

Komentarz prawny

Jakie negatywne skutki może przynieść nowa ustawa deweloperska?

Ustawa z dnia 20 maja 2021 r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1177), zwana potocznie „nową ustawą deweloperską”, wejdzie w życie 1 lipca 2022 r.. Oznacza to w praktyce, że wszystkie inwestycje, których sprzedaż rozpocznie się po 1 lipca 2022 r., będą musiały zostać zrealizowane zgodnie z nową ustawą. Nie dotyczy to jednak inwestycji, których budowę rozpoczęto przed wejściem w życie omawianych regulacji. Te mogą być realizowane według obecnych przepisów w ciągu najbliższych dwóch lat. Zależność kształtuje się więc następująco: jeżeli deweloper sprzeda choć jeden lokal przed 1 lipca 2022 r., to będzie miał czas na dokończenie inwestycji według starych przepisów do 30 czerwca 2024 r. Natomiast każda inwestycja rozpoczęta po 1 lipca 2022 r. będzie musiała zostać zrealizowana według nowych przepisów.

Nie jest zaskoczeniem, że wprowadzane zmiany w największym stopniu dotkną właśnie deweloperów oraz banki. Mogą mieć bowiem istotny wpływ na przebieg procesu inwestycyjnego.

Mimo, iż celem wprowadzenia do systemu prawnego nowej ustawy deweloperskiej niewątpliwie jest szeroko pojęte dobro nabywców lokali mieszkalnych, głównie w postaci zwiększenia zakresu ich ochrony, to nie można zapomnieć, że z dużym prawdopodobieństwem spowoduje to wzrost cen mieszkań, a w wielu przypadkach także skomplikuje cały proces zakupu. Konsumenci na rynku mieszkań muszą się więc przygotować na dwojake konsekwencje wspomnianych działań ustawodawczych. Ich pozycja w stosunku umownym z deweloperem z pewnością się umocni, ale z perspektywy

czysto ekonomicznej będzie to niosło za sobą negatywne skutki. Nawet tak prozaiczne, jak wydłużenie się okresu zbierania funduszy na mieszkanie. Wzrosną koszty kredytu, ponieważ - jak wspomniano wyżej - banki zostaną obciążone nowymi obowiązkami. Będą one odpowiedzialne zarówno za analizę dokumentów przedstawionych przez dewelopera, jak i za właściwe rozliczenie inwestycji oraz wypłatę środków dla deweloperów. Skutkiem wprowadzenia tej regulacji może być zatem wzrost kosztów udziału banku w realizacji inwestycji. W efekcie, z pewnością wzrośnie bezpieczeństwo środków wpłacanych przez nabywców, ale także wydłuży się czas i wzrośnie koszt obsługi procedur inwestycyjnych. Nowe obowiązki banków związane z wypłatą środków z Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych obejmą natomiast działania w zakresie kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych na rzecz dewelopera. Kontrola ta prowadzona jest na koszt dewelopera i jest kolejnym czynnikiem, który z dużym prawdopodobieństwem wpłynie na podwyższenie kosztów kupna mieszkania.

Poza tym, w debacie publicznej coraz częściej można usłyszeć głosy wątpliwości, czy przepisy przejściowe (art. 76 nowej ustawy deweloperskiej, który przewiduje, że w niektórych przypadkach deweloperzy po 01.07.2022 r. nadal będą stosować przepisy „starej” ustawy), o których mowa w artykułach w poprzednich wydaniach PMR Construction Insight: Poland, nie są zbyt skomplikowane i czy z całą pewnością dla deweloperów jasne będzie, do których z zawartych przez nich umów deweloperskich trzeba będzie stosować nową ustawę. Problemem, z którym będzie trzeba zmierzyć się więc w pierwszej kolejności, będzie kosztowna procedura compliance, związana z wysokim ryzykiem naruszenia przez deweloperów przepisów nowej ustawy i narażeniem ich na pojawienie się licznych roszczeń ze strony nabywców lokali. Pomimo więc ogólnej pozytywnej oceny nowej ustawy, ciężko oszacować i przewidzieć ekonomiczne skutki jej wejścia w życie.

Magdalena Lechowska
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.