


<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Inwestor, wykonawca, sprzedawca - kim jest deweloper?</p>	<p>Data:</p> <p>24.05.2017</p>	<p>P.B Start</p> 
---	---------------------------------------	---

Inwestor, wykonawca, sprzedawca - kim jest deweloper?

Deweloper jest przedsiębiorcą, który trudni się realizacją budynków komercyjnych lub mieszkaniowych z przeznaczeniem ich na sprzedaż lub wynajem. Co w takim razie należy do jego obowiązków i nad czym sprawuje nadzór?

Samo określenie deweloper zostało zdefiniowane przez prawo w ustawie o ochronie praw nabywcy. Ustawodawca określił go jako przedsiębiorcę, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, na podstawie umowy deweloperskiej, zobowiązuje się do ustanowienia prawa własności i przeniesienia go na nabywcę.

W największym skrócie deweloper prowadzi działalność gospodarczą związaną z nieruchomościami. Może to być zarówno jednoosobowa działalność gospodarcza, jak i spółka osobowa czy kapitałowa. Realizacja projektu



mieszkaniowego jest bardzo skomplikowanym zadaniem, więc inwestor najczęściej współpracuje z innymi przedsiębiorcami: architektami, firmami wykonawczymi, bankami, pośrednikami i agencjami reklamowymi. Do jego najważniejszych zadań należy nadzór nad prawidłową budową obiektu oraz przekazanie go do użytkowania.

- Od strony prawnej, każdy przedsiębiorca może zostać deweloperem - wyjaśnia Marek Szmolke, prezes firmy deweloperskiej P.B. Start. - Jednak pewne dodatkowe kryteria dotyczą deweloperów mieszkaniowych i wynikają z ustawy o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego. Przy zawieraniu umów z nabywcami przedsiębiorcy muszą spełnić kilka wymogów, w tym np. posiadać rachunek powierniczy - dodaje.

Nie tylko mieszkania

Deweloperzy zajmują się nie tylko budową nowych mieszkań czy domów jednorodzinnych, ale także budynków komercyjnych: biurowych, hotelowych czy handlowych.

Każdy z nich precyzuje, do kogo kieruje swoją ofertę. W sektorze B2B (Business to Business) działają głównie deweloperzy komercyjni natomiast w sektorze B2C (Business to Consumer) operują deweloperzy mieszkaniowi. Spółka nie musi ograniczać się do jednej aktywności, coraz częściej deweloperzy stricte mieszkaniowi szukają innych rynków, by poszerzyć swoją działalność i zdywersyfikować źródła przychodów.

- Naszym głównym zadaniem jest kompleksowa realizacja inwestycji budowlanych - mówi prezes firmy deweloperskiej P.B. Start. - Koordynujemy aktywności związane z tym procesem aż do końca tj. przekazania praw własności do nowego mieszkania



nabywcy. To działania na różnych polach, m.in. zakup ziemi, stworzenie projektu przy pomocy architektów czy uzyskanie wszelkich pozwoleń. Jako firma deweloperska musimy zadbać o pozyskanie niezbędnych środków, a następnie wybudować i przeznaczyć na sprzedaż mieszkania - dodaje.

Przepisy chronią nabywcę

Wiele udogodnień i zabezpieczeń przyniosła tzw. ustawa deweloperska, która obowiązuje od 2012 roku. Miała ona przede wszystkim na celu zabezpieczenie środków pieniężnych, które spływają do dewelopera. Ponadto pełni funkcję informacyjną, ponieważ każdy nabywca otrzymuje prospekt informacyjny, przez co staje się bardziej świadomy tego, co kupuje.

Zgodnie z nią, każda umowa musi zostać stworzona w formie aktu notarialnego. Poza tym przepisy narzucają firmie deweloperskiej konieczność założenia rachunku powierniczego, na które będą wpłacane pieniądze od nabywcy. Planując inwestycję, przedsiębiorca powinien sam zabezpieczyć źródła finansowania budowy, ponieważ wpłaty kupujących będą wypłacane w ratach, albo w całości po ukończeniu budowy.

Taki przepis zmniejsza ryzyko niewypłacalności i zabezpiecza przed ewentualnym bankructwem dewelopera. Wszystko przeprowadzane jest pod kontrolą banku, a środki zgromadzone na rachunku trafią w takim przypadku w pierwszej kolejności do nabywcy.

- Deweloper jest właścicielem nieruchomości do momentu przeniesienia tego prawa na nabywcę, wówczas staje się członkiem wspólnoty mieszkaniowej aż do sprzedaży ostatniego lokalu. W takiej sytuacji, jak każdy mieszkaniec, zgodnie z art. 12 ust. 2



ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., musi partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do posiadanego udziału - tłumaczy Marek Szmolke.

Warto wiedzieć, jakie są obowiązki dewelopera i jakie czynności powinien wykonać, by przekazane mieszkanie było wolne od wad fizycznych i prawnych. Deweloper podlega takim samym zasadom jak każdy przedsiębiorca, rozlicza się i płaci podatki, z tą niewielką różnicą, że jego działalność jest dodatkowo regulowana specjalną ustawą, która chroni interesy nabywców mieszkań. Wszak zakup mieszkania to poważna inwestycja, która wiąże się z dużymi kosztami, a często i koniecznością zaciągnięcia kredytu na wiele lat.

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

