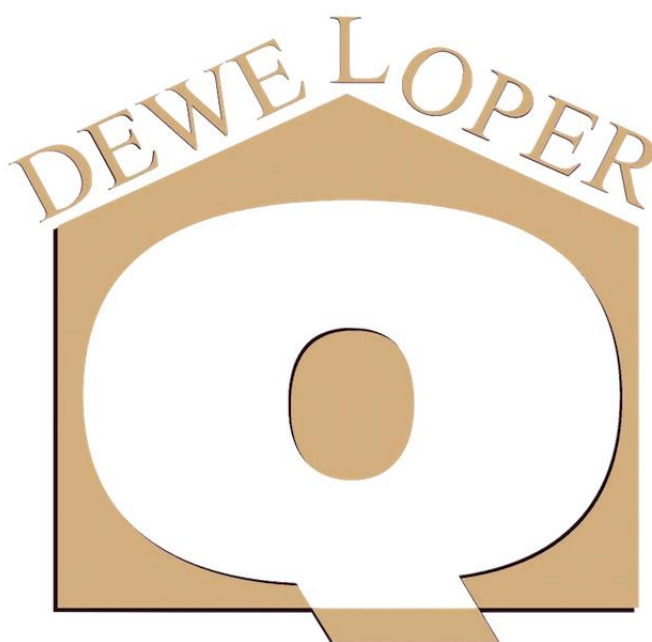




POLSKI ZWIĄZEK
PRACODAWCÓW BUDOWNICTWA

**Regulamin przyznawania
Certyfikatu Dewelopera**



Regulamin przyznawania Certyfikatu Dewelopera

Art. I Przepisy Ogólne

§ 1

I. Przedmiot Certyfikatu Dewelopera:

1. Certyfikat Dewelopera, zwany dalej Certyfikatem, został ustanowiony przez Polski Związek Pracodawców Budownictwa, następcę prawnego Krajowej Izby Budownictwa, który jest jego prawnym dysponentem i wydawany jest na podstawie uchwały Kapituły Certyfikatu Dewelopera (zwana dalej Kapitułą),
2. Certyfikat jest dokumentem potwierdzającym wiarygodność dewelopera oraz jego ofert inwestycyjnych i wypełniania zobowiązań w stosunku do klientów, z którymi zostały zawarte umowy formalno-prawne,
3. Certyfikat jest wydawany deweloperowi na okres dwóch lat z możliwością przedłużania cyklicznie co dwa lata.

II. Cel przyznawania Certyfikatu:

1. Kształtowanie pozytywnego wizerunku tego segmentu budownictwa, realizującego potrzeby mieszkaniowe ludności,
2. Promowanie rzetelnych deweloperów, a tym samym ułatwianie kontaktów z klientami, bankami i władzami samorządowymi,
3. Upowszechnianie banku danych o deweloperach, głównego źródła obiektywnej informacji dla inwestorów,
4. Uruchomienie systemu ostrzegania przed nieuczciwymi i nieprofesjonalnymi firmami deweloperskimi,
5. Zbieranie i upowszechnianie informacji dotyczących funkcjonowania rynku deweloperów.

§ 2

Idea przyznawania Certyfikatu oraz logo Certyfikatu Dewelopera są dobrami prawnie chronionymi i zastrzeżonymi w Urzędzie Patentowym RP.

§ 3

Podstawą podjęcia przez Kapitułę uchwały o przyznaniu i przedłużeniu Certyfikatu jest dokumentacja dołączona do wniosku o przyznanie Certyfikatu spełniająca wszystkie warunki określone w Regulaminie.

Art. II Organy Systemu Certyfikacji

§ 1

Organami systemu certyfikacji, wchodzącymi w skład struktury Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa są:

1. Rada Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa,
2. Kapituła Certyfikatu Dewelopera,
3. Sekretariat Certyfikatu,
4. oraz w sprawach wymagających określonej ekspertyzy, specjalnie w tym celu powoływani przez Kapitułę Eksperti.

§ 2

Rada Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa jest organem nadzorującym funkcjonowanie systemu certyfikacji i do jej obowiązków należy:

1. Powoływanie i odwoływanie członków Kapituły,
2. Przyznawanie Certyfikatu na podstawie uchwały Kapituły,
3. Nadzorowanie administracyjno-formalnej działalności Sekretariatu Certyfikatu.

§ 3

Kapituła Certyfikatu Dewelopera jest organem, który:

1. Przeprowadza - na podstawie dokumentacji otrzymanej z Sekretariatu Certyfikatu Dewelopera i wymaganych w niektórych przypadkach orzeczeń Ekspertów oraz własnej wiedzy - ocenę badania certyfikacyjnego,
2. Wydaje uchwały w sprawie przyznania, przedłużenia, zawieszenia i odebrania ważności Certyfikatu.

Zasady działalności Kapituły są określone w „Regulaminie Kapituły Certyfikatu Wiarygodności Dewelopera”.

§ 4

Sekretariat Certyfikatu Dewelopera jest organem, który:

1. Przyjmuje wnioski o przyznanie lub przedłużenie Certyfikatu,
2. Prowadzi rejestr w/w wniosków,
3. Przeprowadza weryfikację w/w wniosków pod względem formalno-prawnym,
4. Prowadzi rejestr deweloperów i współpracuje z organami dokonującymi oceny,
5. Pozyskuje dane i informacje uzupełniające od deweloperów w czasie ważności Certyfikatu, zgodnie z wymaganiami określonymi w Art. VI regulaminu,
6. Zwraca się do Kapituły o podjęcie uchwały w sprawie przyznania, zawieszenia i odebrania ważności Certyfikatu,
7. Udziela informacji:
 - inwestorom o deweloperach i ich inwestycjach, zgodnie z posiadanymi informacjami w „banku danych”,
 - deweloperom o stanie prac nad ich wnioskiem,
 - organom dokonującym oceny.

Zasady działalności Sekretariatu Certyfikatu są określone w „Regulaminie Sekretariatu Certyfikatu Dewelopera”.

§ 5

Eksperci Kapituły to organ, który:

1. Dokonuje oceny zgłoszonych wniosków,
2. Opracowuje ekspertyzy prawne, ekonomiczno-finansowe, bankowe i budowlano-techniczne,
3. Wydaje opinie w sprawie przyznania, przedłużenia, zawieszenia i odebrania ważności certyfikatu,
4. Przeprowadza weryfikacje przyznanych certyfikatów,
5. Przedstawia Kapitulę ekspertyzy i opinie wraz z orzeczeniem w sprawie danego wniosku.

Zasady działalności Ekspertów Kapituły są określone w „Regulaminie Ekspertów Kapituły Certyfikatu Dewelopera”

§ 6

Organy biorące udział w procesie certyfikacji nie biorą udziału w rozstrzyganiu ewentualnych sporów między deweloperem a klientem.

Art. III Warunki przyznawania Certyfikatu

§ 1

O przyznanie Certyfikatu mogą ubiegać się:

1. Przedsiębiorstwa budowlane realizujące budowę obiektów mieszkalnych (domy wielorodzinne i jednorodzinne) lub biurowych, przeznaczonych dla przyszłych klientów - właścicieli lub najemców (w przypadku TBS) lokali mieszkalnych, a także powierzchni użytkowej - z którymi zostały zawarte umowy formalno-prawne kupna lub najmu,
2. Holdingi łącznie z zależnymi spółkami celowymi posiadającymi osobowość prawną, które realizują budowę obiektów mieszkalnych (domy jednorodzinne, budynki wielorodzinne) lub biurowe przeznaczone dla przyszłych klientów – właścicieli lub najemców (w przypadku TBS) lokali mieszkalnych, a także powierzchni użytkowej, z którymi zostały zawarte umowy formalno-prawne kupna lub najmu,
3. Spółdzielnie mieszkaniowe pełniące funkcje inwestorów zastępczych,
4. Osoby prawne, pełniące funkcje organizatorów procesu inwestycyjnego na rzecz przyszłych właścicieli mieszkań, lokali, powierzchni użytkowej na podstawie zawartych umów formalno-prawnych, zwane dalej Wnioskodawcą.

§ 2

I. Wnioskodawca starający się o przyznanie Certyfikatu musi spełniać następujące warunki formalne:

1. Prowadzenie działalności deweloperskiej na polskim rynku co najmniej od trzech lat,
2. Zrealizowanie minimum 3 budynków wielorodzinnych lub 20 domów jednorodzinnych lub jednego dużego obiektu biurowego,

II. Wnioskodawca starający się o przyznanie Certyfikatu Dewelopera składa w Sekretariacie Certyfikatu Dewelopera wypełniony Wniosek wraz z następującymi dokumentami:

- Oświadczenie o dobrowolności zgłoszenia wniosku i poddania się rygorom Regulaminu, (wg załącznika nr 1)
- Potwierdzającymi utrwaloną pozycję dewelopera na rynku (wg załącznika nr 2),

- Potwierdzającymi kryterium bezpieczeństwa prawnego (wg załącznika nr 3),
- Potwierdzającymi kryterium oceny rzetelności wywiązywania się ze zobowiązań (wg załącznika nr 4),
- Dotyczącymi kryterium gwarancji dla klienta (wg załącznika nr 5),
- Potwierdzającymi dobrą sytuację ekonomiczno-finansową firmy (wg załącznika nr 6),
- Dane bazowe z ostatnich dwóch lat (wg załącznika nr 7).

III. Wymagana dokumentacja:

1. Dokumentacja dotycząca kryterium bezpieczeństwa prawnego (wg załącznika nr 3):

- Aktualny odpis z KRS,
- Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON,
- Decyzja Urzędu Skarbowego w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego NIP,
- Oświadczenie osób reprezentujących osoby prawne stwierdzające, że wobec nich nie wszczęto postępowania upadłościowego, układowego oraz nie otwarto likwidacji (wzór w załączeniu),
- Dokument wydany przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych stwierdzający wywiązywanie się z płacenia składek na ubezpieczenie społeczne,
- Dokument stwierdzający bieżące wywiązywanie się z zobowiązań podatkowych wobec Skarbu Państwa (zaświadczenie z Urzędu Skarbowego).

2. Dokumentacja dotycząca kryterium oceny rzetelności wywiązywania się z zobowiązań (wg załącznika nr 4):

- Udokumentowanie sposobu udzielania gwarancji, zabezpieczenia wkładów przez dewelopera w stosunku do klienta,
- Oświadczenie o prawnym przygotowaniu inwestycji przed rozpoczęciem budowy (prawo do gruntu, pozwolenia na budowę).

3. Dokumentacja dotycząca kryterium gwarancji dla klienta (wg załącznika nr 5):

- Informacja o procentowym udziale własnym w realizacji przedsięwzięć deweloperskich i o formie kooperacji z innymi firmami w zakresie projektowania, wykonawstwa budowlanego, nadzorów, obsługi prawnej,
- Wzory umów z Generalnym Wykonawcą, Inwestorem zastępczym,
- Wzory umów z przyszłymi właścicielami, nabywcami domów i mieszkań oraz lokali biurowych,
- Zaświadczenia z firm ubezpieczeniowych o ubezpieczeniu będących w trakcie realizacji obiektów budowlanych,
- Oświadczenie Wnioskodawcy zawierające wykaz banków współpracujących z nim,

- Opinie bankowe,
- Oświadczenie Wnioskodawcy dotyczące współpracy z bankiem udzielającym kredytów na korzystnych warunkach klientom Wnioskodawcy,
- Wykaz nieruchomości będących własnością Wnioskodawcy.

4. **Dokumentacja potwierdzająca dobrą sytuację ekonomiczno-finansową firmy** (wg. załącznika nr 6):

- Sprawozdanie finansowe za 2 ostatnie lata obrachunkowe, opinia biegłego rewidenta,
- Sprawozdanie kwartalne za ostatni kwartał poprzedzający złożenie wniosku,
- Wskaźnik płynności finansowej z roku poprzedzającego wniosek,
- Dane bazowe za ostatnie trzy lata działalności firmy oraz przewidywane wykonanie w roku bieżącym.

Wnioskodawca składa załączniki w uwierzytelnionych kopiach.

§ 3

Wnioskodawca ma prawo wskazać, które informacje mogą być udostępnione osobom trzecim, a które są zastrzeżone tylko do wiadomości Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa.

§ 4

Deweloper ubiegający się o przyznanie Certyfikatu ponosi koszty postępowania w wysokości **17 tys. PLN netto**. Członkom Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa przysługuje rabat zmniejszający koszty postępowania o 20%. Kwotę powyższą należy uregulować w dwóch ratach:

1. **20% kwoty** należy wpłacić przy składaniu wniosku o przyznanie Certyfikatu. Zaliczka ta stanowi podstawę do rozpoczęcia postępowania certyfikacyjnego i nie ulega zwrotowi w chwili nie przyznania Certyfikatu Deweloperowi przez kapitułę Certyfikatu Dewelopera.
2. **80% kwoty** należy wpłacić po zakończeniu postępowania certyfikacyjnego w ciągu 7 dni od otrzymania powiadomienia o przyznaniu Certyfikatu i faktury wystawionej przez Polski Związek Pracodawców Budownictwa.

Uregulowanie przez Dewelopera całej należnej kwoty uprawnia do odebrania statuetki i Certyfikatu.

§ 5

Wniosek o przyznanie Certyfikatu należy składać w Sekretariacie Certyfikatu Dewelopera w siedzibie Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa, ul. Kaliska 23 lok. U4, 02-316 Warszawa, tel. 22 114 95 26; fax. 22 119 95 73, a wpłaty dokonywać na konto: Bank PeKaO S.A. I O/Warszawa, pl. Bankowy 2, nr 88 1240 1037 1111 0010 0346 8949

Art. IV Warunki formalno-prawne przedłużenia ważności Certyfikatu

§ 1

Po dwóch latach od chwili uzyskania Certyfikatu Wnioskodawca może wystąpić o przedłużenie jego ważności.

§ 2

Wniosek o przedłużenie Certyfikatu należy składać w terminie co najmniej trzech miesięcy przed upływem jego ważności.

§ 3

Do Wniosku o przedłużenie Certyfikatu należy dołączyć komplet dokumentów (kopie potwierdzone za zgodność z oryginałem) obejmujący:

- Aktualny odpis z KRS,
- Oświadczenie osób reprezentujących osoby prawne stwierdzające, że wobec Wnioskodawcy nie wszczęto postępowania upadłościowego, układowego oraz nie otwarto likwidacji,
- Dokument stwierdzający bieżące wywiązywanie się z zobowiązań podatkowych wobec Skarbu Państwa (zaświadczenie z Urzędu Skarbowego),
- Opinie bankowe,
- Zaświadczenie ZUS o terminowym opłacaniu składek,
- Sprawozdanie nansowe za ostatnie 2 lata obrachunkowe, opinie biegłego rewidenta oraz sprawozdanie kwartalne za ostatni kwartał poprzedzający złożenie wniosku,
- Opis realizowanych aktualnie projektów i stanu zaawansowania formalno-prawnego czy rzeczowego,
- Dane bazowe za ostatnie trzy lata działalności Firmy oraz przewidywane wykonanie w roku bieżącym.

§ 4

Deweloper ma prawo wskazać, które informacje nie mogą być udostępnione osobom trzecim i są zastrzeżone tylko do wiadomości Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa.

§ 5

Deweloper ubiegający się o przedłużenie ważności Certyfikatu ponosi koszty postępowania w wysokości **12 tys. PLN netto**. Członkom Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa przysługuje rabat zmniejszający koszty postępowania o 20%. Powyższą kwotę należy uregulować w dwóch ratach:

1. **20% kwoty** należy wpłacić przy składaniu wniosku o przedłużenie ważności Certyfikatu. Zaliczka ta stanowi podstawę do rozpoczęcia postępowania certyfikacyjnego i nie ulega zwrotowi w chwili nie przyznania Certyfikatu Deweloperowi przez Kapitułę Certyfikatu Dewelopera .
2. **80% kwoty** należy wpłacić po zakończeniu postępowania certyfikacyjnego w ciągu 7 dni od otrzymania powiadomienia o przedłużeniu Certyfikatu Dewelopera i faktury wystawionej przez Polski Związek Pracodawców Budownictwa.

Uregulowanie przez Dewelopera całej należnej kwoty uprawnia do odebrania statuetki i Certyfikatu.

§ 6

Wnioski o przedłużenie ważności Certyfikatu należy składać w Sekretariacie Certyfikatu w siedzibie Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa, ul. Kaliska 23 lok. U4, 02-316 Warszawa, tel. 22 114 95 26; fax. 22 119 95 73, a wpłat dokonywać na konto: Bank PeKaO S.A. I O/Warszawa, pl. Bankowy 2, Nr 88 1240 1037 1111 0010 0346 8949.

Art. V Procedura przyznawania lub przedłużania Certyfikatu

§ 1

Sekretariat Certyfikatu Dewelopera dokonuje analizy złożonych przez Wnioskodawcę dokumentów pod względem formalnym, czyli sprawdza czy zostały spełnione warunki zawarte w Art.III Regulaminu.

§ 2

Sekretariat Certyfikatu Dewelopera może zażądać od Wnioskodawcy uzupełnienia danych, niezbędnych do rozpoczęcia postępowania.

§ 3

Kolegium Ekspertów dokonuje oceny przedłożonych materiałów i na podstawie przygotowanych ekspertyz formułuje wnioski, które przedkłada Kapitułe Certyfikatu.

§ 4

Kapituła na swym posiedzeniu rozpatruje materiały przedstawione przez Kolegium Ekspertów oraz opinie użytkowników.

§ 5

Kapituła Certyfikatu może zażądać dodatkowych wyjaśnień lub obecności przedstawicieli Wnioskodawcy na posiedzeniu.

§ 6

Kapituła Certyfikatu podejmuje decyzję o przyznaniu, przedłużeniu, zawieszeniu lub unieważnieniu Certyfikatu w formie uchwały, którą przekazuje do Sekretariatu Certyfikatu.

§ 7

Pozytywna decyzja Kapituły Certyfikatu jest podstawą dla Rady Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa do podjęcia działań formalnych, związanych z przyznaniem deweloperowi Certyfikatu.

§ 8

Sekretariat Certyfikatu powiadamia dewelopera o decyzji i uzgadnia formę współpracy na okres ważności Certyfikatu.

§ 9

Decyzja Kapituły Certyfikatu jest ostateczna i nie przysługuje od niej odwołanie. Wnioskodawca może, nie wcześniej niż po upływie sześciu miesięcy od otrzymania odmownej decyzji, ponownie złożyć wniosek o przyznanie Certyfikatu.

Art. VI Uprawnienia i obowiązki posiadających Certyfikat

§ 1

Uprawnionymi do posługiwania się Certyfikatem Dewelopera są firmy, którym taki Certyfikat został przyznany przez Kapitułę Certyfikatu Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa i nie został zawieszony lub unieważniony.

§ 2

Deweloperom posiadającym Certyfikat Dewelopera przysługuje prawo do:

1. Umieszczania logo Certyfikatu we wszystkich materiałach i drukach informacyjnych i reklamowych dewelopera,
2. Wykorzystania Certyfikatu w kampaniach reklamowych prowadzonych przez deweloperów w mediach,
3. Promocji prowadzonej przez Polski Związek Pracodawców Budownictwa na targach, imprezach wystawienniczych, w mediach, w materiałach wydawanych przez Związek oraz podczas różnych imprez promocyjnych,
4. Znacznych zniżek w opłatach za reklamę zamieszczoną w wydawnictwach Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa,
5. Otrzymywania informacji z Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa i materiałów dotyczących aktualnej sytuacji na rynku deweloperskim,
6. Uzgadnianie projektów uchwał i rozwiązań prawnych bezpośrednio związanych z rynkiem dewelopera,
7. Reprezentowanie interesów dewelopera przez Polski Związek Pracodawców Budownictwa w środkach masowego przekazu oraz w bezpośrednim kontakcie z potencjalnymi klientami poprzez liczne informacje udzielane telefonicznie i w rozmowie z klientami zgłaszającymi się osobiście do Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa.

§ 3

Deweloperzy spełniający wymogi określone w § 1 zobowiązują się do:

1. Niezwłocznego poinformowania Sekretariatu Certyfikatu o wszelkich istotnych zmianach w swojej działalności, które mają bezpośredni związek z przyznaniem Certyfikatu,
2. Składania co sześć miesięcy oświadczeń informujących o aktualnej sytuacji ekonomiczno-finansowej i prawn-administracyjnej,
3. Systematycznego przekazywania bieżących informacji o prowadzonych i planowanych inwestycjach,
4. Dostarczenia w okresie dwóch tygodni od chwili powstania sytuacji następujących informacji o:
 - Zaprzestaniu działalności gospodarczej (załączony wypis z rejestru)/zawieszeniu działalności deweloperskiej,
 - Złożeniu wniosku o otwarcie postępowania układowego,
 - Zawarciu układu,
 - Utracie osobowości prawnej,
 - Wszczęciu postępowania upadłościowego,

- Istotnych zmianach w dokumentacji stanowiącej załączniki do wniosku o przyznanie Certyfikatu.

5. Poddania się weryfikacji po dwóch latach od uzyskania Certyfikatu, bądź zrezygnowania z posługiwania się logo Certyfikatu.

§ 4

Niedopełnienie obowiązków wymienionych w § 3, ust.1,2,3, skutkować będzie zawieszeniem Certyfikatu.

§ 5

Niedopełnienie obowiązków wymienionych w § 3, ust. 4, skutkować będzie unieważnieniem Certyfikatu.

Art. VII Warunki zawieszenia ważności Certyfikatu

§ 1

Kapituła Certyfikatu może zawiesić ważność Certyfikatu do czasu:

- Zakończenia postępowania układowego,
- Ogłoszenia wyroku sądowego,
- Prawomocnych rozstrzygnięć formalno-prawnych dotyczących ewentualnych sporów,

§ 2

Kapituła Certyfikatu zawiesza ważność Certyfikatu w przypadku niespełnienia obowiązków z Art.VI, §3, ust.1,2,3, Regulaminu.

Art. VIII Warunki odebrania ważności Certyfikatu

§ 1

Kapituła Certyfikatu podejmuje uchwałę w sprawie odebrania ważności przyznanego Certyfikatu i ogłasza ją w mediach w przypadku stwierdzenia:

- Złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości,
- Złożenia wniosku o likwidacji lub likwidacji,
- Utraty osobowości prawnej
- Zaprzestania działalności dewelopera.

§ 2

Kapituła Certyfikatu może podjąć uchwałę w sprawie odebrania ważności przyznanego Certyfikatu i ogłosić to w prasie w przypadku stwierdzenia złożenia wniosku przez firmę o otwarcie postępowania układowego lub zawarcie układu.