

# Propozycje zmian w ustawie deweloperskiej

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKIK) opublikował niedawno założenia projektu nowelizacji ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tzw. ustawa deweloperska). Projekt zawiera wiele nowości, które mają zapewnić większe bezpieczeństwo osobom kupującym mieszkanie, zwłaszcza w przypadku upadłości dewelopera czy zaprzestania przez niego prac na budowie. Założenia regulują także sytuację, gdy bank wypowiada umowę o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego. UOKIK pozytywnie ocenia uchwalenie ustawy deweloperskiej w 2011 r., widzi jednak pole do poprawy sytuacji nabywców mieszkań. Przyjęcie nowelizacji ustawy deweloperskiej będzie miało potencjalnie daleko idące skutki dla inwestorów.

Według założeń nowelizacji, zlikwidowane zostaną otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze bez zabezpieczeń, tj. takie, gdzie bank przekazuje środki zgodnie z harmonogramem inwestycji, ale nie kontroluje postępów budowy. W przypadku problemów dewelopera, nabywcy mogą nie odzyskać pieniędzy już wydanych na nieukończoną inwestycję. Jeśli nowelizacja zostanie przyjęta, inwestor będzie mógł prowadzić jedynie dwa rodzaje rachunków: zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy (gdy bank wypłaca pieniądze deweloperowi dopiero po przeniesieniu własności mieszkań na nabywców) albo otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy objęty gwarancją ubezpieczeniową lub bankową – tak, aby w przypadku upadłości dewelopera nabywcy mogli odzyskać całą wpłaconą kwotę. Wymagałoby to uzyskiwania przez dewelopera gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych opiewających na znaczne kwoty – gwarantujące zwrot wszystkich wpłat dokonanych przez nabywców – co istotnie zwiększałoby koszty po stronie inwestora.

Ponadto, wpłaty nabywców na rachunek powierniczy mają zostać powiązane z postępami prac na budowie. Banki prowadzące rachunki powiernicze mają dokładnie

weryfikować czy zaistniały warunki do wypłaty środków oraz czy budowa przebiega prawidłowo (np. czy deweloper posiada tytuł prawny do nieruchomości, czy pozwolenie na budowę jest ważne, czy deweloper nie jest objęty postępowaniem restrukturyzacyjnym albo upadłościowym). W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości bank będzie uprawniony do wstrzymania wypłat. Dodatkowe obowiązki i uprawnienia banków prowadzących rachunki powiernicze mogą znacząco wpłynąć na koszty i sposób prowadzenia inwestycji.

Proponowane zmiany dotyczące mieszkaniowych rachunków powierniczych (MRP) są jeszcze dalej idące – jeśli deweloper zaprzestanie budowy, bank będzie zobowiązany do rozwiązania umowy MRP oraz zwrotu nabywcom wszelkich wpłaconych środków. Od wprowadzenia zmian MRP będzie zakładane osobno dla każdego zadania inwestycyjnego, a nie jak dotychczas praktykowano – dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego, co ma ułatwić klientom dochodzenie roszczeń. UOKIK proponuje też, aby zamknięcie MRP mogło nastąpić dopiero po ustanowieniu prawa odrębnej własności ostatniego z lokali.

Według założeń nowelizacji, ochrona z ustawy deweloperskiej ma obejmować także osoby nabywające wybudowane już lokale (do czasu przeniesienia na nie własności lokalu), w takim samym zakresie jak osoby, które zobowiązały się do zakupu lokalu na etapie budowy. Ustawa deweloperska ma także objąć nie tylko zakup lokali mieszkalnych, ale także miejsc postojowych w garażach, komórek lokatorskich itp. Dotychczas były one objęte innymi umowami i nie obejmowała ich ochrona wpłat przysługująca środkom wpłaconym na lokale mieszkalne.

Ustawa deweloperska według propozycji UOKIK ma także regulować umowy rezerwacyjne, które dotąd nie były objęte żadnymi szczególnymi przepisami. Po wprowadzeniu nowelizacji maksymalna wysokość opłaty rezerwacyjnej mogłaby wynosić 1% ceny. W niektórych przypadkach nabrałaby cech zadatku – gdyby umowa deweloperska nie

została podpisana z winy dewelopera, deweloper musiałby zwrócić opłatę rezerwacyjną w podwójnej wysokości. Jeśli do umowy nie doszłoby ze względu np. na nieudzielenie nabywcy kredytu na zakup, opłata musiałaby zostać zwrócona w całości.

Propozycje zmian obejmują także rozszerzenie zakresu informacji, które deweloper musi umieszczać w prospekcie informacyjnym (m.in. podanie ceny oferowanego mieszkania). Projekt ma także regulować sytuację prawną stron umowy deweloperskiej na wypadek upadłości banku prowadzącego MRP. Obowiązkowym załącznikiem do umowy deweloperskiej ma być zgoda banku finansującego inwestycję lub innego wierzyciela hipotecznego na wyodrębnienie lokalu bez obciążenia hipotecznego. Brak takiej zgody powodowałaby nieważność umowy deweloperskiej.

Nowelizacja obejmuje także szereg sankcji dla deweloperów w przypadku niezapewnienia nabywcom obowiązkowych środków ochrony ich wpłat – jak grzywna, kara ograniczenia wolności albo nawet kara pozbawienia wolności.

Należy zaznaczyć, iż na chwilę obecną są to jedynie założenia do planowanej nowelizacji ustawy deweloperskiej. Ostateczne zapisy mogą więc ulegać zmianie, zarówno na etapie przedsejmowym, jak również podczas procedowania projektu w parlamencie. Proponowane zmiany mogą mieć niezwykle istotne znaczenie dla dewelopera i całego procesu inwestycyjnego, które mogą pociągać za sobą szereg dodatkowych kosztów i obowiązków. Projektowane zmiany, które mają na celu szerszą ochronę praw nabywcy lokali mieszkalnych, mogą osiągnąć ten cel – ale mogą także spowodować wzrost cen mieszkań oraz skomplikować proces zakupu. Na chwilę obecną brak jest informacji, kiedy zmiany mają być procedowane i na kiedy jest planowane ich wejście w życie.

*Julia Kulikowska*

*Aplikant radcowski w Kancelarii Adwokatów i Radców Prawnych*

*Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.*