

Ustawa deweloperska

Nasza inwestycja jest realizowana zgodnie z przepisami ustawy deweloperskiej, o której piszemy poniżej. Każdy nasz Klient przed podpisaniem umowy **otrzymuje memorandum informacyjne** dotyczący wybranego segmentu i co najważniejsze dla każdego klienta prowadzony będzie mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Wiosną 2012 roku weszły w życie przepisy wynikające z **Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego** lub domu jednorodzinnego. Ustawa ta zawiera szereg przepisów, które mają chronić Klientów i umacniać ich pozycję na rynku nieruchomości deweloperskich.

Poniżej prezentujemy najważniejsze regulacje wynikające z ustawy.

Od 29 kwietnia 2012 każda **umowa deweloperska**, czyli taka na podstawie której Deweloper zobowiązuje się do przeniesienia własności lokalu (mieszkania) na Nabywcę, aby być ważną, musi zostać zawarta w **formie aktu notarialnego**. W takiej umowie Deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na Kupującego. Forma aktu notarialnego stanowi dodatkowe zabezpieczenie interesów nabywcy, ponieważ notariusz jako osoba zaufania publicznego daje gwarancję rzetelności świadczonych. Dzięki przepisom ustawy **Deweloper obciążony jest połową kosztów** jakie należy uiścić w kancelarii notarialnej w związku z podpisaniem umowy deweloperskiej.

Bardzo ważnym instrumentem zapewniającym ochronę praw Klientów nabywających mieszkanie jest wniosek o wpis, a następnie **ujawnienie roszczenia** o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego w **księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości**, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie. Roszczenie to **zabezpiecza nabywcę** przed uchylaniem się Dewelopera od przeniesienia własności nieruchomości i skutkuje możliwością wystąpienia na drogę postępowania sądowego o przeniesienie własności nieruchomości.

Jeszcze przed podpisaniem umowy deweloperskiej Deweloper jest zobowiązany do dostarczenia Klientowi, na jego żądanie, **memorandum informacyjnego**, który stanowi zbiór informacji o Deweloperze oraz inwestycji, której dotyczy. Z dokumentu dowiemy się między innymi czy przeciwko Deweloperowi prowadzone było postępowanie egzekucyjne, co może powstać w sąsiedztwie inwestycji oraz na jakich warunkach możemy odstąpić od umowy deweloperskiej. W prospekcie znajdują się również informacje dotyczące technologii wykonania budynku i lokalu, który zamierzamy nabyć. Nierozważenie prospektu, a także brak informacji wymaganych prawem lub umieszczenie nieprawdziwych daje Klientowi możliwość odstąpienia od umowy w ciągu 30 dni od jej zawarcia.

Jednym z najważniejszych przepisów ustawy jest art. 4, mówiący o tym, iż Deweloper zobowiązany jest do zapewnienia Nabywcom środek ochrony jakim jest **mieszkaniowy rachunek powierniczy**, na którym bank prowadzący rachunek ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Znaczy to tyle, że **Nabywca nie wpłaca pieniędzy bezpośrednio Deweloperowi**, lecz przekazuje je na specjalny rachunek bankowy, nad którym pieczę sprawuje Bank. Dzięki temu, Nabywca mieszkania ma pewność, że jego pieniądze są zabezpieczone. W przypadku ewentualnego bankructwa Dewelopera pieniądze zgromadzone na rachunku powierniczym posłużą do zaspokojenia roszczeń Nabywcy, ponieważ w

przypadku ogłoszenia upadłości Dewelopera środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, a także prawo własności gruntu, na którym realizowana jest inwestycja, stanowią **osobną masę upadłości**, która służy **zaspokojeniu w pierwszej kolejności** Nabywców lokali mieszkalnych, objętych tym przedsięwzięciem.