



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

IX kadencja
Marszałek Senatu
BPS.DPS.030.4.2021

Druk nr 1158
Warszawa, 14 maja 2020 r.

Szanowna Pani
Elżbieta Witek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek,

mam zaszczyt przekazać Pani Marszałek podjęte przez Senat - zgodnie z art. 121 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej - na 24. posiedzeniu w dniu 13 maja 2021 r. uchwały:

- w sprawie ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw,
- w sprawie ustawy o zmianie ustawy o dowodach osobistych oraz niektórych innych ustaw,
- w sprawie ustawy o zmianie ustawy o systemie handlu uprawnieniami do emisji gazów cieplarnianych oraz niektórych innych ustaw,
- w sprawie ustawy o zmianie ustawy – Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw ,
- **w sprawie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,**
- w sprawie ustawy o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Zadłużonych oraz niektórych innych ustaw,
- w sprawie ustawy o zmianie ustawy – Kodeks karny oraz niektórych innych ustaw,

- w sprawie ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

Przyjęcie poprawek Senatu może spowodować konieczność zmiany oznaczeń jednostek systematyzacyjnych, redakcyjnych lub ich fragmentów, w celu zachowania ciągłości numeracji albo ciągłości alfabetycznej, oraz w konsekwencji konieczność odpowiedniej korekty odesłań.

Z poważaniem

(-) Tomasz Grodzki

UCHWAŁA
SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia 13 maja 2021 r.

**w sprawie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu
jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym**

Senat, po rozpatrzeniu uchwalonej przez Sejm na posiedzeniu w dniu 20 kwietnia 2021 r. ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, wprowadza do jej tekstu następujące poprawki:

- 1) w art. 5 w pkt 5 w lit. b na końcu dodaje się wyrazy „, albo” oraz dodaje się lit. c w brzmieniu:
 - „c) deweloperem albo przedsiębiorcą innym niż deweloper umowę, o której mowa w art. 27a ust. 1”;

- 2) w art. 16:
 - a) w ust. 2 wyrazy „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, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca” zastępuje się wyrazami „kopii decyzji o pozwoleniu na użytkowanie”,
 - b) w ust. 4 wyrazy „wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca” zastępuje się wyrazami „kopii decyzji o pozwoleniu na użytkowanie”;

- 3) w art. 17:
 - a) w ust. 4 w pkt 1 skreśla się lit. f,
 - b) w ust. 5 wyrazy „ust. 4 pkt 1 lit. d, f, g, i”, zastępuje się wyrazami „ust. 4 pkt 1 lit. d,

- g, i”;
- c) w ust. 6 wyrazy „oraz f–j” zastępuje się wyrazami „oraz g–j”;
- d) w ust. 7 w pkt 2 wyrazy „ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i” zastępuje się wyrazami „ust. 4 pkt 1 lit. g, i”;
- 4) w art. 17 w ust. 4 w pkt 1 w lit. g skreśla się wyrazy „lub podwykonawców”;
- 5) w art. 17 w ust. 9 wyraz „innym” zastępuje się wyrazem „szerszym”;
- 6) po art. 27 dodaje się art. 27a w brzmieniu:
- „Art. 27a. 1. Jeżeli deweloper albo przedsiębiorca inny niż deweloper zawiera z nabywcą umowę dotyczącą lokalu inną niż umowy, o których mowa w art. 2–4, jest obowiązany do poinformowania nabywcy, że:
- 1) lokal będący przedmiotem tej umowy nie jest lokalem mieszkalnym;
 - 2) do tej umowy nie mają zastosowania przepisy ustawy, w szczególności środki pieniężne wpłacane przez nabywcę na poczet realizacji tej umowy nie są objęte ochroną przewidzianą w ustawie.
2. Informacje, o których mowa w ust. 1, deweloper lub przedsiębiorca inny niż deweloper przekazuje nabywcy na trwałym nośniku w terminie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy.”;
- 7) w art. 40 w ust. 8 w zdaniu drugim wyrazy „usunąć wady na koszt dewelopera” zastępuje się wyrazami „odstąpić od umowy”;
- 8) w art. 40 w ust. 19 w zdaniu drugim wyrazy „z tym że termin na usunięcie wady wynosi 30 dni od dnia jej zgłoszenia” zastępuje się wyrazami „z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady”;
- 9) w art. 42 w ust. 1 po pkt 9 dodaje się pkt 9a w brzmieniu:
- „9a) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 40 ust. 8.”;

- 10) w art. 48 w ust. 1 po wyrazach „w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2,” dodaje się wyrazy „obejmującej zobowiązanie do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego po raz pierwszy,”;
- 11) w art. 48 w ust. 7:
 - a) w pkt 1 wyrazy „2%” zastępuje się wyrazami „1%”,
 - b) w pkt 2 wyrazy „0,2%” zastępuje się wyrazami „0,1%”;
- 12) w art. 57:
 - a) w ust. 1 wyrazy „podlega grzywnie” zastępuje się wyrazami „podlega karze grzywny”,
 - b) skreśla się ust. 2;
- 13) w art. 59 skreśla się ust. 2;
- 14) po art. 61 dodaje się art. 61a w brzmieniu:

„Art. 61a. Orzekanie w sprawach o czyny, o których mowa w art. 57, następuje w trybie przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2021 r. poz. 457)”;
- 15) skreśla się art. 66;
- 16) w art. 79 w pkt 2 wyrazy „art. 66 i art. 71, które wchodzi” zastępuje się wyrazami „art. 71, który wchodzi”.

MARSZAŁEK SENATU

Tomasz GRODZKI

UZASADNIENIE

W **poprawkach nr 1 i 6** do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Senat uznał za konieczne wprowadzenie obowiązku informowania nabywcy lokalu, niespełniającego wymaganego dla mieszkań metrażu określonego w § 95 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z uwagi na to, że coraz częściej na rynku nieruchomości pojawiają się oferty sprzedaży lokali niespełniających standardów lokali mieszkalnych a nabywcy są wprowadzaniu w błąd do co ich funkcji.

Zdaniem Senatu ostatnia transza wypłaty wynagrodzenia dewelopera z otwartego rachunku powierniczego powinna następować wcześniej niż po przeniesieniu praw do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Zdaniem Senatu badanie, czy umowa przenosząca na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 ustawy, jest w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, powinno należeć do notariusza a nie banku prowadzącego rachunek powierniczy (**poprawka nr 2**).

W ocenie Senatu, katalog czynności kontrolnych banku przed wypłatą deweloperowi środków z rachunku powierniczego, określony w art. 17 ust. 4 ustawy, jest zbyt szeroki. W szczególności, obowiązek sprawdzenia czy deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne albo czy deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec podwykonawców, może następczo bankowi wiele trudności i wymagać czasu, a stwierdzenie zalegania czy nieuregulowania choćby niewielkich kwot spowoduje niemożność wypłaty wynagrodzenia deweloperowi. Takie rozwiązanie zdaniem Senatu jest niecelowe i może wstrzymywać dewelopera w dalszych pracach w danej inwestycji (**poprawki nr 3 i 4**).

Zaproponowane w **poprawkach nr 5 i 8** zmiany mają charakter doprecyzowujący.

Poprawki nr 7 i 9 wprowadzają prawo odstąpienia nabywcy od umowy w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wad zgłoszonych w protokole odbioru, pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu. W ocenie Senatu, takie rozwiązanie powinno dyscyplinować

dewelopera i przyczynić się do szybszego reagowania na wszelkie zgłaszane przez nabywcę wady, również te nieistotne.

Poprawka nr 10 ma na celu określenie zasady, że składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ma być pobierana w odniesieniu do danego lokalu tylko raz, nawet w przypadku ponownego wprowadzenia go do sprzedaży.

Senat zaproponował obniżenie maksymalnej wysokości stawek procentowych, według których ma być wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, mając na uwadze podnoszone w debacie nad tych artykułem ustawy argumenty, że zaproponowane w ustawie stawki są zbyt wysokie. Senat zaproponował stawki, które w wystarczającym zakresie powinny zaspokoić potrzeby Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (**poprawka nr 11**).

Poprawka nr 12, 13 i 14 mają na celu prawidłowe określenie sankcji karnej w przepisach karnych ustawy.

Zdaniem Senatu, art. 66 ustawy budzi wątpliwości co do zgodności z Konstytucją w zakresie trybu, w jakim został uchwalony na etapie rozpatrywania ustawy przez Sejm.

Zakres poprawki Sejmu, podobnie jak zakres poprawki Senatu, jest ograniczony. Ograniczenia wynikają z Konstytucji (przede wszystkim art. 118 i art. 119). Problematyka zakresu poprawki Sejmu była niejednokrotnie przedmiotem analizy dokonywanej przez Trybunał Konstytucyjny. Swoją pogląd w sprawie wyraził on w szeregu orzeczeń (por. wyrok z 24 marca 2004 r. (K 37/03), wyrok z 24 marca 2009 r. (K 53/07), wyrok z 7 listopada 2013 r. (K 31/12)).

Przepis art. 119 ust. 1 Konstytucji stanowi, że Sejm rozpatruje projekt ustawy w trzech czytaniach. Zdaniem TK, wymóg rozpatrywania projektów ustaw przez Sejm w trzech czytaniach oznacza konstytucyjny nakaz, by podstawowe treści, które znajdą się ostatecznie w ustawie przebyły pełną drogę procedury sejmowej, tak by nie zabrakło czasu i możliwości na przemyślenie przyjmowanych rozwiązań i zajęcie wobec nich stanowiska. W ocenie TK, nakazowi temu sprzeciwia się takie stosowanie procedury poprawek, które pozwala na wprowadzenie do projektu nowych, istotnych treści na ostatnich etapach procedury sejmowej. Podkreśla się, że dotyczy to zwłaszcza poprawek zgłoszonych dopiero w drugim czytaniu (por. wyrok z 23 lutego 1999 r., (K 25/98)). Trzeba mieć na uwadze, że drugie czytanie jest ostatnim etapem procedury sejmowej, podczas którego można zgłaszać poprawki do projektu.

TK w wyroku z 24 marca 2004 r. (K 37/03) stwierdził, że przekroczenie zakresu przedmiotowego poprawek dopuszczalnych na etapie drugiego czytania projektu ustawy w Sejmie prowadzi do naruszenia art. 119 ust. 2 Konstytucji dotyczącego instytucji poprawki do projektu ustawy, a przez to do naruszenia zasady rozpatrywania przez Sejm projektu ustawy w trzech czytaniach (art. 119 ust. 1) oraz do obejścia przepisów o inicjatywie ustawodawczej (art. 118 ust. 1). Stanowi to naruszenie istotnych zasad konstytucyjnych. W wyroku podkreśla się, że ustawodawca konstytucyjny stanął na stanowisku, iż gwarancje odpowiedniego procedowania (zwłaszcza procedura trzech czytań) wchodzą w zakres standardów demokratycznego państwa prawnego. Mając powyższe na względzie, Senat wprowadził **poprawki nr 15 i 16.**