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

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

Masz pytania odnośne 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 zmieniła 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 ustawa deweloperską
- 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 deweloperskiej
- 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 zawrócić 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 wypowiadania oraz zmian. Poznają też zasady prowadzenia wypłat z rachunków zamkniętych oraz otwartych.

   - Otwarte i zamknięte rachunki powiernicze - kluczowe różnice
   - Zasady wypowiadania 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

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 przekażemy 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

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).

- Cena szkolenia podana jest na górze strony, obok przycisku ZAPISZ SIĘ.
- 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.
- Dla szkoleń realizowanych hybrydowo w terminach od kwietnia 2024 r. obowiązują różne ceny w zależności od

formy udziału w szkoleniu.

- 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

---