

# Newsletter

1 lipca 2024 r. | [www.skslegal.pl](http://www.skslegal.pl)

## Wejście w życie przepisów nowej ustawy deweloperskiej 1 lipca 2024 roku

1 lipca 2024 roku kończy się okres przejściowy, w którym do rozpoczętych przed wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695 – „**Nowa Ustawa**”) przedsięwzięć deweloperskich oraz do zawieranych w ich ramach umów deweloperskich można było stosować przepisy poprzedniej ustawy deweloperskiej - ustawy z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1445 – „**Stara Ustawa**”).

Od 1 lipca 2024 roku należy dostosować wzory umów rezerwacyjnych i deweloperskich, a także prospektów informacyjnych do przepisów Nowej Ustawy oraz zacząć odprowadzać składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

### Sankcja

Postanowienia umowy zawieranej po 1 lipca 2024 roku mniej korzystne dla nabywców niż przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce znajdują zastosowanie przepisy Nowej Ustawy.

### Nowy prospekt informacyjny

Istotnym obowiązkiem jaki m.in. nakłada Nowa Ustawa jest nowy kształt prospektu informacyjnego, który został określony załącznikiem do ustawy.

Nowy prospekt informacyjny składa się z części ogólnej i części indywidualnej. Obie części zostały rozbudowane w stosunku do poprzednio obowiązującego wzoru. W części ogólnej powinny znaleźć się informacje dotyczące dewelopera, nieruchomości, przedsięwzięcia deweloperskiego, a w części indywidualnej informacje dotyczące konkretnego lokalu lub domu jednorodzinnego, który ma być przedmiotem umowy.

Do wszystkich umów zawieranych po 1 lipca 2024 roku należy załączyć prospekt informacyjny odpowiadający nowemu wzorowi. Nie ma przy tym znaczenia to, czy umowa zostaje zawarta w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczętego przed 1 lipca 2022 roku, czy też nie oraz to, czy zostaje zawarta w wyniku wcześniejszego zawarcia umowy rezerwacyjnej zawartej przed 1 lipca 2024 roku.

### Niektóre inne ważne zmiany

Wśród innych zmian wprowadzonych Nową Ustawą mających zastosowanie do nowych wzorów umów deweloperskich warto zwrócić uwagę na:

- zmienioną procedurę odbioru lokali i domów jednorodzinnych (w tym możliwość odmowy odbioru lokalu),

- rozszerzony katalog przesłanek umożliwiających odstąpienie od umowy przez nabywcę,
- procedurę usuwania stwierdzonych wad.

### Umowy zawarte przed 1 lipca 2024 roku

Do umów deweloperskich zawartych przed 1 lipca 2024 roku nadal można stosować przepisy Starej Ustawy (za wyjątkiem obowiązku odprowadzania składek na DFG – o którym niżej).

### Umowy zawierane po 1 lipca 2024 roku

Do wszystkich nowych umów deweloperskich, rezerwacyjnych i innych, o których wspomina Nowa Ustawa, po 1 lipca 2024 roku znajdują zastosowanie przepisy Nowej Ustawy.

Oznacza to, że nawet w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczętego przed 1 lipca 2024 roku należy zacząć stosować nowe wzory umów i prospektów informacyjnych odpowiadające wymaganiom Nowej Ustawy.

### Wpłaty na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

Od wpłat dokonywanych po 1 lipca 2024 roku na podstawie umów deweloperskich zawartych po 1 lipca 2022 roku należy odprowadzać składki w aktualnie obowiązującej wysokości:

- 0,45% dla otwartych rachunków powierniczych,
- 0,1% dla zamkniętych rachunków powierniczych.

Zapraszamy do kontaktu!



#### Radosław Waszkiewicz

Partner, radca prawny

☎ +48 604 050 110

✉ [radoslaw.waszkiewicz@skslegal.pl](mailto:radoslaw.waszkiewicz@skslegal.pl)



#### Bartłomiej Dębski

Senior Counsel, adwokat

☎ +48 883 391 786

✉ [bartlomiej.debski@skslegal.pl](mailto:bartlomiej.debski@skslegal.pl)



#### Michał Oleś

Prawnik, adwokat

☎ +48 883 391 727

✉ [michal.oles@skslegal.pl](mailto:michal.oles@skslegal.pl)