

---

## Spis treści

<b>Wykaz skrótów</b>	12
<b>Wprowadzenie</b>	15
<b>Rozdział 1</b>	
<b>Ratio legis. Społeczno-gospodarcze determinanty ustawy o ochronie prawa nabywcy lokalu lub domu od dewelopera [Paweł Chmielnicki]</b>	19
1.1. Uwagi wprowadzające: przesłanki ustalania ratio legis i dokonywania wykładni pozajęzykowej	19
1.2. Aktorzy procesu prawotwórczego	22
1.2.1. Źródła i ich cele	22
1.2.1.1. Banki jako źródła konstytutywne	22
1.2.1.2. Konsumenty i media jako źródła rezolutywne	25
1.2.1.3. Źródła akcesoryjne	26
1.2.2. Dysponenci i ich cele	27
1.2.2.1. Dysponenci konstytutywni	27
1.2.2.2. Dysponenci rezolutywni	28
1.2.2.3. Dysponenci akcesoryjni	29
1.3. Aktorzy schematu działania	30
1.3.1. Główni beneficjenci	30
1.3.1.1. Nabywcy lokalu lub domu od dewelopera	30
1.3.1.2. Banki	30
1.3.1.3. Deweloperzy	30
1.3.1.4. Ubezpieczyciele	30
1.3.1.5. Notariusze	31
1.3.1.6. Wykonawcy i podwykonawcy	31
1.3.1.7. Parlamentarzyści	31
1.3.2. Główni użytkownicy (w tym maleficjenci)	31
1.3.2.1. Deweloperzy	31

1.3.2.2. Banki	32
1.3.2.3. Nabywcy	32
1.3.2.4. Notariusze	32
1.3.2.5. Ubezpieczyciele	33
1.3.2.6. Wierzyciele dewelopera niebędący nabywcami ani kredytodawcami	33
1.3.2.7. Podmioty publiczne	33
1.4. Bilans głównych korzyści i kosztów wynikających ze stosowania rozwiązań dotyczących nabycia lokalu lub domu od dewelopera (bilans normatywny)	34
1.4.1. Nabywcy lokalu lub domu od dewelopera	34
1.4.1.1. Korzyści	34
1.4.1.2. Koszty	34
1.4.2. Banki prowadzące otwarte lub zamknięte rachunki dla przedsięwzięcia deweloperskiego	36
1.4.2.1. Korzyści	36
1.4.2.2. Koszty	37
1.4.3. Banki udzielające kredytu	38
1.4.3.1. Korzyści	38
1.4.3.2. Koszty	39
1.4.4. Małe i średnie firmy deweloperskie	39
1.4.4.1. Korzyści	39
1.4.4.2. Koszty	40
1.4.5. Duże firmy deweloperskie	43
1.4.6. Notariusze	44
1.4.6.1. Korzyści	44
1.4.6.2. Koszty	44
1.4.7. Pozostali	45
1.5. Podsumowanie: oficjalnie deklarowane ratio legis a realnie stawiane cele i oczekiwane efekty	46

## **Rozdział 2**

### **Schemat działania mającego na celu nabycie lokalu lub domu od dewelopera**

[Paweł Chmielnicki]	49
2.1. Podstawowe rodzaje rozwiązań składających się na schemat działania mającego na celu nabycie lokalu lub domu od dewelopera	49
2.1.1. Normy prawa powszechnie obowiązującego	49
2.1.2. Normy wewnętrzne (sformalizowane)	52
2.1.3. Niesformalizowane reguły gospodarowania	53
2.2. Podstawowy porządek (sekwencja) działań: etapy schematu działania uwzględniającego stosowanie przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu od dewelopera	54
2.3. Alternatywne schematy działania mającego na celu nabycie lokalu lub domu od dewelopera	58

**Rozdział 3****Zakres stosowania norm dotyczących nabycia lokalu lub domu od dewelopera**

	59
3.1. Zakres osobowy	59
3.1.1. Deweloperzy i nabywcy w ujęciu ustawowym [Joanna Kozińska]	59
3.1.2. Rynek deweloperski i rynek nieruchomości w Polsce [Igor Styn]	67
3.1.2.1. Struktura rynku deweloperskiego w Polsce	67
3.1.2.2. Charakterystyka i specyficzne cechy rynku nieruchomości w Polsce. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w okresie 2007 – I kwartał 2014	72
3.1.3. Znaczenie wyboru formy ustrojowo-organizacyjnej dla zakresu obowiązków podatkowych dewelopera i kształtowania się ceny nabycia lokalu lub domu [Aleksander Słysz]	83
3.2. Zakres rzeczowy	86
3.2.1. Ustawowe rozumienie przedsięwzięcia deweloperskiego. Przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane wyłączone z tego pojęcia [Joanna Kozińska]	86
3.2.2. Sens ekonomiczny przedsięwzięcia deweloperskiego [Igor Styn]	95
3.3. Zakres temporalny	97
3.3.1. Związanie przepisami ustawy w czasie [Joanna Kozińska]	97
3.3.2. Wpływ przepisów przejściowych (art. 37–41) na sytuację rynku deweloperskiego w pierwszych latach po wejściu w życie ustawy [Igor Styn]	104

**Rozdział 4****Wybór i nabycie nieruchomości**

	107
4.1. Optymalizacja wyboru nieruchomości z punktu widzenia ekonomicznego. Wpływ kosztów pozyskania nieruchomości na opłacalność inwestycji i cenę nabycia lokalu lub domu [Igor Styn]	107
4.2. Optymalizacja wyboru nieruchomości z punktu widzenia prawnego [Anna Chmielnicka]	109
4.3. Porządek działań przy nabyciu nieruchomości i ich koszty [Anna Chmielnicka]	112
4.3.1. Porządek działań	112
4.3.2. Elementy umowy	115
4.3.3. Koszty	118
4.4. Obciążenia podatkowe związane z nieruchomością jako koszt transakcyjny dewelopera [Aleksander Słysz]	120

**Rozdział 5****Określenie sposobu finansowania przedsięwzięcia**

	122
5.1. Możliwości finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego w ujęciu ogólnym [Igor Styn]	122
5.2. Struktura rynku usług bankowych w Polsce a możliwości kredytowania przedsięwzięć deweloperskich [Przemysław Sporek]	126

5.3. Warunki oceny zdolności kredytowej dewelopera [Przemysław Sporek]	133
5.4. Wariant działania alternatywnego: poprawa oceny zdolności kredytowej dewelopera poprzez wcześniejsze zaangażowanie nabywców [Przemysław Sporek]	141
<b>Rozdział</b>	
<b>    rzygotowanie przedsięwzięcia</b>	143
6.1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i ich znaczenie dla mierzalnych oraz niemierzalnych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego [Piotr Ruczkowski]	143
6.2. Pozyskanie projektu budowlanego [Andrzej Szplit]	153
6.2.1. Ekonomiczne przesłanki podejmowania decyzji mieszkaniowych	153
6.2.2. Projekt budowlany	156
6.2.3. Koszty budowy	158
6.3. Uzyskanie pozwolenia na budowę oraz innych zezwoleń administracyjnych i ich znaczenie dla mierzalnych i niemierzalnych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego [Piotr Ruczkowski]	162
6.4. Wariant działania alternatywnego: znaczenie odstępstw od normatywnych reguł procesu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Znaczenie ryzyka samowoli budowlanej i odstępstw od projektu [Piotr Ruczkowski]	168
<b>Rozdział</b>	
<b>    mowa rachunku powierniczego i kredytu dla dewelopera</b>	174
7.1. Przesłanki wyboru rodzaju rachunku występujące po stronie dewelopera. Udział kosztów prowadzenia rachunku powierniczego i obsługi kredytu w ogólnych kosztach przedsięwzięcia i ich wpływ na cenę nabycia lokalu lub domu [Igor Styn]	174
7.2. Ocena przesłanek wyboru rodzaju rachunku ze strony banku [Przemysław Sporek]	177
7.3. Porządek czynności przy zawarciu umowy rachunku powierniczego [Katarzyna Kurzępa-Dedo]	180
7.4. Zmiana umowy rachunku [Katarzyna Kurzępa-Dedo]	197
7.5. Umowa o kredyt na sfinansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego	199
7.5.1. Orientacyjne warunki finansowe udzielenia kredytu na sfinansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego [Przemysław Sporek]	199
7.5.2. Porządek czynności przy zawarciu umowy o kredyt [Katarzyna Kurzępa-Dedo]	203
<b>Rozdział</b>	
<b>    mowa gwarancji bankowej i umowa o gwarancję ubezpieczeniową</b>	207
8.1. Przesłanki wyboru umowy gwarancji bankowej lub umowy o gwarancję ubezpieczeniową [Przemysław Sporek]	207
8.2. Typowe postanowienia umowy o gwarancję bankową [Katarzyna Kurzępa-Dedo]	208

8.3.	Porządek czynności dewelopera przy zawieraniu umowy o gwarancję bankową [Katarzyna Kurzępa-Dedo]	210
8.4.	ypowe postanowienia umowy o gwarancję ubezpieczeniową [Katarzyna Kurzępa-Dedo]	211
8.5.	Porządek czynności przy zawieraniu umowy o gwarancję ubezpieczeniową [Katarzyna Kurzępa-Dedo]	212
<b>Rozdział</b>		
<b>rygotowanie harmonogramu przedsięwzięcia</b>		213
9.1.	Ekonomiczne przesłanki wyodrębnienia zadań inwestycyjnych [Igor Styn]	213
9.2.	Porządek czynności przy tworzeniu harmonogramu [Daria Danecka]	215
9.3.	Prawne determinacje treści harmonogramu i skutki niedotrzymania terminów określonych w harmonogramie [Daria Danecka]	216
<b>Rozdział 1</b>		
<b>rygotowanie prospektu informacyjnego i dokumentów do wglądu</b>		219
10.1.	reść dokumentów i koszty ich przygotowania	219
10.1.1.	Warunki ustawowe i źródła danych do prospektu [Daria Danecka]	219
10.1.2.	Koszty związane z przygotowaniem prospektu [Igor Styn]	231
10.2.	Czynności przy sporządzeniu prospektu	232
10.2.1.	Porządek czynności przy przygotowaniu prospektu [Daria Danecka]	232
10.2.2.	Znaczenie niesporządzenia prospektu lub podania informacji nieprawdziwych dla realizacji stosunku cywilnoprawnego (m.in. skutki zawarcia informacji nieprawdziwych dla ważności skuteczności umowy deweloperskiej i przenoszącej) [Paweł Bała]	234
10.3.	Wariant alternatywny: zmiana (aktualizacja) informacji w prospekcie [Paweł Bała]	240
10.4.	Odpowiedzialność karna za niesporządzenie prospektu oraz za podanie informacji nieprawdziwych (zatajenie) [Paweł Bała]	244
10.4.1.	Przesłanki odpowiedzialności za niesporządzenie prospektu	244
10.4.2.	Przesłanki odpowiedzialności karnej za umieszczenie nieprawdziwych informacji w prospekcie	247
<b>Rozdział 11</b>		
<b>Zawarcie umowy deweloperskiej</b>		249
11.1.	Wariant działania alternatywnego: umowa przedwstępna i umowa rezerwacyjna [Anna Chmielnicka]	249
11.1.1.	Umowa przedwstępna	249
11.1.2.	Umowa rezerwacyjna	250
11.2.	Wariant działania alternatywnego: kredyt dla nabywcy [Przemysław Sporek]	252
11.3.	Porządek działań przy zawieraniu umowy deweloperskiej i ich koszty [Anna Chmielnicka]	257
11.3.1.	Porządek działań	257
11.3.2.	Elementy umowy	259
11.3.3.	Koszty	267

**Rozdział 1**

<b>Realizacja przedsięwzięcia</b>	269
12.1. Wariant podstawowy [Przemysław Sporek]	269
12.1.1. Narzędzia kontroli realizacji inwestycji przez bank	269
12.1.2. Kwestia rozliczeń pomiędzy deweloperem a wykonawcami	271
12.2. Wariant alternatywny – odstąpienie od umowy w trakcie realizacji przedsięwzięcia	271
12.2.1. Prawne przesłanki i forma odstąpienia od umowy przez nabywcę [Joanna Kozińska]	271
12.2.2. Prawne przesłanki i forma odstąpienia od umowy przez dewelopera. Prawne instrumenty sanowania braku zgody nabywcy, o której mowa w art. 31 ust. 2 ustawy [Joanna Kozińska]	280
12.2.3. Zwrot środków z rachunku na rzecz nabywcy w wypadku skutecznego wypowiedzenia umowy przez bank [Przemysław Sporek]	286
12.2.4. Przesłanki odpowiedzialności karnej za bezpodstawne wypłacenie środków z rachunku (art. 34 u.dewelop.) [Paweł ła]	286
12.2.5. Zobowiązania publiczno-finansowe związane z odstąpieniem od umowy [Aleksander Słysz]	288
12.3. Wariant działania alternatywnego – upadłość dewelopera	290
12.3.1. Założenia normatywnej regulacji upadłości dewelopera [Mariusz Załucki]	290
12.3.2. Zabezpieczenie interesów nabywcy w razie upadłości dewelopera: założenia i realia [Mariusz Załucki]	296
12.3.3. Subwariant 1: wybór opcji kontynuacji przedsięwzięcia [Mariusz Załucki]	302
12.3.4. Subwariant 2: wybór opcji układu z wierzycielami [Mariusz Załucki]	309
12.3.5. Subwariant 3: wybór opcji przerwania przedsięwzięcia i zaspokojenia się wierzycieli [Mariusz Załucki]	311
12.3.6. Zobowiązania publiczno-finansowe związane z upadłością dewelopera [Aleksander Słysz]	313
12.4. Wariant alternatywny – zmiana banku prowadzącego rachunek [Katarzyna Kurzępa-Dedo]	315
12.4.1. Prawne ograniczenia dopuszczalności wypowiedzenia umowy rachunku przez bank	315
12.4.2. Prawne warunki zachowania terminu na założenie nowego rachunku	317
12.4.3. Spełnienie warunku gwarancji ankowego unduszu warancyjnego	319
<b>Rozdział 1</b>	
<b>ako czenie przedsięwzięcia</b>	323
13.1. Odbiór przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym znaczenie procedury odbioru obiektu budowlanego dla kosztów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego [Piotr Ruczkowski]	323
13.2. Czynności dewelopera przy odbiorze lokalu lub domu [Anna Chmielnicka]	325
13.3. Porządek działań dewelopera i banku związanych z końcowym rozliczeniem przedsięwzięcia [Przemysław Sporek]	328

13.4. Porządek działań przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu lub domu i ich koszty [Anna Chmielnicka]	330
13.4.1. Porządek działań	330
13.4.2. Elementy umowy	331
13.4.3. Koszty	332
13.5. Obciążenia podatkowe związane z końcowymi rozliczeniami dewelopera z bankiem i nabywcą [Aleksander Słysz]	333
13.5.1. Wprowadzenie	333
13.5.2. Moment powstania przychodu – podatki dochodowe	335
13.5.3. Koszty pośrednie i bezpośrednie	339
13.5.4. Odsetki od środków zgromadzonych na rachunku powierniczym	347
13.5.5. Podatek od towarów i usług – obowiązek podatkowy	348
13.5.6. Podatek od towarów i usług – stawka	354

## Rozdział 14

<b>Alternatywny schemat działania mającego na celu nabycie lokalu lub domu od dewelopera (nieuwzględniający stosowania przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu od dewelopera). Umowa gwarancji bankowej i umowa o gwarancję ubezpieczeniową</b>	359
14.1. Zadania dewelopera i nabywców w ramach spółki komandytowo-akcyjnej [Piotr Stec]	359
14.1.1. Problem określenia alternatywy dla schematu działania wynikającego z ustawy	359
14.1.2. Możliwe rozwiązania – osoby prawne	360
14.1.3. Preferowane rozwiązanie – spółka komandytowa i komandytowo-akcyjna	361
14.2. Korzyści wynikające z realizacji przedsięwzięcia w formie spółki komandytowo-akcyjnej: punkt widzenia banku udzielającego kredytu na sfinansowanie inwestycji [Przemysław Sporek]	364
14.3. Zobowiązania publiczno-finansowe wynikające z realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez spółkę komandytowo-akcyjną [Aleksander Słysz]	365

## Rozdział 15

<b>Ocena wpływu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu na schemat działania mającego na celu nabycie lokalu lub domu od dewelopera</b>	368
15.1. Zakres wykorzystania instytucji sformalizowanych przepisami ustawy a realizacja dotychczasowego schematu współpracy między deweloperem a nabywcą [Joanna Kozińska]	368
15.2. Problem osiągnięcia oficjalnie deklarowanych celów społeczno-gospodarczych ustawy. Realia nowej regulacji upadłości dewelopera [Mariusz Załucki]	371
15.3. Długookresowy wpływ ustawy na sytuację banków kredytu hipotecznego, rynek deweloperski i ceny nabycia lokali lub domów [Igor Styn]	372
<b>O autorach</b>	377
<b>Bibliografia</b>	380