

Komentarz prawny

Projekt nowej ustawy deweloperskiej - dodatkowe obowiązki deweloperów oraz silniejsza ochrona nabywców lokali mieszkalnych.

Projekt nowej ustawy deweloperskiej

W grudniu 2019 r. do wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów powrócił projekt nowelizacji ustawy deweloperskiej, nad którym pracowała poprzednia Rada Ministrów. Projekt, który przybrał formę zupełnie nowej ustawy mającej uchylić obecnie obowiązującą ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, wprowadza istotne zmiany dla branży deweloperskiej. Zgodnie z założeniami projektodawców projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („**Nowa Ustawa Deweloperska**”) zostanie przyjęty przez Radę Ministrów w I kwartale 2020 r.¹

¹Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, dostęp: <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12312251/katalog/12513237#12513237>,

Ocena dotychczasowej ustawy deweloperskiej

Impulsem do podjęcia prac nad zmianą ustawy deweloperskiej były wyniki przeprowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeglądu funkcjonowania regulacji prawnych obowiązujących od 2011 roku.² W wyniku oceny funkcjonowania dotychczasowej ustawy wskazano, że zmiana przepisów powinna zmierzać do poprawy skuteczności ochrony nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Silniejsza ochrona środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

Najistotniejszą zmianą w stosunku do obecnie obowiązującej ustawy jest modyfikacja katalogu środków ochrony wpłat nabywcy.

Zgodnie z aktualnym stanem prawnych deweloper zobowiązany jest zabezpieczyć środki wpłacone przez nabywców poprzez wykorzystanie jednego ze środków ochrony wpłat (zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wraz z dodatkowym zabezpieczeniem – gwarancją ubezpieczeniową lub bankową – lub otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy bez dodatkowego zabezpieczenia).

²Wyniki tego przeglądu opublikowano w Informacji Rady Ministrów dla Sejmu o skutkach obowiązywania ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) wraz z propozycjami zmian, dostęp: <http://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/0/C7076B19DA40D2A7C1257CEE002E19BE/%24File/2454.pdf>.

W praktyce deweloperzy najczęściej stosują środek ochrony w postaci otwartego rachunku powierniczego bez dodatkowego zabezpieczenia, co zwiększa ryzyko utraty tych środków przez nabywcę w przypadku upadłości dewelopera.

Nowa Ustawa Deweloperska wprowadza dodatkowe mechanizmy gwarantujące ochronę wpłat nabywców lokali mieszkalnych. Projektowane przepisy zakładają wprowadzenie nowego sposobu zabezpieczenia tych środków, polegającego na objęciu środków wpłacanych na mieszkaniowy rachunek powierniczy przez nabywcę obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki na tzw. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („**Fundusz**”).

Podstawą wyliczenia przez dewelopera wysokości składki na Fundusz będzie wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej. Środki Funduszu będą przeznaczane na zwrot wpłat nabywców w przypadku upadłości dewelopera. Wysokość składek wyliczana będzie według stawek procentowych, które zostaną określone w odrębnym rozporządzeniu.

Nowa Ustawa Deweloperska wprowadza również istotne zmiany i uzupełnienia dotyczące prowadzenia przez bank mieszkaniowego rachunku powierniczego, uprawnień kontrolnych banku, treści umowy deweloperskiej (obowiązek uzyskania przez dewelopera zgody banku na bezobciążeniowe ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, uszczegółowienie prospektu informacyjnego), wprowadza również do ustawy pojęcie umowy rezerwacyjnej.

Jacek Choromański, Adwokat
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.