Może będzie bezpieczniej, ale i drożej

28 maja 2021

Zapewne zwiększy się ochrona kupujących – lecz nowe przepisy mogą sprawić, iż mieszkania będą jeszcze droższe i jeszcze mniej dostępne, a formalności związane z ich zakupem tylko się wydłużą.

Nowa ustawa deweloperska – czyli mówiąc dokładniej, ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – została już przyjęta przez Sejm z niektórymi poprawkami Senatu i czeka na podpis prezydenta. Jak wskazuje Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który przygotował jej projekt, ma ona wzmocnić ochronę osób kupujących nowe domy i mieszkania (czyli na rynku pierwotnym).

Może i wzmocni, ale najprawdopodobniej sprawi również, że mieszkania będą jeszcze droższe i jeszcze mniej dostępne dla wielu rodzin, a wszystkie formalności związane z ich zakupem tylko się wydłużą. Przy okazji, do ustawy deweloperskiej rząd wmontował też przepisy, które mogą pomóc w zasileniu trzeszczącego w szwach budżetu, pieniędzmi przeznaczonymi na wspieranie budownictwa mieszkaniowego. Co oczywiście nie byłoby z pożytkiem dla budownictwa.

Elementem wzmacniającym ochronę kupujących będzie nowy fundusz – właśnie wymieniony w tytule ustawy Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – w połączeniu ze zmianą roli mieszkaniowych rachunków powierniczych.

Rachunki te istnieją już od dawna. Deweloperzy muszą gromadzić na nich wpłaty klientów. Mieszkaniowe rachunki powiernicze mogą być zamknięte lub otwarte. W pierwszym przypadku bank wypłaca przedsiębiorcy pieniądze z rachunku dopiero po przeniesieniu własności mieszkania lub domu na nabywcę. Na

rynku dominują jednak (w ok. 90 proc.) otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze, czyli takie z których środki trafiają do dewelopera stopniowo, zgodnie z harmonogramem prac na budowie.

Deweloperzy starają się narzucać klientom otwarte rachunki powiernicze, bo to jest wygodniejsze i bezpieczniejsze dla firm budujących i sprzedających mieszkania. Dla klientów oznacza jednak realne ryzyko straty w sytuacji, gdy firma przerwie budowę lub upadnie, a bank przekazał jej już środki z rachunku powierniczego, wpłacone wcześniej na ten rachunek przez klientów.

Nowa ustawa przewiduje, że nadal będą istnieć zamknięte i otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze. Jednakże, wedle jej przepisów, w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ostatnia transza płatności do dewelopera nastąpi dopiero po przeniesieniu przez dewelopera własności lokalu mieszkalnego na klienta na podstawie zawartego aktu notarialnego.

Zabezpieczeniem dla środków nabywcy zgromadzonych na rachunkach powierniczych stanie się nowa instytucja, czyli wspomniany Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Deweloperzy będą odprowadzać na niego część wpłat klientów dokonywanych na mieszkaniowe rachunki powiernicze.

Wysokość stawek procentowych, według których deweloper samodzielnie obliczy, jaką część wpłat klientów powinien przeznaczyć na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny będzie ustalać w rozporządzeniu minister właściwy do spraw budownictwa (czyli obecnie to Minister Rozwoju, Pracy i Technologii). Przepisy nowej ustawy deweloperskiej przewidują, że składka może wynieść maksymalnie do 1 proc. w przypadku otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych i zaledwie do 0,1 proc. w przypadku zamkniętych rachunków, stwarzających skuteczniejszą ochronę dla nabywców mieszkań. O tyle też zmniejszą się kwoty wpłacane na te rachunki.

Tak więc, wraz ze wzrostem kwot na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, rosnąć też będzie Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Ten 0,1 proc., albo najwyżej 1 proc. to sumy zupełnie marginalne, niemal niezauważalne w jakichkolwiek bilansach. Tym niemniej środowisko deweloperów i ich lobbystów zaczęło narzekać, jaki to kłopot i jak znacząco mogą podrożeć z tego powodu nowe mieszkania. To do złudzenia przypomina biadolenia banków komercyjnych, gdy muszą one zwiększyć kapitały rezerwowe – jakby te kapitały gromadzono z prywatnych pieniędzy bankierów, a nie ze środków klientów banków. Wzrost cen mieszkań trzeba jednak poważnie brać pod uwagę, bo deweloperzy nie przepuszczą żadnego pretekstu, aby głębiej sięgnąć w portfele swoich klientów.

Z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego będą także wypłacane pieniądze w przypadku upadłości dewelopera lub upadłości banku (powyżej kwoty chronionej przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny).

Upadłość banku, który prowadzi mieszkaniowe rachunki powiernicze, choć jest potencjalną rzadkością, może być zagrożeniem dla nabywcy mieszkania. Kwoty do 100 tys. euro są gwarantowane przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny, ale mieszkania bywają droższe. Poza tym limit gwarancji BFG dotyczy łącznie wszystkich pieniędzy klienta w danym banku, także zgromadzonych na koncie osobistym czy lokatach. W związku z tym nawet w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego klient dewelopera może nie odzyskać całej sumy – i wtedy do akcji powinien wejść Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Pieniądze z DFG będą też uruchamiane w przypadkach odstąpienia klienta od umowy w sytuacjach wskazanych w ustawie. Chodzi tu zwłaszcza o nie przeniesienie przez dewelopera na klienta własności lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej, a także nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej, którą uznał w protokole odbioru albo została ona potwierdzona przez rzeczoznawcę budowlanego. Czyli, chodzi generalnie o ochronę przed nieuczciwością deweloperów.

Ustawa deweloperska nie jest czymś nowym w polskim porządku prawnym. Po raz pierwszy problemem poprawy ochrony nabywców mieszkań zajęto się za czasów rządów Platformy Obywatelskiej (czym innym były wcześniejsze akty prawne, na mocy których Skarb Państwa mógł poręczać niektóre kredyty mieszkaniowe), kiedy to w 2011 r. przyjęto obecnie obowiązującą ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Rząd PiS chciał mieć jednak nowe, już własne – i oczywiście prezentowane jako lepsze – przepisy w tej dziedzinie, żeby móc się chwalić bardziej efektownym dorobkiem. – Dotychczasowe przepisy nie zapewniały klientom deweloperów odpowiedniej ochrony prawnej, a także finansowej. Nowa ustawa doprowadzi do tego, że polskie rodziny decydujące się na zakup mieszkania lub domu od dewelopera nie będą musiały obawiać się utraty powierzanych przedsiębiorcy pieniędzy. Temu służy także utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, z którego w kryzysowych sytuacjach, takich jak upadłość firmy deweloperskiej lub banku, nabywcy mieszkań otrzymają zwrot wpłaconych środków – twierdzi Tomasz Chróstny, prezes UOKiK.

Wszystko to jest jednak pieśnią odległej przyszłości, bo prezydent jeszcze nie podpisał ustawy deweloperskiej, a większość jej zapisów zacznie obowiązywać dopiero po dwunastu miesiącach od daty ogłoszenia ustawy.

Ustawa obejmuje też kwestię umów rezerwacyjnych. W dotychczasowej ustawie nie były one uregulowane. Umowa rezerwacyjna to forma gwarancji, że po dokonaniu ustalonej opłaty deweloper przez określony czas nie sprzeda nikomu innemu mieszkania przez nas wybranego.

Zgodnie z nową ustawą opłata rezerwacyjna nie będzie mogła przekraczać 1 proc. ceny nieruchomości. W przypadku kupna mieszkania, kwota ta zostanie zaliczona na poczet ceny mieszkania i trafi na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Jeśli bank nie udzieli klientowi kredytu, to odzyska on wpłacone pieniądze. Gdyby natomiast deweloper w trakcie rezerwacji

zawarł z inną osobą umowę dotyczącą zarezerwowanego lokalu, to będzie musiał zwrócić rezerwującemu wpłaconą przez niego opłatę rezerwacyjną w podwójnej wysokości – czyli tak jak w przypadku zadatku. Ale jeśli klient się rozmyśli, wówczas straci wpłaconą deweloperowi sumę.

Obecnie nabywca nie może zrezygnować z zakupu mieszkania lub domu, gdy ma on wady istotne, czyli takie, które czynią go bezwartościowym lub niezdatnym do zwykłego użytku. . Nowe przepisy dają nabywcy skuteczniejszy instrument dochodzenia swoich roszczeń w takiej sytuacji. Jeżeli deweloper uznał wadę istotną w protokole odbioru, a następnie nie usunął jej, to nabywca będzie mógł odstąpić od umowy i odzyskać kasę. Jeżeli jednak deweloper w trakcie odbioru nie uzna wady istotnej, nabywca może wystąpić do rzeczoznawcy budowlanego o opinię. W przypadku, gdy taka opinia potwierdzi istnienie wady istotnej, nabywca także będzie mógł skorzystać z prawa odstąpienia od umowy.

Nowa ustawa swoim zakresem obejmuje wszystkie umowy zawierane pomiędzy deweloperem a nabywcą, także te w których deweloper dopiero zobowiązuje się do wybudowania lokalu mieszkalnego (domu), ustanowienia jego własności lub przeniesienia tego prawa na nabywcę. Do tych umów zastosowanie znajdą wszystkie przepisy ustawy – a zatem deweloper będzie musiał założyć mieszkaniowy rachunek powierniczy, odprowadzić składki na DFG, zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego, a roszczenia nabywcy zostaną wpisane do księgi wieczystej.

Taki sam zakres regulacji będzie stosowany do umów dotyczących lokali użytkowych, np. garaży, jeżeli będą zawierane łącznie z umową deweloperską. Jeżeli jednak deweloper zdecyduje, że w odniesieniu do lokali gotowych będzie zawierał klasyczne umowy sprzedaży (na podstawie tej umowy nabywca staje się właścicielem nieruchomości) to jego obowiązki ograniczone będą tylko do przekazania nabywcy określonych informacji przed zawarciem umowy oraz dokonania odbioru. Deweloper nie będzie musiał wtedy zakładać rachunku powierniczego, ani odprowadzać

składek na DFG. Zresztą, analogiczne zasady będą obowiązywały przedsiębiorcę innego niż deweloper, który sprzedawałby nabywcom nowe mieszkania.

W przypadku gdy na nieruchomości, na której powstaje budynek ustanowiona została hipoteka na rzecz banku kredytującego dewelopera, deweloper będzie miał obowiązek uzyskać zgodę tego banku na to, aby klient po wpłaceniu pełnej ceny dostał mieszkanie z czystą hipoteką. Zgoda ta będzie załącznikiem do umowy deweloperskiej. Teraz taka zgoda nie jest obowiązkowa, więc w przypadku upadłości dewelopera kredytujący go bank zabiera pieniądze z hipoteki. Wedle nowych przepisów nabywca otrzyma mieszkanie bez obciążeń hipotecznych albo uzyska pierwszeństwo w zaspokojeniu swoich roszczeń. Jeśli deweloper nie będzie miał na to zgody banku, to pomimo istnienia obciążenia hipotecznego, klient może odstąpić od umowy, a sam deweloper będzie mógł zostać ukarany grzywną.

Przy tych, generalnie korzystnych dla nabywców mieszkań przepisach, rząd Prawa i Sprawiedliwości nie byłby jednak sobą, gdyby nie zechciał uszczknąć trochę kasy na swe wydatki nie związane z budowaniem mieszkań.

Nowa ustawa deweloperska ma generalnie wejść w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia, ale niektóre przepisy zaczną obowiązywać wcześniej. Chodzi tu między innymi o art 46, który zacznie obowiązywać po 30 dniach. Artykuł ten precyzuje, że Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”, stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym.

Wśród licznych celów, na jakie będzie można wydatkować środki Funduszu, jest też zapis, mówiący, że ze środków Funduszu pokrywa się również „wydatki związane z nabyciem rzeczowych składników majątku oraz wartości niematerialnych i prawnych, które będą wykorzystywane przy realizacji zadań Funduszu”. To zdanie jest zaś na tyle pojemne i mało precyzyjne, że stwarza pole do wydawania pieniędzy potencjalnych nabywców mieszkań,

na cele niekoniecznie bezpośrednio związane z budowaniem i sprzedawaniem tychże mieszkań.

Autorstwo: Andrzej Leszyk
Źródło: Trybuna.info