

Warszawa, dnia 6 maja 2024 r.

Poz. 695

**OBWIESZCZENIE**  
**MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

z dnia 21 marca 2024 r.

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego  
lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym**

1. Na podstawie art. 16 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114),
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688),
- 3) ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o ogólnoeuropejskim indywidualnym produkcie emerytalnym (Dz. U. poz. 1843)

oraz zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem 15 marca 2024 r.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity ustawy nie obejmuje:

- 1) art. 64–75 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177), które stanowią:

„Art. 64. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1575, 1578 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1090) w art. 1025:

- 1) § 5 otrzymuje brzmienie:

„§ 5. Roszczenia nabywcy wynikające z:

- 1) odstąpienia od umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177), albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 tej ustawy, lub
- 2) przekształcenia roszczenia z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, w toku postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego

– podlegają zaspokojeniu z kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, o których mowa w art. 5 pkt 7 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, na takich samych zasadach, jak roszczenie z umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 tej ustawy, z pierwszeństwem wynikającym z ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego nabywcy roszczenia wynikającego z tych umów także w przypadku, gdy wpis o ujawnieniu tego roszczenia został wykreślony.”;

- 2) dodaje się § 6 w brzmieniu:

„§ 6. Roszczenie Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego wynikające z art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym podlega zaspokojeniu z kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, o których mowa w art. 5 pkt 7 i 8 tej ustawy, z pierwszeństwem wynikającym z ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu roszczenia także w przypadku, gdy wpis o ujawnieniu roszczenia z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 tej ustawy, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, został wykreślony.”.

Art. 65. W ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2020 r. poz. 1427, z późn. zm.<sup>a)</sup>) w art. 115:

- 1) § 5b otrzymuje brzmienie:

„§ 5b. Roszczenia nabywcy wynikające z:

- 1) odstąpienia od umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177), albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 tej ustawy, lub
- 2) przekształcenia roszczenia z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, w toku postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego

– podlegają zaspokojeniu z kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, o których mowa w art. 5 pkt 7 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, na takich samych zasadach, jak roszczenie z umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 tej ustawy, z pierwszeństwem wynikającym z ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego nabywcy roszczenia wynikającego z tych umów także w przypadku, gdy wpis o ujawnieniu tego roszczenia został wykreślony.”;

- 2) po § 5b dodaje się § 5c w brzmieniu:

„§ 5c. Roszczenie Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego wynikające z art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym podlega zaspokojeniu z kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, o których mowa w art. 5 pkt 7 i 8 tej ustawy, z pierwszeństwem wynikającym z ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu roszczenia także w przypadku, gdy wpis o ujawnieniu roszczenia z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 tej ustawy, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, został wykreślony.”.

Art. 66. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 19 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku wpisu roszczenia nabywcy, do którego nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177), 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 albo
- 2) zabudowanie nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym 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, albo

<sup>a)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1492 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 41, 802 i 1005.

- 3) 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, albo
  - 4) ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę, albo
  - 5) przeniesienie własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę, albo
  - 6) wybudowanie budynku i przeniesienie własności lokalu użytkowego, albo
  - 7) przeniesienie własności lokalu użytkowego, albo
  - 8) wybudowanie budynku i przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego, albo
  - 9) przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego
- oraz roszczenia przyszłego, bieg terminu do wykreślenia takich roszczeń liczy się od dnia, w którym stały się one wymagalne.”;
- 2) w art. 36<sup>4</sup> w ust. 8 w pkt 24 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 25 w brzmieniu:
- „25) Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny w zakresie związanym z realizacją zadań określonych w rozdziale 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.”.

Art. 67. W ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1192 i 2320) w art. 92 § 8–10 otrzymują brzmienie:

„§ 8. Jeżeli akt notarialny dotyczy umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177), albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, a deweloper jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny składa wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy, o którym mowa w art. 38 ust. 2 tej ustawy, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe.

§ 9. Jeżeli akt notarialny dotyczy umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, a deweloper nie jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny składa wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy, o którym mowa w art. 38 ust. 2 tej ustawy, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, jeżeli deweloper przedłoży zgodę właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości na wpis. W przypadku braku zgody notariusz poucza nabywcę o skutkach braku wpisu i o treści § 10.

§ 10. Jeżeli przed przeniesieniem własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone albo planowane przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, o których mowa w art. 5 pkt 7 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, deweloper zawierał dotyczące tego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego umowy deweloperskie, o których mowa w art. 5 pkt 6 tej ustawy, albo umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, a roszczenia nabywców nie zostały wpisane do księgi wieczystej wskutek braku zgody, o której mowa w § 9, notariusz sporządzający akt notarialny przenoszący własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości na dewelopera obejmuje wnioskiem, o którym mowa w § 4, także żądanie wpisu w księdze wieczystej roszczeń nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych lub lokali użytkowych nabywanych wraz z lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinny wynikających z tych umów, chyba że wynikające z nich zobowiązania wygasły.”.

Art. 68. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11) po art. 331 dodaje się art. 331a i art. 331b w brzmieniu:

„Art. 331a. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może przekazać część wolnych środków Funduszu do Funduszu Dopłat.

2. Przekazane do Funduszu Dopłat środki, o których mowa w ust. 1, przeznacza się wyłącznie na finansowe wsparcie udzielone na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

Art. 331b. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może przekazać część wolnych środków Funduszu do Funduszu Termomodernizacji i Remontów.

2. Przekazane do Funduszu Termomodernizacji i Remontów środki, o których mowa w ust. 1, przeznacza się wyłącznie na premie, o których mowa w rozdziałach 2–4 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.”.

Art. 69. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680 i 815) w art. 105 w ust. 1 w pkt 2 w lit. zc średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. zd w brzmieniu:

„zd) Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego w zakresie określonym ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) oraz upoważnionych pracowników Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego w zakresie określonym upoważnieniem;”.

Art. 70. W ustawie z dnia 28 października 2002 r. o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary (Dz. U. z 2020 r. poz. 358) w art. 16 w ust. 1 w pkt 19 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 20 w brzmieniu:

„20) określone w art. 62 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177).”.

Art. 71. W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 425a otrzymuje brzmienie:

„Art. 425a. Przepisy niniejszego tytułu stosuje się w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera w rozumieniu art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177), zwanej dalej „ustawą o ochronie nabywcy”.”;

2) art. 425c otrzymuje brzmienie:

„Art. 425c. Ilekroć w przepisach niniejszego tytułu jest mowa o:

- 1) nabywcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wobec której deweloper zobowiązał się do przeniesienia praw wynikających z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy o ochronie nabywcy, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, i która zobowiązała się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia jednego z tych praw;
- 2) przeniesieniu własności lokalu – należy przez to rozumieć przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, a także przeniesienie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości, lub przeniesienie własności lokalu użytkowego na podstawie umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie nabywcy;
- 3) umowie deweloperskiej – należy przez to rozumieć umowę między upadłym a nabywcą, której przedmiotem jest przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy o ochronie nabywcy, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy.”;

3) w art. 425e po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. Wydanie przez sędziego-komisarza postanowienia o odmowie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego albo o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego albo niewydanie przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości wywołuje z mocy prawa skutek odstąpienia przez syndyka od umów deweloperskich na podstawie art. 98, a do roszczeń nabywców wynikających z tych umów przepis art. 91 stosuje się odpowiednio.

2b. Po wydaniu przez sędziego-komisarza postanowienia o odmowie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego albo o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego albo w przypadku niewydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, syndyk informuje o tym bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego i składa dyspozycję zwrotu środków znajdujących się na rachunku nabywcom.”;

- 4) art. 425g otrzymuje brzmienie:

„Art. 425g. Jeżeli nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, jest obciążona hipoteką, której przysługuje pierwszeństwo przed roszczeniami chociażby jednego nabywcy, a wierzyciel hipoteczny wyraził zgodę, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy o ochronie nabywcy, lub zobowiązał się do jej udzielenia, zgodnie z art. 76 ust. 4 zdanie drugie 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), zgoda taka lub zobowiązanie do jej udzielenia pozostają w mocy na warunkach w nich określonych, przy czym warunek wykonania zobowiązania nabywcy względem upadłego uznaje się za spełniony w przypadku wykonania zobowiązania do rąk syndyka lub zarządcy ustanowionego we wcześniejszym postępowaniu sanacyjnym.”;

- 5) art. 425i otrzymuje brzmienie:

„Art. 425i. Sumy uzyskane z likwidacji nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, podlegają podziałowi na zasadach ogólnych, z tym że w przypadku wyrażenia przez wierzyciela hipotecznego zgody, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy o ochronie nabywcy, lub zobowiązania się do jej udzielenia, zgodnie z art. 76 ust. 4 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, uznaje się, że roszczeniu nabywcy lokalu, którego ta zgoda lub zobowiązanie do jej udzielenia dotyczy, przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką w zakresie, w jakim dokonał wpłat na poczet umowy.”;

- 6) po art. 425j dodaje się art. 425ja w brzmieniu:

„Art. 425ja. Wierzytelności nabywcy wynikające z umowy deweloperskiej, która stanowiła podstawę wypłaty na rzecz nabywcy świadczeń z Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, podlegają zaspokojeniu po zaspokojeniu należności tego funduszu powstałych w wyniku przekazania nabywcy świadczenia na podstawie art. 48 ust. 5 ustawy o ochronie nabywcy.”;

- 7) art. 434a otrzymuje brzmienie:

„Art. 434a. Jeżeli wierzytelność banku jest zabezpieczona hipoteką na nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, a bank wyraził zgodę, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy o ochronie nabywcy, lub zobowiązał się do jej udzielenia, zgodnie z art. 76 ust. 4 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgoda taka lub zobowiązanie do jej udzielenia pozostają w mocy na warunkach w nich określonych. Przepis art. 425c pkt 2 stosuje się odpowiednio.”.

Art. 72. W ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 98a ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Fundusz wykonuje zadania, o których mowa w rozdziale 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177), oraz zadania, o których mowa w ustawie z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 2139).”;

- 2) w art. 119:

- a) po ust. 1b dodaje się ust. 1c w brzmieniu:

„1c. Fundusz w rocznym sprawozdaniu z działalności, o którym mowa w ust. 1, przedstawia wyodrębnioną informację dotyczącą funkcjonowania i działalności Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.”;

- b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Zatwierdzone przez Zgromadzenie Członków Funduszu sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1, Fundusz przedstawia ministrowi właściwemu do spraw instytucji finansowych, ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, ministrowi właściwemu do spraw turystyki, Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz organowi nadzoru.”.

Art. 73. W ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1805 oraz z 2020 r. poz. 471) po art. 7 dodaje się art. 7a w brzmieniu:

„Art. 7a. 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 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 potwierdzające, że ten rachunek jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.”.

Art. 74. W ustawie z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 349 i art. 350 otrzymują brzmienie:

„Art. 349. Przepisy niniejszego działu stosuje się w przypadku wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec dewelopera w rozumieniu art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177).

Art. 350. Ilekroć w przepisach niniejszego działu jest mowa o:

- 1) nabywcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wobec której deweloper zobowiązał się do przeniesienia praw wynikających z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, i która zobowiązała się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa;
- 2) przeniesieniu własności lokalu – należy przez to rozumieć przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, a także przeniesienie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości, lub przeniesienie własności lokalu użytkowego na podstawie umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;
- 3) umowie deweloperskiej – należy przez to rozumieć umowę między dłużnikiem a nabywcą, której przedmiotem jest przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy.”;

2) art. 361 otrzymuje brzmienie:

„Art. 361. Jeżeli nieruchomość, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, jest obciążona hipoteką, której przysługuje pierwszeństwo przed roszczeniami chociażby jednego nabywcy, a wierzyciel hipoteczny wyraził zgodę, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, lub zobowiązał się do jej udzielenia, zgodnie z art. 76 ust. 4 zdanie drugie 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), zgoda taka lub zobowiązanie do jej udzielenia pozostają w mocy na warunkach w nich określonych, przy czym warunek wykonania zobowiązania nabywcy względem dłużnika uznaje się za spełniony w przypadku wykonania zobowiązania do rąk zarządcy.”.

Art. 75. W ustawie 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) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 15 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku, o którym mowa w art. 47a, Fundusz nie ponosi odpowiedzialności za wypłatę środków, o których mowa w art. 48 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177).”;

- 2) w art. 39 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Z dniem spełnienia warunku gwarancji deponentowi przysługuje roszczenie do podmiotu objętego systemem gwarantowania wyłącznie o zapłatę kwot ponad wartość określoną w art. 24 ust. 1 lub 3 oraz równowartość środków, o których mowa w art. 48 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.”;

- 3) po art. 47 dodaje się art. 47a w brzmieniu:

„Art. 47a. 1. Niezwłocznie po podaniu do publicznej wiadomości uchwały, o której mowa w art. 47 ust. 1, Fundusz zwraca się do podmiotu uprawnionego do reprezentacji z żądaniem przekazania informacji o:

- 1) wysokości całkowitych roszczeń deponenta z tytułu jego udziału w kwocie zgromadzonej na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym lub zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym;
- 2) wysokości roszczenia należnego deponentowi z tytułu jego udziału w kwocie zgromadzonej na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym lub zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym, nieobjętego ochroną gwarancyjną na zasadach określonych w ustawie;
- 3) imieniu (imionach) i nazwisku oraz numerze PESEL deponenta, o którym mowa w pkt 1 i 2, a w przypadku osoby nieposiadającej numeru PESEL – dacie urodzenia oraz serii, numerze i typie dokumentu potwierdzającego tożsamość.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, zgodne ze stanem faktycznym i prawnym ustalonym przez podmiot uprawniony do reprezentacji, Fundusz przekazuje niezwłocznie Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu, 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), w celu realizacji wypłaty, o której mowa w art. 55 ust. 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

3. Odpowiedzialność za zgodność danych, o których mowa w ust. 1 lub 2, z zapisami w księgach rachunkowych podmiotu objętego systemem gwarantowania oraz ze stanem prawnym ponosi podmiot uprawniony do reprezentacji.”;

- 2) art. 34 i art. 47 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114), które stanowią:

„Art. 34. Do umowy rezerwacyjnej, umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 28, oraz umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 tej ustawy, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, przepisy ustawy zmienianej w art. 28 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.”

„Art. 47. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2023 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 22, art. 31, art. 42 i art. 43, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;
  - 2) art. 27, art. 28, art. 33 i art. 34, które wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia;
  - 3) art. 29 pkt 14 w zakresie art. 9b ust. 7 i 8 oraz art. 46 ust. 2 i 3, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.;
  - 4) art. 15 i art. 29 pkt 5 lit. c w zakresie art. 3 ust. 2a, które wchodzi w życie z dniem 1 marca 2024 r.”;
- 3) art. 78 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), który stanowi:

„Art. 78. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 62 lit. e w zakresie ust. 3b oraz art. 67 ust. 3 pkt 3, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;

- 2) art. 1 pkt 10 w zakresie art. 8f i art. 8g ust. 3 i 4, pkt 12 w zakresie art. 13b pkt 1 i art. 13i ust. 3 pkt 4, 7 i 11, pkt 17 lit. d, g i lit. k w zakresie pkt 13c, pkt 25 w zakresie art. 27b ust. 4 pkt 3 i 7, pkt 29 lit. b, pkt 38 lit. b tiret drugie, tiret trzecie w zakresie pkt 7b i tiret piąte w zakresie pkt 11, pkt 39 w zakresie art. 37eb ust. 4 pkt 1 i art. 37ec ust. 2 pkt 3 i 8, pkt 45 lit. a tiret drugie, trzecie i tiret szóste w zakresie pkt 7, pkt 47 lit. a tiret czwarte i szóste, pkt 53 i 60, pkt 62 lit. b i f, pkt 63 i 64, art. 6 pkt 1 lit. a i b, art. 11–13, art. 14 pkt 2 lit. b, art. 16 pkt 3, art. 22 pkt 1 i 3, art. 27 pkt 4–9, art. 37 pkt 2 lit. d w zakresie ust. 8 i 9, art. 39 pkt 2, art. 41 pkt 1 w zakresie pkt 4a, art. 43 pkt 1, 3, 5, 10, pkt 11 lit. b i pkt 13 lit. a w zakresie ust. 1, art. 54, art. 56 ust. 2, art. 62, art. 67 ust. 3 pkt 3 i art. 75–77, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.”;
- 4) art. 50–52 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o ogólnoeuropejskim indywidualnym produkcie emerytalnym (Dz. U. poz. 1843), które stanowią:

„Art. 50. Do prospektów informacyjnych, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 43, sporządzonych lub doręczonych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 51. Do zgód, o których mowa w art. 25 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 43, posiadanych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 52. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 39, który wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;
- 2) art. 27 ust. 2 pkt 1, który wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia;
- 3) art. 46, który wchodzi w życie z dniem 1 października 2023 r.;
- 4) art. 37 pkt 13, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.;
- 5) art. 37 pkt 7 w zakresie art. 16e ust. 4 pkt 1 lit. b oraz pkt 9 w zakresie art. 26 ust. 7 pkt 4 i 5, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2032 r.”.

Marszałek Sejmu: *S. Hołownia*



Załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej  
Polskiej z dnia 21 marca 2024 r. (Dz. U. poz. 695)

## USTAWA

z dnia 20 maja 2021 r.

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

#### 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 jednorodzinny 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 jednorodzinny 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 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890 i 1933), 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 oraz z 2023 r. poz. 1688), 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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.<sup>1)</sup>);
- 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 użytkownika wieczystego domem jednorodzinny i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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;

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 553, 967, 1506, 1597, 1681, 1688, 1762, 1890, 1963 i 2029.

- 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)<sup>2)</sup> 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 2023 r. poz. 2488) lub ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1278, 1394, 1407, 1723 i 1843), 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)<sup>2)</sup> zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe lub ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych, 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 jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę każdego z praw wynikających z tych umów;
- 11) trwałe nośnik – 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.

---

<sup>2)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o ogólnoeuropejskim indywidualnym produkcie emerytalnym (Dz. U. poz. 1843), która weszła w życie z dniem 26 września 2023 r.

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.<sup>3)</sup> Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa, zwana dalej „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonują wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podają 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 określonemu 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.<sup>4)</sup> Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów.

2.<sup>5)</sup> 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 lub inną kasą.

3.<sup>6)</sup> Bank lub kasa informują nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.

**Art. 10.** 1.<sup>7)</sup> W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.

2.<sup>7)</sup> Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.

3.<sup>7)</sup> W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają 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.

<sup>3)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 2 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>4)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 3 lit. a ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>5)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 3 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>6)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 3 lit. c ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>7)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 4 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

**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.**<sup>8)</sup> 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, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843) wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą.

2. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, 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.**<sup>9)</sup> Bank lub kasa 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 lub kasa 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:<sup>10)</sup>

- 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.<sup>9)</sup> W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank lub kasa 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 lub kasa 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:<sup>10)</sup>

- 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.

<sup>8)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 5 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>9)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 6 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>10)</sup> Wprowadzenie do wyliczenia ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 6 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

4.<sup>9)</sup> Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank lub kasa 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.<sup>9)</sup>** Bank lub kasa 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.<sup>9)</sup> W trakcie kontroli bank lub kasa 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 lub kasę osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:<sup>10)</sup>
    - 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 lub kasa 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:<sup>10)</sup>
- 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 lub kasa wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.<sup>11)</sup>

8.<sup>9)</sup> Bank lub kasa 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.<sup>9)</sup> Bank lub kasa 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.<sup>9)</sup> 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 lub kasa 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 2022 r. poz. 1520 oraz z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843 i 1860) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2309 oraz z 2023 r. poz. 1723 i 1860).

**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 przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.

2.<sup>9)</sup> Bank lub kasa 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.

<sup>11)</sup> Część wspólna ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 6 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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)<sup>12)</sup> zgodę banku, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, lub
- 2)<sup>12)</sup> w przypadku zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 – zgodę banku, kasy 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, kasy 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;

<sup>12)</sup> Ze zmianami wprowadzonymi przez art. 43 pkt 7 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.



- 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 2024 r. poz. 18 i 96) 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.

3.<sup>13)</sup> Nie dokonuje się przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy rezerwacyjnej. Dokonanie takiego przeniesienia jest nieważne.

4.<sup>13)</sup> W przypadku gdy rezerwujący dokonuje przeniesienia wierzytelności wynikających z umowy rezerwacyjnej na osobę zaliczaną do I albo II grupy podatkowej, o których mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 albo 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2023 r. poz. 1774 i 1843), przepisu ust. 3 nie stosuje się.

**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 2022 r. poz. 2245 i 2339), 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.<sup>9)</sup> 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 lub kas 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;

---

<sup>13)</sup> Dodany przez art. 28 pkt 1 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114); wszedł w życie z dniem 16 lipca 2023 r.

- 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)<sup>9)</sup> mieszkaniowego rachunku powierniczego, w szczególności nazwę banku lub kasy, 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 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 użytkownika 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 nieruchomości 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. 37a.**<sup>14)</sup> 1. Nabywca, będący stroną umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, może dokonać przeniesienia wierzytelności wynikających z tej umowy na osobę trzecią, w przypadku gdy:

- 1) umowa ta dotyczy nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym domu jednorodzinnego wraz z nieruchomością gruntową, na której jest albo ma zostać wybudowany;
- 2) w okresie trzech lat poprzedzających przeniesienie tych wierzytelności nie dokonał przeniesienia wierzytelności wynikających z innej umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.

2. W przypadku gdy nabywca będący stroną umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, dokonuje przeniesienia wierzytelności wynikających z tej umowy na osobę zaliczaną do I albo II grupy podatkowej, o których mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 albo 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, przepisu ust. 1 nie stosuje się.

3. Przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z naruszeniem warunków, o których mowa w ust. 1, nie stanowi przesłanki stwierdzenia nieważności tego przeniesienia.

4. W umowie przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przenoszący te wierzytelności oświadcza, że spełnia warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2. Oświadczenie składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

**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 jednorodzinnym 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 jednorodzinnym 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;

<sup>14)</sup> Dodany przez art. 28 pkt 2 ustawy, o której mowa w odnośniku 13; wszedł w życie z dniem 16 lipca 2023 r.

- 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 2023 r. poz. 1984) 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.<sup>15)</sup> Umowę deweloperską, umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, oraz umowę przeniesienia wierzycelności wynikających z tej umowy zawiera się w formie aktu notarialnego.

1a.<sup>16)</sup> W przypadku zawierania umowy przeniesienia wierzycelności wynikających z umowy deweloperskiej oraz umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, notariusz poucza przenoszącego wierzycelność o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, o którym mowa w art. 37a ust. 4.

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 jednorodzinnego przez nabywcę. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego 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 jednorodzinnego. 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.

<sup>15)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 28 pkt 3 lit. a ustawy, o której mowa w odnośniku 13; weszła w życie z dniem 16 lipca 2023 r.

<sup>16)</sup> Dodany przez art. 28 pkt 3 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 13; weszła w życie z dniem 16 lipca 2023 r.

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 jednorodzinnego.

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 umożliwiając 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)<sup>17)</sup> w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą 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.<sup>18)</sup> 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 lub kasę 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.

<sup>17)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 8 lit. a ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>18)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 8 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 2.



3.<sup>9)</sup> 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 lub kasę 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 2023 r. poz. 2500), 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 roszezeń, 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 roszezeń, 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 roszezeń, 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.<sup>19)</sup> W przypadku spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku lub kasy prowadzących 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.<sup>20)</sup> 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, b lub c 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.<sup>21)</sup> 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, banku lub kasy, także po ogłoszeniu upadłości dewelopera, banku lub kasy, 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.

<sup>19)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 9 lit. a ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>20)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 9 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>21)</sup> Ze zmianami wprowadzonymi przez art. 43 pkt 9 lit. c ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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

4. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.

5.<sup>22)</sup> Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku lub kasy prowadzących 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 lub kasa 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,

<sup>22)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 10 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

- 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 lub kasach prowadzących mieszkaniowe rachunki powiernicze:<sup>23)</sup>
- a) firma,
  - b)<sup>24)</sup> numer banku lub kasy oraz jednostki organizacyjnej banku lub kasy,
  - c) numer identyfikacji podatkowej (NIP), o ile taki został nadany, numer identyfikacyjny REGON, o ile taki posiada,
  - d) adres siedziby,
  - e)<sup>25)</sup> informacja o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c 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)<sup>26)</sup> rodzaj posiadanego przez dewelopera środka ochrony wpłat nabywców i nazwa banku lub kasy prowadzących 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,

<sup>23)</sup> Wprowadzenie do wyliczenia ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 11 lit. a tiret pierwsze ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>24)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 11 lit. a tiret drugie ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>25)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 11 lit. a tiret trzecie ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>26)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 11 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

- 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)<sup>27)</sup> dane banku lub kasy prowadzących 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)<sup>28)</sup> data wypowiedzenia przez bank lub kasę umowy o prowadzenie rachunku,
  - j)<sup>29)</sup> data przekazania środków z rachunku na inny mieszkaniowy rachunek powierniczy wraz z numerem rachunku i oznaczeniem banku lub kasy prowadzących 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)<sup>30)</sup> data wpłaty przez dewelopera do banku lub kasy składki na Fundusz,
  - d)<sup>30)</sup> data odprowadzenia składki przez bank lub kasę 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)<sup>31)</sup> bank lub kasę prowadzące 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.

<sup>27)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 11 lit. c tiret pierwsze ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>28)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 11 lit. c tiret drugie ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>29)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 11 lit. c tiret trzecie ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>30)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 11 lit. d ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>31)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 12 lit. a ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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 2022 r. poz. 1191 oraz z 2023 r. poz. 497, 1394 i 1941);
- 2) wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych na zasadach określonych w art. 36<sup>4</sup> ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

5.<sup>32)</sup> Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny oraz osoby w nim zatrudnione, którym zgodnie z ust. 1 pkt 1 udzielono informacji objętych tajemnicą bankową lub tajemnicą zawodową lub je ujawniono, mogą wykorzystać te informacje wyłącznie w celu realizacji zadań określonych w ustawie.

6.<sup>33)</sup> 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 lub kasę, które wstrzymują 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)<sup>9)</sup> bankom lub kasom – 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 lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy informacji o:<sup>34)</sup>

- 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)<sup>35)</sup> 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 lub kasę 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.<sup>36)</sup> Bank lub kasa prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy przed przekazaniem informacji, o których mowa w ust. 1, dokonują 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.

<sup>32)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 12 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>33)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 12 lit. c ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>34)</sup> Wprowadzenie do wyliczenia ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 13 lit. a tiret pierwsze ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>35)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 13 lit. a tiret drugie ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>36)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 13 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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 lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy informacji o:<sup>37)</sup>

- 1) odstąpieniu nabywcy, zarządcy lub syndyka od umowy;
- 2) wysokości środków zwróconych nabywcy z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
- 3)<sup>38)</sup> 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 lub kasę 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.<sup>39)</sup> Bank lub kasa prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy przed przekazaniem informacji, o których mowa w ust. 3, dokonują 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)<sup>40)</sup> numer mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz nazwę banku lub kasy prowadzących ten rachunek, na który nabywca dokonywał wpłat;
- 5)<sup>40)</sup> numer rachunku oraz nazwę banku lub kasy prowadzących 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.

<sup>37)</sup> Wprowadzenie do wliczenia ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 13 lit. c tiret pierwsze ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>38)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez art. 43 pkt 13 lit. c tiret drugie ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>39)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 13 lit. d ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>40)</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 13 lit. e ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

**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 2022 r. poz. 1124 oraz z 2023 r. poz. 1963).

## Rozdział 10

### Zmiany w przepisach

**Art. 64–75.** (pominięte)<sup>41)</sup>

## 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.

---

<sup>41)</sup> Zamieszczone w obwieszczeniu.



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<sup>42)</sup>, 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.

---

<sup>42)</sup> Ustawa została ogłoszona w dniu 30 czerwca 2021 r.

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r.  
(Dz. U. z 2024 r. poz. 695)

*WZÓR*

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data  
sporządzenia  
prospektu

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

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

<b>DANE DEWELOPERA</b>		
Deweloper	Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany	REGON, o ile taki posiada
Numer telefonu		
Adres poczty elektronicznej		
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera		

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>
---

<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

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

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO<sup>43)</sup>

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	
Numer księgi wieczystej	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	

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

<sup>43)</sup> Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne <sup>4)</sup>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	

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

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	

<sup>5)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	

<sup>6)</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał		
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\* Niepotrzebne skreślić.



Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	
<b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b>	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	
<b>INNE INFORMACJE<sup>44)</sup></b>	
I. Informacja:	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;</li> <li>2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.</li> </ol>	

<sup>44)</sup> Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy 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 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;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy 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, kasy 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ..... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- ..... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: .....

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

### CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu	Liczba kondygnacji	
	Technologia wykonania	
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	

jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	
	Dostępne media w budynku	
	Dostęp do drogi publicznej	
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper		
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego		
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego		
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny		
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

---

**Załączniki:**

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
  2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
  3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-