

USTAWA
z dnia...
o ochronie nabywcy w umowach deweloperskich¹

Rozdział 1
Umowa deweloperska i mieszkaniowy rachunek powierniczy

Art. 1.

Ustawa określa zasady ochrony nabywcy, wobec którego deweloper, na podstawie umowy, zobowiązuje się, po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia budowlanego, do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, a nabywca zobowiązany jest do spełnienia choćby części świadczenia pieniężnego przed przeniesieniem na niego takiego prawa

Art. 2.

Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) przedsięwzięcie budowlane - proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanowione zostaje prawo do lokalu, obejmujący budowę w rozumieniu prawa budowlanego oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do korzystania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych;
- 2) zadanie inwestycyjne – część przedsięwzięcia budowlanego, dotycząca jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia budowlanego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie;
- 3) deweloper – przedsiębiorcę, który zobowiązuje się w ramach przedsięwzięcia budowlanego do ustanowienia na rzecz nabywcy w drodze umowy prawa, o którym mowa w art. 1;
- 4) nabywca – osobę fizyczną, prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej uprawnioną na podstawie umowy deweloperskiej do uzyskania prawa, o którym mowa w art. 1;
- 5) umowa deweloperska – odpowiadającą treści art. 1 umowę zawartą przez dewelopera z nabywcą;
- 6) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek bankowy służący gromadzeniu środków pieniężnych nabywcy na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje w transzach w czasie trwania przedsięwzięcia budowlanego, stosownie do terminów wskazanych w harmonogramie przedsięwzięcia budowlanego;

¹ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym z dnia 14 grudnia 1994 r. (Dz. U. z 2000 r. Nr 9, poz. 131, Nr 86, poz. 958, Nr 119, poz. 1252, Nr 122, poz. 1316 oraz z 2001 r. Nr 154, poz. 1802); o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, Nr 29, poz. 355).

- 7) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek bankowy służący gromadzeniu środków pieniężnych nabywcy na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo po przeniesieniu na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1.

Art. 3.

Przepisów niniejszego rozdziału, z wyjątkiem art. 2, art. 4, art. 5 oraz art. 6 ust. 1-5 oraz 7 – 12 i art. 9, nie stosuje się do umowy deweloperskiej w przypadku, gdy:

- 1) na zlecenie dewelopera nabywca uzyska bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową zwrotu kwot wpłacanych przez nabywcę deweloperowi, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy deweloperskiej, lub
- 2) nabywcy przysługuje roszczenie o wypłatę odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy deweloperskiej, w wysokości co najmniej równej wysokości kwot wpłaconych przez nabywcę deweloperowi – na podstawie umowy ubezpieczenia, którą deweloper zawarł z towarzystwem ubezpieczeniowym i w związku z którą opłaca składki.

Art. 4.

1. Przepisów niniejszego rozdziału, z wyjątkiem art. 2, art. 4, art. 5 oraz art. 6 ust. 1 – 5 oraz 7 – 12 i art. 9, nie stosuje się do umowy zawartej przez nabywcę z deweloperem zobowiązującej do zawarcia umowy deweloperskiej (umowa rezerwacyjna).
2. Kwota płacona przez nabywcę z tytułu zawarcia umowy rezerwacyjnej nie może być wyższa niż 2 000 zł.
3. Jeżeli nabywca odstąpi od zawarcia umowy deweloperskiej, deweloper ma prawo zatrzymać wpłaconą kwotę.
4. Jeżeli zostanie zawarta umowa deweloperska, wpłacona kwota podlega wpłacie na rachunek powierniczy.

Art. 5.

1. Deweloper zobowiązany jest do udostępniania, osobom zainteresowanym zawarciem umowy deweloperskiej, nie później niż do zawarcia pierwszej takiej umowy związanej z określonym przedsięwzięciem budowlanym, prospektu informacyjnego w sposób pozwalający na zapoznanie się z tym prospektem. Deweloper powinien uzyskać pisemne oświadczenie nabywcy o zapoznaniu się z prospektem informacyjnym.
2. Prospekt informacyjny, o którym mowa w ust. 1, powinien zawierać przynajmniej:
 - 1) imię, nazwisko i adres dewelopera oraz oznaczenie ewidencji działalności gospodarczej wraz z numerem, pod którym został wpisany, a gdy deweloper jest przedsiębiorcą wpisanym w Krajowym Rejestrze Sądowym - numer, pod którym został wpisany w tym rejestrze, jego nazwę (firmę), siedzibę i adres, oznaczenie formy prawnej prowadzonej działalności oraz nazwiska osób uprawnionych do jej reprezentowania, względnie wspólników spółek osobowych;

- 2) sprawozdanie finansowe w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 76, poz. 694) dewelopera za ostatni rok obrotowy wraz z opinią biegłego rewidenta, gdy podlegało ono badaniu, albo informację o nie podleganiu jeszcze obowiązkowi sporządzenia tego sprawozdania;
- 3) informację o planie zagospodarowania sąsiednich działek
- 4) harmonogram przedsięwzięcia budowlanego, o którym mowa w art. 15;
- 5) informację o nieruchomości, na której realizowane ma być przedsięwzięcie budowlane;
- 6) informację o położeniu wraz z opisem budynku, będącego przedmiotem umowy, albo budynku, w którym ma znajdować się lokal będący przedmiotem umowy;
- 7) informację o usytuowaniu lokali w budynku, ich powierzchni i układzie pomieszczeń oraz zakresie i standardzie prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper, jeżeli przedmiotem umowy ma być ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu na nabywcę;
- 8) termin uzyskania przez nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1;
- 9) terminy spełnienia świadczeń pieniężnych nabywcy na rzecz dewelopera;
- 10) informację o rachunku powierniczym, na którym gromadzone mają być środki pieniężne nabywcy, oraz zasadach (warunkach) prowadzenia tego rachunku;
- 11) numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał;
- 12) termin rozpoczęcia i zakończenia budowy, cenę lokalu oraz określenie warunków rozwiązania umowy deweloperskiej, a także warunki zwrotu pozostałej części środków wpłaconych przez nabywcę w razie odstąpienia od umowy deweloperskiej;
- 13) informację dotyczącą istniejących obciążeń na nieruchomości lub obciążeń mogących powstać w przyszłości z tytułu już zawartych lub przewidywanych umów.

Art. 6.

1. Umowa deweloperska zawiera w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości, na której przeprowadzone zostanie przedsięwzięcie budowlane;
- 2) określenie położenia oraz istotnych cech budynku, będącego przedmiotem umowy, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal będący przedmiotem umowy;
- 3) określenie usytuowania lokalu w budynku, jego powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper;
- 4) termin uzyskania przez nabywcę prawa do lokalu;
- 5) terminy spełniania świadczeń pieniężnych nabywcy na rzecz dewelopera;
- 6) wskazanie rachunku powierniczego, na którym gromadzone mają być środki pieniężne nabywcy, oraz określenie zasad (warunków) prowadzenia tego rachunku;
- 7) numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał;

- 8) termin rozpoczęcia i zakończenia budowy, cenę lokalu oraz określenie warunków rozwiązania umowy deweloperskiej, a także warunków zwrotu pozostałej części środków wpłaconych przez nabywcę w razie odstąpienia od umowy deweloperskiej;
 - 9) informację dotyczącą istniejących obciążeń na nieruchomości lub obciążeń mogących powstać w przyszłości z tytułu już zawartych lub przewidywanych umów;
 - 10) inne postanowienia wymagane odrębnymi przepisami dotyczącymi odrębnej własności lokali;
 - 11) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania nabywcy, albo jego nazwę, siedzibę i adres;
 - 12) określenie miejsca i daty podpisania umowy.
2. W przypadku, gdy w umowie deweloperskiej brak jest którejkolwiek z informacji lub danych, o których mowa w ust. 1 pkt 1- 9, nabywca może w ciągu 30 dni od zawarcia umowy wezwać dewelopera w formie pisemnej do uzupełnienia brakujących postanowień w terminie 14 dni od wezwania.
 3. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej bez podania przyczyny, w terminie 30 dni od doręczenia mu pisemnego uzupełnienia brakujących w umowie informacji lub danych, przez złożenie deweloperowi pisemnego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy.
 4. Umowa deweloperska wiąże strony pomimo braku informacji lub danych, o których mowa w ust. 1 pkt 1-9, jeżeli nabywca nie dokonał wezwania, o którym mowa w ust. 2. Jeżeli umowa deweloperska została uzupełniona w trybie przewidzianym w ust. 2, wiąże strony wraz z uzupełnieniami.
 5. Jeżeli pomimo żądania nabywcy, deweloper nie podał do wiadomości nabywcy brakujących informacji lub danych, nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od upływu 14 dniowego terminu, o którym mowa w ust. 2, przez złożenie deweloperowi pisemnego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy.
 6. W razie skorzystania z prawa odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 3 i 5, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi odpowiedzialności umownej wobec dewelopera.

Art. 7.

1. Jeżeli przed zawarciem umowy deweloperskiej nie został nabywcy udostępniony prospekt informacyjny, o którym mowa w art. 5, nabywca może w ciągu 30 dni od zawarcia umowy wezwać dewelopera do jego doręczenia w terminie 14 dni.
2. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej bez podania przyczyny w terminie 30 dni od doręczenia mu prospektu informacyjnego zgodnie z ust. 1, przez złożenie deweloperowi pisemnego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy.
3. Jeżeli nabywca nie odstąpi od umowy deweloperskiej w terminie, o którym mowa w ust. 2 umowa wraz z postanowieniami prospektu informacyjnego wiąże strony.
4. W razie sprzeczności pomiędzy treścią prospektu a postanowieniami umowy deweloperskiej strony są związane postanowieniami korzystniejszymi dla nabywcy.
5. Jeżeli pomimo żądania nabywcy deweloper nie doręczył mu prospektu informacyjnego, nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od upływu 14 dniowego terminu, o którym mowa w ust. 1.

6. Do odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 2 i 5 stosuje się przepis art. 6 ust. 6.

Art. 8.

1. Zastrzeżona w umowie deweloperskiej wysokość odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego przez nabywcę nie może przewyższać wysokości kar umownych za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dewelopera.
2. Zastrzeżenie w umowie deweloperskiej na rzecz nabywcy kary umownej w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez dewelopera nie wyłącza żądania odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy przez dewelopera w kwocie przewyższającej karę umowną.

Art. 9.

Odrębne przepisy o ochronie konsumentów stosuje się do ochrony nabywcy, chyba że nabywcą jest przedsiębiorca, który na podstawie umowy jest uprawniony do uzyskania praw do wszystkich lokali w ramach jednego przedsięwzięcia budowlanego lub zadania inwestycyjnego.

Art.10.

1. Wpłaty nabywcy na rzecz dewelopera, z tytułu umowy deweloperskiej, na poczet kosztów realizacji przedsięwzięcia budowlanego mogą być dokonywane wyłącznie na rachunek powierniczy.
2. Nabywca nie może być zobowiązany do dokonywania wpłat, o których mowa w ust. 1, przed upływem terminów do odstąpienia od umowy, na podstawie art. 6 ust. 3 i 5 oraz art. 7 ust. 2 i 5.

Art.11.

1. W razie odstąpienia przez jedną ze stron od umowy deweloperskiej, po dokonaniu chociażby jednej wpłaty, o której mowa w art. 10, bank wypłaca niezwłocznie nabywcy na jego wniosek część środków pozostających na rachunku powierniczym, pomniejszonych o skapitalizowane odsetki, proporcjonalną do kwoty dokonanych przez niego wpłat w stosunku do ogółu wpłat dokonanych na ten rachunek.
2. Po dokonaniu przez nabywcę choćby jednej wpłaty na rachunek powierniczy oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy deweloperskiej nabywca składa deweloperowi za pośrednictwem banku prowadzącego rachunek powierniczy.

Art. 12.

Postanowienia umowne mniej korzystne dla nabywcy niż przepisy niniejszej ustawy nie wiążą stron. W miejsce niewiążących postanowień umownych stosuje się odpowiednie przepisy ustawy.

Art. 13.

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

Art. 14.

1. Po ogłoszeniu upadłości banku prowadzącego rachunek powierniczy deweloper, w ciągu 30 dni od daty ogłoszenia upadłości, zawiera umowę rachunku powierniczego z innym bankiem.
2. Wysokość roszczenia dewelopera w stosunku do Bankowego Funduszu Gwarancyjnego z tytułu środków gwarantowanych zgromadzonych na rachunku powierniczym stanowi kwota obliczona według zasad ustalonych w art. 23 ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2000 r. Nr 9, poz. 131, Nr 86, poz. 958, Nr 119, poz. 1252, Nr 122, poz. 1316, z 2001 r. Nr 154, poz. 1802 oraz z 2003 r. Nr 60, poz. 535).
3. W przypadku upadłości banku wszelkie kwoty wypłacane deweloperowi na zaspokojenie wierzytelności wynikających z umowy rachunku powierniczego są przekazywane wyłącznie na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku.

Art.15.

1. Bank nie może wypłacić deweloperowi środków zgromadzonych na rachunku powierniczym otwartym w sposób niezgodny z harmonogramem przedsięwzięcia budowlanego, chyba że deweloper zakończył dany etap budowy przed terminem określonym w harmonogramie przedsięwzięcia budowlanego.
2. Nie jest dopuszczalna wypłata deweloperowi jakichkolwiek środków zgromadzonych na otwartym rachunku powierniczym przed nabyciem przez niego prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, na której ma zostać prowadzone przedsięwzięcie budowlane, zapłatą ceny za to prawo i przed uprawomocnieniem się decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. Harmonogram przedsięwzięcia budowlanego określa przynajmniej etapy realizacji przedsięwzięcia budowlanego, ogólny koszt przedsięwzięcia budowlanego, koszt poszczególnych etapów oraz sposób ich finansowania.
4. Harmonogram przedsięwzięcia budowlanego powinien przewidywać co najmniej cztery etapy realizacji przedsięwzięcia budowlanego. Koszt któregośkolwiek z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia budowlanego, wynikającej z harmonogramu.
5. Harmonogram przedsięwzięcia budowlanego stanowi część umowy rachunku powierniczego.

6. Jeśli harmonogram nie spełnia wymagań z ust. 4, wypłata z rachunku może nastąpić dopiero po ukończeniu przedsięwzięcia budowlanego i przeniesieniu na nabywców praw do lokali.

Art.16.

1. Wypłata na rzecz dewelopera nie może być dokonana, jeżeli deweloper nie wykonał etapu przedsięwzięcia budowlanego.
2. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia budowlanego przed dokonaniem wypłaty na rzecz dewelopera. Kontrola polega na inspekcji placu budowy oraz sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia realizacji danego etapu budowy.
3. Koszty kontroli, o której mowa w ust. 2, ponosi deweloper.

Art. 17.

1. Jeden rachunek powierniczy może być prowadzony wyłącznie dla jednego przedsięwzięcia budowlanego, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Jeżeli przedsięwzięcie budowlane obejmuje więcej niż jedno zadanie inwestycyjne dla każdego zadania inwestycyjnego prowadzony jest odrębny rachunek powierniczy.

Art. 18.

1. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia budowlanego lub zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.
2. Deweloper nie może odstąpić ani rozwiązać umowy rachunku powierniczego oraz zmienić jej istotnych postanowień bez pisemnej zgody nabywcy.
3. W przypadku rozwiązania umowy rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada rachunek powierniczy w innym banku.
4. Środki zgromadzone na likwidowanym rachunku powierniczym mogą być przekazane wyłącznie na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku.
5. W przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa w ust. 4, na rachunek powierniczy otwarty w innym banku w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy rachunku powierniczego, bank zwraca środki nabywcom. Przepisy art. 11 stosuje się odpowiednio.

Art. 19.

1. Deweloper zobowiązany jest ujawnić w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie budowlane, roszczenie nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, niezwłocznie po nabyciu własności lub użytkowania wieczystego tej nieruchomości.
2. Jeżeli deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w ust. 1, to wniosek o ujawnienie roszczeń, o których mowa w ust. 1 może złożyć nabywca na koszt dewelopera.

3. Deweloper, na żądanie nabywcy, zobowiązany jest do bezzwłocznego wyrażenia zgody na ujawnienie w księdze wieczystej nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie budowlane, roszczenia na rzecz banku, który udzielił nabywcy kredytu na finansowanie budowy lokalu, o ustanowienie na jego rzecz hipoteki jednocześnie z ustanowieniem odrębnej własności lokalu.

Art.20.

1. Wniosek o ogłoszenie upadłości dewelopera może zostać uwzględniony, także wtedy, gdy deweloper w terminie 60 dni od daty wezwania do spełnienia świadczenia nie zapłacił należności stwierdzonej tytułem wykonawczym.
2. W przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na rachunku powierniczym oraz wierzytelności dewelopera względem nabywców tworzą odrębną masę majątkową, która służy wyłącznie zaspokojeniu roszczeń nabywców.
3. Z ogólnej masy upadłości należności nabywców są zaspokajane w kategorii pierwszej art. 342 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535) o zaspokojeniu należności ze stosunku pracy. Po ogłoszeniu upadłości dewelopera potrącenie jego wierzytelności z wierzytelnościami nabywców nie jest dopuszczalne.
4. Należności nabywców nie są objęte postępowaniem układowym oraz naprawczym prowadzonym na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w ust. 3.
5. Uprawnienie syndyka przewidziane w art. 98 ustawy, o której mowa w ust. 3 nie może być wykonane w stosunku do nabywców.
6. Wierzytelności nabywców nie przekształcają się z chwilą ogłoszenia upadłości dewelopera w wierzytelności pieniężne. Przekształcenie to następuje z dniem wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o nieistnieniu obowiązku, o którym mowa w ust. 8 zdanie 1 lub postanowienia, o którym mowa w ust. 9.
7. Syndyk, upadły lub zarządca ma obowiązek kontynuacji przedsięwzięcia budowlanego, chyba że jest to sprzeczne z interesem nabywców. Istnienie lub nieistnienie tego obowiązku stwierdza sędzia-komisarz w drodze postanowienia.
8. W razie gdy syndyk, upadły lub zarządca uzna, że prowadzone przez niego przedsięwzięcie budowlane lub zadanie inwestycyjne nie rokuje szans na wykonanie zobowiązań wobec nabywców, zgłasza wniosek do sędziego-komisarza o wydanie postanowienia o zaprzestaniu prowadzenia przedsięwzięcia budowlanego.
9. Z dniem ukończenia przedsięwzięcia budowlanego lub zadania inwestycyjnego syndyk przenosi na nabywców prawo do lokalu w nieruchomościach, na których przedsięwzięcie to zostało przeprowadzone. W dniu tym nieruchomości te zostają wyłączone z masy upadłości oraz wygasają wszelkie związane z nimi obciążenia.

Art. 21.

Na podstawie umowy zamkniętego rachunku powierniczego zawartej przez dewelopera, bank wypłaca na rzecz dewelopera środki zgromadzone na rachunku po nabyciu przez nabywcę prawa do lokalu, określonego w umowie z deweloperem.

Art. 22.

1. W przypadku dochodzenia od dewelopera wierzytelności oraz należności publicznoprawnych, nie podlegają egzekucji środki zgromadzone na rachunku powierniczym oraz wierzytelności dewelopera wobec nabywców wynikające z umowy z deweloperem, z wyjątkiem egzekucji wierzytelności nabywców wynikających z umowy z deweloperem.
2. Bank może potrącić swoją wierzytelność wobec dewelopera jedynie z wierzytelności dewelopera z tytułu odsetek, wynikającej z zawartej umowy rachunku powierniczego.

Art. 23.

1. Deweloper, który rozporządza środkami z rachunku powierniczego niezgodnie z ustawą, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 lub grzywnie.
2. W przypadku, gdy deweloper jest osobą prawną, karze, o której mowa w ust. 1, podlegają członkowie jej organów, jej reprezentanci lub prowadzący sprawy spółki wspólnicy osobowej spółki handlowej, którzy podjęli decyzję o rozporządzeniu środkami z rachunku powierniczego niezgodnie z ustawą.

Art. 24.

Deweloper, który nie udostępnia prospektu informacyjnego nabywcy, podlega karze grzywny do 50.000 zł.

Rozdział 2

Zmiany w innych przepisach, przepisy przejściowe i końcowe

Art. 25.

W ustawie z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2000 r. Nr 9 , poz. 131, Nr 86, poz. 958, Nr 119, poz. 1252, Nr 122, poz. 1316 oraz z 2001 r. Nr 154, poz. 1802), w art. 23:

- 1) w ust. 4 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy „z zastrzeżeniem ust. 4a.”;
- 2) po ust. 4 dodaje się ust. 4a – 4f w brzmieniu:

„4a. Wysokość roszczenia dewelopera w stosunku do Funduszu z tytułu gwarantowania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym, o którym mowa w ustawie z dnia.....o rachunkach powierniczych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr.....), stanowi suma kwot środków gwarantowanych, obliczonych zgodnie z ust. 1 – 4 z uwzględnieniem art. 2 pkt 6, dla poszczególnych nabywców, o ile mogliby być uznani za deponentów w rozumieniu art. 2 pkt 1.

4b. Przy wyliczaniu kwoty środków gwarantowanych dla poszczególnego nabywcy przyjmuje się, że jego udział w kwocie środków znajdujących się na rachunku powierniczym dewelopera według stanu na dzień niedostępności środków, jest równy udziałowi sumy jego wpłat na ten rachunek w sumie wpłat dokonanych przez wszystkich nabywców.

4c. Nie stosuje się art. 2 pkt 1 lit. h i pkt 6 do wyliczenia wysokości roszczenia dewelopera, o którym mowa w ust. 4a.

4d. Jeśli deweloper jest uprawniony do otrzymania środków gwarantowanych z tytułu rachunków powierniczych prowadzonych przez bank w celu finansowania więcej niż jednego przedsięwzięcia budowlanego lub zadania inwestycyjnego, zasady określone w ust. 4a – 4c stosuje się do każdego z rachunków odrębnie.

4e. Jeśli nabywca, o którym mowa w ust. 4a, jest równocześnie deponentem w rozumieniu art. 2 pkt 1, jego saldo dodatkowo powiększa się o kwotę obliczoną zgodnie z ust. 4b i o tę kwotę pomniejsza środki gwarantowane przeznaczone do wypłaty.

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

Art. 26

W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, Nr 29, poz. 355) art. 9 otrzymuje brzmienie:

„Art. 9. ust. 2. Do ważności umowy, o której mowa w ust. 1 niezbędne jest aby strona podejmująca się budowy, była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę. ust. 3. Jeżeli w skutek okoliczności, za które deweloper odpowiada nie dochowano wymogów ważności umowy, o których mowa w ust. 2, nabywca może dochodzić naprawienia szkody wynikłej z tego, że umowa nie mogła być wykonana.

Art. 27.

Przepisów ustawy nie stosuje się do umów, o których mowa w art. 1 ust. 1, zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy.

Art. 28.

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

