



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-VIII.054.9.2025.AK.2
Warszawa, 06 października 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 11897 z 5 września 2025 r. grupy posłów w sprawie ochrony nabywców lokali mieszkalnych od deweloperów.

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 11897 z 5 września 2025 r. złożoną przez grupę posłów w sprawie ochrony nabywców lokali mieszkalnych od deweloperów informuję, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii zwróciło się do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) jako organu administracji rządowej odpowiedzialnego za kształtowanie oraz realizację polityki ochrony konkurencji i konsumentów w Polsce, w tym w zakresie kwestii dotyczących eliminowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, z prośbą o wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie. Poniżej przekazuję stanowisko Prezesa UOKiK.

Obecnie prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej regulowane są przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 695 – dalej „UOPNDFG” lub „ustawa”), która weszła w życie 1 lipca 2022 r.

Przedmiotowa ustawa utworzyła w Polsce kompleksowy system ochrony wpłat nabywcy, na który składają się m.in. następujące rozwiązania:

- Deweloperski Fundusz Gwarancyjny oraz obowiązek dewelopera odprowadzania składki na ten fundusz od wpłat dokonywanych przez nabywcę na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy (MRP);
- zmiana katalogu środków ochrony wpłat nabywcy poprzez usunięcie otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych („OMRP”) oferowanych z dodatkowymi zabezpieczeniami w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo

- bankowej – obecnie deweloper ma do wyboru zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczym („ZMRP”)¹ albo OMRP²;
- doprecyzowanie zasad dokonywania przez nabywcę wpłat na MRP;
 - doprecyzowanie przepisów dotyczących zasad uprawnień kontrolnych banku oraz zasad dokonywania wypłat z MRP na rzecz dewelopera.

Wszystkie zawarte w ustawie instrumenty tworzą jeden komplementarny system, który dla nabywcy oznacza, że bez względu na wybrany przez dewelopera rodzaj MRP, nabywca otrzyma gwarancję bezpieczeństwa swoich środków na takim samym poziomie.

Zgodnie z przepisami przejściowymi UOPNDFG przedmiotowe regulacje stosuje się co do zasady do przedsięwzięć deweloperskich, których sprzedaż rozpoczęła się po 1 lipca 2024 r. Zgodnie z art. 76 ust. 1 UOPNDFG do przedsięwzięć deweloperskich, w przypadku których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie tej ustawy (1 lipca 2022 r.) i przed tym dniem zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską w rozumieniu art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1441)³, w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie przepisów UOPNDFG, stosuje się przepisy UOPN oraz przepisy art. 10 ust. 1-3, art. 11 oraz art. 43 ust. 1 pkt 7 i 9 UOPNDFG.

MRP - powiązanie wpłat i wypłat z postępem prac

W przepisach UOPNDFG określono zasady dokonywania przez nabywcę wpłat na MRP oraz wypłat z tego rachunku na rzecz dewelopera. Główną zasadą jest powiązanie zarówno wpłat jak i wypłat z postępem prac w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz harmonogramem.

W obowiązującym obecnie stanie prawnym wpłaty na MRP (zarówno OMRP jak i ZMRP) mogą być dokonywane przez nabywców dopiero po tym, jak deweloper zrealizuje określony etap przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określony w harmonogramie i poinformuje o tym nabywcę.

Wypłaty z OMRP na rzecz dewelopera również są powiązane z postępem prac. Kwestie te szczegółowo reguluje art. 15 UOPNDFG, zgodnie z którym bank z OMRP może wypłacić deweloperowi zgromadzone na tym rachunku środki nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Jednocześnie wysokość wypłacanych deweloperowi środków stanowi iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo ceny

¹ ZMRP – to należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę każdego z praw wynikających z tych umów (por. art. 5 pkt 10 UOPNDFG).

² OMRP – to należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów (por. art. 5 pkt 9 UOPNDFG).

³ Ustawa ta została uchylona przez przepisy UOPNDFG.

lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 UOPNDFG.

W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na OMRP środki pieniężne po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 UOPNDFG, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

W przypadku ZMRP wypłata środków z tego rachunku na rzecz dewelopera następuje natomiast dopiero po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 UOPNDFG, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

Analogiczne zasady obowiązują także w przypadku zawarcia niedeweloperskich umów zobowiązaniowych.

Kontrola banku

Należy jednocześnie wskazać, że każda wypłata z OMRP jest poprzedzona kontrolą banku prowadzącego ten rachunek. Art. 17 UOPNDFG zawiera szczegółowe regulacje dotyczące zakresu i sposobu dokonywania kontroli przez bank przed dokonaniem wypłaty środków z OMRP. Zgodnie z tym przepisem bank zanim dokona wypłaty ma obowiązek sprawdzić czy dany etap prac został zakończony. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Czynności kontrolne banku obejmują:

- 1) sprawdzenie, czy:
 - a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, albo zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38 ust. 2 UOPNDFG, w przypadku, gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości,
 - b) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych,
 - c) deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu,
 - d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z OMRP, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 UOPNDFG,
 - e) wydatkowanie środków wypłaconych z OMRP jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 UOPNDFG,

- f) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,
 - g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców,
 - h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49 UOPNDFG, w należytym wysokości,
 - i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 UOPNDFG,
 - j) deweloper nie zalega wobec DFG ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 UOPNDFG;
- 2) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu:
- a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,
 - b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu,
 - c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych.

Ponadto bank przeprowadza weryfikację posiadania przez dewelopera:

- 1) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, oraz
- 2) w stosownych przypadkach zaświadczenia o samodzielności lokalu.

Bank wstrzymuje wypłatę środków z OMRP na rzecz dewelopera, gdy w wyniku kontroli nie zostanie potwierdzone zakończenie danego etapu lub stwierdzą nieprawidłowości np. w wydatkowaniu przez dewelopera uprzednio wypłaconych mu środków (art. 17 ust. 7 UOPNDFG). Bank może wypłacić deweloperowi wstrzymane środki dopiero po usunięciu przez dewelopera stwierdzonych nieprawidłowości (art. 17 ust. 8 UOPNDFG).

Przepisy UOPNDFG przewidują także sankcję karną za nieprawidłowe dokonanie wypłaty z MRP (art. 62 UOPNDFG).

Bank jest zatem istotnym i aktywnym elementem systemu ochrony wpłat nabywcy na MRP.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

1 lipca 2021 r. zaczął funkcjonować Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG) prowadzony przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny. DFG jest wyodrębnionym rachunkiem w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, na którym gromadzone są składki wpłacane przez deweloperów od wpłat nabywców dokonywanych na MRP. Obowiązek taki dotyczy umów deweloperskich, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 UOPNDFG, oraz zobowiązaniowych umów niedeweloperskich, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 UOPNDFG.

Maksymalna wysokość stawek procentowych, według których obliczana jest składka na DFG została określona w art. 49 ust. 7 UOPNDFG. Dla ZMRP ustawowa stawka maksymalna wynosi 0,1%, natomiast dla OMRP – 1%. Faktycznie obowiązujące stawki zostały określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na deweloperski fundusz gwarancyjny z dnia z dnia 21 czerwca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1341), wydanym na podstawie art. 49 ust. 8 UOPNDFG. Rozporządzenie weszło w życie 1 lipca 2021 r. Zgodnie z jego przepisami stawka dla ZMRP wynosi 0,1%, natomiast dla OMRP – 0,45%.

Art. 48 ust. 1 UOPNDFG określa katalog przypadków, w których uruchamia się środki DFG na zwrot wpłat nabywców dokonanych na OMRP. Wypłaty takie są możliwe w przypadku:

- 1) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku syndyka o udzielenie zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 2) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425e ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 3) uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza o udzieleniu zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425h ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 4) odstąpienia od jednej z tych umów przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 5) odstąpienia od jednej z tych umów przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;
- 6) odstąpienia od jednej z tych umów przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1-11 i nieotrzymania przez nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust. 3;
- 7) odstąpienia od jednej z tych umów przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 12;
- 8) niewydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, o którym mowa w art. 425e ust. 2a ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

Zgodnie z art. 56 UOPNDFG Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, który prowadzi DFG ma ustawowy obowiązek sprawozdawczości i przekazuje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, ministrowi właściwemu do spraw instytucji finansowych oraz Prezesowi UOKiK kwartalną informację o stanie środków Funduszu i ich wykorzystaniu.

Z informacji UFG za II kwartał 2025 r. (stan na 30 czerwca 2025 r.) wynika, że w przedmiotowym okresie sprawozdawczym z DFG trzy razy zostały uruchomione środki na rzecz nabywców, którzy nie uzyskali od deweloperów zwrotu środków wpłaconych na OMRP. Dodatkowo z przekazanych przez UFG informacji wynika, że na koniec II kwartału 2025 r. suma środków zgromadzonych na DFG wyniosła 214 962 526, 37 zł. Stanowi to jednak tylko 0,44% środków objętych ochroną.

W tym miejscu należy podnieść, że DFG dysponuje określonymi w ustawie możliwościami uzupełnienia niedoborów. Jak już wskazano powyżej, podstawowym źródłem środków gromadzonych w DFG są składki odprowadzane przez deweloperów. W przypadku niedoboru środków zgromadzonych w DFG, zgodnie z art. 47 ust. 4 UOPNDFG, UFG może udzielić DFG zwrotnego finansowania na warunkach określonych w tym przepisie. Ponadto, minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, działając na podstawie art. 49 ust. 8 UOPNDFG może w takiej sytuacji w rozporządzeniu zwiększyć stawki procentowe według których obliczane są składki na DFG.

Przypadek HREIT

Niezależnie od powyższego uprzejmie wyjaśniam, że Prezes UOKiK jako centralny organ administracji rządowej właściwy w sprawach ochrony konkurencji i konsumentów, działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2024 r., poz. 1616 – dalej „ustawa okik”), podejmuje działania w interesie publicznym w zakresie ochrony zbiorowych interesów konsumentów lub zwalczania klauzul abuzywnych. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy, w szczególności: naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe. Do jego ustawowych kompetencji nie należy natomiast sprawowanie nadzoru nad działalnością przedsiębiorców.

Podkreślenia wymaga również, że jak literalnie wskazuje art. 24 ust. 3 ustawy okik, zbiorowym interesem konsumentów nie jest suma indywidualnych interesów konsumentów. Oznacza to, że Prezes UOKiK nie ma kompetencji do podejmowania działań w przypadku naruszeń indywidualnych konsumentów, np. w przypadku braku realizacji uprzednio zawartej umowy między przedsiębiorą a konkretnym konsumentem.

Odnosząc się do kwestii praktyk podejmowanych przez podmioty należące do grupy kapitałowej HRE Investments (dalej: „GK”, „Grupa Kapitałowa” lub „Holding”) przedstawiam informację o poczynionych ustaleniach oraz dotychczas podjętych działaniach dotyczących ww. podmiotów.

Ustalenia Prezesa UOKiK dotyczące Grupy Kapitałowej

W toku prowadzonych działań, Prezes UOKiK poddał analizie model biznesowy w jakim funkcjonuje Grupa Kapitałowa HRE Investments, w wyniku której ustalono, że działalność Holdingu opiera się na dwóch powiązanych ze sobą komponentach: inwestycyjnym oraz deweloperskim, realizowanych przez ok. 70 spółek prawa handlowego. W większości tych podmiotów mandat prezesa zarządu sprawowany był przez Michała Sapotę⁴.

W ramach działalności inwestycyjnej spółki celowe⁵ (dalej: „Spółki Celowe”) oraz HREIT S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „HREIT S.A.”) prowadziły działalność polegającą na

⁴ W sierpniu 2025 r. zarząd w spółce HREIT S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BDC Development S.A. z siedzibą w Nowym Dworze Gdańskim (dalej: „BDC Development S.A.”), został przekazany zarządcy przymusowego – w toku prowadzonych postępowań o ogłoszenie upadłości tych spółek;

⁵ Spółkami celowymi z Grupy Kapitałowej, powołane w celu realizacji danego przedsięwzięcia deweloperskiego. Prezes Urzędu w toku prowadzonych działań ustalił, iż w ramach Holdingu funkcjonuje co najmniej 60 Spółek celowych.

pozyskiwaniu środków na realizację przedsięwzięć deweloperskich w drodze inwestowania w ramach tzw. crowdfundingu udziałowego (private equity). Do 8 listopada 2023 r. proponowano nabywcom (w tym konsumentom indywidualnym) formę inwestowania polegającą na objęciu udziałów w jednej z co najmniej 60 Spółek Celowych. Po tej dacie, z uwagi na zmianę przepisów, pozyskiwano finansowanie z pożyczek udzielanych im m.in. przez konsumentów.

Niezależnie od wskazanego wyżej wątku inwestycyjnego, należy zwrócić uwagę również na komponent deweloperski realizowany przez GK. Naturalną konsekwencją pozyskiwania przez Spółki celowe środków w drodze ww. crowdfundingu udziałowego, było prowadzenie przedsięwzięć deweloperskich na terenie całego kraju. Przedsięwzięcia te, zgodnie z ustaleniami, były jedynie w minimalnym stopniu finansowane przez wkład własny dewelopera – większość środków finansowych miała pochodzić przede wszystkim z wpłat nabywców lokali oraz prywatnych inwestorów, którzy nabywali udziały w spółce celowej.

W toku prowadzonych przez Prezesa UOKiK czynności, poczyniono także ustalenia w zakresie tego, ile zadań w ramach ponad czterdziestu przedsięwzięć deweloperskich zostało oddanych do użytkowania. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że ukończonych zostało zaledwie sześć⁶ projektów deweloperskich. Nadto HREIT S.A., we wniosku o wszczęcie postępowania przyspieszonego postępowania układowego jako zrealizowane wskazuje również dwa zadania inwestycyjne – jedno zlokalizowane w Pruszczu Gdańskim (realizowane przez spółkę Sikorskiego 36 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie) oraz drugie, realizowane przez spółkę Apartamenty Barona sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Warto podkreślić, że w ramach powyższych projektów deweloperskich zaplanowanych było kilka zadań inwestycyjnych, które, poza ww. dwoma, nie zostały jeszcze zrealizowane.

W toku dotychczas podjętych przez organ ochrony konsumentów postępowań, wątpliwości Prezesa UOKiK wzbudziło szereg okoliczności dotyczących działalności Holdingu. Poniżej wskazuję na najistotniejsze.

- Model biznesowy Grupy Kapitałowej HRE Investments cechuje się skomplikowaną, nieprzejrzystą strukturą, wielością podmiotów i licznymi powiązaniem między nimi oraz osobami zarządzającymi. Może to generować ryzyko ukrycia rzeczywistej sytuacji finansowej (np. możliwość ukrywania strat finansowych czy nielegalnego finansowania skrośnego do momentu, gdy obejmą one odpowiednio znaczną liczbę inwestorów i możliwe będzie „rolowanie” istniejących należności z bieżących wpłat – na szkodę tak inwestorów jak i nabywców nieruchomości).
- Skala działalności jest duża, obejmująca liczne działania deweloperskie w szeregu lokalizacji na terenie całej Polski. W przypadku nieprawidłowości oraz problemów finansowych Grupy Kapitałowej może to generować ryzyko poważnych strat finansowych dla dużej grupy zarówno inwestorów, jak i nabywców mieszkań budowanych przez Spółki Celowe.
- Model pozyskiwania środków na projekty deweloperskie – inwestowanie w private equity, czyli nabywanie udziałów w swoich spółkach zależnych oraz w formie pożyczek od prywatnych podmiotów może stanowić próbę

⁶ W czerwcu 2025 r., podczas webinaru dla wierzycieli w postępowaniu restrukturyzacyjnym, deklarowano, iż w ramach działalności operacyjnej od lipca 2024 r. wydano pozwolenia na użytkowanie dla 15 budynków, a w III kwartale 2025 planowane miało być oddanie 432 lokali w 3 inwestycjach.

pozyskiwania kapitału z pominięciem źródeł o większej transparentności m.in. emisji akcji lub obligacji korporacyjnych, (których emisja zarówno w modelu emisji prywatnej jak i publicznej) czy kredytów bankowych.

- Funkcjonowanie poza sektorowym nadzorem może świadczyć, że zamiarem Holdingu może być celowe unikanie kontroli ze strony właściwych organów sprawujących sektorowy nadzór. Zachowanie Grupy Kapitałowej HRE może nie być przy tym ukierunkowane na prowadzenie w pełni legalnej działalności gospodarczej, a jedynie sprawianie pozoru atrakcyjności i innowacyjności oferowanych przez nią produktów inwestycyjnych.
- Brak systemowych zabezpieczeń w przypadku inwestycji typu private equity powoduje, że środki inwestorów nie są zabezpieczone w sposób podobny, jak inne, konwencjonalne formy inwestowania (takie jak np. emisja akcji czy obligacji). We wskazanym modelu brakuje także adekwatnych i charakterystycznych dla rynku obrotu nieruchomościami (wynikających chociażby z ustawy deweloperskiej) instrumentów służących zabezpieczeniu interesów nabywców mieszkań, ponieważ klienci spółek należących do Grupy Kapitałowej HRE Investments kupują lokale, które mają być dopiero wybudowane przez Deweloperów z Holdingu. To ostatnie z kolei jest uzależnione od spełnienia warunku w postaci uzyskania odpowiednich ku temu środków od nabywców udziałów Spółek Celowych. W konsekwencji podmioty z Grupy Kapitałowej HRE Investments mogą realizować przedsięwzięcia bez angażowania własnych środków finansowych, a ryzyko niepowodzenia budowy lub sprzedaży mieszkań zostaje przerzucone wyłącznie na dwie kategorii konsumentów: inwestorów oraz nabywców lokali mieszkalnych.
- Powiązania z podmiotami, wobec których istniały wątpliwości co do legalności prowadzenia działalności – funkcjonujący w ramach projektów Grupy Kapitałowej serwis heritagere.pl służący do zamieszczania treści marketingowych i informacyjnych, administrowany przez Heritage Real Estate sp. z o. o. był wcześniej prowadzony przez Head Asset Solutions sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (aktualnie wykreślona z KRS) – dalej jako: „HAS”, której jednym ze współników była HRE Investments sp. z o. sp.k. Zgodnie z wpisem do KRS z dnia 28 marca 2019 r. HAS dokonała zmiany oznaczenia firmy, co mogło mieć związek z wpisaniem na listę ostrzeżeń publicznych Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, który w dniu 22 listopada 2018 r. złożył zawiadomienie o popełnienia czynu zabronionego, polegającego na prowadzeniu działalności maklerskiej bez zezwolenia przez 31 podmiotów pośredniczących w oferowaniu obligacji GetBack S.A., w tym właśnie również przez Head Asset Solutions sp. z o.o.
- Szereg jednoznacznie negatywnych komentarzy i opinii w serwisach internetowych Google oraz Gowork.pl można ze znacznym prawdopodobieństwem uznać za sygnał, iż projekty deweloperskie realizowane są ze znacznym opóźnieniem. Nie można przy tym wykluczyć, że zachodzi ryzyko, że czy to projekty, czy poszczególne zadania inwestycyjne w ich ramach, mogą nie zostać zrealizowane. Część osób komentujących podaje przy tym w wątpliwość rzetelność i wiarygodność podmiotów z Holdingu oraz wprost wskazuje na znaczne zagrożenia płynące z inwestowania kapitału w oferowane przez Grupę Kapitałową produkty. Jedynie sponsorowane artykuły w samych tylko superlatywach opisują inwestycje realizowane przez podmioty z Holdingu, przedstawiając rynek nieruchomości jako bezpieczną lokatę kapitału.

Działania Prezesa UOKiK poczynione w ramach jego ustawowych kompetencji

Działalność Grupy Kapitałowej była przedmiotem czynności prowadzonych na podstawie wspomnianej powyżej ustawy oik, w związku z wpływającymi do UOKiK sygnałami dotyczącymi potencjalnych nieprawidłowościach w spółkach należących do GK.

10 lutego 2022 r. wszczęto postępowanie wyjaśniające (dalej jako: „Postępowanie Wyjaśniające”). W ramach Postępowania Wyjaśniającego zgromadzone zostały materiały i informacje pozwalające na wszczęcie w dniu 18 lipca 2022 r. postępowania (dalej jako: „Postępowanie Właściwe”) w sprawie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów wobec trzech spółek z Grupy Kapitałowej:

- 1) HRE Investments sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie,
- 2) HREIT S.A. z siedzibą w Warszawie – spółka matka oraz podmiot odpowiedzialny za wykup udziałów,
- 3) Heritage Real Estate S.A. z siedzibą w Warszawie

- łącznie dalej jako: „Spółki” lub „Przedsiębiorcy”,

oraz wobec dwóch osób zarządzających – Michała Sapoty i Michała Cebuli (dalej: „Osoby zarządzające”).

W dniu 29 grudnia 2023 r. Prezes UOKiK wydał decyzję RGD-14/2023 – dalej jako: „Decyzja”, w której uznał, że Spółki naruszyły zakaz wyrażony w art. 24 ustawy oik i stosowały praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów polegającą na prezentowaniu produktu inwestycyjnego eksponując jedynie korzyści związane z zawarciem umowy nabycia udziałów w spółce celowej należącej do Holdingu, pomijając przy tym informacje o ryzyku, z jakim może wiązać się zawarcie takiej umowy oraz nałożył na nie administracyjne kary pieniężne w łącznej wysokości 11.789.112 zł. Nadto, Prezes UOKiK nałożył również karę w łącznej wysokości 1.400.000 zł na Osoby Zarządzające.

W dniu 20 grudnia 2024 r., po przeprowadzeniu postępowania w sprawie nałożenia kary pieniężnej, Prezes UOKiK wydał decyzje nakładające kary pieniężne w związku z nieudzieleniem informacji żądanych w toku Postępowania Wyjaśniającego na dziesięć spółek należących do Holdingu. Łączna wysokość kar pieniężnych nałożonych dziesięcioma decyzjami Prezesa UOKiK (łącznie z kosztami postępowania) wynosi 4.212.128,20 zł.

Na dzień sporządzania niniejszego pisma, wyżej wskazane decyzje są nieprawomocne z uwagi na odwołania ww. przedsiębiorców.

Współpraca Prezesa UOKiK z innymi organami

W związku z otrzymanymi od konsumentów sygnałami, że GK przestała wywiązywać się ze swoich zobowiązań wobec prywatnych inwestorów, a także sygnałach z rynku o pogarszającej się sytuacji finansowej Holdingu, Prezes UOKiK skierował do Prokuratury Okręgowej w Warszawie zawiadomienie o możliwości popełnienia czynów zabronionych przez Michała Sapotę – jedną z osób zarządzających Holdingiem. Ponadto, w toku prowadzonych postępowań, nawiązana została współpraca z:

- Prokuraturą Okręgową w Warszawie (sygn. 3041-3.Ds.89.2023) - w postępowaniu w sprawie doprowadzenia inwestorów – udziałowców celowych

spółek holdingu HREIT S.A. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w łącznej kwocie 300 tys. zł (art. 286 § 1 w zw. z art. 294 § 1 w zw. z art. 12 § 1 kk);

- Prokuraturą Okręgową w Łodzi (sygn. 3026-2.Ds.26.2024) - w postępowaniu w sprawie o popełnienie przestępstwa z art. 286 §1 kk w zw. z art. 294 §1 kk w zb. z art. 59 UOPNDFG.

Ponadto Prezes UOKiK podjął szereg działań sygnalizujących możliwe nieprawidłowości innym organom państwowym, zgodnie z ich właściwością, tj.:

- 13 czerwca 2022 r. poinformowano Generalnego Inspektora Informacji Finansowej o poczynionych ustaleniach i skierowano wniosek o analizę i weryfikację przepływów finansowych między poszczególnymi podmiotami Holdingu;
- 13 czerwca 2022 r. przedstawiono Przewodniczącemu Komisji Nadzoru Finansowego dotychczas powzięte ustalenia i skierowano prośbę o podjęcie działań wynikających z kompetencji nadzorczych Komisji Nadzoru Finansowego wobec spółek Holdingu;
- 21 kwietnia 2023 r. skierowano pismo do Ministerstwa Finansów (Krajowej Administracji Skarbowej), sygnalizując, że działania spółek należących do Holdingu, mogą naruszać m.in. przepisy ustawy z dnia 10 września 1999 r. Kodeks karny skarbowy;
- 23 września 2024 r. skierowano do Prokuratora Krajowego prośbę o rozważenie przez Prokuraturę skorzystania z uprawnień przewidzianego w art. 7 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (dalej: kpc) i wzięcie udziału w postępowaniach z tytułu wniesionych odwołań od ww. decyzji administracyjnej Prezesa Urzędu, toczących się przed Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów;
- 21 listopada 2024 r. zwrócono się do Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego z wnioskiem o przeprowadzenie czynności nadzorczych wobec przedsiębiorcy ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach (dalej: „Bank”) poprzez dokonanie weryfikacji zrealizowanych przez Bank wypłat transz środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, utworzonych w ramach przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez Holding;
- 21 listopada 2024 r. skierowano pismo do Generalnego Inspektora Informacji Finansowej, w którym przedstawiono nowe ustalenia poczynione w ramach podjętych czynności.

Aktualna sytuacja Grupy Kapitałowej

Na dzień sporządzania niniejszego pisma, działalność Holdingu jest zdominowana przez toczące się postępowania restrukturyzacyjne oraz upadłościowe wobec każdej z dwóch należących do GK spółek, to jest: HREIT S.A. oraz BDC Development S.A.

Z ustaleń poczynionych przez Prezesa UOKiK wynika, że wobec ww. spółek toczyły się postępowania restrukturyzacyjne w formie przyspieszonego postępowania układowego (dalej: „PPU”). W przypadku HREIT S.A., postępowanie to obejmowało tylko część długów spółki – wynikających z zaprzestania zaspokajania zobowiązań wobec inwestorów private equity.

Wyżej wskazane postępowania mają status „zakończonych”. W przypadku HREIT S.A., na postanowienie o umorzeniu PPU wniesiono zażalenie. Uzasadniając ww. umorzenie,

wskazano, że kontynuacja tego postępowania prowadziłaby do dalszego pokrzywdzenia wierzycieli, ponieważ działalność spółki jest właściwie wygaszona.

W lipcu 2025 r. zainicjowano postępowania upadłościowe wobec obu spółek, a ich majątek został zabezpieczony przez wyznaczenie zarządcy przymusowego. Z informacji publikowanych przez tymczasowych nadzorców sądowych, a także zarządcę przymusowego wynika, że ww. spółki zaprzestały realizowania swoich zobowiązań. Skala poszkodowanych, a także skomplikowany model biznesowy Holdingu może powodować powstawanie kolejnych trudności klientów GK. Prezes UOKiK współpracuje na bieżąco z właściwymi organami ścigania i nadzoru.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Finansów i Gospodarki, którego obsługę zapewnia Ministerstwo Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Finansów i Gospodarki (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Moniuszki 1A 00-014 Warszawa.