

**USTAWA**  
**z dnia 13 lipca 2000 r.**

Opracowano na podstawie: Dz.U. z 2000 r. Nr 74, poz. 855, z 2004 r. Nr 96, poz. 959;

**o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>1)</sup>**

**Art. 1.**

1. Ustawa określa zasady ochrony nabywcy, który na podstawie umowy zawartej na co najmniej trzy lata, uzyskuje od przedsiębiorcy prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz zobowiązuje się do zapłaty przedsiębiorcy ryczałtowego wynagrodzenia.
2. Przez nabywcę rozumie się osobę fizyczną, zawierającą umowę poza zakresem prowadzonej działalności gospodarczej.
3. Przepisy ustawy stosuje się do wszelkich umów, o których mowa w ust. 1, bez względu na naturę stosunków prawnych, których stanowią podstawę. Prawo nabywcy może mieć postać prawa osobistego, w tym wierzytelności albo prawa rzeczowego, w szczególności użytkownika.

**Art. 2.**

1. Przedsiębiorca jest obowiązany doręczyć osobie zainteresowanej zawarciem umowy, o której mowa w art. 1 ust. 1, pisemny prospekt.
2. Prospekt powinien być sporządzony zgodnie z wolą osoby zainteresowanej w języku urzędowym państwa, w którym osoba ta ma miejsce zamieszkania lub którego jest obywatelem. Jeżeli w państwie tym obowiązuje więcej niż jeden język urzędowy, prospekt powinien być sporządzony w jednym z tych języków, wybranym przez osobę zainteresowaną. Jeżeli jednak nabywca ma miejsce zamieszkania w Rzeczypospolitej Polskiej, prospekt powinien być sporządzony co najmniej w języku polskim.
3. Ogłoszenia, reklamy, cenniki i inne informacje dotyczące umowy, o której mowa w art. 1 ust. 1, powinny zawierać dane o sposobie uzyskania prospektu.

---

<sup>1)</sup> Niniejsza ustawa dokonuje w zakresie swojej regulacji wdrożenia dyrektywy 94/47/WE z dnia 26 października 1994 r. w sprawie ochrony nabywców w odniesieniu do niektórych aspektów umów odnoszących się do nabywania praw do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie (Dz.Urz. WE L 280 z 29.10.1994).

Dane dotyczące ogłoszenia aktów prawa Unii Europejskiej, zamieszczone w niniejszej ustawie - z dniem uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej - dotyczą ogłoszenia tych aktów w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej - wydanie specjalne.

**Art. 3.**

## 1. Prospekt powinien zawierać przynajmniej:

- 1) imię, nazwisko oraz adres przedsiębiorcy, a gdy przedsiębiorca jest osobą prawną, także jego nazwę (firmę), siedzibę i adres, oznaczenie formy prawnej prowadzonej działalności oraz nazwiska osób uprawnionych do jej reprezentowania; jeżeli przedsiębiorca jest wpisany we właściwym rejestrze, obowiązany jest podać także numer, pod którym został wpisany,
- 2) jeżeli przedsiębiorca nie jest właścicielem budynku lub pomieszczenia mieszkalnego - imię, nazwisko i adres właściciela, a gdy właściciel jest osobą prawną, jego nazwę (firmę), siedzibę i adres oraz podstawę prawną dysponowania przez przedsiębiorcę tym budynkiem lub pomieszczeniem mieszkalnym,
- 3) określenie treści prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, wraz ze wskazaniem, czy nabywca może je zamienić lub przenieść uprawnienie do jego wykonywania oraz zasady zbywania tego prawa i związane z tym koszty,
- 4) określenie przesłanek wykonywania prawa, o którym mowa w pkt 3, wymagane przepisami państwa, w którym położony jest budynek lub pomieszczenie mieszkalne, z zaznaczeniem czy zostały one spełnione oraz które z nich należy jeszcze spełnić,
- 5) określenie budynku lub pomieszczenia mieszkalnego albo wskazanie sposobu ich oznaczenia spośród nieruchomości, będących w dyspozycji przedsiębiorcy; jeżeli prospekt lub umowa określa budynek lub pomieszczenie mieszkalne - dokładny ich opis i położenie, a w razie określenia sposobu ich oznaczenia - listę budynków lub pomieszczeń mieszkalnych, którymi przedsiębiorca dysponuje,
- 6) jeżeli prawo nabywcy odnosi się do budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, które są projektowane lub w budowie - dane dotyczące:
  - a) stanu zaawansowania robót budowlanych oraz stanu infrastruktury,
  - b) terminu zakończenia budowy,
  - c) pozwolenia na budowę (numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał, wraz z adresem),
  - d) urzędzeń pozwalających na właściwe korzystanie z nieruchomości,
  - e) prawnego zabezpieczenia zakończenia prac budowlanych oraz zwrotu należności nabywcy, gdy prace budowlane nie zostaną zakończone, ze wskazaniem warunków dotyczących wykonania zabezpieczenia,
- 7) dane dotyczące usług związanych z korzystaniem z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, w szczególności jego utrzymanie, wywóz śmieci, dostarczanie wody, elektryczności i gazu oraz warunków korzystania z tych usług,
- 8) dane dotyczące urzędzeń przeznaczonych do wspólnego używania, w szczególności basenu, sauny oraz warunków korzystania z tych urzędzeń,

- 9) dane dotyczące zasad zarządzania budynkiem lub pomieszczeniem mieszkalnym oraz ponoszenia kosztów jego utrzymania, napraw i remontów,
  - 10) dane dotyczące wysokości ryczałtowego wynagrodzenia za nabycie prawa oraz podstawy obliczania innych należności, w tym obciążeń związanych z korzystaniem z nieruchomości, w szczególności kosztów zarządu, podatków i opłat lokalnych, kosztów napraw i remontów,
  - 11) informację o prawie nabywcy do odstąpienia od umowy, z pouczeniem o wymaganej pisemnej formie oświadczenia woli o odstąpieniu, wskazaniem adresata oświadczenia woli o odstąpieniu, terminu, w którym z prawa tego można skorzystać, wraz z powiadomieniem, że termin do odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 6 ust. 1-3 jest zachowany, jeżeli nabywca przed jego upływem wyśle na wskazany adres oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy,
  - 12) informację o kosztach, które w przypadku ich poniesienia przez przedsiębiorcę w związku z zawarciem i odstąpieniem od umowy, będą podlegać zwrotowi przez nabywcę, w razie skorzystania przez niego z prawa odstąpienia od umowy,
  - 13) informację o sposobie uzyskiwania dodatkowych danych, dotyczących proponowanej umowy.
2. Przed zawarciem umowy, o której mowa w art. 1 ust. 1, przedsiębiorca może zmienić zawarte w prospekcie informacje i dane, jeżeli zmiany są następstwem okoliczności, na które nie miał wpływu. O zmianach tych przedsiębiorca powinien poinformować drugą stronę na piśmie, przed zawarciem umowy.

#### **Art. 4.**

1. Umowa, o której mowa w art. 1 ust. 1, zawiera dane i informacje, przewidziane dla prospektu w art. 3 ust. 1 pkt 1-12, z zaznaczeniem jakie z nich zostały zmienione w zakresie przewidzianym w art. 3 ust. 2.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawiera także:
  - 1) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania nabywcy,
  - 2) oznaczenie czasu w każdym roku, w którym nabywca może korzystać z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, albo określenie sposobu jego oznaczania,
  - 3) oznaczenie budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, z którego nabywca może korzystać, albo określenie sposobu oznaczania,
  - 4) określenie czasu na jaki umowa została zawarta,
  - 5) stwierdzenie, że wykonywanie nabytego prawa nie jest związane z kosztami, ciężarami ani zobowiązaniami innymi niż określone w umowie,
  - 6) określenie miejsca i daty podpisania umowy przez każdą ze stron.
3. Prospekt stanowi część umowy. W razie sprzeczności treści umowy z prospektem, strony są związane prospektem, chyba że w umowie zostały dokonane zmiany w zakresie, o którym mowa w art. 3 ust. 2, lub zostały uzgodnione indywidualnie. Jeżeli jednak prospekt nie został doręczony nabywcy przed zawar-

ciem umowy albo nie został sporządzony w języku właściwym zgodnie z art. 2 ust. 2, strony są związane wyłącznie umową.

#### **Art. 5.**

1. Umowa powinna być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności, chyba że dla ustanowienia lub przeniesienia prawa, z którego wynika uprawnienie do korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, zastrzeżona jest inna forma szczególna.
2. Umowa powinna być sporządzona, zgodnie z wolą nabywcy, w języku urzędowym państwa, w którym osoba ta ma miejsce zamieszkania lub którego jest obywatelem. Jeżeli w państwie tym obowiązuje więcej niż jeden język urzędowy, umowa powinna być sporządzona w jednym z tych języków, wybranym przez nabywcę. Jeżeli jednak nabywca ma miejsce zamieszkania w Rzeczypospolitej Polskiej, umowa powinna być sporządzona co najmniej w języku polskim.
3. Przedsiębiorca obowiązany jest doręczyć nabywcy dokument umowy bezpośrednio po jej zawarciu. Jeżeli język, w którym sporządzono umowę, nie jest językiem urzędowym państwa, w którym położony jest budynek lub pomieszczenie mieszkalne, przedsiębiorca powinien ponadto doręczyć nabywcy, sporządzone lub potwierdzone przez tłumacza przysięgłego, tłumaczenie umowy na język urzędowy tego państwa.

#### **Art. 6.**

1. Nabywca może odstąpić od umowy bez podania przyczyny w terminie dziesięciu dni od doręczenia mu dokumentu umowy, przez złożenie przedsiębiorcy pisemnego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy.
2. Jeżeli umowa nie zawiera którejkolwiek z danych i informacji, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-5, pkt 6 lit. a) i b), pkt 10-12 oraz w art. 4 ust. 2, termin, o którym mowa w ust. 1, ulega przedłużeniu o okres od doręczenia nabywcy dokumentu umowy do doręczenia nabywcy na piśmie uzupełnienia, zawierającego brakujące dane i informacje. W razie niedoręczenia takiego uzupełnienia, termin, o którym mowa w ust. 1, ulega przedłużeniu o trzy miesiące.
3. Jeżeli prospekt nie został nabywcy doręczony przed doręczeniem mu dokumentu umowy lub prospekt lub umowa nie zostały sporządzone w języku właściwym zgodnie z art. 2 ust. 2, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 1, w terminie trzech miesięcy od doręczenia dokumentu umowy.
4. Termin do odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 1-3, jest zachowany, jeżeli nabywca przed jego upływem wyśle na wskazany adres oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy.
5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się także do umowy przedwstępnej.

#### **Art. 7.**

1. W razie skorzystania z prawa odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 6, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi odpowiedzialności wobec przedsiębiorcy.

2. Umowa może jednak zobowiązywać nabywcę do zwrotu przedsiębiorcy kosztów niezbędnych do zawarcia umowy, w razie skorzystania z prawa odstąpienia w terminie, o którym mowa w art. 6 ust. 1.

#### **Art. 8.**

1. Przed upływem terminu do odstąpienia od umowy przedsiębiorca nie może przyjmować od nabywcy żadnych świadczeń określonych w umowie.
2. Jeżeli ryczałtowe wynagrodzenie ma być w całości albo w części spełnione z wykorzystaniem kredytu lub pożyczki udzielonych przez przedsiębiorcę albo gdy umowa przewidywała wykorzystanie kredytu udzielonego na podstawie porozumienia kredytodawcy z przedsiębiorcą, odstąpienie od umowy, o którym mowa w art. 6, jest skuteczne także wobec umowy kredytu lub pożyczki zawartej przez nabywcę.

#### **Art. 9.**

Przepisy ustawy stosuje się, jeżeli umowa, o której mowa w art. 1 ust. 1, lub stosunek prawny, z którego wynika prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, podlega prawu polskiemu zgodnie z przepisami prawa prywatnego międzynarodowego.

#### **Art. 10.**

Jeżeli umowa lub stosunek prawny, o których mowa w art. 9, podlega prawu obcemu, a prawo to nie zapewnia nabywcy poziomu ochrony przewidzianego niniejszą ustawą, przepisy ustawy stosuje się także wtedy, gdy:

- 1) budynek lub pomieszczenie mieszkalne położone są w Rzeczypospolitej Polskiej lub
- 2) nabywca ma miejsce zamieszkania w Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- 3) do zawarcia umowy doszło w następstwie wręczenia prospektu lub złożenia oferty przez przedsiębiorcę w Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- 4) do zawarcia umowy doszło w następstwie oferty nabywcy złożonej przedsiębiorcy w Rzeczypospolitej Polskiej.

#### **Art. 11.**

Nie można w drodze umowy ograniczyć ani wyłączyć praw określonych w art. 2-10 ustawy.

#### **Art. 12.**

W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147 i Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99, z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 107, poz. 464 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388 i Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 114,

poz. 542, Nr 139, poz. 646 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751, Nr 157, poz. 1040, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 758, z 1999 r. Nr 52, poz. 532 oraz z 2000 r. Nr 22, poz. 271) w księdze drugiej, tytule III, dziale II, rozdziale II, po art. 270 dodaje się art. 270<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 270<sup>1</sup>. §1. Do użytkowania polegającego na korzystaniu z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego na zasadach określonych w ustawie o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece, stosuje się przepisy rozdziału I i II niniejszego działu, z wyjątkiem art. 254-255 i art. 266.

§2. Użytkowanie, o którym mowa w § 1, wygasa najpóźniej z upływem pięćdziesięciu lat od jego ustanowienia.”.

### **Art. 13.**

W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147, z 1991 r. Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1994 r. Nr 85, poz. 388, z 1996 r. Nr 107, poz. 499, z 1997 r. Nr 117, poz. 752, Nr 137, poz. 926 i Nr 140, poz. 940 oraz z 1998 r. Nr 106, poz. 668) w art. 16 w ust. 2, po pkt 5 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, o którym mowa w ustawie z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 74, poz. 855).”.

### **Art. 14.**

W ustawie z dnia 20 maja 1971 r. - Kodeks wykroczeń (Dz.U. Nr 12, poz. 114, z 1981 r. Nr 24, poz. 124, z 1982 r. Nr 16, poz. 125, z 1983 r. Nr 6, poz. 35 i Nr 44, poz. 203, z 1984 r. Nr 54, poz. 275, z 1985 r. Nr 14, poz. 60 i Nr 23, poz. 100, z 1986 r. Nr 39, poz. 193, z 1988 r. Nr 20, poz. 135 i Nr 41, poz. 324, z 1989 r. Nr 34, poz. 180, z 1990 r. Nr 51, poz. 297, Nr 72, poz. 422 i Nr 86, poz. 504, z 1991 r. Nr 75, poz. 332 i Nr 91, poz. 408, z 1992 r. Nr 24, poz. 101, z 1994 r. Nr 123, poz. 600, z 1995 r. Nr 6, poz. 29, Nr 60, poz. 310 i Nr 95, poz. 475, z 1997 r. Nr 54, poz. 349, Nr 60, poz. 369, Nr 85, poz. 539, Nr 98, poz. 602, Nr 104, poz. 661, Nr 106, poz. 677, Nr 111, poz. 724, Nr 123, poz. 779, Nr 133, poz. 884 i Nr 141, poz. 942, z 1998 r. Nr 113, poz. 717, z 1999 r. Nr 83, poz. 931 i Nr 101, poz. 1178 oraz z 2000 r. Nr 22, poz. 271 i Nr 73, poz. 852) w art. 60<sup>1</sup> po § 4 dodaje się § 5 i 6 w brzmieniu:

„§ 5. Kto w zakresie działalności swojego przedsiębiorstwa:

- 1) zawiera z nabywcą, będącym osobą fizyczną, umowę, na podstawie której uzyskuje on prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku bez zachowania właściwych wymogów, dotyczących jej treści lub formy,

2) żąda od nabywcy prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, świadczenia przed upływem określonego w ustawie terminu do odstąpienia

- podlega karze ograniczenia wolności albo grzywny.

§ 6. Kto zawierając umowę, na podstawie której nabywca uzyskuje prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku w nieuczciwy sposób i sprzecznie z treścią nabywanego prawa oświadcza, że przedmiotem umowy jest własność

- podlega karze grzywny.”.

### **Art. 15.**

Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.