

Nowa ustawa deweloperska. Wpływ nowych przepisów na kształt umów deweloperskich oraz relacje deweloper - pośrednik - konsument

Miejsce	Termin
ONLINE	2024-04-25 - 2024-04-25
ONLINE (hybrydowo)	2024-06-18 - 2024-06-18
Warszawa (hybrydowo)	2024-06-18 - 2024-06-18
ONLINE (hybrydowo)	2024-11-18 - 2024-11-18
Warszawa (hybrydowo)	2024-11-18 - 2024-11-18

Masz pytania odnośnie tego szkolenia? Skontaktuj się z nami: **22 / 845 52 53**, szkolenia@jgt.pl

Więcej informacji na temat szkolenia znajdziesz również tutaj:

<https://www.jgt.pl/szkolenia,ustawa-deweloperska-udn.html>

OPIS SZKOLENIA

1 lipca 2022 roku weszła w życie większość przepisów **nowej ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym**. Nowa ustawa deweloperska znacznie zmieniała dotychczasowe prawa i obowiązki stron procesu deweloperskiego, zmieniając utarte schematy prowadzenia inwestycji i dotychczasową standardową treść umów deweloperskich.

Na szkoleniu omówimy aspekty prawne i praktyczne przyjęcia poszczególnych rozwiązań operacyjnych, i ryzyka za nimi stojące.

Cel szkolenia:

- omówienie najważniejszych przepisów wprowadzonych nową ustawą dewelerską
- wskazanie potencjalnych problemów, jakie mogą wiązać się z nowym Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym
- przekazanie zasad, na jakich banki będą prowadzić nowe rachunki powiernicze.
- przybliżenie nowych regulacji związanych z umowami rezerwacyjnymi czy ograniczeniami możliwości omijania dotychczasowych zapisów ustawy dewelerskiej
- omówienie nowych obowiązków informacyjnych deweloperów i nowych uprawnień nabywców
- wskazanie znaczenia zmian w prawie dla praktyki pośredników w obrocie nieruchomościami

Korzyści z udziału w szkoleniu:

Szkolenie pomoże przeorganizować pracę zgodnie ze zmianą przepisów:

- Wskażemy, na jakie aspekty należy zwrócić uwagę przy konstruowaniu umów, w związku ze zmianą przepisów.
- Przeanalizujemy zagadnienia praktyczne dotyczące umów, których celem jest przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
- Zwrócimy uwagę na aspekty prawne jak i faktyczne wprowadzonych zmian.

Adresaci szkolenia:

Szkolenie przeznaczone jest dla profesjonalistów rynku nieruchomości, przygotowujących i prowadzących sprzedaż lokali deweloperskich, w szczególności dla:

- deweloperów i inwestorów planujących rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich
- pracowników działów sprzedaży i działów prawnych firm deweloperskich,
- pośredników w obrocie nieruchomościami.

Metody szkoleniowe:

Szkolenie realizowane w formie wykładu połączonego z analizą przykładów. Odpowiedzi na pytania, omawianie wątpliwości, dyskusja, wymiana doświadczeń.

Szkolenia realizujemy w formie online, hybrydowej lub stacjonarnej. Niezależnie od formy realizacji - zajęcia odbywają się w sposób interaktywny, z możliwością zadawania pytań, wyjaśnienia wątpliwości, prowadzenia dyskusji i omówienia z trenerem przykładów z własnej praktyki. Nie nagrywamy szkoleń. Pomagamy w kwestiach technicznych.

PROGRAM

1. Nowa ustawa deweloperska - wprowadzenie do zmian

Uczestnicy poznają zasady, na jakich nowa ustawa zastąpi starą z 2011 roku. Przedstawione będą podstawowe pojęcia i definicje, w tym pojęcie wprowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego do sprzedaży, które to może warunkować zasady prowadzenia sprzedaży na starej i nowej ustawie. Omówimy szeroko nowy zakres przedmiotowy ustawy, czyli w jakich przypadkach nowa ustawa deweloperska znajduje zastosowanie, a który to zakres w nowej ustawie został bardzo szeroko rozwinięty.

- Różnice między starą i nową ustawą - tło historyczne i przyczyny zmian
- Zasady intertemporalne, a więc dla których inwestycji znajdzie zastosowanie nowa ustawa
- Najistotniejsze definicje nowej ustawy
- Zakres przedmiotowy nowej ustawy, a więc jakie przedsięwzięcia deweloperskie objęte są jej regulacjami

2. Zaktualizowane obowiązki informacyjne dewelopera

Omówimy nowe zasady harmonogramów inwestycji deweloperskich, a także całkowicie nowe zasady sporządzania prospektów deweloperskich wraz z szerokim omówieniem wzoru takiego prospektu.

- Nowe zasady związane z harmonogramami
- Nowe zasady sporządzania prospektu deweloperskiego
- Omówienie wzoru prospektu deweloperskiego

3. Regulacje umów rezerwacyjnych

Po latach praktyki pozakodeksowej umowy rezerwacyjne zostały uregulowane w nowej ustawie deweloperskiej i mają w swoim założeniu ograniczyć zawieranie umów przedwstępnych między deweloperami a konsumentami. Od kilku miesięcy obserwuje się już je w praktyce.

- Omówienie przepisów dotyczących umów rezerwacyjnych
- Odróżnienie deweloperskich umów rezerwacyjnych od takich umów zawieranych przez pośredników w obrocie nieruchomościami
- Omówienie kluczowych elementów umów rezerwacyjnych
- Omówienie różnych wzorów takich umów (wadliwych i prawidłowych)

4. Nowe zapisy umów deweloperskich

Skupimy się na zmianach w zakresach umów deweloperskich, zwłaszcza w związku z oświadczeniami o bezobciążeniowym przeniesieniu nieruchomości, dostępie do projektu budowlanego czy rolach wizualizacji nieruchomości, a także stosowanych karach umownych, zasadach ich wyrównywania, odstąpieniach od umowy. Bardzo ważnym elementem jest też szczegółowe omówienie znacząco zmienionych zasad odbiorów lokali przez konsumentów.

- Zawartość umów deweloperskich i umów podobnych
- Bezobciążeniowe przeniesienie lokalu
- Zabezpieczanie umów deweloperskich (kary umowne, odstąpienia umowne)
- Nowe zasady ustawowego prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej
- Szczegółowe omówienie zasad odbiorów lokali przez konsumentów

5. Znaczenie zmian dla działów sprzedaży i pośredników w obrocie nieruchomościami

Ta część programu realizowana jest w toku całego szkolenia i w odniesieniu do wszystkich jego punktów. Jego realizacja następuje pod postacią porównań, podawania i prezentowania przykładów z praktyki prowadzącego.

6. Nowa rola banku w finansowaniu i nadzorowaniu inwestycji

Uczestnicy dowiedzą się o nowych zasadach prowadzenia rachunków powierniczych, ich wypowiedania oraz zmian. Poznają też zasady prowadzenia wypłat z rachunków zamkniętych oraz otwartych.

- Otwarte i zamknięte rachunki powiernicze - kluczowe różnice
- Zasady wypowiedania i przenoszenia rachunków powierniczych
- Zasady wypłat z zamkniętych rachunków powierniczych
- Zasady wypłat z otwartych rachunków powierniczych - kontrolna rola banku

7. Deweloperskie Fundusz Gwarancyjny i środki ochrony wpłat nabywców - nowa organizacja przepływów finansowych

Uczestnicy otrzymają wprowadzenie związane z uruchomieniem instytucji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG). Poznają oni zasady jego działania, zasady dokonywania wpłat, wypłat, poniesienia realnego kosztu przez konsumenta oraz obowiązujących stawek i sposobów ich wyliczenia.

- Wprowadzenie do istoty DFG
- Zasady dokonywania wpłat i wypłat - zabezpieczenie przed deweloperami upadającymi
- Obowiązujące stawki wpłat do DFG i zasady ich obliczania

8. Pytania Uczestników szkolenia, dyskusje, podsumowanie szkolenia

MIEJSCE

Miejsce realizacji szkolenia wskazane jest **na górze strony**, bezpośrednio pod terminem szkolenia. Szkolenie może być realizowane **ONLINE, stacjonarnie** (w sali szkoleniowej) **lub hybrydowo** (jednocześnie w sali szkoleniowej i ONLINE).

SZKOLENIE ONLINE:

Każdy uczestnik łączy się ze swojego miejsca pracy / zamieszkania. Wymagania: komputer / tablet z dostępem do Internetu, wyposażony w mikrofon, opcjonalnie słuchawki. **Link dostępowy do szkolenia dostarczymy z wyprzedzeniem 1-dniowym.**

SZKOLENIE STACJONARNE:

Miejsce szkolenia zlokalizowane w centrum Warszawy. Na 4 dni robocze przed planowanym terminem szkolenia skontaktujemy się z Państwem i prześlemy szczegółowe informacje na temat lokalizacji szkolenia.

WIELE SZKOLEŃ REALIZUJEMY HYBRYDOWO, by umożliwić Państwu wybór dogodnej formy udziału w szkoleniu. Część uczestników jest w sali szkoleniowej, a część osób łączy się ze szkoleniem zdalnie. Niezależnie od formy udziału w szkoleniu, zajęcia odbywają się w sposób interaktywny, z możliwością zadawania pytań, wyjaśnienia wątpliwości, prowadzenia dyskusji i omówienia z trenerem przykładów z własnej praktyki.

WYKŁADOWCA

TRENER 1

Radca prawny, członek Okręgowej Izby Radców Prawnych w Krakowie, absolwent Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. Uczestnik serii certyfikowanych szkoleń z zakresu prawa autorskiego organizowanych przez tę uczelnię.

Specjalizuje się przede wszystkim w prawie rzeczowym oraz szeroko rozumianym prawie kontraktów, zwłaszcza z pogranicza kontraktów nieruchomości oraz prawa autorskiego. Uprawia aktywną reprezentację sądową i reprezentuje klientów w sporach przeciwko innym podmiotom i organom, jak również prowadzi negocjacje przedprocesowe.

Praktykuje także m. in. prawo korporacyjne, prawo pracy oraz prawo rodzinne.

TRENER 2

Radca prawny koordynujący zespół prawa nieruchomości. Posiada wieloletnie doświadczenie w sprawach dotyczących realizacji inwestycji deweloperskich i ich sprzedaży oraz doradztwa dla pośredników i konsumentów na rynku nieruchomościowym.

Absolwent prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego i American Law Program realizowanego przez Uniwersytet Jagielloński i Columbus School of Law - Catholic University of America. Od 2014 r. członek Okręgowej Izby Radców Prawnych w Krakowie.

CENA

Cena szkolenia podana jest **na górze strony**, obok terminu szkolenia i przycisku ZAPISZ SIĘ. **Dla szkoleń hybrydowych** (realizowanych jednocześnie w sali szkoleniowej i ONLINE) - **cena szkolenia różni się w zależności od formy udziału w szkoleniu.**

UDZIAŁ W FORMIE ONLINE:

Cena obejmuje: uczestnictwo w szkoleniu dla 1 osoby, materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej, certyfikat ukończenia szkolenia (wystawiany pod warunkiem obecności na co najmniej 80% zajęć), zapewnienie platformy szkoleniowej i dostępu do szkolenia w czasie rzeczywistym, test połączenia, pomoc techniczną w razie potrzeby.

UDZIAŁ W FORMIE STACJONARNEJ:

Cena obejmuje: uczestnictwo w szkoleniu dla 1 osoby, materiały szkoleniowe, serwis kawowy, lunch, certyfikat ukończenia szkolenia (wystawiany pod warunkiem obecności na co najmniej 80% zajęć).

Ważne informacje:

- Do podanej ceny netto doliczany jest podatek VAT w wysokości 23%. W przypadku, gdy udział w szkoleniu jest finansowany co najmniej w 70% ze środków publicznych, szkolenie podlega zwolnieniu z VAT.
 - Przy zgłoszeniu więcej niż 1 osoby - RABAT 5% dla każdego uczestnika.
 - Cena szkolenia nie obejmuje noclegu. Osoby zainteresowane noclegiem mogą skorzystać z naszej pomocy przy dokonaniu rezerwacji, poniżej informacje o dostępnych możliwościach.
 - **SPOSÓB PŁATNOŚCI:** Płatność może być dokonana po zrealizowanej usłudze, gdy zgłaszającym jest instytucja publiczna, a także w przypadku innych zgłaszających, o ile taka forma płatności zostanie zaakceptowana przez organizatora. Organizator akceptuje wydłużone terminy płatności. **Prosimy o wskazanie preferowanej formy płatności na formularzu zgłoszeniowym.**
 - Szczegółowe informacje na temat zasad realizacji usługi znajdują się w [Regulaminie](#)
-