

**Materiał porównawczy**  
**do ustawy z dnia 31 sierpnia 2011 r.**  
**o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego**  
**(druk nr 1367)**

USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. – PRAWO BUDOWLANE (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.)

Art. 34.

1. Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub w pozwoleniu, o którym mowa w art. 23 i art. 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli jest ono wymagane.
2. Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych.
3. Projekt budowlany powinien zawierać:
  - 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich;
  - 2) projekt architektoniczno-budowlany, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych;
  - 3) stosownie do potrzeb:
    - a) oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych,
    - b) oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
  - 4) w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.

- 3a. Przepisu ust. 3 pkt 1 nie stosuje się do projektu budowlanego przebudowy lub montażu obiektu budowlanego, jeżeli, zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest wymagane ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 3b. Przepisu ust. 3 pkt 2 nie stosuje się do projektu budowlanego budowy lub przebudowy urządzeń budowlanych bądź podziemnych sieci uzbrojenia terenu, jeżeli całość problematyki może być przedstawiona w projekcie zagospodarowania działki lub terenu.
4. Projekt budowlany podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę.
5. Inwestor, spełniający warunki do uzyskania pozwolenia na budowę, może żądać wydania odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego, poprzedzającej wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja jest ważna przez czas w niej oznaczony, jednak nie dłużej niż rok.

*[6. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia:*

- 1) szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego;*
- 2) szczegółowe zasady ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.]*

**<6. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia:**

- 1) szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego oraz dokumentacji powykonawczej;**
- 2) szczegółowe zasady ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.>**

#### Art. 57.

1. Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:
  - 1) oryginał dziennika budowy;
  - 2) oświadczenie kierownika budowy:
    - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
    - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
  - 3) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
  - 4) protokoły badań i sprawdzeń;
  - 5) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;
  - 6) potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy;
  - 7) kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 7.

**<1a. W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną, w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, zamieszcza się informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i**

**poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1.>**

2. W razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis. W takim przypadku oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony.
3. Inwestor jest obowiązany dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56.
4. Inwestor jest obowiązany uzupełnić dokumenty wymienione w ust. 1-3, jeżeli, w wyniku ich sprawdzenia przez właściwy organ, okaże się, że są one niekompletne lub posiadają braki i nieścisłości.
5. (uchylony).
6. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a.
7. W przypadku stwierdzenia przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i 55, właściwy organ wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Do kary tej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.
8. Po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego albo udzieleniu pozwolenia na użytkowanie, właściwy organ zwraca bezzwłocznie inwestorowi dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 4 i 5.

USTAWA z dnia 28 lutego 2003 r. – PRAWO UPADŁOŚCIOWE I NAPRAWCZE (Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1361, z późn. zm.)

Art. 425.

Po zakończeniu albo umorzeniu postępowania upadłościowego wyciąg z zatwierdzonej listy wierzytelności, zawierający oznaczenie wierzytelności oraz sumy na jej poczet otrzymane przez wierzyciela, jest tytułem egzekucyjnym przeciwko spadkobiercy.

**<Tytuł I a. Postępowanie upadłościowe wobec deweloperów**

**Art. 425<sup>1</sup>.**

**Przepisy niniejszego tytułu stosuje się w razie ogłoszenia upadłości dewelopera w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 31 sierpnia 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. (Dz. U. Nr..., poz. ...), zwanej dalej „ustawą o ochronie nabywcy”.**

**Art. 425<sup>2</sup>.**

- 1. W przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, prawo własności lub prawo**

użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie oraz dopłaty wnoszone przez nabywców na podstawie art. 425<sup>4</sup> ust. 1 pkt 2, stanowią osobną masę upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych tym przedsięwzięciem.

2. Środki, prawa oraz dopłaty, o których mowa w ust. 1, związane z realizacją poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich stanowią odpowiednio osobne masy upadłości.
3. Mienie wchodzące w skład osobnych mas upadłości oznaczy sędzia – komisarz.

**Art. 425<sup>3</sup>.**

Do zobowiązań niepieniężnych upadłego względem nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych przepisu art. 91 ust. 2 nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 425<sup>4</sup> ust. 5.

**Art. 425<sup>4</sup>.**

1. Zgromadzenie nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych (zgromadzenie nabywców) podejmuje uchwałę w przedmiocie:
  - 1) zaspokojenia się ze środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, o których mowa w ustawie o ochronie nabywcy, albo
  - 2) kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez zarządcę, gdy odebrano zarząd własny upadłemu, albo syndyka i wysokości dopłat koniecznych do jego zakończenia albo
  - 3) zawarcia układu, o którym mowa w art. 271 ust. 1.
2. Zgromadzenie nabywców może wyrazić zgodę na swobodny wybór wykonawcy przez zarządcę albo syndyka, z jednoczesnym określeniem istotnych warunków umowy. Przepisy art. 320–322 stosuje się odpowiednio.
3. Zwołanie zgromadzenia nabywców dla każdej osobnej masy upadłości jest obowiązkowe.
4. Zgromadzenie nabywców podejmuje uchwałę, o której mowa w ust. 1, w obecności co najmniej połowy nabywców mających łącznie trzy czwarte ogólnej sumy wierzytelności przypadających nabywcom uprawnionym do uczestniczenia w tym zgromadzeniu.
5. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 pkt 1, lub uchylecia podjętej uchwały przez sędziego-komisarza, mienie stanowiące osobną masę upadłości wchodzi do masy upadłości, a zobowiązania niepieniężne upadłego przekształcają się w zobowiązania pieniężne.
6. W pozostałym zakresie do zgromadzenia nabywców stosuje się odpowiednio przepisy o zgromadzeniu wierzycieli.

**Art. 425<sup>5</sup>.**

1. W przypadku, o którym mowa w art. 425<sup>4</sup> ust. 1 pkt 2, syndyk przenosi na nabywców prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w terminie 30 dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego, a kwoty pozostałe w osobnej masie upadłości wchodzi do funduszu masy upadłości.>