

# Spis treści

<b>Wykaz skrótów</b> .....	XIII
<b>Literatura</b> .....	XVII
<b>Wprowadzenie</b> .....	1
<b>Rozdział I. Geneza umowy deweloperskiej w systemie prawa polskiego na tle rozwiązań legislacyjnych niektórych państw europejskich</b> .....	5
§ 1. Charakter prawny tzw. umów deweloperskich zawieranych w Polsce przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej .....	5
§ 2. Niekonstytucyjność przewlekłego braku rodzimej regulacji chroniącej prawa nabywców nowopowstałych lokali mieszkalnych.....	10
§ 3. Nowa regulacja polska na tle ustawodawstw niektórych rozwiniętych państw europejskich .....	13
<b>Rozdział II. Przedkontraktowe obowiązki dewelopera w świetle ustawy deweloperskiej</b> .....	25
§ 1. Prospekt informacyjny jako fundament umowy deweloperskiej .....	27
I. Pojęcie, budowa oraz dane zawarte w prospekcie informacyjnym.....	27
II. Skutki braku lub nierzetelnego sporządzenia prospektu informacyjnego.....	73
III. Sposób doręczenia prospektu oraz ewentualnej informacji o jego zmianach .....	74
IV. Weryfikacja danych zawartych w prospekcie informacyjnym.....	76
§ 2. Mieszkaniowy rachunek powierniczy jako podstawowy środek ochrony praw nabywcy.....	77
I. Pojęcie rachunku powierniczego .....	77
II. Specyfika zamkniętego i otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.....	83

III. Wypłata środków pieniężnych z mieszkaniowego rachunku powierniczego .....	95
§ 3. Gwarancja instytucji finansowej .....	101
I. Geneza gwarancji .....	101
II. Pojęcie i charakter prawny gwarancji bankowej .....	102
III. Istota gwarancji ubezpieczeniowej .....	107
§ 4. Wybór środka ochrony praw nabywcy .....	108
<b>Rozdział III. Pojęcie i istota umowy deweloperskiej .....</b>	<b>119</b>
§ 1. Definicja umowy deweloperskiej .....	119
§ 2. Skutki prawne zawarcia umowy deweloperskiej .....	126
§ 3. Umowa deweloperska nową umową nazwaną .....	129
<b>Rozdział IV. Strony umowy deweloperskiej .....</b>	<b>137</b>
<b>Rozdział V. Przedmiot umowy deweloperskiej .....</b>	<b>151</b>
§ 1. Pojęcie lokalu mieszkalnego i związanego z jego własnością udziału w nieruchomości wspólnej .....	154
I. Lokal jako odrębna nieruchomość .....	154
II. Definicja lokalu mieszkalnego .....	158
III. Warunki techniczne przewidziane dla budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne .....	168
IV. Geneza i konstrukcja prawna udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokali .....	169
V. Granice przestrzenne nieruchomości wspólnej .....	176
VI. Algorytm określania udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej .....	179
§ 2. Pojęcie domu jednorodzinnego .....	180
§ 3. Własność domów jednorodzinnych na gruntach użytkowanych wieczyście .....	182
I. Geneza użytkowania wieczystego .....	184
II. Współczesne oblicze użytkowania wieczystego .....	188
III. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego .....	191
IV. Prawo zabudowy jako element przedmiotowy umowy deweloperskiej ( <i>de lege ferenda</i> ) .....	194
<b>Rozdział VI. Ustawowe elementy treści umowy deweloperskiej .....</b>	<b>207</b>
§ 1. Określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej .....	209
§ 2. Cena nabywanego prawa .....	210

---

§ 3. Informacja o nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie.....	216
§ 4. Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego lub budynku, w którym ma się znajdować zamawiany lokal mieszkalny.....	219
§ 5. Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku .....	221
§ 6. Powierzchnia i układ pomieszczeń zamawianego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz zakres i standard prac wykończeniowych.....	228
§ 7. Termin przeniesienia na nabywcę prawa własności.....	232
§ 8. Harmonogram wpłat dokonywanych przez nabywcę.....	233
§ 9. Informacje o stosowanych przez dewelopera środkach ochrony praw nabywcy.....	234
§ 10. Informacja o pozwoleniu na budowę .....	237
§ 11. Termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego .....	242
§ 12. Ustawowe warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej oraz zwrotu nabywcy środków pieniężnych.....	245
§ 13. Odsetki i kary umowne.....	249
§ 14. Sposób pomiaru powierzchni .....	253
§ 15. Informacja o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami.....	254
§ 16. Termin odbioru przez nabywcę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego .....	257
§ 17. Zgoda banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego z nieruchomości wyjściowej.....	258
§ 18. Zobowiązanie dewelopera do wybudowania zamówionego obiektu i przeniesienia prawa jego własności na nabywcę .....	262
<b>Rozdział VII. Skutki prawne pominięcia w umowie deweloperskiej jej ustawowych elementów .....</b>	<b>269</b>
<b>Rozdział VIII. Odstąpienie od umowy deweloperskiej.....</b>	<b>277</b>
§ 1. Istota prawa odstąpienia.....	277
§ 2. Ustawowe prawo odstąpienia w świetle przepisów Kodeksu cywilnego.....	282
§ 3. Ustawowe prawo odstąpienia przysługujące nabywcy .....	284

§ 4. Ustawowe prawo odstąpienia przysługujące deweloperowi.....	299
§ 5. Zwrot nabywcy środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego .....	303
§ 6. Umowne prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej...	310
<b>Rozdział IX. Umowa deweloperska jako <i>titulus acquirendi dominii</i></b> .....	315
<b>Rozdział X. Forma umowy deweloperskiej</b> .....	323
§ 1. Istota aktu notarialnego i jego ustawowe elementy.....	326
§ 2. Koszty zawarcia umowy deweloperskiej .....	330
§ 3. Rola, obowiązki i odpowiedzialność notariusza sporządzającego umowę deweloperską.....	334
<b>Rozdział XI. Wpis roszczeń nabywcy w księdze wieczystej</b> .....	343
§ 1. Istota praw jawnych z księgi wieczystej .....	344
§ 2. Dualistyczny charakter wpisu roszczeń nabywcy .....	354
§ 3. Obligatoryjność ujawnienia roszczeń z umowy deweloperskiej .....	358
§ 4. Aktowy reżim wnioskowy .....	362
<b>Rozdział XII. Prawo dewelopera do gruntu</b> .....	369
<b>Rozdział XIII. Przedwstępna umowa deweloperska</b> .....	377
§ 1. Umowa przedwstępna w ogólności.....	377
§ 2. Treść przedwstępnej umowy deweloperskiej.....	384
§ 3. Forma przedwstępnej umowy deweloperskiej.....	392
§ 4. Wniosek wieczystoksięgowy z przedwstępnej umowy deweloperskiej .....	395
§ 5. Zadatek jako dodatkowe postanowienie umowne .....	407
<b>Rozdział XIV. Wykonanie umowy deweloperskiej</b> .....	413
§ 1. Dopuszczenie obiektu do użytkowania.....	413
§ 2. Odbiór zamówionego obiektu i odpowiedzialność za jego wady.....	414
§ 3. Zawarcie umowy rozporządzającej w wykonaniu umowy deweloperskiej .....	422
I. Notarialna forma umowy rozporządzającej .....	423
II. Charakter prawny i tytuł umowy zawieranej w wykonaniu umowy deweloperskiej.....	427

III. Konstrukcja prawna umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu .....	434
IV. Treść umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu.....	438
V. Chwila przejścia na nabywcę prawa do zamówionego obiektu oraz możliwość dalszego nim rozporządzenia.....	447
§ 4. Rękojnia za wady zamówionego obiektu.....	460
§ 5. Upadłość dewelopera.....	472
<b>Rozdział XV. Stosunki własnościowe w budynkach dzielonych przez deweloperów sukcesywnie .....</b>	<b>483</b>
<b>Rozdział XVI. Deweloper i nabywcy lokali mieszkalnych jako członkowie wspólnoty mieszkaniowej.....</b>	<b>489</b>
<b>Zakończenie .....</b>	<b>505</b>
<b>Indeks rzeczowy.....</b>	<b>513</b>