

Informacja prasowa
Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego
W sprawie projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu
mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (druk 4482)
Warszawa 6 września 2011 – śniadanie prasowe w Fundacji

POTRZEBA PRAC LEGISLACYJNYCH

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, realizując cel statutowy wdrożenia odpowiednich ram prawnych dla finansowania budownictwa w Polsce, od 10 lat inspirowała inicjatywy ustawodawcze w kwestii regulacji stosunków między stronami umowy deweloperskiej zapewniającej ochronę praw nabywcy do mieszkań.

Dziesięć lat bezczynności rządów wobec takiej inicjatywy, mimo nawet rekomendacji Trybunału Konstytucyjnego z sierpnia 2010 r., oznaczałoby pozostawienie w prawnej bezradności nabywców mieszkań oraz ich pożyczkodawców – liczymy, że tym razem Sejm VI Kadencji RP uwierzy sukcesem proces legislacyjny tzw. "Ustawy deweloperskiej".

PROJEKT USTAWY ODPOWIADA REGULACYJNIE NA PROBLEMY ZAISTNIAŁYCH W POLSCE UPADŁOŚCI DEWELOPERSKICH

Przedstawione poniżej przypadki upadłości deweloperów pokazują dobitnie, jak złe prawo, a właściwie jego brak szkodzi nie tylko niedoszłym nabywcom mieszkań, ale też narusza zaufanie do prawnej infrastruktury finansowania inwestycji nieruchomościowych w Polsce.

W lutym 2011 Sąd Apelacyjny w Krakowie wydał wyrok, który przesądza o stanie prawnym mieszkań przy ulicy Wierzbowej w Krakowie. Dla ok. 200 rodzin oznacza to, że utracą mieszkania, za które już raz zapłacili deweloperowi (firmie Leopard).

Wydarzenia te, podobnie jak inne opisane poniżej przypadki, potwierdzają, iż istnieje palący problem braku przepisów, które regulowałyby stosunek prawny pomiędzy klientem, deweloperem i bankiem finansującym.

10 LAT BEZCZYNNOŚCI WOBEC PROJEKTU USTAWY DEWELOPERSKIEJ TO SETKI POSZKODOWANYCH NABYWCÓW I PRESPEKTYWA DALSZYCH STRAT W PROJEKTACH DEWELOPERSKICH

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego już w 2001 roku zwróciła uwagę na braki w regulacjach stosunków w trójce nabywca mieszkania – deweloper – bank. Przeprowadzono szereg konsultacji, analiz oraz symulacji. Wyniki prac i założenia do projektu odpowiedniej ustawy opublikowano w Zeszytach Hipotecznym nr 19 (Wydawca – Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego 2002 r.) i kierowano do kolejnych rządów. Fundacja w 2002 roku przedstawiła pierwszy projekt *ustawy deweloperskiej*, która zabezpieczałaby interesy nabywców. Projekt skierowany do resortu infrastruktury, nie znalazł wystarczającego poparcia i napotkał na opór lobby deweloperskiego.

W 2008 roku Fundacja, jako członek w Europejskiej Federacji Hipotecznej, rozpoczęła szeroko zakrojony projekt badawczy w krajach członkowskich Federacji pod nazwą Tor 08/04. Analizy wykazały, że Polska jest jednym z ostatnich krajów w Unii Europejskiej bez rozwiązań systemowych, które regulowałyby jasno relacje prawne pomiędzy deweloperem, bankiem i nabywcą budowanego mieszkania. Podsumowanie doświadczeń i doradztwa europejskiego nastąpiło na konferencji *III NEW EU FORUM ON MORTGAGE AND DEVELOPERS' FINANCING* w Warszawie w dniach 15 - 16 października 2009 , która zgromadziła wybitnych ekspertów, aż z ośmiu krajów.

Projekt ustawy *o ochronie nabywców projektów deweloperskich*, udoskonalony o najlepsze wzorce legislacji europejskiej, przyjęty został przez Radę Programową Fundacji w listopadzie 2010 r. i oczekuje na finał uchwalenia, jakkolwiek do pełnego sukcesu niezbędne jest uwzględnienie kilku jeszcze postulatów korygujących.

REKOMENDOWANE PRZEZ TRYBUNAŁ KONSTYTUCYJNY REGULACJE O OCHRONIE NABYWCÓW PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Tymczasem problem został dostrzeżony przez Trybunał Konstytucyjny. W postanowieniu z dnia 2 sierpnia 2010 roku (sygn. akt S 3/10). Trybunał zajmując się skargą konstytucyjną dotyczącą właśnie upadłości dewelopera „stwierdziwszy istnienie luki prawnej, której usunięcie jest niezbędne dla zapewnienia spójności systemu prawnego Rzeczypospolitej Polskiej, postanowił zasygnalizować Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej i Radzie Ministrów potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej w kwestii regulacji stosunków między stronami umowy deweloperskiej w celu zapewnienia ochrony praw nabywców mieszkań”.

Trybunał docenił wieloletnie prace Fundacji w danym obszarze. W uzasadnieniu postanowienia Trybunał wskazał wyraźnie na projekt regulacji przygotowany przez Fundację, podkreślając, iż zaproponowane rozwiązania zmiierają we właściwym kierunku.

PROSPEKT INFORMACYJNY DEWELOPERA

W 2010 roku Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego zaprezentowała również Arkusz Informacji Deweloperskiej. Jest to dokument, który miałby zawierać informacje kluczowe, niezbędne minimum, aby móc zrozumieć ofertę dewelopera również od strony formalnej, w tym ocenić zalety, wady i ryzyka. Dane są podane w sposób przejrzysty, czytelny i łatwy do zrozumienia. Dzięki temu, inwestycje będzie można porównywać między sobą. Poza tym, w arkuszu informacyjnym deweloper musiałby wskazać najważniejsze informacje finansowe potwierdzające jego stabilność, i finansowanego przedsięwzięcia. AID bankom ułatwiłby podjęcie decyzji kredytowej . Inicjatywa AID-u wzorowana na doświadczeniach Fundacji w pracach nad formularzem dla kredytu hipotecznego w związku z „Code of Conduct for home Lorans”, przyjęła w sejmowym kształcie projektu formułę prospektu informacyjnego dewelopera.

WYBRANE PRZYKŁADY POSZKODOWANIA NABYWCÓW MIESZKAŃ DEWELOPERSKICH W WYNIKU BRAKU WŁAŚCIWYCH REGULACJI

1. Sprawa krakowskiego dewelopera Leoparda (2009-2011)– najgłośniejsza upadłość dewelopera w Polsce ostatnich lat. **W jej wyniku ok. 200-cie rodzin, które zapłaciły za mieszkania i w nich zamieszkały będzie musiało się wyprowadzić i utracić „swoje” mieszkania.**

Mechanizm – deweloper podpisywał umowy przedwstępne z nabywcami, w dużej części również w formie notarialnej. Umowy zawierały jednak zastrzeżenie, że nabywcy nie mogą wpisać swoich roszczeń do dużej księgi wieczystej nieruchomości, na której budowano blok. Deweloper wznosił budynek do stanu, w którym możliwe było wydanie kluczy lokatorom, co też uczynił. Nabywcy wpłacali wtedy resztę ceny. Nie zostały jednak zawarte akty notarialne wyodrębniające lokale i przenoszące ich własność na nabywców. W międzyczasie deweloper popadł w poważne tarapaty finansowe. Zwrócił się do zagranicznego funduszu o udzielenie pożyczki. Jako jej zabezpieczenie zaoferował opisywany blok, pokazując funduszowi księgę wieczystą, która nie była obciążona żadnymi roszczeniami. Fundusz udzielił zatem pożyczki, jednocześnie, zgodnie z prawem, wpisując hipotekę na nieruchomości. Wkrótce ogłoszono upadłość dewelopera. W chwili upadłości to nadal deweloper był właścicielem całego bloku, a fundusz posiadał zabezpieczenie hipoteczne na nieruchomości. Zgodnie z przepisami prawa upadłościowego i naprawczego syndyk powinien teraz dokonać sprzedaży majątku upadłego – czyli całej nieruchomości. W pierwszej kolejności musi on spłacić fundusz, któremu przysługuje hipoteka. Dopiero później może oddać środki niedoszłym nabywcom mieszkań. Nic nie wskazuje jednak aby wystarczyło środków pieniężnych również dla nabywców mieszkań.

Luka w prawie – brak obowiązku ujawnienia roszczeń nabywców w księdze wieczystej inwestycji.

Fundacja , tak jak projekt sejmowy rekomenduje:

- obligatoryjne zawieranie umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego
- obligatoryjne wpisanie roszczeń nabywców wynikających z umowy przedwstępnej do księgi wieczystej nieruchomości

W opisanym sprawie, gdyby funkcjonowały przepisy proponowane przez Fundację, nabywcy mieszkań zostaliby ujawnieni w księdze wieczystej nieruchomości mając pierwszeństwo przed Funduszem, który udzielił pożyczki. Fundusz zapewne w ogóle by nie udzielił pożyczki, nie mając zabezpieczenia hipotecznego na pierwszym miejscu i co najważniejsze mieszkanie lokatorów przeniesione aktem notarialnym nie byłoby licytowane jako majątek upadłego dewelopera.

2. Sprawa spółki Management i banku BOŚ (2009, 2010) – w wyniku upadłości spółki Management i przepisów prawa, które czynią ochronne rachunkiem powierniczym fikcją, 30 rodzin utraciło oszczędności życia wpłacone na nigdy nie wybudowane domy.

Mechanizm - spółka Management rozpoczęła projekt budowy osiedla domów mieszkalnych. Jako jeden z głównych atutów wskazywane było stosowanie rachunku powierniczego w banku, który miałby

zagwarantować całkowite bezpieczeństwo nabywcom. Mieli oni wpłacić środki na domy na rachunek bankowy, a bank miał kontrolować postępy w budowie i wypłacać środki tylko w miarę postępów w budowie. Okazało się, że bank dokonał wypłat wszystkich środków z rachunku, a budowa domów była w małym stopniu zaawansowana. Wobec spółki deweloperskiej ogłoszono upadłość. W rezultacie niedoszli mieszkańcy stracili wszystkie środki finansowe i nie są właścicielami nieruchomości. Co istotne, zgodnie z prawem, nie mają oni również roszczeń odszkodowawczych w stosunku do banku, ponieważ w świetle prawa nie zawarli oni żadnej umowy z bankiem, a tylko z deweloperem i dalej to deweloper zawarł umowę z bankiem. Zatem środki klientów wpłacone na poczet budowy na rachunek powierniczy w banku nie wrócą do nich ani w gotówce, ani w postaci mieszkania

Luka w prawie – istniejąca konstrukcja rachunku powierniczego (w prawie bankowym) nie chroni powierzającego środki (czyli klienta).

Fundacja w przygotowanym projekcie właściwej regulacji rekomenduje:

- nowelizację konstrukcji bankowego rachunku powierniczego, tak aby był on umową trójstronną pomiędzy nabywcą (powierzającym), bankiem i powiernikiem (deweloperem), a nie jak teraz dwustronną. Alternatywnie ujęte w projekcie poselskim szczegółowe rozwiązania praw i obowiązków odnośnie prowadzenia rachunków powierniczych spełniają podobną rolę.

KONIECZNE JEST objęcie środków na rachunku powierniczym ochroną BFG !

W opisaney sprawie, gdyby funkcjonowały przepisy proponowane przez Fundację, nabywcy mieszkań mieliby roszczenie odszkodowawcze do banku o zwrot środków.

3. W styczniu 2011 roku ogłoszono upadłość likwidacyjną jednego z największych warszawskich deweloperów – firmy Edbud S.A. Pozostała niedokończona inwestycja przy ulicy Borzykowskiej. Ucierpią na tym wszyscy klienci spółki, którzy wpłacili środki na nowe mieszkania, a nie uzyskali jeszcze odrębnej własności aktem notarialnym. W szczególnej sytuacji są niedoszli nabywcy mieszkań w inwestycji przy ulicy Borzykowskiej w Warszawie. Deweloper prowadził tam inwestycję, nie posiadając nawet prawa własności działki (lub prawa użytkowania wieczystego). Działka należy do Skarbu Państwa, który to wydzierżawił działkę do 2028 r. pewnej firmie. Na podstawie dzierżawy firma dała prawo do dysponowania działką na cele budowlane firmie Edbud S.A.. Deweloper budował mieszkania na działce, do której nie miał ani prawa własności, ani prawa użytkowania wieczystego, ani nawet prawa dzierżawy. Deweloper zobowiązał się, że do dnia wydzielenia odrębnej własności lokali będzie dysponował prawem użytkowania wieczystego lub prawem własności dla działki. Mieszkańcy nie mieli jednak żadnego zabezpieczenia takiego rozwoju sytuacji. W obliczu upadłości dewelopera mieszkańcy nie mają obecnie praw do nieruchomości, na której wznoszona była inwestycja. Mają oni jedynie roszczenie pieniężne i są dopiero w czwartej kategorii wierzycieli stojących w kolejce po odzyskanie swoich środków. Praktyka pokazuje, że wierzyciele z czwartej kategorii prawie nigdy nie odzyskują swoich środków finansowych.

Luka w prawie – deweloper może budować mieszkania i przyjmować za nie wpłaty, nie będąc nawet właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu.

Fundacja w przygotowanym projekcie właściwej regulacji rekomenduje:

- warunkiem skorzystania ze środków nabywców mieszkań przez dewelopera jest uzyskania prawa własności lub użytkowania wieczystego i wydanie pozwolenia na budowę lub pełne zabezpieczenie zwrotu wpłacanych kwot .

W opisanej sprawie, gdyby funkcjonowały przepisy proponowane przez Fundację, środki zdeponowane przez nabywców nadal znajdowałyby się na koncie bankowym i przysługiwały wpłacającym lub byłiby oni chronieni tytułem ubezpieczeniowym lub gwarancją bankową. Zarówno konstrukcja rachunku powierniczego, tytuł ubezpieczeniowy czy gwarancja instytucji finansowej, chroni środki nabywców na wypadek upadłości dewelopera.

POSTULAT rozdzielnego traktowania obligatoryjności zabezpieczeń!

Powyżej przedstawiliśmy tylko wybrane propozycje rozwiązań prawnych i prawdziwe historie potwierdzające, że opieszałość we wdrożeniu odpowiednich przepisów wywoła utratę życiowych oszczędności setek rodzin. Proponowane regulacje ustawowe przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego są wynikiem wieloletnich badań naukowych prowadzonych zarówno w Polsce jak i za granicą.

DALSZY ROZWÓJ SYTUACJI – PROFILAKTYCZNA ROLA USTAWY

Upadłości i kłopoty finansowe deweloperów są nieuniknione. Wielu firm zakupiło grunty spekulacyjnie – pod nowe inwestycje, które będą powstawać w najbliższych latach. Jeśli środki na zakup pochodziły z zaliczek klientów poprzednich inwestycji, już za chwilę będą oni w kłopotcie zastoju w budowach. Jeśli zaś deweloper zakupił grunty na kredyt, to zbierając zaliczki na mieszkania w budowie, najpierw będzie je przeznaczał na spłatę kredytu.

Takie scenariusze, niestety, bez odpowiedniej ustawy nie są wykluczone. Jak zatem klient, a także bank udzielający kredytu na mieszkanie deweloperskie ma rozpoznać inwestycję czystą od obciążeń, od takiej, która kryje w sobie długi dewelopera lub nieujawnione jeszcze zamiary wykorzystania zaliczek na inny cel niż budowę przyrzeczonego mieszkania?

I to ryzyko w świetle projektu *ustawy o ochronie nabywców projektów deweloperskich* by nie istniało. Remedium nosi nazwę PROSPEKT Informacyjny Dewelopera – PID. Zmusza on prawnie dewelopera do złożenia oświadczenia w kwestii faktów o kapitalnym znaczeniu dla nabywcy i jego banku, do których klient ma normalnie niewielką szansę dotrzeć. To na przykład:

- Informacja czy przeciwko deweloperowi wszczęto postępowanie sądowe dotyczące spraw z nabywcami lokali, dostawcami materiałów budowlanych lub usług świadczonych w celu wykonania budynku zakończone negatywnym rozstrzygnięciem dla dewelopera.

- Wskazanie Istniejących obciążenia hipotecznych nieruchomości lub wniosków o wpisy w dziale IV księgi wieczystej, na której ma być prowadzona inwestycja.
- Informacja czy pozwolenie na budowę jest ostateczne.

WAŻNY POSTULAT, WARUNKUJĄCY SUKCES USTAWY:

WPROWADZENIE **ZAMIENNYCH** FORM OCHRONY ZALICZEK WPLĄCANYCH NA POCZET CENY MIESZKANIA PRZEZ NABYWCÓW (zamiast obligatoryjnie łącznej konieczności zastosowania w szczególności rachunku powierniczego otwartego oraz gwarancji czy ubezpieczenia.

- FUNDACJA REKOMENDUJE zmiany do art. 4 projektu

1. ŚRODKI OCHRONY ZALICZEK NABYWCY

W projekcie ustawy o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, projektodawca proponuje wprowadzenie obligatoryjnego stosowania jednego z trzech środków ochrony nabywcy:

- zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i umowę ubezpieczeniową;
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową.

Przeprowadzone przez Fundację analizy, wskazują, iż należy uznać wprowadzenie możliwości **rozłącznego** stosowania poszczególnych środków ochrony zaliczek nabywców.

Proponuje się w szczególności umożliwienie stosowania samodzielnej konstrukcji otwartego rachunku powierniczego (z jednoczesnym wprowadzeniem przepisów zapewniających ochronę zaliczek nabywców na odpowiednim poziomie).

Konsekwentnie postuluje się wprowadzenie instrumentu tytułu ubezpieczeniowego, który samodzielnie, bez jednoczesnego stosowania z rachunkiem powierniczym gwarantowałby zwrot całości wpłaconych zaliczek. Podobną funkcję mogłaby pełnić gwarancja bankowa lub gwarancja ubezpieczeniowa.

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego już wcześniej zaproponowała stosowanie wyżej wymienionych instrumentów, szczegółowo określając zasady stosowania ubezpieczenia oraz gwarancji. Proponujemy następujące zmiany do ustawy:

- w art. 4 w ust.2 usunięcie słów „i umowę ubezpieczeniową”;
- 1) - zmianę brzmienia art. 4 ust.3 na „umowę ubezpieczenia zwrotu nabywcy kwoty wpłaconych środków na poczet ceny mieszkania,”
- 2) - dodanie w art. 4 ust. 4 w brzmieniu „bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową lub ubezpieczeniową zwrotu nabywcy kwoty wpłaconych środków na poczet ceny mieszkania”.

W wyniku wprowadzenie powyższych zmian, brzmienie art. 4 przedstawiałoby się następująco:

Art. 4. Deweloper zapewnia nabywcom danego przedsięwzięcia deweloperskiego, co najmniej jeden z następujących środków ochrony nabywcy:

- 1) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- 2) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy,
- 3) umowę ubezpieczenia zwrotu nabywcy kwoty wpłaconych środków na poczet ceny mieszkania lub domu jednorodzinnego,
- 4) bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową lub ubezpieczeniową zwrotu nabywcy kwoty wpłaconych środków na poczet ceny mieszkania lub domu jednorodzinnego.

UZASADNIENIE

1. Uzasadnienie dla wprowadzenia możliwości stosowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego – WYSTARCZAJĄCE I OPTYMALNE KOSZTOWO ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ NABYWCÓW MIESZKAŃ.

- a) Porównanie z rozwiązaniami międzynarodowymi

Przeprowadzona przez Fundację analiza rozwiązań europejskich w zakresie nabywania mieszkań deweloperskich, wskazuje, iż prawdopodobnie w żadnym kraju europejskim nie wprowadzono kumulatywnego stosowania otwartego rachunku powierniczego, wraz z jednoczesnym stosowaniem ubezpieczenia zwrotu wpłaconych zaliczek. Instrumenty te pochodzą z różnych rozwiązań prawnych –jak np. rachunek powierniczy jest szeroko stosowany w Niemczech, zaś ubezpieczenie np. we Francji. Bogate doświadczenia krajów zachodnich pokazują, że instrumenty te stosowane samodzielnie spełniają swoją funkcję.

Przykładem może tutaj być praktyka rynku niemieckiego, gdzie stosuje się otwarty rachunek powierniczy od wielu lat i instrument ten funkcjonuje bardzo dobrze, właściwie zabezpieczając interesy nabywcy. Warto zauważyć, że nawet kraj tak zamożny jak Niemcy posiadający dużą liczbę mieszkań, stosuje otwarty rachunek powierniczy uznając go za najlepsze połączenie stopnia ochrony środków zaliczek, z ponoszonymi właśnie przez nabywców kosztami.

b) Wysoki poziom ochrony zaliczek nabywcy, przy uwzględnieniu innych przepisów ustawy.

Proponowana regulacja otwartego rachunku powierniczego jest o wiele szersza, niż obecnie istniejąca konstrukcja prawna. Kompleksowe uregulowanie zasad prowadzenia otwartego rachunku powierniczego, doprowadzi do uzyskania oczekiwanej ochrony środków finansowych powierzanych przez nabywców.

Kwestie, które miałyby zostać uregulowane w ustawie to:

- uregulowanie zasad prowadzenia mieszkaniowych rachunków powierniczych (art. 3 ust.2 i ust.3 – wszystkie oznaczenia artykułów odnoszą się do wersji projektu oznaczonego nr druku 4349),
- odrębna ewidencja wpłat każdego nabywcy (art. 5 ust 2),
- przyznanie prawa nabywcy do otrzymywania informacji bankowej o stanie zgromadzonych środków (art.5 ust 3),
- ścisłe powiązanie możliwości wypłat z rachunku powierniczego z postępami w budowie(art.10),
- zakaz rozwiązania lub zmiany umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego pomiędzy bankiem i deweloperem (art. 6),
- przeznaczenie środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego tylko i wyłącznie na cele realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (art.7),

- ochrona środków zgromadzonych na rachunku, przed skonsumowaniem na poczet opłat bankowych (art.8),
- wprowadzenie obowiązku niezależnej kontroli postępów prac przez osobę posiadającą uprawnienia budowlana, która ma być powoływana przez bank prowadzący rachunek powierniczy(art.11),
- wprowadzenie odpowiedzialności odszkodowawczej banku za niezgodne z harmonogramem i postępowaniem wypłaty środków wpłaconych przez nabywców (art.11),
- przewidziano mechanizm ochrony środków w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej (art.12)
- obowiązek poinformowania przez dewelopera o rodzaju stosowanej ochrony środków wpłaconych przez nabywcę (art.17 ust.3 pkt.12)
- zastosowanie obowiązkowego ujawniania roszczeń nabywcy z tytułu umowy deweloperskiej w „dużej” księdze wieczystej (art.28),
- wprowadzenie obowiązkowego udziału notariusza w podpisaniu umowy deweloperskiej, co istotnie poprawia stopień świadomości prawnej nabywcy (notariusz ma obowiązek wytłumaczyć skutki prawne zawieranej umowy) (art.21),
- wprowadzenie przepisów karnych za niezgodne z przeznaczeniem wykorzystywanie środków z rachunku powierniczego (art.41),
- wprowadzenie regulacji na wypadek upadłości banku prowadzącego rachunek powierniczy, która chroni środki finansowe nabywcy(art. 38).
- wprowadzenie odrębnego postępowania upadłościowego dewelopera, które ma zabezpieczyć interesy nabywcy na wypadek niewypłacalności dewelopera (ostateczną propozycję brzmienia przepisów przygotowuje Ministerstwo Sprawiedliwości) (art.29 i następne).

c) Brak dodatkowego zabezpieczenia niezbędnego dla uzyskania gwarancji bankowej

Uzyskanie przez dewelopera gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, która gwarantowałaby zwrot wpłaconych zaliczek na poczet ceny mieszkania, zapewne, zgodnie z rynkową praktyką, będzie uwarunkowane uzyskaniem zabezpieczenia. Zabezpieczeniem takim, co do zasady nie będzie mogła być sama działka, bo będzie na niej ciążyła hipoteka zabezpieczająca kredyt na zakup samego gruntu lub też kredyt inwestycyjny, jeżeli częściowo inwestycja będzie finansowana ze środków bankowych. W praktyce może okazać się, że deweloperzy nie dysponują innymi

przedmiotami, które mogłyby służyć za zabezpieczenie, w wyniku czego nie będą w stanie uzyskać gwarancji i spełnić wymogów ustawy.

d) **KOSZTY KUMULACJI ZABEZPIECZEŃ: Ograniczenie konkurencji wśród deweloperów, wzrost cen, spadek podaży w małych miastach**

Konieczność uzyskania np. dodatkowej gwarancji ubezpieczeniowej może spowodować, iż jedynie tylko duzi deweloperzy będą w stanie spełnić warunkom ustawy (por. uwagi do pkt. c). Docelowo może to prowadzić do oligopolizacji rynku deweloperskiego, co w dłuższej perspektywie niewątpliwie będzie prowadziły do podniesienia cen oraz ograniczenia podaży – zwłaszcza w mniejszych miastach, gdzie duże grupy deweloperskie nie prowadzą przedsięwzięć.

Z wstępnych szacunków Banków Członkowskich Fundacji wynika, iż koszt uzyskania takiej gwarancji sięgnąłby prawie kosztu samego kredytu. **Prowadziłoby to właściwie do podwojenia kosztu samego finansowania inwestycji deweloperskich.**

W obecnym kształcie, ustawa doprowadzi, w dłuższym horyzoncie czasowym, do kartelizacji rynku mieszkaniowego w Polsce - na placu boju pozostaną najsilniejsi deweloperzy, którzy będą w stanie sprostać wymogom ustawy, wymogom kodeksu cywilnego w odniesieniu do prowadzenia robót budowlanych (gwarancje zapłaty za roboty budowlane, odpowiedzialność inwestora za roszczenia podwykonawców do generalnego wykonawcy) oraz zaostrzonej polityki kredytowej banków (wymogi przedsprzedaży, wkładu własnego). Czy to jest korzystne? Z jednej strony wzrośnie bezpieczeństwo projektów deweloperskich, bo na rynku pozostaną najsilniejsi deweloperzy, dbający o swą reputację, ale z drugiej strony ceny za 2-3 lata się ustabilizują po okresie fluktuacji, a później będą w umiarkowanym stopniu rosnąć, bo podaż nowych mieszkań będzie limitowana.

2. Uzasadnienie dla wprowadzenia możliwości stosowania samodzielnie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej oraz tytułu ubezpieczeniowego.

a) **Dodatkowe formy ochrony zapobiegną przed monopolizacją rynku środków ochrony nabywców przez banki.**

Wprowadzenie większej ilości zamiennych, w stosunku do siebie, środków ochrony nabywców, podniesie konkurencję podmiotów finansowych z różnych sektorów, którzy będą zainteresowani nowopowstającym rynkiem zbytu. Powinno to doprowadzić do obniżenia cen takich produktów. Dodatkowo

rozwiązania takie znane są w innych krajach europejskich, dzięki czemu firmy o zasięgu międzynarodowym mogłyby zastosować w Polsce znane im schematy. Przyjęcie przepisów art.4, w wersji proponowanej przez Fundację umożliwi wprowadzenie odpowiednich instrumentów przez firmy ubezpieczeniowe.

b) Przyjęcie sprawdzonych rozwiązań europejskich.

Stosowanie tytułów ubezpieczeniowych czy gwarancji bankowych bądź ubezpieczeniowych jest od wielu lat stosowane w innych krajach europejskich (jak np. w Francji). Doświadczenia z tamtych rynków pozwoliły na wypracowanie instrumentów, które zapewniają pełną ochronę nabywcom, a jednocześnie są dostępne w rozsądnych cenach. Międzynarodowe firmy posiadają zaplecze oraz niezbędne know-how dla wprowadzenia takich rozwiązań dla Polski i nieuzasadnionym wydaje się ograniczanie możliwej konkurencji.

POSTULAT : Fundacja rekomenduje pozostawienie szczegółowych przepisów na wypadek upadłości deweloperskiej (art. 37 projektu)

POSTULAT : Fundacja rekomenduje pozostawienie ochrony BFG dla środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych.

POSTULAT : NAJEM OKAZJONALNY

Ustawa wprowadzając nowe obowiązki dla deweloperów powinna jednocześnie umożliwić stosowanie instrumentów, które poprawiłyby sytuację rynkową deweloperów. Fundacja proponuje wprowadzenie uprawnienia do korzystania z konstrukcji najmu okazjonalnego (przez okres do 4 lat od ukończenia inwestycji) dla deweloperów działających w reżimie ustawy.

SKUTKI

- c) Zwiększenie oferty mieszkań przeznaczonych na wynajem;
- d) Poprawa przepływów finansowych deweloperów (w efekcie zmniejszone ryzyko upadłości oraz poprawiona obsługa kredytów);
- e) Zwiększenie wpływów budżetowych o ok. 65 mln złotych rocznie;
- f) Poprawa jakości budowanych mieszkań (nabywcy mieliby możliwość zamieszkania w wybranym mieszkaniu przez pewien okres przed podjęciem decyzji o ich nabyciu, oceniając ich standard).

Fundacja proponuje dodanie przepisu w następującym brzmieniu:

„W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.2)) wprowadza się następujące zmiany:

1. W art. 19a po ustępie 1 dodaje się ustęp 1a w brzmieniu:

„ Ustawę stosuje się również do deweloperów działających zgodnie z ustawą o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr.....) przez okres do 4 lat, od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym znajduje się lokal mający podlegać najmowi okazjonalnemu”.

POSTULAT: VACATIO LEGIS

Fundacja rekomenduje wydłużenie do roku okresu na wdrożenie przepisów, które związane są z tworzeniem i oferowaniem obowiązkowych zabezpieczeń finansowych. Jednocześnie wszelkie obowiązki informacyjne powinny wejść w życie w terminie 3 miesięcy od uchwalenia ustawy.