

27 - 28 kwietnia 2015r.

Hotel Sheraton

Warszawa

mmc  polska  
mm-conferences



# Problematyka relacji konsument-deweloper-wykonawca w branży deweloperskiej

## GŁÓWNE ZAGADNIENIA

- Nowe obowiązki informacyjne dewelopera
- Relacja ustawy o prawach konsumenta do ustawy deweloperskiej
- Najczęstsze problemy dotyczące umów na rynku deweloperskim
- Problematyka gwarancji na nabyte mieszkanie
- Podsumowanie funkcjonowania ustawy konsumenckiej – case study

Biorąc udział w warsztacie otrzymują Państwo **14 PUNKTÓW** szkoleniowych do przedstawienia w: **KRAJOWEJ RADZIE RADCÓW PRAWNYCH**

## PRELEGENCI



**Rafał Dybka**  
Kancelaria  
Nieruchomości & Proces  
Budowlany



**dr Aleksander Hetko**  
Kancelaria Wolf Theiss



**Paweł Kuglarz**  
Kancelaria Wolf Theiss



**Andrzej Lulka**  
Andrzej Lulka  
i Wspólnicy Kancelaria  
Prawna



**Renata Robaszewska**  
Kancelaria  
Robaszewska&Płoszka



**Andrzej Springer**  
Kancelaria BWHS  
Bartkowiak  
Wojciechowski Hałupczak  
Springer



**Jan Wszółek**  
Kancelaria WKB  
Wierciński Kwieciński  
Behr

## PATRONI MEDIALNI

 SARE  
E-MAIL MARKETING

 ksiegowosc.org  
Portal branżowy księgowości

 nieruchomosci.biz  
Portal branżowy nieruchomości

 budownictwo.org  
Portal branżowy budownictwa

 budowa.org  
Portal branżowy budownictwa

 FORUM  
biznesu.pl

 rachunkowosc.org  
Portal branżowy rachunkowości

 eHipoteka.com

 inwestycje.pl

 eGospodarka.pl  
Portal branżowy dla Twojej Firmy

 FinanceGold

## WSPÓŁPRACA

 mmc events

 mmc design

## ORGANIZATOR

 mmc polska

 mm-conferences

rezerwacja uczestnictwa: [zgloszenia@mmcpolska.pl](mailto:zgloszenia@mmcpolska.pl)

[www.mmcpolska.pl](http://www.mmcpolska.pl)

# Problematyka relacji konsument-deweloper-wykonawca w branży deweloperskiej



## PROGRAM, I DZIEŃ

**09:00** Rejestracja Uczestników; Poranna kawa

**09:30** Nowe obowiązki informacyjne dewelopera

- Wymogi przedstawienia kupującemu pełnych informacji na temat firmy, ceny kupowanej nieruchomości oraz zakresie usług posprzedażowych
- Co powinien zawierać prospekt informacyjny – założenia prawne
- Dostosowanie procedury informacyjnej do nowych wytycznych – omówienia trudności

*Jan Wszolek*, Adwokat, Kancelaria WKB Wierciński Kwieciński Beahr

**10:30** Przerwa kawowa

**11:00** Gwarancja – warunki kształtowane w umowie przez dewelopera

- Gwarancja a rękojmia
- Jakich rodzajów roszczeń może dochodzić klient od dewelopera na podstawie gwarancji
- Roszczenia względem dewelopera po upływie gwarancji

*dr Aleksander Hetko*, Radca Prawny, Kancelaria Wolf Theiss

**12:00** Odpowiedzialność dewelopera z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu

- Nowy kształt i koszt rękojmi
- Nowy kształt rękojmi a umowa z generalnym wykonawcą
- Jakie konsekwencje rodzi to dla deweloperów?
- Odpowiedzialność za szkodę lub wadę lokalu
- Dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi – jakich rodzajów roszczeń może dochodzić klient od dewelopera na podstawie rękojmi
- Praktyka postępowania w sytuacjach spornych - (instrumenty zabezpieczające ?)

*Andrzej Springer*, Radca Prawny, Kancelaria BWHS Bartkowiak Wojciechowski Hałupczak Springer

**13:15** Przerwa na lunch

**14:00** Relacja deweloper (inwestor) – generalny wykonawca/podwykonawca

- Umowy o roboty budowlane – konfliktogenne zapisy
- Typowe zabezpieczenia w umowach o generalne wykonawstwo
- Kluczowe problemy procesu budowlanego
- Kluczowe problemy etapu porealizacyjnego
- Opóźnienie w realizacji inwestycji
- Wady i usterki
- Odpowiedzialność inwestora wobec podwykonawców

*Renata Robaszewska*, Radca Prawny, Wspólnik Zarządzający, Kancelaria Robaszewska&Płoszka

**15:25** Ochrona praw konsumentów i spory z konsumentami

- Umowy z konsumentami a ustawa konsumencka
- Ustawa konsumencka a ustawa deweloperska
- Wpływ ustawy konsumenckiej na funkcjonowanie branży deweloperskiej
- Odbiory lokali
- Wady i usterki - procedury reklamacyjne
- Polubowne rozwiązywanie sporów
- Spory sądowe
- Organizacje konsumenckie i UOKIK

*Renata Robaszewska*, Radca Prawny, Wspólnik Zarządzający, Kancelaria Robaszewska&Płoszka

**16:25** Zakończenie I dnia warsztatów.

# Problematyka relacji konsument-deweloper-wykonawca w branży deweloperskiej



## PROGRAM, II DZIEŃ

**09:00** Rejestracja uczestników, Poranna kawa

**09:30** Najczęstsze problemy dotyczące umów na rynku deweloperskim

- Dopuszczalność zawierania umów rezerwacyjnych i przedwstępnych
- Prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej
- Postanowienia umowne dotyczące wykreślenia wpisu z tytułu umowy deweloperskiej
- Możliwość wprowadzania dodatkowych klauzul umownych do umowy deweloperskiej
- Skutki braku uczestnictwa nabywcy w odbiorze lokalu
- Odpowiedzialność dewelopera za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy rezerwacyjnej, umowy przedwstępnej oraz umowy deweloperskiej

**Andrzej Lulka**, Radca Prawny, Założyciel, Andrzej Lulka i Wspólnicy Kancelaria Prawna

**10:45** Przerwa kawowa

**11:15** Orzecznictwo UOKiK i klauzule abuzywne w umowach deweloperskich – najnowsze wytyczne dla branży deweloperskiej

\* Oczekiwanie na potwierdzenie udziału Przedstawiciela Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta

**12:30** Przerwa na lunch

**13:15** Nowa ustawa deweloperska – kierunki zmian zaproponowane w projekcie ustawy

- Projekt założeń nowelizacji UOKiK
- Ocena projektu przez środowiska deweloperów, bankowców, konsumentów i prawników
- Jaki byłby wpływ nowelizacji na rynek mieszkaniowy w Polsce

**Paweł Kuglarz**, Partner, Kancelaria Wolf Theiss

**14:30** Problematyczne aspekty budowlane inwestycji deweloperskich

- Badanie prawne gruntu na potrzeby inwestycji – szybki audyt nieruchomości
- Pozyskiwanie decyzji środowiskowych, o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę – ograniczanie katalogu stron
- Co można zrobić na terenie inwestycji przed uzyskaniem pozwolenia na budowę?

**Rafał Dybka**, Adwokat, Kancelaria Nieruchomości & Proces Budowlany

**16:00** Zakończenie warsztatów; wręczenie certyfikatów Uczestnikom



Każdy uczestnik otrzyma certyfikat poświadczający udział w warsztatach



# Problematyka relacji konsument-deweloper-wykonawca w branży deweloperskiej



## DLACZEGO WARTO:

Z dniem 25 grudnia 2014 roku zaczęła obowiązywać ustawa o prawach konsumenta rozszerzająca obowiązki przedsiębiorców wobec konsumentów. Zgodnie z nowymi wytycznymi zwiększa się zakres odpowiedzialności względem kupującego. Wprowadzone zmiany mają również istotne znaczenie dla branży deweloperskiej. W świetle ustawowych wytycznych na dewelopera nałożone zostają nowe obowiązki informacyjne w ramach relacji z konsumentem, jak również zmianie ulega kształt i koszt rękojmi. Powyższe kwestie, jak również zagadnienia związane z klauzulami niedozwolonymi i postępowaniami przed UOKiK zostaną omówione podczas organizowanego warsztatu merytorycznego organizowanego w dniach 27-28 kwietnia br. Udział w warsztatach pozwoli na ugruntowanie a także aktualizację swojej wiedzy z zakresu regulacji ustawy deweloperskiej oraz ustawy konsumenckiej. To doskonała okazja do omówienia wpływu zmian na funkcjonowanie firm deweloperskich.

## ADRES WARSZTATU:

Hotel Sheraton  
ul. Bolesława Prusa 2  
00 - 493 Warszawa

## KONTAKT DO PRODUCENTA:

**Katarzyna Kasjaniuk**  
Starszy Kierownik Projektu  
Dział Produkcji  
T: 22 379 29 22  
E-mail: k.kasjaniuk@mmcpolska.pl

## GRUPA DOCELOWA:

Warsztaty kierujemy do firm deweloperskich, w szczególności dyrektorów oraz kadry menadżerskiej działów prawnych, sprzedaży, i obsługi klienta. Ponadto adresatami warsztatów są także kancelarie prawne, firmy budowlane oraz firmy doradczo – konsultingowe działające na rynku nieruchomości.

## ORGANIZATOR:

**MM • Conferences** (MMC Polska) jest liderem w kategorii konferencji dedykowanych dla branży telekomunikacyjnej, mediów, finansów i energetycznej. Realizujemy projekty, które stały się platformą spotkań i wymiany myśli oraz doświadczeń pomiędzy wszystkimi uczestnikami rynku. Rokrocznie przygotowujemy sto kilkadziesiąt projektów szkoleniowo-konferencyjnych przy współpracy z największymi firmami i instytucjami, a wiele z nich posiada własną markę i ugruntowaną pozycję na rynku: Sympozjum Świata Telekomunikacji i Mediów, Banking & Insurance Forum, Konferencja EuroPOWER. Gwarantem jakości organizowanych wydarzeń jest zarówno współpraca z czołowymi graczami rynku jak również zespół doświadczonych managerów, producentów oraz handlowców. Współpracujemy m.in. z: Orange, T-mobile, Play, Polkomtel, PKN ORLEN S.A, PGNiG, Tauron Polska Energia, Hawe SA, Emitel, KPMG, PwC, E&Y, Deloitte, UKE, URE, KNF, PKO BP, PEKAO SA, PZU, NBP, Asseco Poland, Intel, Comarch. W skład grupy MMC Polska wchodzi: MM Conferences S.A., MMC Szkolenia, MMC Events, MMC Design.

# Problematyka relacji konsument-deweloper-wykonawca w branży deweloperskiej



## PRELEGENCJI



### Rafał Dybka

*Adwokat, Kancelaria Nieruchomości & Proces Budowlany*

Adwokat, członek Warszawskiej Izby Adwokackiej, absolwent Uniwersytetu Warszawskiego, partner w Kancelarii Prawnej Nieruchomości & Proces Budowlany. Specjalizuje się w prowadzeniu procesów inwestycji budowlanych, od fazy koncepcji aż do oddania gotowego obiektu. Reprezentuje przedsiębiorców we wszelkich postępowaniach związanych z uzyskiwaniem dokumentacji na potrzeby realizacji obiektów budowlanych – postępowania planistyczne, postępowania środowiskowe, postępowania budowlane. Zajmuje się kompleksową obsługą kontraktów budowlanych oraz bieżącym doradztwem prawno – podatkowym dla firm działających w sektorze nieruchomości. Uczestniczył w szeregu postępowań weryfikacyjnych nieruchomości (due diligence) sporządzając z nich raporty wraz z wnioskami optymalizacyjnymi. Przygotował i nadzorował kilkanaście procesów kompleksowego przekształcania nieruchomości (w tym spory z organami samorządowymi) połączonych z robotami budowlanymi.



### Renata Robaszewska

*Radca Prawny, Wspólnik Zarządzający, Kancelaria Robaszewska&Płoszka*

Renata Robaszewska – radca prawny, wspólnik zarządzający warszawskiej kancelarii Robaszewska&Płoszka Radcowie Prawni. Specjalizuje się w tematyce budowlanej i energetycznej. Ekspert w zakresie prawnych aspektów obrotu nieruchomościami oraz procesu inwestycyjno-budowlanego. Jest autorką wielu publikacji z zakresu prawa administracyjnego, zwłaszcza prawa budowlanego, ochrony środowiska i zagospodarowania przestrzennego, jak również opracowań dotyczących problematyki deweloperskiej. Wykładowca studiów podyplomowych z zakresu energetyki odnawialnej. Brała udział w obsłudze licznych transakcji nabycia nieruchomości i projektów dla firm deweloperskich oraz energetycznych. Współautorka praktycznych komentarzy dla inwestorów: „Decyzja o warunkach zabudowy” i „Decyzje środowiskowe”.



### dr Aleksander Hetko

*Radca Prawny, Kancelaria Wolf Theiss*

Dr. Aleksander Hetko, radca prawny w kancelarii Wolf Theiss w Polsce oraz członek zespołu praktyki prawa nieruchomości i praktyki procesowej. Specjalizuje się w prawie nieruchomości obejmującym kwestie zarówno transakcyjne, jak i sporne. Świadczy doradztwo prawne w zakresie nieruchomości także z punktu widzenia prawa administracyjnego oraz inwestycji publicznych. Jego doświadczenie obejmuje doradztwo przy licznych złożonych projektach inwestycyjnych na każdym etapie ich realizacji; występuje jako pełnomocnik procesowy w licznych procesach sądowo-administracyjnych, administracyjnych i sądowych oraz w postępowaniach arbitrażowych; świadczył usługi prawne w zakresie kształtowania procedur zarządzania jednostkami do emisji gazów cieplarnianych w międzynarodowym holdingu a także doradzał przy tworzeniu międzynarodowych systemów monitorowania skażenia powietrza oraz przy wdrażaniu projektów joint implementation. Aleksander ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji na Uniwersytecie Warszawskim w 1998 (Mag. iur.), Uczelni Łazarskiego w 2012 r. (Dr. iur.). Członek Okręgowej Izby Radców Prawnych w Warszawie.



### Andrzej Springer

*Radca Prawny, Kancelaria BWHS Bartkowiak Wojciechowski Hołupczak Springer/Yingke Varnai BWHS*

Specjalizuje się w prowadzeniu postępowań sądowych i arbitrażowych oraz postępowań przed organami administracji, w tym w szczególności dotyczących procesu inwestycyjnego oraz z zakresu ochrony konsumentów i nieuczciwej konkurencji. Zaangażowany w bieżącą obsługę firm deweloperskich oraz budowlanych, obsługiwał liczne spory na linii inwestor – generalna wykonawca oraz generalny wykonawca – podwykonawcy. Reprezentował Polski Związek Firm Deweloperskich oraz deweloperów w sporach z klientami oraz Prezesem UOKiK dotyczących klauzul abuzywnych w umowach deweloperskich. Współautor monografii „Umowa deweloperska w praktyce”. Prowadził liczne specjalistyczne szkolenia skierowane do profesjonalistów (m.in. szkolenia dla pracowników UKE, członków PZFD oraz SBDIM, słuchaczy podyplomowych studiów deweloperskich na SGH) oraz dla aplikantów warszawskiej ORiP w zakresie prowadzenia sporów. Ukończył aplikację sądową i radcowską, pełnił funkcję arbitra Sądu Polubownego przy Profesjonalnej Lidze Piłki Siatkowej, członek Stowarzyszenia Prawa Konkurencji. Wymieniany w zestawieniu rekomendowanych firm prawniczych Chambers Europe, w sekcji dotyczącej sporów sądowych i arbitrażu.



### Paweł Kuglarz

*Partner, Kancelaria Wolf Theiss*

Paweł Kuglarz jest partnerem w kancelarii Wolf Theiss w Warszawie, w ramach której prowadzi departament nieruchomości oraz spraw sądowych i arbitrażowych. Specjalizuje się w prawie gospodarczym, cywilnym, budowlanym, prawie zabezpieczeń kredytowych, w szczególności hipoteki oraz prawie nieruchomości. Paweł Kuglarz jest specjalistą od wszechstronnym doświadczeniu w zakresie obsługi prawnej przedsiębiorstw, w tym różnych rodzajów inwestycji infrastrukturalnych i ich finansowania, partnerstwa publiczno-prywatnego, a także prowadzenia gospodarczych postępowań sądowych i arbitrażowych. Paweł Kuglarz jest współzałożycielem Polsko-Niemieckiego Centrum Prawa Bankowego na UJ. W latach 1999-2001 Dyrektor Szkoły Prawa Niemieckiego na Wydziale Prawa UJ. Od 2003 dyrektor Szkoły Prawa Austriackiego. W latach 1993-2000 współpracownik w warszawskim biurze Kancelarii Adwokackiej Pünder, Volhard, Weber i Axter, później w Clifford Chance Pünder. Wiceprzewodniczący Sekcji Prawa Upadłościowego Instytutu Allerhanda; członek Zarządu Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego oraz członek międzynarodowego stowarzyszenia prawa upadłościowego INSOL Europe. Od 2012 członek Zespołu Ekspertskiego Ministra Sprawiedliwości ds. nowelizacji prawa upadłościowego. Autor wielu książek oraz artykułów z dziedziny prawa.



### Jan Wszolek

*Adwokat, Kancelaria WKB Wierciński Kwieciński Beahr*

Członek zespołu nieruchomości i procesu inwestycyjnego. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, ukończył studia doktoranckie przy Katedrze Prawa Cywilnego Uniwersytetu Jagiellońskiego, obronił pracę doktorską dotyczącą umowy deweloperskiej. Ukończył studia podyplomowe z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami (posiada licencję zawodową w tym zakresie) na Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie, a także podyplomowe studia menadżerskie dla deweloperów na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego. Specjalizuje się głównie w prawie obrotu nieruchomościami, doradza we wszelkich etapach budowlanego procesu inwestycyjnego. Brał udział w transakcjach nieruchomościowych obejmujących między innymi projekty typu greenfields, budynki biurowe, komercyjne, mieszkaniowe, przemysłowe oraz magazyny. Posiada doświadczenie w transakcjach dotyczących pozyskiwania tytułu prawnego do nieruchomości, oraz projektach budowlanych i deweloperskich. Uczestniczył w licznych badaniach prawnych nieruchomości, spółek oraz projektów infrastrukturalnych pod kątem nieruchomościowym. Doradzał w kwestiach nieruchomościowych przy projektach energetycznych i infrastrukturalnych (farmy wiatrowe, gazociągi wysokiego ciśnienia).



### Andrzej Lulka

*Radca Prawny, Założyciel, Andrzej Lulka i Wspólnicy Kancelaria Prawna*

Założyciel kancelarii Andrzej Lulka Kancelaria Radcy Prawnego, był partnerem kancelarii Gide Loyrette Nouel (Tokarczuk Jędrzejczyk i Wspólnicy Kancelaria Prawna GLN sp.k.) oraz w ramach warszawskiego biura GLN odpowiadał za działalność Działu Nieruchomości. Specjalizuje się w prawie obrotu nieruchomościami oraz prawie budowlanym. Występuje często jako prelegent na konferencjach dotyczących sektora nieruchomości. Jest autorem licznych publikacji prasowych na łamach m.in. Eurobuild, Rzeczpospolitej i Gazety Prawnej. Jest prawnikiem rekomendowanym przez Legal 500 EMEA w 2008, 2009, 2010, 2011 i 2012 r., przez PLC Which Lawyer w 2009 r. i 2011 r. oraz Chambers Europe 2010, 2011 i 2012 r. w dziedzinie prawa nieruchomości. Wykładowca UW i szkoły Solvay. Posługuje się językiem angielskim, francuskim i niemieckim.