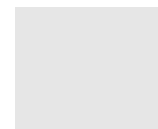




FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

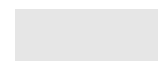


Z E S Z Y T
HIPOTECZNY
19 / 2004

Ochrona nabywcy przyszłych (powstających) lokali w świetle regulacji prawnych wybranych krajów europejskich i wnioski dla polskich rozwiązań prawnych.

*Krystyna Milewska
Radosław Łopiński
Krzysztof Czerkas
Paweł Kuglarz*

**Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
Warszawa, 2004 r.**





Redaktor naczelny
dr Agnieszka Drewicz-Tufodziecka

Sekretarz Redakcji
Radosław Łopiński

© Copyright by
Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2004

Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, przedrukowywanie, rozpowszechnianie całości lub fragmentów niniejszej pracy bez zgody wydawcy zabronione pod groźbą sankcji cywilnych i karnych.

ISSN 1508 - 5988

Adres Redakcji:

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
Al. Stanów Zjednoczonych 68
04-036 Warszawa
tel. +48 22 870 73 60
fax +48 22 870 73 72
e-mail: fundacja@fukrehip.pl
www.fukrehip.pl





SPIS TREŚCI

I.	Wprowadzenie	4
	Krystyna Milewska, Deweloperzy, spółdzielnie i ich klienci	7
II.	Radosław Łopiński, Ochrona nabywcy w przedsięwzięciach deweloperskich	9
	Wstęp	9
	I. Umowy zawierane pomiędzy nabywcami a deweloperami a naruszenie praw konsumentów	19
	II. Proponowane rozwiązania w Polsce	23
	1. Nabywca i deweloper	25
	2. Zasadnicze założenia projektu. Rachunek powierniczy	26
	3. Wypłata środków z rachunku powierniczego	29
	4. Umowa i prospekt informacyjny	31
	5. Odstąpienie od umowy deweloperskiej	32
	6. Odpowiedzialność banku	33
	7. Upadłość dewelopera	33
	8. Zabezpieczenie banku kredytującego nabywcę	33
	III. Europejskie rozwiązania prawne w zakresie ochrony nabywców	36
	1. Austria	37
	2. Niemcy	39
	3. Francja	42
	4. Belgia	46
	5. Luksemburg	49
	IV. Podsumowanie	50
III.	Krzysztof Czerkas, Ekspertyza na temat ekonomicznych konsekwencji wprowadzenia rachunku powierniczego	52
	1. Wstęp	52
	2. Metodologia	56
	3. Przykład wyjściowy - baza do sporządzenia modelu	57
	4. Wnioski z modelu	63
IV.	Paweł Kuglarz, Projekt ustawy o zasadach finansowania inwestycji mieszkaniowych - funkcje oraz mechanizmy stosowania wprowadzanych instytucji	67
	1. Wprowadzenie	67
	2. Obecne umowy deweloperskie	67
	3. Upadłość spółdzielni mieszkaniowych	69
	4. Ochrona nabywców na podstawie obowiązujących przepisów.	72
	5. Założenia projektu ustawy o zasadach finansowania inwestycji mieszkaniowych	75
	5.1. Definicje pojęć wprowadzanych w projekcie ustawy oraz zakres jej zastosowania	75
	5.2. Umowa deweloperska	76
	5.3. Deweloper, nabywca, przedsięwzięcie budowlane	76
	5.4. Ograniczenia zastosowania projektu ustawy	78
	5.5. Minimalna treść umowy deweloperskiej	78
	5.6. Obowiązki informacyjne dewelopera	80
	5.7. Harmonogram przedsięwzięcia budowlanego	81
	5.8. Mieszkaniowy rachunek powierniczy (ESCROW)	81
	5.9. Szczególne zasady wypłat środków gwarantowanych przez BFG	84
	5.10. Wpis roszczeń do księgi wieczystej.	84
	5.11. Upadłość dewelopera - rozwiązania szczególne	85
	5.12. Ustawa wprowadza sankcję karne za naruszenie podstawowych przepisów ustawy	88
	6. Podsumowanie	88
VI.	ANEKS	90
	1. Wyciąg z przepisów ustawy Kodeks cywilny	90
	Bibliografia	94