

Wykaz skrótów	13
Wstęp	17
Rozdział 1	
Umowa deweloperska w stanie prawnym przed obowiązywaniem ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Anna Mamcarz)	19
1.1. Uwagi ogólne	19
1.2. Umowa o budowę lokalu z art. 18 i n. u.s.m.	20
1.3. Umowa z art. 9 u.w.l.	22
1.3.1. Uwagi ogólne	22
1.1.2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu	23
1.1.3. Dalsze wykonywanie umowy przez innego wykonawcę	24
1.1.4. Powstanie odrębnej własności lokalu w wykonaniu umowy z art. 9 ust. 1 u.w.l.	25
1.1.5. Podsumowanie	27
1.2. Umowa przedwstępna z art. 389 i n. k.c.	27
1.3. Tak zwana umowa deweloperska – pisemna o cechach określonych w art. 9 u.w.l.	31
1.3.1. Tak zwana umowa deweloperska a umowa przedwstępna – porównanie	34
1.4. Umowa rezerwacyjna	34
1.4.1. Umowa rezerwacyjna przed dniem wejścia w życie u.o.p.n.l. ...	34
1.4.2. Umowa rezerwacyjna po dniu wejścia w życie u.o.p.n.l.	36
1.5. FAQ – często zadawane pytania	40
Rozdział 2	
Umowa deweloperska jako nowy typ umowy nazwanej na gruncie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Anna Mamcarz)	44
2.1. Essentialia negotii umowy deweloperskiej – uwagi ogólne	44
2.2. Stosunek do innych ustaw	48
2.3. Strony umowy deweloperskiej	50

2.4. Spółdzielnia mieszkaniowa deweloperem?	53
2.5. Stosunek do innych umów stosowanych w relacjach deweloper-klient – uwagi ogólne	54
2.5.1. Nabywca – osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej	55
2.5.2. Nabywca – osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą i nabywająca lokal w ramach prowadzonej działalności gospodarczej	56
2.5.3. FAQ – często zadawane pytania	57

Rozdział 3

Umowa deweloperska jako wzór umowy (<i>Łukasz Wroński</i>)	60
3.1. Pojęcie wzorca umowy	60
3.2. Związanie wzorcem umowy	61
3.3. Przejrzystość i czytelność wzorca umowy	61
3.4. Wzór umowy deweloperskiej i jego rodzaje na gruncie przepisów ustawy o ochronie niektórych praw nabywców	63
3.5. Niedozwolone postanowienia umowne we wzorcu umowy deweloperskiej	65
3.5.1. Pojęcie niedozwolonych postanowień umownych	65
3.5.1.1. Postanowienia niezgodnione indywidualnie	67
3.5.1.2. Sprzeczność z dobrymi obyczajami i rażące naruszenie interesów konsumentów	69
3.5.1.3. Postanowienia określające główne świadczenia stron ..	72
3.5.1.4. Tak zwane klauzule szare	73
3.5.2. Prawne mechanizmy eliminowania klauzul abuzywnych z obrotu	74
3.5.2.1. Kontrola incydentalna	75
3.5.2.2. Kontrola abstrakcyjna	75
3.5.2.3. Postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów	78

Rozdział 4

Prospekt informacyjny (<i>Anna Szymańczyk</i>)	85
4.1. Zagadnienia ogólne	85
4.2. Obowiązek sporządzenia prospektu	88
4.3. Doręczenie prospektu oraz informacje o zmianach w prospekcie informacyjnym	88
4.4. Prospekt informacyjny – omówienie poszczególnych pozycji prospektu wskazanych we wzorcu	95

4.5. Wybrane elementy prospektu informacyjnego	
– Część ogólna	95
4.5.1. Dział II. „Doświadczenie dewelopera”	95
4.5.2. Dział III. „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”	98
4.6. Część indywidualna	114
4.7. Załączniki do prospektu informacyjnego	116
4.8. FAQ – często zadawane pytania	117

Rozdział 5

Rachunki powiernicze (<i>Anna Szymańczyk</i>)	131
5.1. Cel i zasady funkcjonowania mieszkaniowego rachunku powierniczego – zasady ogólne	131
5.2. Mieszkaniowy rachunek powierniczy jako obowiązkowy środek ochrony nabywców	135
5.3. Brak rachunku powierniczego a zawieranie umów deweloperskich ...	136
5.4. Zamknięty rachunek mieszkaniowy	143
5.4.1. Ogólne zasady prowadzenia oraz wypłat z zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego	143
5.4.2. Czas obowiązywania umowy o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego	149
5.5. Otwarty rachunek mieszkaniowy	149
5.5.1. Postanowienia wspólne dla każdego rodzaju otwartego rachunku powierniczego	149
5.5.2. Szczegółowe regulacje dotyczące zabezpieczeń stosowanych przy otwartym rachunku powierniczym	156
5.5.2.1. Istota gwarancji ubezpieczeniowej	157
5.5.2.2. Istota gwarancji bankowej	157
5.5.3. Warunki skorzystania z udzielonego dodatkowego zabezpieczenia przez nabywców	158
5.5.4. Czas obowiązywania umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego	159
5.6. Wspólne uregulowania dotyczące mieszkaniowych rachunków powierniczych – zagadnienia szczególne i wybrane problemy	160
5.6.1. Dostęp do informacji dotyczących dokonywanych wpłat i wypłat	160
5.6.2. Zmiana postanowień umowy o prowadzenie rachunku powierniczego	161
5.6.3. Wypowiedzenie umowy rachunku powierniczego	162

5.6.4.	Wypłata z rachunków powierniczych w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy deweloperskiej	163
5.6.4.1.	Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez nabywcę w trybie art. 29 u.o.p.n.l.	163
5.6.4.2.	Inne przyczyny rozwiązania umowy deweloperskiej .	167
5.6.5.	Koszty i korzyści związane z prowadzeniem rachunku powierniczego	167
5.6.6.	Wykorzystanie mieszkaniowych rachunków powierniczych w przypadku przedsięwzięć deweloperskich obejmujących sprzedaż na rzecz różnych kategorii podmiotów oraz różnych rodzajów lokali	170
5.6.7.	Przymus otwarcia mieszkaniowego rachunku powierniczego a obowiązek przeprowadzania wszystkich transakcji z umów deweloperskich przez taki rachunek	172
5.6.8.	Zakładanie mieszkaniowego rachunku powierniczego dla przedsięwzięć, których sprzedaż nastąpiła przed wejściem w życie ze względu na wypełnienie dyspozycji art. 4 u.o.p.n.l.	173
5.6.9.	Przymus rachunku powierniczego a finansowanie inwestycji z kredytu bankowego	174
5.7.	FAQ – często zadawane pytania	176

Rozdział 6

Treść umowy deweloperskiej (<i>Łukasz Wroński</i>)	177
6.1. Zagadnienia ogólne	177
6.1.1. Charakter elementów umowy deweloperskiej wskazanych w art. 22 u.o.p.n.l.	177
6.1.2. Semiimperatywny charakter postanowień umowy deweloperskiej	179
6.1.3. Konsekwencje braku zamieszczenia w umowie deweloperskiej elementów umowy określonych w art. 22 ust. 1 u.o.p.n.l.	181
6.1.4. Forma umowy deweloperskiej	183
6.1.5. Prospekt informacyjny a treść umowy deweloperskiej	185
6.2. Minimalne (pożądane) elementy umowy deweloperskiej w świetle art. 22 u.o.p.n.l.	187
6.2.1. Określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy	187
6.2.2. Zobowiązania dewelopera	187
6.2.3. Zobowiązania nabywcy	188
6.2.3.1. Spełnienie świadczenia pieniężnego	189
6.2.3.2. Współdziałanie przy odbiorze i wydaniu przedmiotu umowy	200

6.2.3.3. Zawarcie umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości	200
6.2.4. Postanowienia dotyczące oznaczenia przedmiotu umowy	200
6.2.4.1. Tytuł prawny do nieruchomości	201
6.2.4.2. Lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jako przedmiot umowy	204
6.2.4.3. Stan prawny nieruchomości	206
6.2.4.4. Udziały w nieruchomości wspólnej	208
6.2.4.5. Istotne cechy budynku albo domu jednorodzinnego	209
6.2.4.6. Określenie powierzchni i sposobu pomiaru powierzchni	212
6.2.5. Termin przeniesienia na nabywcę prawa własności	220
6.2.6. Wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczenia pieniężnego przez nabywcę na rzecz dewelopera	228
6.2.7. Postanowienia dotyczące rachunku powierniczego, gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej	231
6.2.8. Postanowienia dotyczące pozwolenia na budowę	233
6.2.9. Termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego	234
6.2.10. Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej oraz zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę	235
6.2.10.1. Ustawowe prawo do odstąpienia w przepisach u.o.p.n.l.	235
6.2.10.2. Umowne prawo do odstąpienia	240
6.2.10.3. Forma oświadczenia o odstąpieniu od umowy	241
6.2.10.4. Skutki odstąpienia	243
6.2.10.5. Problematyka zastrzegania odstępnego lub kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy	244
6.2.10.6. Warunki zwrotu świadczenia	251
6.2.11. Określenie wysokości odsetek i kar umownych	257
6.2.11.1. Kary umowne	258
6.2.11.2. Odsetki	261
6.2.11.3. Porównywalność sankcji umownych w świetle zasady wynikającej z art. 25 u.o.p.n.l.	263
6.2.12. Oświadczenia nabywcy dotyczące prospektu informacyjnego oraz innych dokumentów	264
6.2.13. Termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	265

6.3. Inne postanowienia umowy deweloperskiej	266
6.3.1. Określenie zasad poniesienia przez strony umowy kosztów związanych z zawarciem umowy deweloperskiej oraz umowy przenoszącej prawo własności	266
6.3.2. Sposób składania oświadczeń woli przez strony umowy	267
6.3.3. Postanowienia dotyczące przelewu praw i obowiązków	271
6.3.4. Postanowienia dotyczące zarządu lub administracji przez dewelopera budynkiem	273
6.3.5. Postanowienia dotyczące zamiany lokalu	276
6.3.6. Odbiór i wydanie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	276
6.4. Umowa deweloperska jako podstawa wpisu do księgi wieczystej	286
6.5. Postanowienia umów deweloperskich dotyczące odpowiedzialności za niewykonanie albo nienależyte wykonanie zobowiązania w świetle orzecznictwa Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ...	287
6.5.1. Wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności za niewykonanie umowy przez dewelopera	287
6.5.2. Wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności za przekroczenie przez dewelopera terminów wskazanych w umowie	289
6.5.3. Wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności dewelopera za wady przedmiotu umowy	293
6.6. FAQ – często zadawane pytania	294

Rozdział 7

Odpowiedzialność karna w ustawie deweloperskiej (<i>Krzysztof Ways</i>)	300
7.1. Wstęp	300
7.2. Zaniechanie sporządzenia prospektu informacyjnego	301
7.3. Występek w postaci podania nieprawdziwych lub zatajenia prawdziwych informacji	304
7.4. Występek wypłacenia środków z rachunku powierniczego	306

Rozdział 8

Odpowiedzialność cywilna wynikająca z umowy deweloperskiej (<i>Andrzej Springer</i>)	311
8.1. Odpowiedzialność cywilna dewelopera – uwagi ogólne	311
8.2. Odpowiedzialność na zasadach ogólnych (kontraktowa, art. 471 k.c.)	311
8.3. Odpowiedzialność z tytułu zastrzeżonej kary umownej	316
8.4. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi	318
8.5. Odpowiedzialność cywilna nabywcy	323

Rozdział 9

Wybrane zagadnienia podatkowe (<i>Tomasz Zieliński, Juliusz Wojciechowski</i>) ..	324
9.1. Umowa deweloperska a przychód podatkowy dewelopera	324
9.2. Umowa deweloperska a koszty uzyskania przychodów dewelopera ...	328
9.3. Umowa deweloperska a obowiązek podatkowy w podatku VAT	337
9.3.1. Stan prawny obowiązujący do 31 grudnia 2013 r.	337
9.3.2. Stan prawny obowiązujący od 1 stycznia 2014 r.	342
9.4. Stawka VAT	344
Załączniki	349
1. Prospekt informacyjny	351
2. Wzór umowy (<i>Maciej Makowski</i>)	356
Bibliografia	369
Wykaz aktów prawnych	373
Orzeczenia	375
Autorzy	383