



SEJM

RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

IX kadencja

Druk nr 1066-A

DODATKOWE SPRAWOZDANIE

KOMISJI INFRASTRUKTURY

o rządowym projekcie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (druk nr 985).

Sejm na 28. posiedzeniu w dniu 14 kwietnia 2021 r. – zgodnie z art. 47 ust. 1 regulaminu Sejmu – skierował ponownie projekt ustawy zawarty w druku nr 1066 do Komisji Infrastruktury w celu rozpatrzenia wniosku i poprawek zgłoszonych w drugim czytaniu.

Komisja Infrastruktury po rozpatrzeniu wniosku i poprawek na posiedzeniu w dniu 15 kwietnia 2021 r.

wnosi:

W y s o k i S e j m raczy następujący wniosek i poprawki:

odrzuć projekt ustawy

– **KP KP-PSL, UED, Konserwatyści**

– **odrzuć**

1) tytułowi ustawy nadać brzmienie:

„Ustawa z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Narodowym Funduszu Gwarancyjnym”;

– **KP KP-PSL, UED, Konserwatyści**

– **odrzuć**

2) w art. 2 skreślić ust. 2;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– odrzucić

3) skreślić art. 3;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– odrzucić

4) skreślić art. 4;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– odrzucić

5) w art. 5 po pkt 12 kropkę zastąpić średnikiem i dodać pkt 13 w brzmieniu:

„13) lokal użytkowy – lokal inny niż lokal mieszkalny, z wyłączeniem lokali przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej. Lokal użytkowy nie może być wykorzystany do zamieszkania.”;

– **KP KO**

– odrzucić

6) w art. 7 ust. 1 nadać brzmienie:

„1. Dla przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper zawiera umowę o prowadzenie otwartego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”.”;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– odrzucić

7) w art. 7 ust. 2 nadać brzmienie:

„2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.”;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– odrzucić

8) w art. 9 ust. 1 nadać brzmienie:

„1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje każdej ze stron, ale tylko z ważnych i uzasadnionych powodów.”;

– **KP KO**

– odrzucić

9) art. 15 nadać brzmienie:

„Art. 15. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy 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, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, a także wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.”;

– **KP KO**

– odrzucić

10) w art. 16 skreślić ust. 2;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– **odrzuć**

11) w art. 16 ust. 2 nadać brzmienie:

„2. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po stwierdzeniu zakończenia realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.”;

– **KP KO**

– **odrzuć**

12) w art. 17 w ust. 4 w pkt 1 skreślić lit. f i g;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– **odrzuć**

13) w art. 17 w ust. 4 w pkt 1 skreślić lit. f;

– **KP KO**

– **odrzuć**

14) w art. 17 w ust. 4 w pkt 1 lit. g nadać brzmienie:

„g) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców.”;

– **KP KO**

– **odrzuć**

15) w art. 23 ust. 2 nadać brzmienie:

„2. Oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią oraz poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 stanowi integralną część umowy deweloperskiej, umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, lub poprzedzającej te umowy umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 28 ust. 2.”;

– **KP KO**

– **odrzuć**

16) po art. 27 dodać art. 27a w brzmieniu:

„Art. 27a. W przypadku sprzedaży lokali użytkowych deweloper informuje nabywcę, że:

- 1) lokal jest lokalem użytkowym, który zgodnie z przepisami prawa nie może być wykorzystywany do celów mieszkaniowych;
- 2) do sprzedaży lokalu nie stosuje się przepisów niniejszej ustawy, w szczególności środki wpłacone przez nabywcę nie będą objęte ochroną na podstawie niniejszej ustawy.”;

–**KP Polska 2050**

– **odrzuć**

17) skreślić rozdział 5;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– **odrzuć**

18) w art. 31 ust. 4 nadać brzmienie:

„4. W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, deweloper przekazuje opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy.”;

– **KP KO**

– **odrzuć**

19) w art. 33 w ust. 1 pkt 2 nadać brzmienie:

„2) deweloper albo przedsiębiorca inny niż deweloper, o którym mowa w art. 4, nie wykonuje zobowiązania wynikającego z umowy rezerwacyjnej z przyczyn nie dotyczących rezerwującego;”;

– **KP KO**

– **odrzuć**

20) w art. 33 ust. 2 nadać brzmienie:

„2. W przypadku gdy umowa, o której mowa w art. 3 albo art. 4, została poprzedzona umową rezerwacyjną, a deweloper albo przedsiębiorca inny niż deweloper nie usunął uznanych wad zgłoszonych do protokołu odbioru i nabywca w związku z tym nie przystąpił do podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości, opłata rezerwacyjna jest zwracana w podwójnej wysokości.”;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– **odrzuć**

21) art. 36 nadać brzmienie:

„Art. 36. Przedmiotem umów, o których mowa w art. 3 albo art. 4, może być jedynie nieruchomość lub ułamkowa część własności nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, a także wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.”;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– **KP KO**

– **odrzuć**

22) w art. 38 skreślić ust. 2;

– **KP KO**

– **odrzuć**

23) w art. 39 skreślić ust. 2;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– **odrzuć**

24) w art. 40 ust. 8 nadać brzmienie:

„8. Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, nabywca wyznacza deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może odstąpić od umowy.”;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– **odrzuć**

25) w art. 40 po ust. 11 dodać ust. 11a w brzmieniu:

„11a. W przypadku, gdy nabywca nie odstąpi od umowy, a deweloper nie usunął istotnych wad, deweloper zobowiązany jest do zapłaty na rzecz nabywcy kary umownej w wysokości 0,5% wartości nieruchomości za każdy dzień opóźnienia w usunięciu istotnej wady.”;

–**KP Polska 2050**

– **odrzuć**

26) w art. 40 ust. 13 nadać brzmienie:

„13. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego, wpisanego na listę biegłych sądowych z zakresu budownictwa, właściwego ze względu na położenie nieruchomości sądu powszechnego, w terminie miesiąca od dnia odmowy.”;

– **KP KO**

– **odrzuć**

27) w art. 40:

a) skreślić ust. 16,

b) po ust. 17 dodać ust. 17a w brzmieniu:

„17a. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego braku istnienia wady istotnej, koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywcę.”;

– **KP KO**

– **odrzuć**

28) w art. 40 ust. 16 nadać brzmienie:

„16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywcę.”;

– **KP PiS**

– **przyjąć**

29) skreślić rozdział 8;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– **odrzuć**

30) w art. 48 ust. 3 nadać brzmienie:

„3. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1, przy czym pobierana jest tylko w związku z realizacją pierwszej umowy

deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, dotyczącej przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, gdzie przeniesienie praw z tych umów ma nastąpić po raz pierwszy.”;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– **KP KO**

– **odrzuć**

31) w art. 48 ust. 4 nadać brzmienie:

„4. Składka przekazana na Fundusz podlega zwrotowi w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej za porozumieniem stron.”;

– **KP KO**

– **odrzuć**

32) w art. 48 ust. 5 nadać brzmienie:

„5. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki należnej na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera.”;

– **KP KO**

– **odrzuć**

33) w art. 48 ust. 7 nadać brzmienie:

„7. Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać 0,5% – w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.”;

– **KP KP–PSL, UED, Konserwatyści**

– **odrzuć**

34) w art. 48 w ust. 7 pkt 1 i 2 nadać brzmienie:

„1) 1% – w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo
2) 0,1% – w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.”;

– **KP KO**

– **odrzuć**

35) w art. 48 w ust. 7 w pkt 1 wyrazy „2%” zastąpić wyrazami „1,5%”;

– **KP Lewica**

– **odrzuć**

36) w art. 52 po pkt 3 kropkę zastąpić przecinkiem i dodać pkt 4 w brzmieniu:

„4) notariuszom.”;

– **KP KO**

– **odrzuć**

37) po art. 65 dodać art. 65a w brzmieniu:

„Art. 65a. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11) po art. 331 dodaje się art. 331a i art. 331b w brzmieniu:

„Art. 331a. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może przekazać część wolnych środków Funduszu do Funduszu Dopłat.

2. Przekazane do Funduszu Dopłat środki, o których mowa w ust. 1, przeznacza się wyłącznie na finansowe wsparcie udzielone na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

Art. 331b. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może przekazać część wolnych środków Funduszu do Funduszu Termomodernizacji i Remontów.

2. Przekazane do Funduszu Termomodernizacji i Remontów środki, o których mowa w ust. 1, przeznacza się wyłącznie na premie, o których mowa w rozdziałach 2–4 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.”;

– **KP PiS**

– **przyjąć**

Uwaga: Poprawki nr 37 i 39 należy głosować łącznie

38) w art. 78 pkt 1 nadać brzmienie:

„1) art. 45, art. 46, art. 47 ust. 6 i art. 69 pkt 1, które wchodzą w życie po upływie 90 dni od dnia ogłoszenia;”;

– **KP KO**

– **odrzuć**

39) w art. 78 pkt 2 nadać brzmienie:

„2) art. 65a i art. 70, które wchodzą w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.”.

– **KP PiS**

– **przyjąć**

40) w załączniku do ustawy – wzorze prospektu informacyjnego na stronie 62 (w części III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, w rozdziale „Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym”) wyrazy „Minimalna liczba miejsc do parkowania” zastąpić wyrazami „Minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów przypadających na jeden lokal mieszkalny”;

– **KP Lewica**

– **odrzuć**

Uwaga: Poprawki nr 40 i 43 można głosować łącznie

41) w załączniku do ustawy – wzorze prospektu informacyjnego na stronie 62 (w części III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, w rozdziale „Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym”) dodać wiersz o brzmieniu „Minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów przypadających na jeden lokal mieszkalny”;

– **KP Lewica**

– **odrzuć**

42) w załączniku do ustawy – wzorze prospektu informacyjnego na stronie 62 (w części III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, w rozdziale „Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym”) dodać wiersz o brzmieniu „Sposób zagospodarowania terenu i powierzchni terenów rekreacyjnych, w tym planowana liczba ławek i nasadzeń drzew oraz informacja dotycząca wyposażenia placu (placów) zabaw”;

– **KP Lewica**

– **odrzuć**

43) w załączniku do ustawy – wzorze prospektu informacyjnego na stronie 63 (w części III „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego”, w rozdziale „Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym”) wyrazy „Minimalna liczba miejsc do parkowania” zastąpić wyrazami „Minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów przypadających na jeden lokal mieszkalny”.

– **KP Lewica**

– **odrzuć**

Warszawa, dnia 15 kwietnia 2021 r.

Sprawozdawca

Przewodniczący Komisji

/-/Anna Paluch

/-/Paweł Olszewski