr NIP i REGON	(NIP)	(REGON)
Nr telefonu		
Adres poczty elektronicznej		
Nr faksu		
Adres strony internetowej dewelopera		

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA/GRUPY KAPITAŁOWEJ****PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) dwa ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)**

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU ORAZ BUDOWY BUDYNKU, W KTÓRYM JEST OFEROWANY DANY LOKAŁ MIESZKALNY LUB DOM JEDNORODZINNY

VI kadencja/druk nr 4349

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej ⁶		
Nr księgi wieczystej	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości		
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV albo w przypadku braku księgi wieczystej informacja o istniejących obciążeniach hipotecznych i służebnościach		
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o właścicielu lub użytkowniku wieczystym	właściciel	użytkownik wieczysty
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek ⁷	przeznaczenie w planie	
	dopuszczalna wysokość zabudowy	
	dopuszczalny procent zabudowy działki	
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		
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDOWY ORAZ BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	nie
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp	

⁶ - jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

⁷ W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

VI kadencja/druk nr 4349

	między budynkami),									
	ilość kondygnacji									
	technologia wykonania budynku									
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego stanowiącego część wspólną									
	liczba lokali w budynku									
	liczba miejsc garażowych i postojowych (w tym ogólnodostępnych)									
	media									
	zakres i standard prac wykończeniowych w lokalu									
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego										
Dopuszczalny margines zmian powierzchni lokalu i sposób rozliczenia										
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego,	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">(forma posiadanych środków – kredyt, środki własne, inne)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</td> </tr> </table>		(forma posiadanych środków – kredyt, środki własne, inne)			w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)				
(forma posiadanych środków – kredyt, środki własne, inne)										
w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)										
Środki ochrony nabywców (niepotrzebne skreślić)	<table border="1"> <tr> <td>bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy</td> <td>otwarty</td> <td>zamknięty</td> </tr> <tr> <td colspan="3">gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie</td> </tr> <tr> <td colspan="3">ubezpieczenie zwrotu wpłaconych kwot z tytułu niewykonania umowy deweloperskiej</td> </tr> </table>	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty	zamknięty	gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie			ubezpieczenie zwrotu wpłaconych kwot z tytułu niewykonania umowy deweloperskiej		
bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty	zamknięty								
gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie										
ubezpieczenie zwrotu wpłaconych kwot z tytułu niewykonania umowy deweloperskiej										
Opis zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy – główne zasady										
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy										
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach										
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji										
PRAWO I WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ										
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej										

**Podpis osoby upoważnionej do
reprezentacji dewelopera oraz pieczęć firmowa**
.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji, na którym usytuowany jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny.
-

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Zbiór dokumentów udostępnianych do wglądu na życzenie klienta lub zamieszczonych przez dewelopera na wskazanej stronie internetowej:

Adres udostępnienia dokumentów:

.....
.....

.....
.....

Telefon

Fax

e-mail

Adres internetowy, z którego można pobrać dokumentu (wystarczy udostępnienie elektroniczne dokumentów w postaci PDF)

.....
.....

1. Odpis z Księgi Wieczystej nieruchomości.
2. Odpis z KRS / zaświadczenie o wpisie do CEIDG.
3. Kopia pozwolenia na budowę.
4. Wskazanie miejsca publikacji sprawozdania finansowego dewelopera za ostatnie dwa lata (jeśli powinno być sporządzone na podstawie odrębnych przepisów , za wystarczające uważa się wskazanie miejsca publikacji).
Jeśli inwestycja jest realizowana poprzez spółkę celową, sprawozdanie finansowe spółki dominującej.
5. Projekt architektoniczno- budowlany.
6. Zasady udzielenia zwolnienia z obciążenia hipotecznego wydzielonego lokalu mieszkalnego, po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, o ile taka istnieje.
7. Wzór umowy deweloperskiej.