


<p><b>Artykuł ekspercki:</b></p> <p>Czego obawia się branża w nowej ustawie deweloperskiej?</p>	<p><b>Data:</b></p> <p>27.02.2018</p>	<p><b>Quelle Locum</b></p> 
---	---------------------------------------	--

### Czego obawia się branża w nowej ustawie deweloperskiej?

**Zgodnie z planowanymi przez rząd zmianami w ustawie deweloperskiej, mają zostać zlikwidowane otwarte rachunki powiernicze nieposiadające zabezpieczenia. Nowe przepisy mają dotyczyć także m.in. uregulowania umowy rezerwacyjnej oraz wprowadzenia zmian w prospekcie informacyjnym. Czy konsumenci będą rzeczywiście lepiej chronieni, a deweloperzy mają podstawy do obaw?**

Przygotowana przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów nowelizacja ustawy deweloperskiej ma na celu m.in. zagwarantowanie bezpieczeństwa kupującemu mieszkanie w sytuacji bankructwa dewelopera, niedokończenia przez niego budowy, nieprzeniesienia prawa własności w terminie, a także wypowiedzenia przez bank umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego.



Zdaniem prezesa UOKiK, ustawa z dnia 16 września 2011 roku poprawiła sytuację nabywców mieszkań, jednakże nie rozwiązała wielu istotnych kwestii. Innego zdania są deweloperzy, którzy uważają, że nowe regulacje wprowadzą niepotrzebny formalizm, a wielu firmom mogą całkowicie utrudnić działanie.

### **Upadną małe firmy?**

Najbardziej kontrowersyjną zmianą jest zaprzestanie funkcjonowania otwartych rachunków powierniczych bez zabezpieczenia. Ich działanie polega na tym, że deweloper otrzymuje część pieniędzy klienta od banku po zakończeniu kolejnego etapu budowy.

Zastąpienie ich rachunkami zamkniętymi spowoduje, że deweloper dostanie całą kwotę dopiero z chwilą ukończenia inwestycji, a więc gdy przeniesione zostaną prawa własności do lokalu. Alternatywą mają być istniejące również i teraz otwarte rachunki z gwarancją ubezpieczeniową lub bankową, z których praktycznie nikt nie korzysta.

W sytuacji ewentualnego bankructwa dewelopera nowelizacja ustawy przewiduje zabezpieczenie kapitału nabywcy mieszkania. Bank będzie weryfikował czy pozwolenie na budowę jest aktualne, czy deweloperowi nie grozi upadłość oraz czy posiada on prawo do danego terenu. W przypadku zaprzestania przez niego budowy, bank rozwiąże umowę, a kupującemu zwróci zgromadzoną na rachunku kwotę.

*- Brak możliwości prowadzenia otwartych rachunków powierniczych bez zabezpieczenia spowoduje zwiększenie kosztów obsługi kredytów deweloperskich. Znacznie wzrosną odsetki, gdyż trzeba będzie zapłacić je od całej kredytowanej kwoty*



- zwraca uwagę Grzegorz Woźniak ze spółki Quelle Locum. - *Taka sytuacja może doprowadzić do spadków rentowności mniejszych firm deweloperskich, które z tego powodu będą ograniczać swoją działalność. Przewagę konkurencyjną uzyskają natomiast duże firmy, które samodzielnie finansują swoje inwestycje. Efektem takiego stanu rzeczy będzie wzrost cen nieruchomości* - dodaje.

### **Zmiany w umowie rezerwacyjnej?**

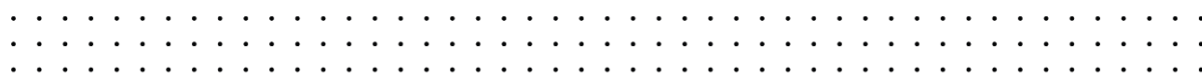
Kolejny przepis dotyczy umowy rezerwacyjnej, która obecnie nie jest uregulowana prawnie. UOKiK chce, aby kaucja nie mogła przekroczyć 1% ceny lokalu i była wpłacana na mieszkaniowy rachunek powierniczy.

W sytuacji, gdy bank nie przyznałby klientowi kredytu, wpłacona suma zostałaby mu całkowicie zwrócona. Natomiast, gdy wina leżałaby po stronie dewelopera, byłby on zobowiązany do oddania nabywcy podwójnej opłaty rezerwacyjnej - wyjaśnia prezes UOKiK.

- *Umowa rezerwacyjna działa już od dawna i ma praktycznie podobną formę do tej proponowanej przez UOKiK. Planowane zmiany tak naprawdę nie są niczym nowym i dodatkowo wprowadzają zbędną papierologię* - komentuje Grzegorz Woźniak.

### **Prospekt informacyjny pod kontrolą**

Z chwilą wejścia w życie nowych przepisów, deweloperzy będą zobowiązani do sporządzania prospektu informacyjnego w nieco zmienionej formie. Część ogólna ma zawierać m.in. dane dewelopera, informacje o jego doświadczeniu, numer księgi wieczystej nieruchomości, liczbę budynków oraz ich



rozmieszczenie, a także informacje o inwestycjach, które mają powstać w odległości 1 kilometra od tej nieruchomości.

Część indywidualna dotyczyć ma m.in. ceny metra kwadratowego, układu lokalu oraz jego powierzchni, liczby kondygnacji, standardu wykończenia części wspólnych oraz terenu znajdującego się wokół inwestycji, a także liczby mieszkań oraz miejsc garażowych.

Nowością ma być zawarcie w prospekcie informacji o możliwości utraty przez kupującego części pieniędzy w przypadku upadłości banku odpowiedzialnego za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego. Oprócz tego deweloper ma być zobowiązany do poinformowania kupującego o ewentualnych zmianach dokonanych w prospekcie, a w przypadku podania nieprawdziwych informacji lub pominięcia wymaganych prawnie kwestii, klient ma możliwość odstąpienia od umowy w ciągu 30 dni od momentu jej zawarcia.

.....

**Więcej informacji:**

Katarzyna Krupicka

e-mail: [katarzyna.krupicka@primetimepr.pl](mailto:katarzyna.krupicka@primetimepr.pl)

tel. 12 313 00 87

.....  
.....  
.....