

## Nowa Ustawa Deweloperska

W dniu 01.07.2022 r. wchodzi w życie większość przepisów ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, znanej powszechnie jako Nowa Ustawa Deweloperska.

Nowelizacja ma na celu znaczące zwiększenie efektywności ochrony nabywców w relacjach z deweloperem. Wśród wprowadzanych zmian szczególną uwagę należy zwrócić m.in. na następujące postanowienia:

- rozszerzenie zakresu umów zawieranych przez deweloperów, do których Nowa Ustawa Deweloperska będzie miała zastosowanie. Nowa regulacja ma, poza umową deweloperską, objąć swoim zakresem także m.in. umowy zobowiązujące dewelopera do przeniesienia na nabywcę własności lokalu (umowy przedwstępne);
- przepisy Nowej Ustawy Deweloperskiej będą stosowane również w stosunku do umów zawieranych z tzw. „flipperami”;
- ustawowe uregulowanie instytucji umowy rezerwacyjnej, tj. umowy, której przedmiotem jest zobowiązanie do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wybranego przez rezerwującego. Co istotne, ustawodawca wprowadził górną granicę wysokości opłaty rezerwacyjnej, która nie może przekraczać 1% ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego określonej w prospekcie informacyjnym. Ponadto, deweloper będzie zobowiązany do przedstawienia prospektu

informacyjnego już na etapie zawierania umowy rezerwacyjnej;

- rozszerzenie treści prospektu informacyjnego;
- wprowadzenie domniemania uznania wad w przypadku, gdy deweloper w terminie 14 dni nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo odmówi ich uznania;
- wprowadzenie uprawnienia nabywcy do odmowy odbioru przedmiotu świadczenia ze względu na wystąpienie istotnych wad;
- wprowadzenie obowiązku uiszczania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (przepisy dot. utworzenia i funkcjonowania DFG obowiązują już od 31.07.2021 r.).

Nowa Ustawa Deweloperska wprowadza wiele nowych instrumentów ochrony praw nabywcy oraz znacząco rozszerza zakres obowiązków deweloperów, z którymi zainteresowani tematem obrotu nieruchomościami powinni się dokładnie zapoznać.

Maciej Szermach LL.M.  
*Adwokat*

## Kontakt



W przypadku chęci pozyskania szerszej informacji na temat zagadnień związanych z Nową Ustawą Deweloperską zapraszamy do kontaktu.

**Maciej Szermach LL.M.**, Adwokat, Partner  
tel. +48 71 346 70 70 | e-mail: [wroclaw@bso-group.com](mailto:wroclaw@bso-group.com)