

# Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

z dnia 20 maja 2021 r.

[Dziennik Ustaw z 2021 r. poz. 1177](#)

## Rozdział 1. Przepisy ogólne.

### Art. 1

---

Ustawa określa:

- 1) środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę;
- 2) zasady wypłaty środków finansowych z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
- 3) obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 4) zasady i tryb zawierania oraz treść umowy rezerwacyjnej;
- 5) zasady i tryb zawierania oraz treść umowy deweloperskiej oraz innych umów zawieranych między nabywcą a deweloperem, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 6) prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej oraz innych umów zawieranych między nabywcą a deweloperem, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 7) zasady i tryb dokonywania odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz zasady odpowiedzialności nabywcy i dewelopera w tym zakresie;
- 8) zasady działania i zakres odpowiedzialności Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

## **Art. 2**

---

1. Przepisy ustawy stosuje się do umów zawartych między nabywcą a deweloperem, w których deweloper zobowiązuje się do:

- 1) wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę;
- 2) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę;
- 3) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu;
- 4) zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 5) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

2. Przepisy ustawy stosuje się również do umów zawartych między nabywcą a deweloperem, w których deweloper zobowiązuje się do:

- 1) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego,
- 2) przeniesienia własności lokalu użytkowego,
- 3) wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego,
- 4) przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego

- w przypadku gdy umowy te są zawierane wraz z jedną z umów, o których mowa w ust. 1, i dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

3. Przepisy ustawy stosuje się również do umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do zawarcia jednej z umów, o których mowa w ust. 1 i 2.

### Art. 3

---

Przepisy art. 26 ust. 1 pkt 1-8, art. 27 ust. 1, art. 29-32, art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 41 ust. 1-3 stosuje się również do:

- 1) umów sprzedaży zawieranych między nabywcą a deweloperem, których przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu albo przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, albo
- 2) umów, o których mowa w pkt 1, zawieranych wraz z umowami sprzedaży, których przedmiotem jest przeniesienie własności lokalu użytkowego albo przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego, albo umowami, których przedmiotem jest zobowiązanie do wybudowania budynku lub przeniesienia własności lokalu użytkowego albo wybudowania budynku lub przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, jeżeli dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

### Art. 4

---

Przepisy art. 29-32, art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 41 ust. 1-3 stosuje się również do:

- 1) umów sprzedaży zawieranych między nabywcą a przedsiębiorcą innym niż deweloper, których przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu albo przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, albo
- 2) umów, o których mowa w pkt 1, zawieranych wraz z umowami sprzedaży, których przedmiotem jest przeniesienie własności lokalu użytkowego albo przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego, jeżeli dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

- jeżeli przedmiot umowy powstał w wyniku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, a przeniesienie praw z tych umów na nabywcę następuje po raz pierwszy.

## **Art. 5**

---

Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) deweloper - przedsiębiorcę w rozumieniu art. 43<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie;
- 2) lokal mieszkalny - samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), z wyłączeniem lokali o przeznaczeniu na cele inne niż mieszkalne;
- 3) budynek - budynek w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.);
- 4) dom jednorodzinny - budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 5) nabywca - osobę fizyczną, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową zawiera z:
  - a) deweloperem jedną z umów, o których mowa w art. 2 albo art. 3, albo
  - b) przedsiębiorcą innym niż deweloper jedną z umów, o których mowa w art. 4, albo
  - c) deweloperem albo przedsiębiorcą innym niż deweloper umowę, o której mowa w art. 28 ust. 1;
- 6) umowa deweloperska - umowę zawartą między nabywcą a deweloperem, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinny i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego prawa;
- 7) przedsięwzięcie deweloperskie - proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy zostają przeniesione prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 lub art. 3, obejmujący w szczególności:
  - a) budowę lub przebudowę w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. -

Prawo budowlane,

- b) czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy lub przebudowy w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz oddania budynku do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której mają być realizowane budowa lub przebudowa w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a tej ustawy, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami, oraz
  - c) czynności faktyczne i prawne niezbędne do zawierania umów z nabywcami;
- 8) zadanie inwestycyjne - część przedsięwzięcia deweloperskiego dotycząca 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;
- 9) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1896, z późn. zm.), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów;
- 10) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy - należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę każdego z praw wynikających z tych umów;
- 11) trwałe nośniki - materiał lub narzędzie umożliwiające przechowywanie informacji w sposób umożliwiający dostęp do nich w przyszłości przez czas odpowiedni do celów, jakim te informacje służą, i pozwalające na odtworzenie przechowywanych informacji w niezmienionej postaci;
- 12) rozpoczęcie sprzedaży - podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz gotowości do zawierania

z nabywcami umów deweloperskich albo umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2.

## **Rozdział 2.**

### **Środki ochrony wpłat nabywcy.**

#### **Art. 6**

---

1. Deweloper zapewnia nabywcy jeden z następujących środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę:

- 1) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- 2) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

2. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, o którym mowa w ust. 1, na zasadach określonych w art. 49.

#### **Art. 7**

---

1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego.

2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.

3. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania.

4. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.

5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określonego w ustawie.

## **Art. 8**

---

1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.

3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

## **Art. 9**

---

1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.

2. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.

3. Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.

## **Art. 10**

---

1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.



2. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.

3. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku.

4. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.

## **Art. 11**

---

1. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.

2. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w ust. 1.

## **Art. 12**

---

1. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.

2. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2.



### **Art. 13**

---

Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.

### **Art. 14**

---

1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.
2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1.

## **Rozdział 3.**

### **Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego.**

### **Art. 15**

---

Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

### **Art. 16**

---

1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

- 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo

2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3.

2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

3. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo

2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4.

4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

## **Art. 17**

---

1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3.

2. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

3. Koszty kontroli ponosi deweloper.

4. Kontrola obejmuje:

1) sprawdzenie, czy:

- a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2, w przypadku gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości,
  - b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,
  - c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu,
  - d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,
  - e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,
  - f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,
  - g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,
  - h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49, w należnej wysokości,
  - i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6,
  - j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6;
- 2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:
- a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,
  - b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,

c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych.

5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i oraz j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.

6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3, bank przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, b, d oraz f-j oraz pkt 2, oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera:

- 1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz
- 2) zaświadczenia o samodzielności lokalu - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3.

7. W przypadku:

- 1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, c-e oraz h lub pkt 2,
- 2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j,
- 3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b

- bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.

8. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7.

9. Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie szerszym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.

## **Art. 18**

---

1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177).

## **Art. 19**

---

1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią 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.**

### **Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.**

## **Art. 20**

---

1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek sporządzić prospekt informacyjny dotyczący danego przedsięwzięcia deweloperskiego.

2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego prospekt informacyjny sporządza się dla zadania inwestycyjnego.

3. Wzór prospektu informacyjnego określa załącznik do ustawy.

## **Art. 21**

---

1. Deweloper przed zawarciem umowy deweloperskiej, umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, lub poprzedzającej te umowy umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 ust. 2, doręcza osobie zainteresowanej zawarciem umowy prospekt informacyjny wraz z załącznikami.

2. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami deweloper doręcza nieodpłatnie na trwałym nośniku.

3. W przypadku doręczenia prospektu informacyjnego wraz z załącznikami wyłącznie na trwałym nośniku innym niż papier deweloper jest obowiązany, na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, lub poprzedzającej te umowy umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 ust. 2, do udostępnienia prospektu informacyjnego wraz z załącznikami na papierze w lokalu przedsiębiorstwa.

## Art. 22

---

1. W przypadku zmiany danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach informację o zmianie doręcza się w formie, w jakiej został doręczony prospekt informacyjny wraz z załącznikami, w postaci:

- 1) aneksu do prospektu informacyjnego lub zmiany załącznika, w których są określone aktualne dane i informacje, albo
- 2) nowego prospektu informacyjnego lub nowego załącznika, w których zmiana jest wskazana w sposób umożliwiający jej zidentyfikowanie, w szczególności przez zamieszczenie stosownych przypisów.

2. Za wyraźną uprzednią zgodą osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, lub poprzedzającej te umowy umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 ust. 2, informacja o zmianie prospektu informacyjnego lub jego załączników może zostać doręczona w formie innej niż ta, o której mowa w ust. 1.

3. Deweloper jest obowiązany doręczyć informację o zmianie, o której mowa w ust. 1, w terminie umożliwiającym zapoznanie się z jej treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej, umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, lub poprzedzającej te umowy umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 ust. 2.

## Art. 23

---

1. Deweloper przekazuje nabywcy szczegółowe dane i informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w tym konkretnego oferowanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym.

2. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej, umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, lub poprzedzającej te umowy umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 ust. 2.

## **Art. 24**

---

1. Deweloper ma obowiązek sporządzić harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, który określa co najmniej:

- 1) etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
- 2) procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
- 3) termin zakończenia każdego z etapów.

2. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego zawiera co najmniej cztery etapy realizacji. Koszt każdego z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, wynikających z harmonogramu.

## **Art. 25**

---

1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek posiadać:

- 1) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na 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 po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, lub
- 2) w przypadku zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 - zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.



2. Zgoda lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lub 2, stanowi załącznik do umowy deweloperskiej albo do jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2.
3. Dokumentem potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o którym mowa w ust. 2, może być również kopia poświadczona przez notariusza.
4. W przypadku niespełnienia przez dewelopera obowiązku posiadania zgody lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lub 2, nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, na zasadach określonych w art. 43 ust. 1-6.

## **Art. 26**

---

1. Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 oraz art. 3, lub poprzedzającej te umowy umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 ust. 2, deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 i 2320) oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3;

- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3;
- 9) dokumentem potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2.

2. Dokumentem, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, może być również kopia poświadczona przez notariusza.

3. Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy, o której mowa w art. 4 pkt 1, lub poprzedzającej ją umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 ust. 2, przedsiębiorca inny niż deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) tytułem prawnym potwierdzającym prawo przedsiębiorcy do przeniesienia praw z umów, o których mowa w art. 4;
- 4) kopiami dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 5 i 6.

## **Art. 27**

---

1. Deweloper przed zawarciem umowy, o której mowa w art. 3, lub poprzedzającej ją umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 ust. 2, przekazuje osobie zainteresowanej zawarciem umowy, na trwałym nośniku, informacje o:

- 1) nieruchomości i przedsięwzięciu deweloperskim lub zadaniu inwestycyjnym, w tym o gruncie i zagospodarowaniu przestrzennym terenu, o budynku, lokalu lub domu jednorodzinnym, o których mowa w części ogólnej w pkt III oraz części indywidualnej załącznika do ustawy, z wyjątkiem informacji dotyczących finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, środków ochrony wpłat nabywcy, harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5;
- 2) posiadaniu zgody lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2, albo informację o braku takiej zgody lub takiego zobowiązania;
- 3) możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2.

2. Przedsiębiorca inny niż deweloper przed zawarciem umowy, o której mowa w art. 4 pkt 1, lub poprzedzającej ją umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 ust. 2, przekazuje osobie zainteresowanej zawarciem umowy, na trwałym nośniku, informacje, o których mowa w ust. 1 pkt 1, oraz informację o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 3.

## **Art. 28**

---

1. Jeżeli deweloper albo przedsiębiorca inny niż deweloper zawiera z nabywcą umowę dotyczącą lokalu inną niż umowy, o których mowa w art. 2-4, jest obowiązany do poinformowania nabywcy, że:

- 1) lokal będący przedmiotem tej umowy nie jest lokalem mieszkalnym;
- 2) do tej umowy nie mają zastosowania przepisy ustawy, w szczególności środki pieniężne wpłacane przez nabywcę na poczet realizacji tej umowy nie są objęte ochroną przewidzianą w ustawie.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, deweloper lub przedsiębiorca inny niż deweloper przekazuje nabywcy na trwałym nośniku w terminie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy.

## **Rozdział 5.**

### **Umowa rezerwacyjna.**

## **Art. 29**

---

1. Umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub art. 3 albo art. 4, może być poprzedzona zawarciem umowy rezerwacyjnej.

2. Umowa rezerwacyjna to umowa między deweloperem albo przedsiębiorcą innym niż deweloper, o którym mowa w art. 4, a osobą zainteresowaną ofertą sprzedaży, zwaną dalej „rezerwującym”, której przedmiotem jest zobowiązanie do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wybranego przez rezerwującego.

## **Art. 30**

---

1. Umowę rezerwacyjną zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Umowa rezerwacyjna określa w szczególności:

- 1) strony, miejsce i datę zawarcia umowy;
- 2) cenę lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wybranego przez rezerwującego z oferty sprzedaży;
- 3) wysokość opłaty rezerwacyjnej, o której mowa w art. 32 ust. 1, jeżeli taka opłata została przewidziana przez strony;
- 4) okres, na jaki lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny wybrany przez rezerwującego będzie wyłączony z oferty sprzedaży;
- 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku;
- 6) określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń.

### **Art. 31**

---

Strony zawierają umowę rezerwacyjną na czas określony. W przypadku ubiegania się przez rezerwującego o kredyt czas ten powinien uwzględniać okres niezbędny do uzyskania przez rezerwującego decyzji kredytowej, o której mowa w art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1027 i 2320), lub przyrzeczenia udzielenia kredytu, o którym mowa w art. 3 ust. 1 tej ustawy.

### **Art. 32**

---

1. Strony umowy rezerwacyjnej mogą ustalić, że zobowiązanie wynikające z tej umowy jest związane z obowiązkiem poniesienia przez rezerwującego opłaty rezerwacyjnej.
2. Wysokość opłaty rezerwacyjnej nie może przekraczać 1% ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego określonej w prospekcie informacyjnym.
3. Opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet ceny nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub art. 3 albo art. 4.
4. W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, deweloper przekazuje opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.

### **Art. 33**

---

1. W trakcie trwania umowy rezerwacyjnej deweloper informuje rezerwującego o zmianach wprowadzonych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach w sposób umożliwiający ich zidentyfikowanie, wskazując czego dotyczy zmiana.

2. Do zmian prospektu informacyjnego związanych z ujawnianiem roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, oraz roszczeń o ustanowienie hipoteki przez nabywców na rzecz banków nie stosuje się przepisu ust. 1.

### **Art. 34**

---

1. Opłata rezerwacyjna, o której mowa w art. 32 ust. 1, jest niezwłocznie zwracana rezerwującemu w przypadku, gdy:

- 1) rezerwujący nie uzyskał pozytywnej decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu, o których mowa w art. 31 zdanie drugie, w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej w rozumieniu art. 4 pkt 11 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami;
- 2) deweloper albo przedsiębiorca inny niż deweloper, o którym mowa w art. 4, nie wykonuje zobowiązania wynikającego z umowy rezerwacyjnej;
- 3) deweloper dokonał zmiany w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach bez poinformowania rezerwującego.

2. W przypadku gdy umowa, o której mowa w art. 3 albo art. 4, została poprzedzona umową rezerwacyjną, a deweloper albo przedsiębiorca inny niż deweloper nie usunął wad zgłoszonych do protokołu odbioru i nabywca nie przystąpił do podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości, opłata rezerwacyjna jest zwracana w podwójnej wysokości.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, opłata rezerwacyjna jest zwracana w podwójnej wysokości.

## **Rozdział 6.**

### **Umowa deweloperska i inne umowy zawierane między nabywcą a**

## **deweloperem, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.**

### **Art. 35**

---

1. Umowa deweloperska zawiera w szczególności:

- 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej;
- 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej;
- 3) informację o nieruchomości, na której ma być przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, 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 domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy;
- 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku;
- 6) określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper;
- 7) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej;
- 8) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej;
- 9) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8;
- 10) informacje dotyczące:
  - a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, w szczególności nazwę banku, numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku,
  - b) naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny;
- 11) numer pozwolenia na budowę, oznaczenie organu, który je wydał, oraz informację, czy jest ostateczne lub czy zostało zaskarżone, albo numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, oraz oznaczenie organu, do

którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ;

- 12) termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
- 13) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 43, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa;
- 14) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej, jeżeli strony to przewidziały;
- 15) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 16) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią oraz poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2;
- 17) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz termin odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 18) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1;
- 19) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego 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;
- 20) informację o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy.

2. W przypadku zmian, które zostały wprowadzone przez dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny.



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.

4. Umowa dotycząca lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawiera w szczególności:

- 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy;
- 2) cenę nabycia prawa wynikającego z umowy;
- 3) określenie położenia oraz istotnych cech lokalu użytkowego będącego przedmiotem umowy;
- 4) określenie powierzchni lokalu użytkowego i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper;
- 5) termin przeniesienia na nabywcę prawa wynikającego z umowy;
- 6) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy;
- 7) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8;
- 8) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu użytkowego oraz termin odbioru lokalu użytkowego;
- 9) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 2;
- 10) zobowiązanie dewelopera do:
  - a) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego,
  - b) przeniesienia własności lokalu użytkowego,
  - c) wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego,
  - d) przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego;
- 11) odpowiednio postanowienia, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 5, 10-12 i 14-16.

5. Do umowy dotyczącej lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy ust. 2 i 3.

## **Art. 36**

---

1. Umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, zawierają w szczególności:

- 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy;
- 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy;
- 3) zobowiązanie dewelopera do:
  - a) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego

lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo

- b) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu, albo
  - c) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 4) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy;
  - 5) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy;
  - 6) datę uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie - w przypadku umowy zawierającej zobowiązania, o których mowa w pkt 3 lit. a oraz b;
  - 7) wskazanie dnia, z upływem którego minął termin na wniesienie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego do zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. c;
  - 8) datę wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu - w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. a oraz b;
  - 9) datę ustanowienia odrębnej własności lokalu - w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. b;

10) odpowiednio postanowienia, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 3-6, 9-18 i 20.

2. Do umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się odpowiednio przepisy art. 35 ust. 2 i 3.

3. Do umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawartej wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się przepisy art. 35 ust. 4.

## **Art. 37**

---

Przedmiotem umów, o których mowa w art. 3 albo art. 4, może być jedynie nieruchomość lub ułamkowa część własności nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

## **Art. 38**

---

1. Umowa deweloperska oraz umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, stanowią 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 lub zadanie inwestycyjne, ujawnia się roszczenie nabywcy o:

- 1) wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę;
- 2) zabudowanie nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinny i przeniesienie na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 3) przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkowania 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;
- 4) ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę;
- 5) przeniesienie własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę;
- 6) wybudowanie budynku i przeniesienie własności lokalu użytkowego w przypadku, gdy roszczenie to wynika z umowy, która jest zawierana wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1, i dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
- 7) przeniesienie własności lokalu użytkowego w przypadku, gdy roszczenie to wynika z umowy, która jest zawierana wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1, i dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
- 8) wybudowanie budynku i przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego w przypadku, gdy roszczenie to wynika z umowy, która jest zawierana wraz z jedną z umów, o

których mowa w art. 2 ust. 1, i dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;

- 9) przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego w przypadku, gdy roszczenie to wynika z umowy, która jest zawierana wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1, i dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

3. Do wpisu roszczeń, o których mowa w ust. 2, przepisu art. 19 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 oraz z 2021 r. poz. 1177) nie stosuje się.

### **Art. 39**

---

1. Jeżeli w umowie deweloperskiej albo w umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, określono wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz dewelopera i kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy, wysokość należności z tytułu odsetek przysługujących deweloperowi nie może przewyższać wysokości należności z tytułu kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy.

2. Jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, nie przewiduje kary umownej ani odsetek, deweloper jest obowiązany wypłacić nabywcy rekompensatę z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy w wysokości odpowiadającej wysokości odsetek ustawowych przysługujących deweloperowi z tytułu opóźnienia nabywcy w spełnieniu świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2.

### **Art. 40**

---

1. Umowę deweloperską oraz umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, zawiera się w formie aktu notarialnego.

2. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu jednej z tych umów, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę.

### **Art. 41**

---

1. Przeniesienie na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest poprzedzone odbiorem lokalu mieszkalnego albo domu

jednorodzinne przez nabywcę. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinne przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.

2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywany w obecności nabywcy.

3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinne. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera.

4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:

- 1) informację o uznaniu wad albo
- 2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.

5. Jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinne.

7. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy.

8. Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, nabywca wyznacza deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera.

9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.

10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3.

11. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy ust. 6-8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.

12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2-9.

13. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.

14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.

15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.

16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywcę.

17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości dewelopera.

18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między deweloperem a nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy ust. 4-8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.

## **Art. 42**

---

Postanowienia umowy deweloperskiej oraz umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 oraz art. 3 albo art. 4, mniej korzystne dla nabywców niż przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy.

## **Rozdział 7.**

### **Odstąpienie od umowy deweloperskiej.**

#### **Art. 43**

---

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:

- 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;



11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, 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.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

#### **Art. 44**

---

1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.
2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.
4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

#### **Art. 45**

---

1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

## **Rozdział 8.**

### **Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.**

#### **Art. 46**

---

1. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”, stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym.
2. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny zapewnia obsługę Funduszu.

#### **Art. 47**

---

1. Środki Funduszu są gromadzone na wyodrębnionym rachunku bankowym Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego.
2. Środki Funduszu pochodzą:
  - 1) ze składek należnych od deweloperów odprowadzanych zgodnie z art. 49;
  - 2) z odsetek od środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku bankowym, o którym mowa w ust. 1, oraz przychodów z lokat środków Funduszu;
  - 3) z roszczeń, o których mowa w art. 48 ust. 8;
  - 4) z wpływów z tytułu zaspokojenia się z masy upadłościowej w przypadku upadłości dewelopera;
  - 5) ze środków uzyskanych przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny z pożyczek i kredytów na rzecz Funduszu;
  - 6) z innych wpływów.
3. Lokaty środków Funduszu są dokonywane z zachowaniem jak najwyższego stopnia bezpieczeństwa, jakości i rentowności środków Funduszu, przy jednoczesnym zachowaniu ich płynności.
4. W przypadku niedoboru środków w Funduszu niezbędnych do jego właściwego funkcjonowania, w tym realizacji zadań, o których mowa w art. 48 ust. 1 i 2, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny może udzielić Funduszowi zwrotnego finansowania na warunkach odpowiadających stopie oprocentowania lokat uzyskiwanych przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny w danym okresie, przy uwzględnieniu bezpieczeństwa i płynności środków Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego. Wysokość zwrotnego finansowania udzielonego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny na rzecz Funduszu nie może przekroczyć wysokości 5% wartości lokat funduszu

statutowego Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego w okresie finansowania do jednego roku.

## **Art. 48**

---

1. Środki Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w przypadku:

- 1) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku syndyka o udzielenie zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 2) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425e ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 3) uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza o udzieleniu zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425h ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 4) odstąpienia od jednej z tych umów przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 5) odstąpienia od jednej z tych umów przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;
- 6) odstąpienia od jednej z tych umów przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1-11 i nieotrzymania przez nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust. 3;
- 7) odstąpienia od jednej z tych umów przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 12;
- 8) niewydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, o którym mowa w art. 425e ust. 2a ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

2. W przypadku spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego środki Funduszu przeznacza się również na zwrot nabywcom kwot odpowiadających ich udziałowi w kwocie zgromadzonej na mieszkaniowym rachunku powierniczym w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w części nieobjętej

świadczeniem pieniężnym, o którym mowa w art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

3. Udział, o którym mowa w ust. 2, ustala się według stanu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym na dzień spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 10 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

4. Ze środków Funduszu dokonuje się spłaty kredytów i pożyczek, o których mowa w art. 47 ust. 2 pkt 5, wraz z odsetkami i innymi kosztami obsługi kredytów i pożyczek. Spłata kredytów i pożyczek nie może być dokonywana ze środków Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego innych niż zgromadzone na rachunku, o którym mowa w art. 46 ust. 1.

5. Ze środków Funduszu pokrywa się koszty związane z realizacją wypłat z Funduszu, o których mowa w ust. 1 lub 2.

6. Ze środków Funduszu pokrywa się również koszty jego obsługi przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny oraz wydatki związane z nabyciem rzeczowych składników majątku oraz wartości niematerialnych i prawnych, które będą wykorzystywane przy realizacji zadań Funduszu.

7. Roszczenia i zobowiązania Funduszu nie mogą być pokrywane ze środków Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego innych niż zgromadzone na rachunku, o którym mowa w art. 46 ust. 1.

8. Dokonanie przez Fundusz zwrotu wpłat lub kwot, o których mowa w ust. 1 lub 2, powoduje z mocy prawa przejście na Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny roszczenia nabywcy wobec dewelopera lub banku, także po ogłoszeniu upadłości dewelopera lub banku, o zwrot wypłaconych nabywcy kwot wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia dokonania przez Fundusz zwrotu wpłat lub kwot, o których mowa w ust. 1 lub 2.

9. Wierzytelności, o których mowa w ust. 8, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny może zgłaszać syndykowi do czasu prawomocnego wykonania planów podziału funduszu masy upadłościowej.

## **Art. 49**

---

1. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez dewelopera.

2. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 7 i 8 oraz:

- 1) wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo
- 2) wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4.

3. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1.

4. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.

5. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera.

6. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

7. Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać:

- 1) 1% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo
- 2) 0,1% - w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

8. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy,
- 2) wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy

- mając na uwadze zróżnicowanie wysokości stawki z uwzględnieniem rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, uwzględnienie konieczności zapewnienia właściwej ochrony wpłat nabywców oraz potrzeby finansowe Funduszu związane z realizacją zadań wynikających z ustawy.

## **Art. 50**

1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny prowadzi w systemie teleinformatycznym, który spełnia minimalne wymagania dla systemów teleinformatycznych oraz zapewnia interoperacyjność systemu

na zasadach określonych w Krajowych Ramach Interoperacyjności, Ewidencję Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, zwaną dalej „Ewidencją”.

2. W Ewidencji są gromadzone następujące dane i informacje o:

- 1) deweloperach posiadających mieszkaniowe rachunki powiernicze:
  - a) firma, a w przypadku gdy deweloper jest osobą fizyczną - imię (imiona) i nazwisko,
  - b) numer identyfikacji podatkowej (NIP), o ile taki został nadany, numer identyfikacyjny REGON, o ile taki posiada, a w przypadku gdy deweloper jest osobą fizyczną - również numer PESEL, o ile taki został nadany,
  - c) adres siedziby, a w przypadku gdy deweloper jest osobą fizyczną - adres głównego miejsca wykonywania działalności gospodarczej,
  - d) adres poczty elektronicznej, o ile taki posiada,
  - e) informacja o upadłości dewelopera, obejmująca: oznaczenie sądu, datę i sygnaturę postanowienia o ogłoszeniu upadłości oraz dane sędziego-komisarza i syndyka,
  - f) informacja o wydaniu przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku syndyka o udzielenie zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,
  - g) informacja o wydaniu przez sędziego-komisarza postanowienia o udzieleniu zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego upadłego przez syndyka na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,
  - h) informacja o wydaniu przez sędziego-komisarza postanowienia o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,
  - i) informacja o wydaniu przez sędziego-komisarza postanowienia o udzieleniu zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425h ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe wraz z informacją o dacie jego uprawomocnienia się,
  - j) informacja o wydaniu przez sędziego-komisarza postanowienia o wyrażeniu zgody na sprzedaż nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, przedsiębiorcy, który zobowiąże się do kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego, na podstawie art. 425l ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, wraz z oznaczeniem tego przedsiębiorcy,
  - k) informacja o wydaniu postanowienia sądu o zatwierdzeniu układu, o którym mowa w art.



425p ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,

- l) informacja o niewydaniu przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, o której mowa w art. 425e ust. 2b ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;

2) nabywcach:

- a) imię (imiona) i nazwisko,
- b) numer PESEL, a jeżeli numer PESEL nie został nadany - data urodzenia, seria, numer i nazwa dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwa państwa, które wydało ten dokument,
- c) adres korespondencyjny i zameldowania,
- d) adres poczty elektronicznej, o ile taki posiada,
- e) data zgonu;

3) bankach prowadzących mieszkaniowe rachunki powiernicze:

- a) firma,
- b) numer banku i jednostki organizacyjnej banku,
- c) numer identyfikacji podatkowej (NIP), o ile taki został nadany, numer identyfikacyjny REGON, o ile taki posiada,
- d) adres siedziby,
- e) informacja o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji;

4) przedsięwzięciach deweloperskich i zadaniach inwestycyjnych:

- a) dane dewelopera określone w pkt 1 lit. a oraz b,
- b) adres i numer działki ewidencyjnej,
- c) numer księgi wieczystej nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, a w przypadku braku księgi wieczystej - powierzchnia działki i stan prawny nieruchomości,
- d) numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał, albo numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ,

- e) harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,
  - f) rodzaj posiadanego przez dewelopera środka ochrony wpłat nabywców i nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- 5) umowach, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2:
- a) data zawarcia, zmiany i rozwiązania umowy,
  - b) harmonogram i wysokość wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy,
  - c) numer mieszkaniowego rachunku powierniczego do dokonywania wpłat przez nabywcę,
  - d) dane stron umowy określone w pkt 1 i 2,
  - e) numer księgi wieczystej nieruchomości objętej umową i adres tej nieruchomości,
  - f) termin przeniesienia na nabywcę prawa własności nieruchomości,
  - g) data odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 43 ust. 1,
  - h) wysokość środków zwróconych nabywcy, o których mowa w art. 44 ust. 3, oraz data wypłaty tych środków;
- 6) mieszkaniowych rachunkach powierniczych:
- a) rodzaj rachunku,
  - b) dane banku prowadzącego rachunek,
  - c) numer rachunku i numery subkont nabywców,
  - d) dane dewelopera będącego posiadaczem rachunku określone w pkt 1 lit. a oraz b,
  - e) dane nabywcy określone w pkt 2 lit. a oraz b,
  - f) data otwarcia rachunku,
  - g) data i kwota wpłat dokonywanych na rachunek i wypłat z rachunku,
  - h) data wstrzymania wypłat z rachunku na rzecz dewelopera,
  - i) data wypowiedzenia przez bank umowy o prowadzenie rachunku,
  - j) data przekazania środków z rachunku na inny mieszkaniowy rachunek powierniczy wraz z numerem rachunku i oznaczeniem banku prowadzącego rachunek,
  - k) data zamknięcia rachunku;
- 7) składkach należnych od deweloperów zgodnie z art. 49:
- a) dane dewelopera określone w pkt 1 lit. a oraz b,
  - b) wysokość należnej składki,
  - c) data wpłaty przez dewelopera do banku składki na Fundusz,
  - d) data odprowadzenia składki przez bank do Funduszu;

- 8) wypłatach z Funduszu:
- a) data, tytuł i wysokość wypłaty,
  - b) numer rachunku, na który dokonano wypłaty.

## **Art. 51**

---

1. Dane i informacje, o których mowa w art. 50 ust. 2, są przekazywane do Ewidencji za pośrednictwem systemu teleinformatycznego przez:

- 1) bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy - w zakresie określonym w art. 50 ust. 2 pkt 1 lit. a-d, f, h, i oraz l, pkt 2 lit. a oraz b, pkt 3 lit. a-d, pkt 4 lit. a, b oraz f, pkt 5 lit. a, c, d oraz g, pkt 6 i 7,
- 2) syndyka - w zakresie określonym w art. 50 ust. 2 pkt 1 lit. e, g, j oraz k,
- 3) dewelopera - w zakresie określonym w art. 50 ust. 2 pkt 4 lit. c-e oraz pkt 5 lit. b, e, f oraz h - niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni od dnia zdarzenia skutkującego obowiązkiem przekazania danych do Ewidencji.

2. Dane i informacje, o których mowa w art. 50 ust. 2 pkt 2 lit. a-d, są przekazywane przez nabywcę we wniosku, o którym mowa w art. 55 ust. 7.

3. Informacja, o której mowa w art. 50 ust. 2 pkt 2 lit. e, jest uzupełniana przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny na podstawie danych gromadzonych w rejestrze PESEL.

4. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny jest uprawniony do:

- 1) otrzymywania danych z rejestru PESEL na zasadach określonych w art. 46 ust. 1 pkt 5 i w art. 48 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. z 2021 r. poz. 510 i 1000);
- 2) wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych na zasadach określonych w art. 364 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

5. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny oraz osoby w nim zatrudnione, którym zgodnie z ust. 1 pkt 1 udzielono informacji objętych tajemnicą bankową lub je ujawniono, mogą wykorzystać te informacje wyłącznie w celu realizacji zadań określonych w ustawie.

6. Jeżeli deweloper nie wykona w terminie obowiązku przekazania do Ewidencji danych i informacji, o których mowa w ust. 1 pkt 3, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny informuje o tym bank, który wstrzymuje wypłatę środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego do czasu przekazania danych do Ewidencji.

## **Art. 52**

---

Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny gromadzi i przetwarza dane i informacje zawarte w Ewidencji w celu weryfikacji prawidłowości wysokości odprowadzanych składek, o których mowa w art. 49, prowadzenia analiz, oceny ryzyka i adekwatności posiadanych środków oraz realizacji obowiązku sprawozdawczego, o którym mowa w art. 56.

## **Art. 53**

---

Dane i informacje zgromadzone w Ewidencji mogą być udostępniane przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego Ewidencję:

- 1) nabywcom - w zakresie dotyczącym umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2, których są stroną, oraz związanych z nimi mieszkaniowych rachunków powierniczych, a także indywidualnych rozliczeń z Funduszem;
- 2) deweloperom - w zakresie dotyczącym umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2, których są stroną, oraz związanych z nimi mieszkaniowych rachunków powierniczych, a także realizacji obowiązków na rzecz Funduszu;
- 3) bankom - w zakresie dotyczącym prowadzonych przez nie mieszkaniowych rachunków powierniczych, ich powiernika i powierzającego środki, a także realizacji obowiązków na rzecz Funduszu.

## **Art. 54**

---

Dane i informacje gromadzone w Ewidencji usuwa się po upływie 6 lat od dnia ostatniej wypłaty z mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie wcześniej niż po upływie 6 lat od dnia spełnienia warunku wypłaty środków z Funduszu, o których mowa w art. 55 ust. 1, 3 i 5.

## **Art. 55**

---

1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca środki z Funduszu w przypadkach, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 1-3 i 8, po otrzymaniu z banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy informacji o:

- 1) upadłości dewelopera i niekontynuowaniu przedsięwzięcia deweloperskiego przekazanej przez syndyka, zgodnie z art. 425e ust. 2b lub art. 425h ust. 4 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 2) wysokości środków zwróconych nabywcy z mieszkaniowego rachunku powierniczego;

- 3) pozostałej do wypłacenia na rzecz nabywcy wysokości środków stanowiących różnicę między wysokością środków wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy a wysokością środków zwróconych nabywcy przez bank z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
- 4) imieniu (imionach) i nazwisku oraz numerze PESEL nabywcy, o którym mowa w pkt 2 i 3, a w przypadku osoby, której numer PESEL nie został nadany - dacie urodzenia oraz serii, numerze i nazwie dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwie państwa, które wydało ten dokument.

2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy przed przekazaniem informacji, o których mowa w ust. 1, dokonuje wypłaty środków nabywcy na zasadach określonych w art. 425e ust. 2b lub w art. 425h ust. 4 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

3. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca środki z Funduszu w przypadkach, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 4-7, po otrzymaniu z banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy informacji o:

- 1) odstąpieniu nabywcy, zarządcy lub syndyka od umowy;
- 2) wysokości środków zwróconych nabywcy z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
- 3) pozostałej do wypłacenia na rzecz nabywcy wysokości środków stanowiących różnicę między wysokością środków wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy a wysokością środków zwróconych nabywcy przez bank z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
- 4) imieniu (imionach) i nazwisku oraz numerze PESEL nabywcy, o którym mowa w pkt 1-3, a w przypadku osoby, której numer PESEL nie został nadany - dacie urodzenia oraz serii, numerze i nazwie dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwie państwa, które wydało ten dokument.

4. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy przed przekazaniem informacji, o których mowa w ust. 3, dokonuje wypłaty środków zgodnie z art. 18.

5. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca środki z Funduszu w przypadku, o którym mowa w art. 48 ust. 2, po otrzymaniu od Bankowego Funduszu Gwarancyjnego informacji w zakresie określonym w art. 47a ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

6. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca nabywcy środki, o których mowa w ust. 1 pkt 3, ust. 3 pkt 3 lub ust. 5, po złożeniu przez nabywcę wniosku oraz oświadczenia o wysokości środków zwróconych przez dewelopera, o których mowa w art. 44 ust. 3.

7. Wniosek zawiera:

- 1) imię (imiona) i nazwisko nabywcy;
- 2) numer PESEL nabywcy, a w przypadku osoby, której numer PESEL nie został nadany - datę urodzenia oraz serię, numer i nazwę dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwę państwa, które wydało ten dokument;
- 3) adres korespondencyjny i zameldowania nabywcy;
- 4) numer mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz nazwę banku prowadzącego ten rachunek, na który nabywca dokonywał wpłat;
- 5) numer rachunku oraz nazwę banku prowadzącego rachunek, na który mają zostać wypłacone środki, o których mowa w ust. 1 pkt 3, ust. 3 pkt 3 lub ust. 5.

8. Nabywca składa oświadczenie, o którym mowa w ust. 6, pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Nabywca składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

9. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny może przeprowadzić weryfikację wniosku.

10. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca nabywcy środki, o których mowa w ust. 1 pkt 3, ust. 3 pkt 3 lub ust. 5, nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez nabywcę. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 43 ust. 1 pkt 11, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca nabywcy środki po uprzednim przedstawieniu przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego potwierdzającej, że zgłoszona wada jest wadą istotną.

11. Termin wypłaty środków, o którym mowa w ust. 10, może być przedłużony w przypadku:

- 1) konieczności przeprowadzenia przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny weryfikacji wniosku, o której mowa w ust. 9, do czasu uzyskania potwierdzenia, że środki mogą zostać wypłacone,
- 2) niedoboru środków w Funduszu do czasu zasilenia go środkami wystarczającymi do wypłaty nabywcy środków we wnioskowanej wysokości

- jednak nie więcej niż do 90 dni od dnia złożenia wniosku przez nabywcę.

12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11 pkt 2, wnioski o wypłatę środków są realizowane zgodnie z kolejnością ich wpływu do Funduszu.

## **Art. 56**

---

1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, w terminie 30 dni od ostatniego dnia każdego kwartału, przekazuje kwartalną informację o stanie środków Funduszu i ich wykorzystaniu ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, ministrowi właściwemu do spraw instytucji finansowych oraz Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

2. Zakres i formę informacji, o której mowa w ust. 1, umożliwiającej monitorowanie płynności finansowej Funduszu oraz działań Funduszu określonych w ustawie określa umowa zawarta między ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym.

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy karne.**

## **Art. 57**

---

Kto, będąc obowiązany do zapewnienia nabywcom jednego ze środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę określonych w art. 6 ust. 1, nie spełnia tego obowiązku, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.

## **Art. 58**

---

Kto, będąc obowiązany do sporządzenia prospektu informacyjnego, nie sporządza tego prospektu mimo rozpoczęcia sprzedaży, podlega karze grzywny.

## **Art. 59**

---

Kto, będąc odpowiedzialnym za informacje i dane zawarte w prospekcie informacyjnym, podaje nieprawdziwe lub zataja prawdziwe informacje lub dane, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.



## **Art. 60**

---

Kto, będąc obowiązany do posiadania w chwili rozpoczęcia sprzedaży zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2, nie spełnia tego obowiązku, podlega grzywnie.

## **Art. 61**

---

Jeżeli deweloperem jest podmiot niebędący osobą fizyczną, odpowiedzialność przewidzianą w art. 57-60 ponosi osoba fizyczna działająca w imieniu lub w interesie dewelopera w ramach uprawnienia lub obowiązku do jego reprezentowania lub podejmowania w jego imieniu decyzji.

## **Art. 62**

---

Kto wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na:

- 1) zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezgodnie z art. 15,
- 2) otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezgodnie z art. 16,
- 3) otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym bez przeprowadzenia kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego zgodnie z art. 17 ust. 4-6,
- 4) otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezgodnie z art. 17 ust. 8

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

## **Art. 63**

---

Orzekanie w sprawach o czyny, o których mowa w art. 58, następuje w trybie przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. - Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz.U. z 2021 r. poz. 457 i 1005).

## **Rozdział 10.**

### **Zmiany w przepisach.**

*przepisy pominięte w tej wersji tekstu ustawy*

[zobacz oryginalny tekst ustawy opublikowany w Dzienniku Ustaw z 2021 r. poz. 1177](#)

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy przejściowe i końcowe.**

#### **Art. 76**

---

1. Do przedsięwzięć deweloperskich, w przypadku których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i przed tym dniem zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską w rozumieniu art. 3 pkt 5 ustawy uchylanej w art. 80, w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe oraz przepisy art. 10 ust. 1-3, art. 11 oraz art. 43 ust. 1 pkt 7 i 9 niniejszej ustawy.
2. Do umów deweloperskich zawartych w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w ust. 1, i co do których po upływie 2 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy nie nastąpiło przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy uchylanej w art. 80, stosuje się przepisy dotychczasowe oraz przepisy art. 10 ust. 1-3, art. 11 oraz art. 43 ust. 1 pkt 7 i 9 niniejszej ustawy.
3. Deweloper, który w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie, dla którego nie zawarto umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 5 ustawy uchylanej w art. 80, ma obowiązek zawarcia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 7, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

#### **Art. 77**

---

Jeżeli w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego wydzielono zadanie inwestycyjne przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, a deweloper rozpoczął sprzedaż dotyczącą tego zadania po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, do tego zadania inwestycyjnego stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

## **Art. 78**

---

1. Do umów o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 5 ustawy uchylanej w art. 80, stosuje się przepisy dotychczasowe oraz przepisy art. 10 ust. 1-3 i art. 11 niniejszej ustawy.

2. Do umów o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 5 ustawy uchylanej w art. 80, których stroną był bank, wobec którego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nastąpiło spełnienie warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy zmienianej w art. 75, w zakresie ustalania roszczeń z tytułu wypłat środków gwarantowanych, stosuje się przepisy dotychczasowe.

## **Art. 79**

---

Do roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 19 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 66, które:

- 1) powstały i zostały wpisane do księgi wieczystej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy,
- 2) powstały przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i zostały wpisane do księgi wieczystej po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy

- stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 66 w brzmieniu dotychczasowym.

## **Art. 80**

---

Traci moc ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805, z 2020 r. poz. 471 oraz z 2021 r. poz. 1177).

## **Art. 81**

---

Ustawa wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 46, art. 47, art. 48 ust. 6 i art. 72 pkt 1, które wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) art. 68 i art. 73, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

### **Załącznik Prospekt informacyjny (wzór)**

*pominięty w tej wersji tekstu ustawy*

[zobacz oryginalny tekst ustawy opublikowany w Dzienniku Ustaw z 2021 r. poz. 1177](#)

Kancelaria Prawna dr hab. Bartłomiej Gliniecki

ul. 3 Maja 73, 81-850 Sopot

[b.gliniecki@umowadeweloperska.pl](mailto:b.gliniecki@umowadeweloperska.pl)

780 140 555