



BEZPIECZNY ZAKUP

informacje dla kupujących mieszkanie

Rynek deweloperski jest jednym z najściślej regulowanych przepisami prawa sektorów gospodarki. Gwarantuje to wysoki poziom ochrony wszystkim nabywcom mieszkań lub domów na rynku pierwotnym.

Szanowni Państwo,

nasza firma należy do **Polskiego Związku Firm Deweloperskich**. To największa organizacja branży deweloperskiej w Polsce, która od 20 lat reprezentuje firmy deweloperskie w kraju i Unii Europejskiej, stojąc na straży wysokich standardów i bezpieczeństwa osób kupujących mieszkania.

PZFD podejmuje działania na rzecz tworzenia dobrego prawa, polepszania warunków inwestowania na rynku nieruchomości, rozwoju zawodowego pracowników firm członkowskich oraz poprawy wizerunku branży. PZFD zrzesza niemal 300 firm z całego kraju: deweloperów budujących mieszkania, biura, hotele, powierzchnie usługowo-handlowe, magazyny czy PRS-y, jak również parkingi kubaturowe.

Polski Związek Firm Deweloperskich opiera swoją działalność na trzech filarach: legislacji, edukacji i integracji. Celem tych działań jest kreowanie korzystnych warunków do realizacji inwestycji deweloperskich, wspieranie firm deweloperskich w ciągłym rozwoju i tworzenie przestrzeni, w której firmy na co dzień ze sobą konkurujące mogą realizować wspólny cel – ulepszanie rynku deweloperskiego w Polsce.

Misją PZFD jest zapewnienie firmom deweloperskim warunków do rozwoju oraz reprezentowanie ich i wspieranie w staraniach o lepsze prawo, jak i podnoszenie standardów budowy mieszkań na każdym etapie inwestycji.



Organizacja, która inspiduje.



PIENIĄDZE POD NADZOREM BANKU

Przepisy chroniące osoby fizyczne będące klientami firm deweloperskich weszły w życie w 2012 roku. Dzięki nim dla każdej inwestycji deweloperskiej prowadzony musi być mieszkaniowy rachunek powierniczy. To na niego, w pierwszej kolejności trafiają pieniądze wpłacane deweloperowi przez nabywcę jako zaptata za mieszkanie.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego środki przez niego wpłacane nigdy nie trafiają bezpośrednio do dewelopera. Bank przekazuje je budującemu dopiero wtedy, kiedy zostaną spełnione określone warunki. Deweloper nie może wykorzystać pieniędzy nabywców na inne cele niż realizacja przedsięwzięcia, a bank ma obowiązek to na bieżąco weryfikować.

NOTARIALNA WERYFIKACJA UMOWY Z DEWELOPEREM

Aby umowa deweloperska była ważna, musi zostać sporządzona w formie aktu notarialnego. Notariusze, wykonujący zawód zaufania publicznego, mają obowiązek sprawdzić, czy w umowie nie znajdują się klauzule niedozwolone i czy jest ona zgodna z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego. Notariusz jest kolejnym gwarantem bezpieczeństwa zawieranej umowy deweloperskiej. Powinien wyjaśnić także wszystkie wątpliwości związane z zawieraniem umowy i odpowiedzieć na wszystkie pytania nabywców, dotyczące jej treści. Umowa, którą będzie podpisywał nabywca, powinna zostać odczytana przez notariusza w obecności obu stron.

Informacja o zawartej umowie deweloperskiej i wynikającym z niej obowiązku późniejszego zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu ujawniona jest w księdze wieczystej nieruchomości.



Uwaga: Koszty zawarcia umowy deweloperskiej zawsze obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę.

INFORMACJE O INWESTYCJI I DOŚWIADCZENIU DEWELOPERA

Integralną częścią umowy deweloperskiej jest prospekt informacyjny. Deweloper ma obowiązek wręczyć go zainteresowanemu zawarciem umowy deweloperskiej, nawet bez wyraźnej prośby z jego strony. W prospekcie znajdować się powinny dane dotyczące realizowanego przedsięwzięcia, jak również inwestycji planowanych w jego sąsiedztwie czy okolicy, takich jak np. oczyszczalnie ścieków, wysypiska czy drogi. Dodatkowo, prospekt powinien zawierać informacje o wszystkich obiektach, które znajdują się w sąsiedztwie inwestycji, a wpływają na warunki życia poprzez to, że np. generują uciążliwości świetlne, hałasowe czy zapachowe.

W prospekcie zawarty jest również harmonogram przedsięwzięcia oraz istotne daty takie jak: rozpoczęcie i zakończenie robót budowlanych, czy termin przeniesienia własności nieruchomości.

Uwaga: Udostępnienie prospektu informacyjnego jest zawsze bezpłatne.

Prospekt informacyjny to również zbiór informacji o rynkowej historii dewelopera. Dowiemy się z niego jakie inwestycje ostatnio zrealizował i czy np. nie jest wobec niego prowadzone postępowanie egzekucyjne. Co więcej, w prospekcie deweloper informuje o tym, w jaki sposób zamierza sfinansować dane przedsięwzięcie. Choć jest to obszerny dokument, warto go dokładnie przeanalizować.

Deweloper na żądanie klienta ma obowiązek przedstawić mu również projekt budowlany budynku. Integralną częścią tego dokumentu jest projekt zagospodarowania działki lub terenu, w którym graficznie przedstawione jest usytuowanie m.in. zieleni, a także rozmieszczenie kolejnych bloków w ramach przyszłych etapów inwestycji. Dzięki temu nabywca może dowiedzieć się, jak na przestrzeni lat może zmienić się jego widok z okna, gdy deweloper zdecyduje się na rozbudowę osiedla.

MOŻLIWOŚĆ WYCOFANIA SIĘ Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ

prawo do odstąpienia

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego zawiera katalog sytuacji, w których zarówno konsument, jak i deweloper mogą odstąpić od umowy deweloperskiej.

Nabywca jest do tego uprawniony pod pewnymi warunkami, np. w sytuacji zaistnienia istotnych opóźnień w przeniesieniu własności lokalu lub jego odbiorze przez przedsiębiorcę lub błędów i nieścisłości w informacjach zamieszczonych w prospekcie informacyjnym.





PRIORYTETOWE TRAKTOWANIE NABYWCY MIESZKANIA W PRZYPADKU UPADŁOŚCI DEWELOPERA

W przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie oraz dopłaty wnoszone przez nabywców w razie kontynuacji przedsięwzięcia, stanowią osobną masę upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności roszczeń nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych. Obecne przepisy upadłościowe przewidują osobne postępowanie upadłościowe wobec deweloperów i ułatwiają działania nakierunkowane przede wszystkim na dokończenie rozpoczętej przez upadłego dewelopera inwestycji i przeniesienie na nabywców mieszkań własności lokali. Taką inwestycję może kontynuować syndyk lub np. inny deweloper, który może ją przejąć.

Uwaga: Żaden z deweloperów zrzeszonych w Polskim Związku Firm Deweloperskich do tej pory nie ogłosił upadłości.

DODATKOWA OCHRONA, CZYLI DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny to instytucja, która gwarantuje nabywcom mieszkań, będącym osobami fizycznymi, kupującym nieruchomość na własne cele mieszkaniowe zwrot 100% wpłaconych środków np. w sytuacji upadku firmy deweloperskiej. Obecnie składka na DFG wynosi 0,45 proc. wartości mieszkania (gdy dla inwestycji prowadzony jest rachunek powierniczy otwarty), bądź 0,1 proc. jego ceny (gdy dla inwestycji prowadzony jest rachunek powierniczy zamknięty). Składka rozłożona jest w czasie – deweloper odprowadza ją na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny po każdej wpłacie nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z przyjętym harmonogramem realizacji przedsięwzięcia.



Uwaga: DFG to stosunkowo nowa instytucja. Znajduje zastosowanie dla inwestycji, których sprzedaż rozpoczęła się od 1 lipca 2022 r. Inwestycje rozpoczęte przed tą datą nie korzystają z ochrony DFG. Od 1 lipca 2024 roku znajdzie ona jednak zastosowanie już do wszystkich budowanych inwestycji deweloperskich i sprzedawanych w nich mieszkań.



notatki



PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich

