STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
i MIESZKAŃ

L.dz. 06/2015

Kraków, 20 stycznia 2015 r.

Szanowny Pan
Adam Jasser
Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Pl. Powstańców Warszawy 1
00-950 Warszawa

Szanowny Panie Prezesie,

w związku z toczącymi się pracami legislacyjnymi obejmującymi zmianę ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. nr 232, poz. 1377) – projekt nr ZD117, niniejszym przedstawiam stanowisko Stowarzyszenia Budowniczych Domów i Mieszkań w rzeczonym zakresie.

Stowarzyszenie ocenia pozytywnie większość z proponowanych zmian w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej ustawa). Wiele z rzeczonych zmian zgłaszanych było również przez Stowarzyszenie w stanowiskach ujętych w pismach z dnia 9 kwietnia oraz 17 czerwca 2014 r. Rozwiązania te bowiem:

1) porządkują ustawę – np. doprecyzowują zapisy, eliminują niepotrzebne szczegółowe regulacje (np. usunięcie konieczności załączania wzoru umowy deweloperskiej jako załącznika do prospektu informacyjnego, będącego załącznikiem do umowy deweloperskiej);
2) wpływają na profesjonalizację usług deweloperów – wszystkie zapisy prowadzące do uporządkowania procesu realizacji umowy deweloperskiej, relacji między nabywcą a deweloperem (np. wprowadzenie ustawowych regulacji umowy rezerwacyjnej);
3) poprawiają bezpieczeństwo klientów – np. w zakresie doprecyzowania postępowania w przypadku wystąpienia wad istotnych podczas odbioru lokalu.

Stowarzyszenie negatywnie opiniuje zaproponowane zmiany legislacyjne dotyczące:

1. **Środków ochrony wpłat nabywców** (pkt 3.1, 3.2, projektu).
2. **Obowiązków przedkontraktowych dewelopera** (pkt 4.2 projektu).
3. **Konsekwencji nieterminowego usunięcia wady przez dewelopera** (pkt 7.2 projektu).

<u>Środki ochrony praw nabywcy.</u>

3.1. Katalog środków ochrony wpłat nabywców.

ul. Kamienna 19 ▪ 30-001 Kraków ▪ tel./fax 12 630 17 57
NIP: 676 22 93 067 ▪ REGON 120051266 ▪ Nr konta: 63 1020 2906 0000 1102 0119 9769
www.sbdim.pl ▪ e-mail: biuro@sbdim.pl

Stowarzyszenie zdecydowanie apeluje o pozostawienie środka ochrony wpłat nabywców, jakim jest Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy (dalej OMRP). Jest to bowiem obecnie najefektywniejszy środek ochrony nabywców w procesie zakupu lokali/domów. Po wprowadzeniu OMRP w 2011 r., bezpieczeństwo nabywców zwiększyło się w znaczącym stopniu. Podkreślić również należy, iż zastosowanie tego środka ochrony wpłat w sposób wystarczający zabezpiecza interesy nabywców. Niezależnie od powyższego, wskazać należy, iż zarówno banki jak i deweloperzy, w trakcie dotychczasowego obowiązywania ustawy, wypracowali procedury (zasady) funkcjonowania OMRP, dlatego też większość nowych inwestycji deweloperskich korzysta właśnie z takiego rachunku.
Należy również pamiętać, że środki z OMRP wypłacane są tylko w momencie osiągnięcia założonego etapu budowy (w miarę postępu budowy). Oznacza to, że w miejsce wypłaconych środków pojawia się majątek w formie nakładów budowlanych poniesionych na nieruchomości. Środki nabywców są więc „zamieniane" na majątek, a nie „tracone" na rzecz dewelopera.

Niniejszym pragniemy podkreślić, iż usunięcie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z katalogu środków ochrony wpłat nabywców spowoduje:

1) dublowanie zabezpieczania środków nabywców, poprzez dodatkową gwarancję ubezpieczeniową lub bankową;
2) wprowadzenie dodatkowych lecz zbędnych obciążeń dla dewelopera - uzyskanie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej będzie wiązało się z koniecznością przedstawienia przez dewelopera dodatkowych zabezpieczeń – np. hipotecznych;
3) zmniejszenie zdolności kredytowej deweloperów i przez to zmniejszenie podaży nowych mieszkań – co z kolei przełoży się na wzrost cen;
4) eliminowanie z rynku małych i średnich deweloperów, którzy nie będą w stanie sprostać wyśrubowanym wymaganiom, co z kolei przełoży się na osłabienie konkurencji i przyczyni się do wzrostu cen mieszkań.

1.1. Umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego – skutki wypowiedzenia umowy przez bank.

Stowarzyszenie proponuje przewidzieć obowiązek prowadzenia przez dotychczasowy bank mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku, gdy deweloper nie zawrze nowej umowy z innym bankiem. Wskazać należy, iż wypowiedzenie przez bank umowy może nastąpić w sytuacjach, gdy deweloper nie będzie realizował zapisów umowy, popadnie w kłopoty etc. Można zatem założyć, że deweloper w takiej sytuacji może nie chcieć/nie móc podpisać z nowym bankiem nowej umowy na prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego. W takiej sytuacji istnieje ryzyko, że środki nabywców zgromadzone na rachunku utracą ochronę.

Ochrona środków nabywców wynikająca z Bankowego Funduszu Gwarancyjnego.

W celu ochrony środków nabywców w przypadku upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, Stowarzyszenie proponuje rozszerzenie ochrony takiego rachunku do kwoty będącej iloczynem subkont mieszkaniowego rachunku powierniczego (ilości nabywców w danej inwestycji) i kwoty 100.000 EUR. Inaczej mówiąc, subkonta na mieszkaniowym rachunku powierniczym, należące do poszczególnych nabywców, powinny być traktowane jako osobne konta z punktu widzenia Bankowego

Funduszu Gwarancyjnego.

4.2. Obowiązek przekazywania prospektu informacyjnego bez uprzedniego zgłoszenia żądania przez osobę zainteresowaną.

Obowiązek przekazywania prospektu informacyjnego bez uprzedniego zgłoszenia żądania przez osobę zainteresowaną został określony zbyt szeroko, co rodzić będzie szereg problemów z jego wykonaniem lub nawet okazać się niemożliwy do wykonania, a to z następujących powodów:

1) trudności z ustaleniem kto jest potencjalnym klientem dewelopera, np.:
   a) czy każda osoba wchodząca do biura sprzedaży dewelopera jest już klientem i ma otrzymać prospekt informacyjny?
   b) czy każda osoba, która znalazła się w biurze sprzedaży dewelopera i zadała choć jedno pytanie dotyczące inwestycji jest już klientem i ma otrzymać prospekt informacyjny?
   c) jeśli deweloper sprzedaje kilka inwestycji, a informacja o nich jest umieszczona w biurze sprzedaży dewelopera, czy każdy klient ma otrzymać prospekty wszystkich inwestycji?
   d) czy wszyscy odwiedzający stoisko dewelopera podczas targów mieszkaniowych mają otrzymać prospekty informacyjne wszystkich inwestycji?
2) konieczności pozyskania danych osobowych osób kontaktujących się z deweloperem celem przekazania prospektu informacyjnego i jego dalszych aktualizacji – deweloper nie może ponosić konsekwencji nieprzekazania prospektu osobom, które nie będą chciały udostępnić danych osobowych.

7.2. Określenie konsekwencji nieterminowego usunięcia wady przez dewelopera - możliwość odstąpienia od umowy przez nabywcę w przypadku wystąpienia wady istotnej.

Stowarzyszenie rozumie konieczność wprowadzenia dodatkowych uregulowań dotyczących możliwości odmowy odbioru i ustalenia nowego terminu odbioru lokalu/domu. Jednakże zapisy dające nabywcy prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nieusunięcia wady istotnej w wyznaczonym przez nabywcę dodatkowym terminie, należy uznać za zbyt daleko idące. Nabywca lokalu jest z zasady podmiotem nieprofesjonalnym, który nie posiada wiedzy co do czasu niezbędnego do usunięcia wady istotnej. Dlatego też, proponujemy zmianę zapisu dającego nabywcy, w ww. okolicznościach, możliwość odstąpienia od umowy. Nabywca bowiem, nie znając sztuki budowlanej, może wyznaczyć nierealny termin do usunięcia wady istotnej, nie dając deweloperowi żadnej realnej możliwości usunięcia takiej wady.

Stowarzyszenie poddaje ponownie pod analizę istotne znaczenie, jakie dla obrotu prawnego ma wprowadzenie zapisów określających granicę uprawnienia do odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej w razie zaistnienia różnicy pomiędzy wielkością powierzchni użytkowej lokalu wskazaną w prospekcie informacyjnym (i umowie deweloperskiej), a faktyczną wielkością tej powierzchni stwierdzoną na podstawie obmiaru inwentaryzacji powykonawczej.

Ustawodawca przyznał, iż przypadki występowania różnic pomiędzy powierzchnią projektowaną lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego, a powierzchnią powykonawczą

występują i mogą wynikać z samej istoty procesu budowlanego, stosowanych norm, materiałów, technologii.

W związku z powyższym, Stowarzyszenie proponuje wprowadzenie do ustawy zapisów umożliwiających odstąpienie od umowy deweloperskiej przez nabywcę, dopiero wówczas, gdy różnica w powierzchni projektowej a powykonawczej przekracza 2%. Powyższy próg jest zwyczajowo stosowany w budownictwie ze względu na dopuszczone przepisami tolerancje wykonania oraz obowiązujące przy inwentaryzacji zasady obmiaru powierzchni, a powstałe na tej podstawie różnice w wielkości powierzchni lokalu nie mogą być traktowane jako skutek nienależytego wykonania.

Za Zarząd Główny SBDiM
Prezes

Tytus Misiak