

Lepsza ochrona praw nabywców lokali i domów

Kategoria: Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego

Opublikowano: sobota, 10, styczeń 2015 14:14

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 1663

Realizując ustawowy obowiązek analizy skutków finansowania ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnej lub domu jednorodzinnego Rada Ministrów stwierdziła konieczność dokonania zmian legislacyjnych.

Dotyczą one trzech głównych obszarów:

- poprawy skuteczności ochrony nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- poprawy bezpieczeństwa obrotu prawnego;
- wzrostu poziomu akceptacji dla regulacji po stronie przedsiębiorców.

Najistotniejsze zmiany dotyczą:

- 1) rozszerzenie zakresu przedmiotowego ustawy, w szczególności o umowy, których przedmiotem jest udział w prawie własności lokali użytkowych, np. wielostanowiskowej hali garażowej, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń przeznaczonych na cele rekreacyjne;
- 2) uregulowania w przepisach prawa umowy rezerwacyjnej. Przedmiotem takiej umowy będzie zobowiązanie dewelopera do wyłączenia z jego oferty, na czas określony w umowie, wybranego przez osobę zainteresowaną zawarciem z nim umowy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W umowie rezerwacyjnej będzie mógł zostać zastrzeżony obowiązek uiszczenia przez osobę zainteresowaną opłaty rezerwacyjnej, jednakże w wysokości nie przekraczającej 1% ceny nabycia prawa;
- 3) usunięcia z katalogu środków ochrony wpłat nabywcy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oferowanego bez dodatkowych zabezpieczeń. Okazało się bowiem, że jest to najczęściej wybierana forma realizacji obowiązków ustawowych, a przy tym nie zapewniająca skutecznej ochrony w przypadku upadłości dewelopera;
- 4) określenia trybu dokonywania przez bank wypłat środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
- 5) ustalenia zamkniętego katalogu dokumentów stanowiących źródło informacji o planowanych inwestycjach w promieniu 1 km od nieruchomości;
- 6) wyposażenia nabywcy lokalu (domu) w prawo odmowy dokonania odbioru ze względu na wady istotne. Zmiana ta ma chronić nabywcę przez zarzutem zwłoki w odbiorze. W dotychczasowej praktyce odmowa odbioru prowadziła do konieczności ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem lokalu/domu, pomimo niemożności jego użytkowania;
- 7) przyznania nabywcy prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lub wady zgłoszonej do protokołu odbioru w wyznaczonym przez nabywcę terminie;
- 8) wprowadzenia sankcji za niezapewnienie przez dewelopera jednego z obowiązkowych środków ochrony. Proponowane sankcje to: grzywna, kara ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

Lepsza ochrona praw nabywców lokali i domów

Kategoria: Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego

Opublikowano: sobota, 10, styczeń 2015 14:14

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 1663

Projekt założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego został skierowany do zaopiniowania przez Zespół ds. Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej oraz Środowiska.