



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IX kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM-0610-13-21

Druk nr 985
Warszawa, 23 lutego 2021 r.

Pani
Elżbieta Witek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam
Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego
lub domu jednorodzinnego oraz
o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.**

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych
został upoważniony Prezes Rady Ministrów.

Z poważaniem

Mateusz Morawiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

U S T A W A

z dnia

o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym¹⁾

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa:

- 1) środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę;
- 2) zasady wypłaty środków finansowych z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
- 3) obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 4) zasady i tryb zawierania oraz treść umowy rezerwacyjnej;
- 5) zasady i tryb zawierania oraz treść umowy deweloperskiej oraz innych umów zawieranych przez dewelopera z nabywcą, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 6) prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej oraz innych umów zawieranych z nabywcą, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 7) zasady i tryb dokonywania odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz zasady odpowiedzialności stron umowy w tym zakresie;
- 8) zasady działania i zakres odpowiedzialności Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

Art. 2. 1. Przepisy ustawy stosuje się do umów zawartych między nabywcą a deweloperem, w których deweloper zobowiązuje się do:

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, ustawę z dnia 28 października 2002 r. o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary, ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, ustawę z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne, ustawę z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

- 1) wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę;
- 2) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę;
- 3) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu;
- 4) zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 5) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

2. Przepisy ustawy stosuje się również do umów zawartych między nabywcą a deweloperem, których przedmiotem jest zobowiązanie dewelopera do:

- 1) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego,
- 2) przeniesienia własności lokalu użytkowego,
- 3) wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego,
- 4) przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego

– w przypadku gdy umowy te są zawierane wraz z jedną z umów, o których mowa w ust. 1, i dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

3. Przepisy ustawy stosuje się również do umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do zawarcia jednej z umów, o których mowa w ust. 1 i 2.

Art. 3. Przepisy art. 26 ust. 1 pkt 1–8, art. 27 ust. 1, art. 28–31, art. 33 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 40 ust. 1–3 stosuje się również do:

- 1) umów sprzedaży zawieranych między nabywcą a deweloperem, których przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu albo przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, albo
- 2) umów, o których mowa w pkt 1, zawieranych wraz z umowami sprzedaży, których przedmiotem jest przeniesienie własności lokalu użytkowego albo przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego, albo umowami, których przedmiotem jest zobowiązanie do wybudowania lub przeniesienia własności lokalu użytkowego albo wybudowania lub przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, jeżeli dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Art. 4. Przepisy art. 28–31, art. 33 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 40 ust. 1–3 stosuje się również do:

- 1) umów sprzedaży zawieranych między nabywcą a przedsiębiorcą innym niż deweloper, których przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu albo przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, albo
- 2) umów, o których mowa w pkt 1, zawieranych wraz z umowami sprzedaży, których przedmiotem jest przeniesienie własności lokalu użytkowego albo przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego, jeżeli dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

– jeżeli przedmiot umowy powstał w wyniku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, a przeniesienie praw z tych umów na nabywcę następuje po raz pierwszy.

Art. 5. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) deweloper – przedsiębiorcę w rozumieniu art. 43¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie;
- 2) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 oraz z 2021 r. poz. 11), z wyłączeniem lokali o innym przeznaczeniu;
- 3) budynek – obiekt budowlany w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234 i 282);
- 4) dom jednorodzinny – budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 5) nabywca – osobę fizyczną, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową:
 - a) zawiera z deweloperem jedną z umów, o których mowa w art. 2 albo art. 3, albo
 - b) zawiera z przedsiębiorcą innym niż deweloper jedną z umów, o których mowa w art. 4;
- 6) umowa deweloperska – umowę zawartą między deweloperem a nabywcą, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę albo zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinny i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego prawa;
- 7) przedsięwzięcie deweloperskie – proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy zostają przeniesione prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 lub art. 3, obejmujący w szczególności:
 - a) budowę lub przebudowę w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,

- b) czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia tych robót budowlanych oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której mają być realizowane te roboty budowlane, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami, oraz
 - c) czynności faktyczne i prawne niezbędne do zawierania umów z nabywcami;
- 8) zadanie inwestycyjne – część przedsięwzięcia deweloperskiego dotycząca jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną;
 - 9) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419), 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;
 - 10) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy 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;
 - 11) trwały nośnik – materiał lub narzędzie umożliwiające przechowywanie informacji w sposób umożliwiający dostęp do nich w przyszłości przez czas odpowiedni do celów, jakim te informacje służą, i pozwalające na odtworzenie przechowywanych informacji w niezminionej postaci;
 - 12) rozpoczęcie sprzedaży – podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz gotowości do zawierania z nabywcami umów deweloperskich albo umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2.

Rozdział 2

Środki ochrony wpłat nabywcy

Art. 6. 1. Deweloper zapewnia nabywcom jeden z następujących środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę:

- 1) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- 2) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

2. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, o którym mowa w ust. 1, na zasadach określonych w art. 48.

Art. 7. 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego.

2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.

3. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie prawa z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania.

4. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.

5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określonemu w ustawie.

Art. 8. 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.

3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Art. 9. 1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.

2. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.

3. Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.

Art. 10. 1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.

2. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.

3. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku.

4. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.

Art. 11. 1. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.

2. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w ust. 1.

Art. 12. 1. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub lit. b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.

2. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2.

Art. 13. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.

Art. 14. 1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.

2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 3

Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego

Art. 15. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego

umowy przenoszącej na nabywcę prawo 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.

Art. 16. 1. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

- 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo
- 2) ceny 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.

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 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, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

3. W związku z realizacją przez dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz:

- 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo
- 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4.

4. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ust. 3, bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu 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.

Art. 17. 1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3.

2. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

3. Koszty kontroli ponosi deweloper.

4. Kontrola obejmuje:

1) sprawdzenie, czy:

- a) deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego do 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. 37 ust. 2, 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 danych zawartych w Centralnym Rejestrze Restrukturyzacji i Upadłości, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298),
- c) deweloper posiada pozwolenie na budowę,
- d) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,
- e) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13,
- 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. 48, w należnej wysokości,
 - i) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 42 ust. 1–6,
 - j) deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 47 ust. 1 pkt 6;
- 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 na sprawdzeniu w szczególności:
- 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.

5. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, lit. f, lit. g, lit. i oraz lit. j, są wykonywane na podstawie oświadczeń dewelopera.

6. Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 3, bank przeprowadza czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a, lit. b, lit. d oraz lit. f–j oraz pkt 2, oraz 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) zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3.

7. W przypadku:

- 1) negatywnej oceny jednego z elementów określonych w ust. 4 pkt 1 lit. a, lit. c–e oraz lit. h lub pkt 2,
- 2) braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. f, lit. g, lit. i oraz lit. j,
- 3) wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b

– bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości.

8. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, wyłącznie po usunięciu stwierdzonych nieprawidłowości, o których mowa w ust. 7.

9. Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3, także w zakresie innym niż określony w ust. 4, jeżeli wynika to z umowy zawartej z deweloperem.

Art. 18. 1. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 42 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320) lub przez zarządcę na podstawie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne.

Art. 19. 1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 42, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.

2. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.

Rozdział 4

Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego

Art. 20. 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek sporządzić prospekt informacyjny dotyczący danego przedsięwzięcia deweloperskiego.

2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego prospekt informacyjny sporządza się dla zadania inwestycyjnego.

3. Wzór prospektu informacyjnego określa załącznik do ustawy.

Art. 21. 1. Deweloper przed zawarciem 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, doręcza osobie zainteresowanej zawarciem umowy prospekt informacyjny wraz z załącznikami.

2. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami deweloper doręcza nieodpłatnie na trwałym nośniku.

3. W przypadku doręczenia prospektu informacyjnego wraz z załącznikami wyłącznie na trwałym nośniku innym niż papier deweloper przekazujący prospekt informacyjny wraz z załącznikami jest obowiązany, na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem 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, do udostępnienia prospektu informacyjnego wraz z załącznikami na papierze w lokalu przedsiębiorstwa.

Art. 22. 1. W przypadku zmiany danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach informację o zmianie doręcza się w formie, w jakiej został doręczony prospekt informacyjny wraz z załącznikami, w postaci:

- 1) aneksu do prospektu informacyjnego lub zmiany załącznika, w których są określone aktualne dane i informacje, albo
- 2) nowego prospektu informacyjnego lub nowego załącznika, w których zmiana jest wskazana w sposób umożliwiający jej zidentyfikowanie, w szczególności przez zamieszczenie stosownych przypisów.

2. Za wyraźną uprzednią zgodą osoby zainteresowanej zawarciem 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, informacja o zmianie prospektu informacyjnego lub jego załączników może zostać doręczona w formie innej niż ta, o której mowa w ust. 1.

3. Deweloper jest obowiązany doręczyć informację o zmianie, o której mowa w ust. 1, w terminie umożliwiającym zapoznanie się z jej treścią przed zawarciem 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.

Art. 23. 1. Deweloper przekazuje nabywcy szczegółowe dane i informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania

inwestycyjnego, w tym konkretnego oferowanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym.

2. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej, umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, lub poprzedzającej tę umowy umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 28 ust. 2.

Art. 24. 1. Deweloper ma obowiązek sporządzić harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, który określa co najmniej:

- 1) etapy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
- 2) procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
- 3) termin zakończenia każdego z etapów.

2. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego zawiera co najmniej cztery etapy realizacji. Koszt każdego z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, wynikających z harmonogramu.

Art. 25. 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek posiadać:

- 1) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, lub
- 2) w przypadku zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 – zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej

części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

2. Zgoda lub zobowiązanie do jej udzielenia stanowi załącznik do umowy deweloperskiej albo do jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2.

3. Dokumentem, o którym mowa w ust. 2, może być również kopia poświadczona przez notariusza.

4. W przypadku niespełnienia przez dewelopera obowiązku posiadania zgody lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lub 2, nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, na zasadach określonych w art. 42 ust. 1–6.

Art. 26. 1. Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 oraz art. 3, lub poprzedzającej te umowy umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 28 ust. 2, deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1526 i 2320) oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 lub 3;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3;

- 9) dokumentem potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2.

2. Dokumentem, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, może być również kopia poświadczona przez notariusza.

3. Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy, o której mowa w art. 4 pkt 1, lub poprzedzającej ją umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 28 ust. 2, przedsiębiorca inny niż deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) tytułem prawnym potwierdzającym prawo przedsiębiorcy do przeniesienia praw z umów, o których mowa w art. 4;
- 4) kopiami dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 5 i 6.

Art. 27. 1. Deweloper przed zawarciem umowy, o której mowa w art. 3, lub poprzedzającej ją umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 28 ust. 2, przekazuje osobie zainteresowanej zawarciem umowy, na trwałym nośniku, informacje o:

- 1) nieruchomości i przedsięwzięciu deweloperskim lub zadaniu inwestycyjnym, w tym gruncie i zagospodarowaniu przestrzennym terenu, o budynku, lokalu lub domu jednorodzinnym, o których mowa w części III oraz części indywidualnej załącznika do ustawy, z wyjątkiem informacji dotyczących finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, środków ochrony wpłat nabywcy, harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5;
- 2) posiadaniu zgody lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2, albo informację o braku takiej zgody lub takiego zobowiązania;
- 3) możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2.

2. Przedsiębiorca inny niż deweloper przed zawarciem umowy, o której mowa w art. 4 pkt 1, lub poprzedzającej ją umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 28 ust. 2, przekazuje osobie zainteresowanej zawarciem umowy, na trwałym nośniku, informacje, o których mowa

w ust. 1 pkt 1, oraz informację o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 3.

Rozdział 5

Umowa rezerwacyjna

Art. 28. 1. Umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub art. 3 albo art. 4, może być poprzedzona zawarciem umowy rezerwacyjnej.

2. Umowa rezerwacyjna to umowa między deweloperem albo przedsiębiorcą innym niż deweloper, o którym mowa w art. 4, a osobą zainteresowaną ofertą sprzedaży, zwaną dalej „rezerwującym”, której przedmiotem jest zobowiązanie do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży lokalu albo domu jednorodzinnego wybranego przez rezerwującego.

Art. 29. 1. Umowę rezerwacyjną zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Umowa rezerwacyjna określa w szczególności:

- 1) strony, miejsce i datę zawarcia umowy;
- 2) cenę lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wybranego przez rezerwującego z oferty sprzedaży;
- 3) wysokość opłaty rezerwacyjnej, o której mowa w art. 31 ust. 1, jeżeli taka opłata została przewidziana przez strony;
- 4) okres, na jaki lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny wybrany przez rezerwującego będzie wyłączony z oferty sprzedaży;
- 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku;
- 6) określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń.

Art. 30. Strony zawierają umowę rezerwacyjną na czas określony. W przypadku ubiegania się przez rezerwującego o kredyt czas ten powinien uwzględniać okres niezbędny do uzyskania przez rezerwującego decyzji kredytowej, o której mowa w art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1027 i 2320), lub przyrzeczenia udzielenia kredytu, o którym mowa w art. 3 ust. 1 tej ustawy.

Art. 31. 1. Strony umowy rezerwacyjnej mogą ustalić, że zobowiązanie wynikające z tej umowy jest związane z obowiązkiem poniesienia przez rezerwującego opłaty rezerwacyjnej.

2. Wysokość opłaty rezerwacyjnej nie może przekraczać 1% ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego określonej w prospekcie informacyjnym.

3. Opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet ceny nabycia prawa wynikającego z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub art. 3 albo art. 4.

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 rezerwową na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.

Art. 32. 1. W trakcie trwania umowy rezerwacyjnej deweloper informuje rezerwującego o zmianach wprowadzonych w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach w sposób umożliwiający ich zidentyfikowanie, wskazując czego dotyczy zmiana.

2. Do zmian prospektu informacyjnego związanych z ujawnianiem roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, oraz roszczeń o ustanowienie hipoteki przez nabywców na rzecz banków nie stosuje się ust. 1.

Art. 33. 1. Opłata rezerwacyjna, o której mowa w art. 31 ust. 1, jest niezwłocznie zwracana rezerwującemu w przypadku, gdy:

- 1) rezerwujący nie uzyskał pozytywnej decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu, o których mowa w art. 30 zdanie drugie, w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej w rozumieniu art. 4 pkt 11 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami;
- 2) deweloper albo przedsiębiorca inny niż deweloper, o którym mowa w art. 4, nie wykonuje zobowiązania wynikającego z umowy rezerwacyjnej;
- 3) deweloper dokonał zmiany w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach bez poinformowania rezerwującego.

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

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, opłata rezerwacyjna jest zwracana w podwójnej wysokości.

Rozdział 6

Umowa deweloperska i inne umowy zawierane z nabywcą przez dewelopera, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego

Art. 34. 1. Umowa deweloperska zawiera w szczególności:

- 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej;
- 2) cenę nabycia prawa wynikającego z umowy deweloperskiej;
- 3) informację o nieruchomości, na której ma być przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach;
- 4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy;
- 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku;
- 6) określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper;
- 7) termin przeniesienia na nabywcę prawa wynikającego z umowy deweloperskiej;
- 8) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej;
- 9) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8;
- 10) informacje dotyczące:
 - a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, w szczególności nazwę banku, numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku,
 - b) naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny;
- 11) numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał, oraz informację czy jest ostateczne lub czy zostało zaskarżone;
- 12) termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;

- 13) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 42, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa;
- 14) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej, jeżeli strony to przewidziały;
- 15) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 16) 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;
- 17) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz termin odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 18) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1;
- 19) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 20) informację o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy.

2. W przypadku zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załącznikach do prospektu w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny.

3. Zmiany w treści umowy deweloperskiej, o których mowa w ust. 2, wiążą nabywcę tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy.

4. Umowa dotycząca lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawiera w szczególności:

- 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy;
- 2) cenę nabycia prawa wynikającego z umowy;
- 3) określenie położenia oraz istotnych cech lokalu użytkowego będącego przedmiotem umowy;
- 4) określenie powierzchni lokalu użytkowego i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper;
- 5) termin przeniesienia na nabywcę prawa wynikającego z umowy;
- 6) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy;
- 7) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8;
- 8) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu użytkowego oraz termin odbioru lokalu użytkowego;
- 9) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 2;
- 10) zobowiązanie dewelopera do:
 - a) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego,
 - b) przeniesienia własności lokalu użytkowego,
 - c) wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego,
 - d) przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego;
- 11) odpowiednio postanowienia, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 10–12 i 14–16.

5. Do umowy dotyczącej lokalu użytkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy ust. 2 i 3.

Art. 35. 1. Umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, zawierają w szczególności:

- 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy;
- 2) cenę nabycia prawa wynikającego z umowy;
- 3) zobowiązanie dewelopera do:
 - a) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę albo

- b) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu, albo
 - c) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 4) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy;
 - 5) termin przeniesienia na nabywcę prawa wynikającego z umowy;
 - 6) datę uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. a oraz lit. b;
 - 7) dzień, z upływem którego minął termin na wniesienie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego do zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. c;
 - 8) datę wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. a oraz lit. b;
 - 9) datę ustanowienia odrębnej własności lokalu – w przypadku umowy zawierającej zobowiązanie, o którym mowa w pkt 3 lit. b;
 - 10) odpowiednio postanowienia, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3–6, 9–18 i 20.

2. Do umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się odpowiednio przepisy art. 34 ust. 2 i 3.

3. Do umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2, zawartej wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, stosuje się przepisy art. 34 ust. 4.

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.

Art. 37. 1. Umowa deweloperska oraz umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, stanowią podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w ust. 2.

2. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, ujawnia się roszczenie nabywcy o:

- 1) wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę;
- 2) przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 3) ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę;
- 4) przeniesienie odrębnej własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę;
- 5) wybudowanie budynku i przeniesienie własności lokalu użytkowego w przypadku, gdy roszczenie to wynika z umowy, która jest zawierana wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1, i dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
- 6) przeniesienie własności lokalu użytkowego w przypadku, gdy roszczenie to wynika z umowy, która jest zawierana wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1, i dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
- 7) wybudowanie budynku i przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego w przypadku, gdy roszczenie to wynika z umowy, która jest zawierana wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1, i dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
- 8) przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego w przypadku, gdy roszczenie to wynika z umowy, która jest zawierana wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1, i dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

3. Do wpisu roszczenia, o którym mowa w ust. 2, przepisów art. 19 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) nie stosuje się.

Art. 38. 1. Jeżeli w umowie deweloperskiej albo w umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, określono wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz dewelopera i kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy, wysokość należności z tytułu odsetek przysługujących deweloperowi nie może przewyższać wysokości należności z tytułu kar zastrzeżonych na rzecz nabywcy.

2. Jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, nie przewiduje kary umownej ani odsetek, deweloper jest obowiązany wypłacić nabywcy rekompensatę z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy w wysokości odpowiadającej wysokości odsetek ustawowych przysługujących deweloperowi z tytułu opóźnienia nabywcy w spełnieniu świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2.

Art. 39. 1. Umowę deweloperską oraz umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, zawiera się w formie aktu notarialnego.

2. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu jednej z tych umów, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę.

Art. 40. 1. Przeniesienie na nabywcę prawa wynikającego z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest poprzedzone odbiorem lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego przez nabywcę. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.

2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywany w obecności nabywcy.

3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera.

4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:

1) informację o uznaniu wad albo

2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.

5. Jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wadę.

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

7. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy.

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 usunąć wady na koszt dewelopera.

9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.

10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 42 ust. 3.

11. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy ust. 6–8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.

12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2–9.

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 w terminie miesiąca od dnia odmowy.

14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 42 ust. 3, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.

15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.

16. Koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę, z zastrzeżeniem ust. 17.

17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości dewelopera.

18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między deweloperem a nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawo wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu.

19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawo wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy ust. 4–8 stosuje się odpowiednio, z tym że termin na usunięcie wady wynosi 30 dni od dnia jej zgłoszenia.

Art. 41. Postanowienia umowy deweloperskiej oraz umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 oraz art. 3 albo art. 4, mniej korzystne dla nabywców niż przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy.

Rozdział 7

Odstąpienie od umowy deweloperskiej

Art. 42. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:

- 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 34, albo elementów, o których mowa w art. 35;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 34 ust. 2;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach;
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;

- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa wynikającego z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 40 ust. 11;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 40 ust. 15;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa wynikającego z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 43. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 42 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 42 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.

4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2214 oraz z 2020 r. poz. 1180, 1639 i 2320), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz

zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 47 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Art. 44. 1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 37 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 42 ust. 7 i 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 37 ust. 2.

Rozdział 8

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

Art. 45. 1. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”, stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym.

2. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny zapewnia obsługę Funduszu.

Art. 46. 1. Środki Funduszu są gromadzone na wyodrębnionym rachunku bankowym Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego.

2. Środki Funduszu pochodzą:

- 1) ze składek należnych od deweloperów odprowadzanych zgodnie z art. 48;
- 2) z odsetek od środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku bankowym, o którym mowa w ust. 1, oraz przychodów z lokat środków Funduszu;
- 3) z roszczeń, o których mowa w art. 47 ust. 8;
- 4) z wpływów z tytułu zaspokojenia się z masy upadłościowej w przypadku upadłości dewelopera;
- 5) ze środków uzyskanych przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny z pożyczek i kredytów na rzecz Funduszu;
- 6) z innych wpływów.

3. Lokaty środków Funduszu są dokonywane z zachowaniem jak najwyższego stopnia bezpieczeństwa, jakości i rentowności środków Funduszu, przy jednoczesnym zachowaniu ich płynności.

4. W przypadku niedoboru środków w Funduszu niezbędnych do jego właściwego funkcjonowania, w tym realizacji zadań, o których mowa w art. 47 ust. 1 i 2, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny może udzielić Funduszowi zwrotnego finansowania na warunkach odpowiadających stopie oprocentowania lokat uzyskiwanych przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny w danym okresie, przy uwzględnieniu bezpieczeństwa i płynności środków Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego. Wysokość zwrotnego finansowania udzielonego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny na rzecz Funduszu nie może przekroczyć wysokości 5% wartości lokat funduszu statutowego Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego w okresie finansowania do jednego roku.

Art. 47. 1. Środki Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w przypadku:

- 1) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o odmowie prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;
- 2) wydania postanowienia przez sędziego-komisarza 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 wyrażeniu 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. 42 ust. 1 pkt 1–11 i nieotrzymania przez nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 43 ust. 3;
- 7) odstąpienia od jednej z tych umów przez nabywcę na podstawie art. 42 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.

2. W przypadku spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub lit. b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego środki Funduszu przeznacza się również na zwrot nabywcom kwot odpowiadających ich udziałowi w kwocie zgromadzonej na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym albo zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w części nieobjętej świadczeniem pieniężnym, o którym mowa w art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

3. Udziały, o których mowa w ust. 2, ustala się według stanu środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym albo zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym na dzień spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 10 lit. a lub lit. b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

4. Ze środków Funduszu dokonuje się spłaty kredytów i pożyczek, o których mowa w art. 46 ust. 2 pkt 5, wraz z odsetkami i innymi kosztami obsługi kredytów i pożyczek. Spłata kredytów i pożyczek nie może być dokonywana ze środków Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego innych niż zgromadzone na rachunku, o którym mowa w art. 45 ust. 1.

5. Ze środków Funduszu pokrywa się koszty związane z realizacją wypłat z Funduszu, o których mowa w ust. 1 lub 2.

6. Ze środków Funduszu pokrywa się również koszty jego obsługi przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny oraz wydatki związane z nabyciem rzeczowych składników majątku oraz wartości niematerialnych i prawnych, które będą wykorzystywane przy realizacji zadań Funduszu.

7. Roszczenia i zobowiązania Funduszu nie mogą być pokrywane ze środków Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego innych niż zgromadzone na rachunku, o którym mowa w art. 45 ust. 1.

8. Dokonanie przez Fundusz zwrotu wpłat lub kwot, o których mowa w ust. 1 lub 2, powoduje z mocy prawa przejście na Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny roszczenia nabywcy wobec dewelopera lub banku, także po ogłoszeniu upadłości dewelopera lub banku,

o zwrot wypłaconych nabywcy kwot wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia dokonania przez Fundusz zwrotu wpłat lub kwot, o których mowa w ust. 1 lub 2.

9. Wierzytelności, o których mowa w ust. 8, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny może zgłaszać syndykowi do czasu prawomocnego wykonania planów podziału funduszu masy upadłościowej.

Art. 48. 1. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8, a w przypadku, o którym mowa w art. 31 ust. 4, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez dewelopera.

2. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 7 i 8 oraz:

- 1) wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo
- 2) wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera – w przypadku określonym w art. 31 ust. 4.

3. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1.

4. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.

5. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki należnej na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera.

6. Wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

7. Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana wysokość składki na rzecz Funduszu, nie może przekraczać:

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

8. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy,

- 2) wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
- mając na uwadze zróżnicowanie wysokości stawki z uwzględnieniem rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, uwzględnienie konieczności zapewnienia właściwej ochrony wpłat nabywców oraz potrzeby finansowe Funduszu związane z realizacją zadań wynikających z ustawy.

Art. 49. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny prowadzi w systemie teleinformatycznym, który spełnia minimalne wymagania dla systemów teleinformatycznych oraz zapewnia interoperacyjność systemu na zasadach określonych w Krajowych Ramach Interoperacyjności, Ewidencję Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, zwaną dalej „Ewidencją”.

2. W Ewidencji są gromadzone następujące dane i informacje:

- 1) o deweloperach posiadających mieszkaniowe rachunki powiernicze:
- a) firma lub nazwa, a w przypadku gdy deweloper jest osobą fizyczną – imię (imiona) i nazwisko,
 - b) numer identyfikacji podatkowej (NIP), o ile taki został nadany, numer identyfikacyjny REGON, o ile taki posiada, a w przypadku gdy deweloper jest osobą fizyczną – również numer PESEL, o ile taki został nadany,
 - c) adres siedziby, a w przypadku gdy deweloper jest osobą fizyczną – adres głównego miejsca wykonywania działalności gospodarczej,
 - d) adres poczty elektronicznej, o ile taki posiada,
 - e) informacja o upadłości dewelopera, obejmująca: oznaczenie sądu, datę i sygnaturę postanowienia o ogłoszeniu upadłości oraz dane sędziego-komisarza i syndyka,
 - f) informacja o wydaniu postanowienia sędziego-komisarza o odmowie prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,
 - g) informacja o wydaniu postanowienia sędziego-komisarza o wyrażeniu zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego upadłego przez syndyka na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,
 - h) informacja o wydaniu postanowienia przez sędziego-komisarza o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,

- i) informacja o wydaniu prawomocnego postanowienia sędziego-komisarza o wyrażeniu zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425h ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,
 - j) informacja o wydaniu postanowienia sędziego-komisarza o wyrażeniu zgody na sprzedaż nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, przedsiębiorcy, który zobowiąże się do kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego, na podstawie art. 425l ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, wraz z oznaczeniem tego przedsiębiorcy,
 - k) informacja o wydaniu postanowienia sądu o zatwierdzeniu układu, o którym mowa w art. 425p ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe,
 - l) informacja o niewydaniu przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, o której mowa w art. 425e ust. 2b ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;
- 2) o nabywcach:
- a) imię (imiona) i nazwisko,
 - b) numer PESEL, a jeżeli numer PESEL nie został nadany – data urodzenia, seria, numer i nazwa dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwa państwa, które wydało ten dokument,
 - c) adres,
 - d) adres poczty elektronicznej, o ile taki posiada,
 - e) data zgonu;
- 3) o bankach prowadzących mieszkaniowe rachunki powiernicze:
- a) firma lub nazwa,
 - b) numer banku i jednostki organizacyjnej banku,
 - c) numer identyfikacji podatkowej (NIP), o ile taki został nadany, numer identyfikacyjny REGON, o ile taki posiada,
 - d) adres siedziby,
 - e) informacja o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub lit. b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji;
- 4) o przedsięwzięciach deweloperskich i zadaniach inwestycyjnych:

- a) dane dewelopera określone w pkt 1 lit. a oraz lit. b,
 - b) adres i numer działki ewidencyjnej,
 - c) numer księgi wieczystej nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, a w przypadku braku księgi wieczystej – powierzchnia działki i stan prawny nieruchomości,
 - d) numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał,
 - e) harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,
 - f) rodzaj posiadanego przez dewelopera środka ochrony wpłat nabywców i nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- 5) o umowach, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2:
- a) data zawarcia, zmiany i rozwiązania umowy,
 - b) harmonogram i wysokość wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy,
 - c) numer mieszkaniowego rachunku powierniczego do dokonywania wpłat przez nabywcę,
 - d) dane stron umowy określone w pkt 1 i 2,
 - e) numer księgi wieczystej nieruchomości objętej umową i adres tej nieruchomości,
 - f) termin przeniesienia na nabywcę prawa własności nieruchomości,
 - g) data odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 42 ust. 1,
 - h) wysokość środków zwróconych nabywcy, o których mowa w art. 43 ust. 3, oraz data wypłaty tych środków;
- 6) o mieszkaniowych rachunkach powierniczych:
- a) rodzaj rachunku,
 - b) dane banku prowadzącego rachunek,
 - c) numer rachunku i numery subkont,
 - d) dane dewelopera będącego posiadaczem rachunku określone w pkt 1 lit. a oraz lit. b,
 - e) dane nabywcy określone w pkt 2 lit. a oraz lit. b,
 - f) data otwarcia rachunku,
 - g) data i kwota wpłat dokonywanych na rachunek i wypłat z rachunku,
 - h) data wstrzymania wypłat z rachunku na rzecz dewelopera,
 - i) data wypowiedzenia przez bank umowy o prowadzenie rachunku,
 - j) data przekazania środków z rachunku na inny mieszkaniowy rachunek powierniczy wraz z numerem rachunku i oznaczeniem banku prowadzącego rachunek,
 - k) data zamknięcia rachunku;

- 7) o składkach należnych od deweloperów zgodnie z art. 48:
 - a) dane dewelopera określone w pkt 1 lit. a oraz lit. b,
 - b) wysokość należnej składki,
 - c) data wpłaty przez dewelopera do banku składki na Fundusz,
 - d) data przekazania składki do Funduszu;
- 8) o wypłatach z Funduszu:
 - a) data, tytuł i wysokość wypłaty,
 - b) numer rachunku, na który dokonano wypłaty.

Art. 50. 1. Dane, o których mowa w art. 49 ust. 2, są przekazywane do Ewidencji za pośrednictwem systemu teleinformatycznego przez:

- 1) bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy – w zakresie określonym w art. 49 ust. 2 pkt 1 lit. a–d, lit. f, lit. h, lit. i oraz lit. l, pkt 2 lit. a oraz lit. b, pkt 3 lit. a–d, pkt 4 lit. a, lit. b oraz lit. f, pkt 5 lit. a, lit. c, lit. d oraz lit. g, pkt 6 i 7,
- 2) syndyka – w zakresie określonym w art. 49 ust. 2 pkt 1 lit. e, lit. g, lit. j oraz lit. k,
- 3) dewelopera – w zakresie określonym w art. 49 ust. 2 pkt 4 lit. c–e oraz pkt 5 lit. b, lit. e, lit. f oraz lit. h

– niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni od dnia zdarzenia skutkującego przekazaniem danych do Ewidencji.

2. Dane, o których mowa w art. 49 ust. 2 pkt 2 lit. a–d, są przekazywane przez nabywcę we wniosku, o którym mowa w art. 54 ust. 7.

3. Informacja, o której mowa w art. 49 ust. 2 pkt 2 lit. e, jest uzupełniana przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny na podstawie danych gromadzonych w rejestrze PESEL.

4. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny jest uprawniony do:

- 1) otrzymywania danych z rejestru PESEL na zasadach określonych w art. 46 ust. 1 pkt 5 i w art. 48 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz. U. z 2019 r. poz. 1397 i 2294 oraz z 2020 r. poz. 695, 2320 i 2369);
- 2) wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych na zasadach określonych w art. 36⁴ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

5. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny oraz osoby w nim zatrudnione, którym zgodnie z ust. 1 pkt 1 udzielono informacji objętych tajemnicą bankową lub je ujawniono, mogą wykorzystać te informacje wyłącznie w celu realizacji zadań określonych w ustawie.

6. Jeżeli deweloper nie wykona w terminie obowiązku przekazania do Ewidencji danych, o których mowa w ust. 1 pkt 3, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny informuje o tym bank, który wstrzymuje wypłatę środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego do czasu przekazania danych do Ewidencji.

Art. 51. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny gromadzi i przetwarza dane i informacje zawarte w Ewidencji w celu weryfikacji prawidłowości wysokości odprowadzanych składek, o których mowa w art. 48, prowadzenia analiz, oceny ryzyka i adekwatności posiadanych środków oraz realizacji obowiązku sprawozdawczego, o którym mowa w art. 55.

Art. 52. Dane i informacje zgromadzone w Ewidencji mogą być udostępniane przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego Ewidencję:

- 1) nabywcom – w zakresie dotyczącym umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2, których są stroną, oraz związanych z nimi mieszkaniowych rachunków powierniczych, a także indywidualnych rozliczeń z Funduszem;
- 2) deweloperom – w zakresie dotyczącym umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2, których są stroną, oraz związanych z nimi mieszkaniowych rachunków powierniczych, a także realizacji obowiązków na rzecz Funduszu;
- 3) bankom – w zakresie dotyczącym prowadzonych przez nie mieszkaniowych rachunków powierniczych, ich powiernika i powierzającego środki, a także realizacji obowiązków na rzecz Funduszu.

Art. 53. Dane i informacje gromadzone w Ewidencji usuwa się po upływie 6 lat od dnia ostatniej wypłaty z mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie wcześniej niż po upływie 6 lat od dnia spełnienia warunku wypłaty środków z Funduszu, o których mowa w art. 54 ust. 1, 3 i 5.

Art. 54. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca środki z Funduszu w przypadkach, o których mowa w art. 47 ust. 1 pkt 1–3 i 8, po otrzymaniu z banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy informacji o:

- 1) upadłości dewelopera i niekontynuowaniu przedsięwzięcia deweloperskiego przekazanej przez syndyka, zgodnie z art. 425e ust. 2b lub art. 425h ust. 4 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;
- 2) wysokości środków zwróconych nabywcy z mieszkaniowego rachunku powierniczego;

- 3) pozostałej do wypłacenia na rzecz nabywcy wysokości środków stanowiących różnicę między wysokością środków wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy a wysokością środków zwróconych nabywcy przez bank z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
- 4) imieniu (imionach) i nazwisku oraz numerze PESEL nabywcy, o którym mowa w pkt 2 i 3, a w przypadku osoby, której numer PESEL nie został nadany – dacie urodzenia oraz serii, numerze i nazwie dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwie państwa, które wydało ten dokument.

2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy przed przekazaniem informacji, o których mowa w ust. 1, dokonuje wypłaty środków nabywcy na zasadach określonych w art. 425e ust. 2b lub w art. 425h ust. 4 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

3. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca środki z Funduszu w przypadkach, o których mowa w art. 47 ust. 1 pkt 4–7, po otrzymaniu z banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy informacji o:

- 1) odstąpieniu nabywcy, zarządcy lub syndyka od umowy;
- 2) wysokości środków zwróconych nabywcy z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
- 3) pozostałej do wypłacenia na rzecz nabywcy wysokości środków stanowiących różnicę między wysokością środków wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy a wysokością środków zwróconych nabywcy przez bank z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
- 4) imieniu (imionach) i nazwisku oraz numerze PESEL nabywcy, o którym mowa w pkt 1–3, a w przypadku osoby, której numer PESEL nie został nadany – dacie urodzenia oraz serii, numerze i nazwie dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwie państwa, które wydało ten dokument.

4. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy przed przekazaniem informacji, o których mowa w ust. 3, dokonuje wypłaty środków zgodnie z art. 18.

5. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca środki z Funduszu w przypadku, o którym mowa w art. 47 ust. 2, po otrzymaniu od Bankowego Funduszu Gwarancyjnego informacji w zakresie określonym w art. 47a ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

6. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca nabywcy środki, o których mowa w ust. 1 pkt 3, ust. 3 pkt 3 lub ust. 5, po złożeniu przez nabywcę wniosku oraz oświadczenia o wysokości środków zwróconych przez dewelopera, o których mowa w art. 43 ust. 3.

7. Wniosek zawiera:

- 1) imię (imiona) i nazwisko nabywcy;
- 2) numer PESEL nabywcy, a w przypadku osoby, której numer PESEL nie został nadany – datę urodzenia oraz serię, numer i nazwę dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwę państwa, które wydało ten dokument;
- 3) adres nabywcy;
- 4) numer mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz nazwę banku prowadzącego ten rachunek, na który nabywca dokonywał wpłat;
- 5) numer rachunku oraz nazwę banku prowadzącego rachunek, na który mają zostać wypłacone środki, o których mowa w ust. 1 pkt 3, ust. 3 pkt 3 lub ust. 5.

8. Nabywca składa oświadczenie, o którym mowa w ust. 6, pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Nabywca składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

9. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny może przeprowadzić weryfikację wniosku.

10. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca nabywcy środki, o których mowa w ust. 1 pkt 3, ust. 3 pkt 3 lub ust. 5, nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez nabywcę. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 42 ust. 1 pkt 11, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca nabywcy środki po uprzednim przedstawieniu przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego potwierdzającej, że zgłoszona wada jest wadą istotną.

11. Termin wypłaty środków, o którym mowa w ust. 10, może być przedłużony w przypadku:

- 1) konieczności przeprowadzenia przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny weryfikacji wniosku, o której mowa w ust. 9, do czasu uzyskania potwierdzenia, że środki mogą zostać wypłacone,
- 2) niedoboru środków w Funduszu do czasu zasilenia go środkami wystarczającymi do wypłaty nabywcy środków we wnioskowanej wysokości

– jednak nie więcej niż do 90 dni od dnia złożenia wniosku przez nabywcę.

12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11 pkt 2, wnioski o wypłatę środków są realizowane zgodnie z kolejnością ich wpływu do Funduszu.

Art. 55. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, w terminie 30 dni od ostatniego dnia każdego kwartału, przekazuje kwartalną informację o stanie środków Funduszu i ich wykorzystaniu ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, ministrowi właściwemu do spraw instytucji finansowych oraz Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

2. Zakres i formę informacji, o której mowa w ust. 1, określa umowa zawarta między ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym w sposób umożliwiający monitorowanie płynności finansowej Funduszu oraz działań Funduszu określonych w ustawie.

Rozdział 9

Przepisy karne

Art. 56. Kto, będąc obowiązany do zapewnienia nabywcom jednego ze środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę określonych w art. 6 ust. 1, nie spełnia tego obowiązku, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.

Art. 57. 1. Kto, będąc obowiązany do sporządzenia prospektu informacyjnego, nie sporządza tego prospektu mimo rozpoczęcia sprzedaży, podlega grzywnie.

2. Orzekanie w sprawach, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2020 r. poz. 729, 956, 1423, 2112 i 2320).

Art. 58. Kto, będąc odpowiedzialnym za informacje i dane zawarte w prospekcie informacyjnym, podaje nieprawdziwe lub zataja prawdziwe informacje lub dane, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.

Art. 59. 1. Kto, będąc obowiązany do posiadania w chwili rozpoczęcia sprzedaży zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2, nie spełnia tego obowiązku, podlega grzywnie.

2. Orzekanie w sprawach, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie przepisów ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 30, 413, 568, 1086, 1458 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 155).

Art. 60. Jeżeli deweloperem jest podmiot niebędący osobą fizyczną, odpowiedzialność przewidzianą w art. 56–59 ponosi osoba fizyczna działająca w imieniu lub w interesie dewelopera w ramach uprawnienia lub obowiązku do jego reprezentowania lub podejmowania w jego imieniu decyzji.

Art. 61. Kto wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na:

- 1) zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezgodnie z przepisem art. 15,
 - 2) otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezgodnie z przepisem art. 16,
 - 3) otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym bez przeprowadzenia kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego zgodnie z art. 17 ust. 4–6,
 - 4) otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezgodnie z przepisem art. 17 ust. 8
- podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.

Rozdział 10

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 62. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1575, 1578 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11) w art. 1025:

- 1) § 5 otrzymuje brzmienie:

„§ 5. Roszczenia nabywcy wynikające z:

- 1) odstąpienia od umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ...), albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 tej ustawy, lub
- 2) przekształcenia roszczenia z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, w toku postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego

– podlegają zaspokojeniu z kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, o których mowa w art. 5

pkt 7 i 8 ustawy z dnia o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, na takich samych zasadach, jak roszczenie z jednej z umów, o których mowa w pkt 1, z pierwszeństwem wynikającym z ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego nabywcy roszczenia wynikającego z tych umów także w przypadku, gdy wpis o ujawnieniu tego roszczenia został wykreślony.”;

2) dodaje się § 6 w brzmieniu:

„§ 6. Roszczenie Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego wynikające z art. 47 ust. 8 ustawy z dnia o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym podlega zaspokojeniu z kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, o których mowa w art. 5 pkt 7 i 8 tej ustawy, z pierwszeństwem wynikającym z ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu roszczenia także w przypadku, gdy wpis o ujawnieniu roszczenia z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 tej ustawy, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, został wykreślony.”.

Art. 63. W ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2020 r. poz. 1427, 1492 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11 i 41) w art. 115:

1) § 5b otrzymuje brzmienie:

„§ 5b. Roszczenia nabywcy wynikające z:

- 1) odstąpienia od umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ...), albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 tej ustawy, lub
- 2) przekształcenia roszczenia z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, w toku postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego

– podlegają zaspokojeniu z kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, o których mowa w art. 5 pkt 7 i 8 ustawy z dnia o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, na takich samych zasadach,

jak roszczenie z umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w pkt 1, z pierwszeństwem wynikającym z ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego nabywcy roszczenia wynikającego z tych umów także w przypadku, gdy wpis o ujawnieniu tego roszczenia został wykreślony.”;

2) po § 5b dodaje się § 5c w brzmieniu:

„§ 5c. Roszczenie Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego wynikające z art. 47 ust. 8 ustawy z dnia o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym podlega zaspokojeniu z kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, o których mowa w art. 5 pkt 7 i 8 tej ustawy, z pierwszeństwem wynikającym z ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu roszczenia także w przypadku, gdy wpis o ujawnieniu roszczenia z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 tej ustawy, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, został wykreślony.”.

Art. 64. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 19 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku wpisu roszczenia nabywcy, do którego nie stosuje się przepisów ustawy z o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ...), o:

- 1) wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę albo
- 2) przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, albo
- 3) ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo
- 4) przeniesienie odrębnej własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę, albo

- 5) wybudowanie budynku i przeniesienie własności lokalu użytkowego, albo
 - 6) przeniesienie własności lokalu użytkowego, albo
 - 7) wybudowanie budynku i przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego, albo
 - 8) przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego
- oraz roszczenia przyszłego, bieg terminu do wykreślenia takich roszczeń liczy się od dnia, w którym stały się one wymagalne.”;
- 2) w art. 36⁴ w ust. 8 w pkt 24 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 25 w brzmieniu:
- „25) Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny w zakresie związanym z realizacją zadań określonych w rozdziale 8 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.”.

Art. 65. W ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1192 i 2320) w art. 92 § 8–10 otrzymują brzmienie:

„§ 8. Jeżeli akt notarialny dotyczy umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U...), albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, a deweloper jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny składa wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy, o którym mowa w art. 37 ust. 2 tej ustawy, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe.

§ 9. Jeżeli akt notarialny dotyczy umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy, o której mowa w § 8, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, a deweloper nie jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny składa wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy, o którym mowa w art. 37 ust. 2 ustawy, o której mowa w § 8, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, jeżeli deweloper przedłoży zgodę właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości na wpis. W przypadku braku zgody notariusz poucza nabywcę o skutkach braku wpisu i o treści § 10.

§ 10. Jeżeli przed przeniesieniem własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone albo planowane przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, o których mowa w art. 5 pkt 7 i 8 ustawy, o której mowa w § 8, deweloper zawierał dotyczące tego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego umowy deweloperskie, o których mowa w art. 5 pkt 6 tej ustawy, albo umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, a roszczenia nabywców nie zostały wpisane do księgi wieczystej wskutek braku zgody, o której mowa w § 9, notariusz sporządzający akt notarialny przenoszący własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości na dewelopera obejmuje wnioskiem, o którym mowa w § 4, także żądanie wpisu w księdze wieczystej roszczeń nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych lub lokali użytkowych nabywanych wraz z lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinny wynikających z tych umów, chyba że wynikające z nich zobowiązania wygasły.”.

Art. 66. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419) w art. 105 w ust. 1 w pkt 2 w lit. *zc* średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. *zd* w brzmieniu:

„*zd*) Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego w zakresie określonym ustawą z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U....) oraz upoważnionych pracowników Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego w zakresie określonym upoważnieniem;”.

Art. 67. W ustawie z dnia 28 października 2002 r. o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary (Dz. U. z 2020 r. poz. 358) w art. 16 w ust. 1 w pkt 19 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 20 w brzmieniu:

„20) określone w art. 61 ustawy z dnia o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ...).”.

Art. 68. W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 425a otrzymuje brzmienie:

„Art. 425a. Przepisy niniejszego tytułu stosuje się w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera w rozumieniu art. 5 pkt 1 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu

mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U...), zwanej dalej „ustawą o ochronie nabywcy”.”;

2) art. 425c otrzymuje brzmienie:

„Art. 425c. Ilekroć w przepisach niniejszego tytułu jest mowa o:

- 1) nabywcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wobec której deweloper zobowiązał się do przeniesienia prawa wynikającego z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy o ochronie nabywcy, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, i która zobowiązała się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia jednego z tych praw;
- 2) przeniesieniu własności lokalu – należy przez to rozumieć przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, a także przeniesienie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości, lub przeniesienia własności lokalu użytkowego na podstawie umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie nabywcy;
- 3) umowie deweloperskiej – należy przez to rozumieć umowę między upadłym a nabywcą, której przedmiotem jest przeniesienie prawa wynikającego z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy o ochronie nabywcy, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy.”;

3) w art. 425e po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. Wydanie przez sędziego-komisarza postanowienia o odmowie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego albo o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego albo niewydanie przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości wywołuje z mocy prawa skutek odstąpienia przez syndyka od umów deweloperskich na podstawie art. 98, a do roszczeń nabywców wynikających z tych umów przepis art. 91 stosuje się odpowiednio.

2b. Po wydaniu postanowienia sędziego-komisarza o odmowie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego albo o wyrażeniu zgody na odstąpienie od

dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego albo w przypadku niewydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, syndyk informuje o tym bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego i składa dyspozycję zwrotu środków znajdujących się na rachunku nabywcom.”;

4) art. 425g otrzymuje brzmienie:

„Art. 425g. Jeżeli nieruchomość, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, jest obciążona hipoteką, której przysługuje pierwszeństwo przed roszczeniami chociażby jednego nabywcy, a wierzyciel hipoteczny wyraził zgodę, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy o ochronie nabywcy, lub zobowiązał się do jej udzielenia, zgodnie z art. 76 ust. 4 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204), zgoda taka lub zobowiązanie do jej udzielenia pozostają w mocy na warunkach w nich określonych, przy czym warunek wykonania zobowiązania nabywcy względem upadłego uznaje się za spełniony w przypadku wykonania zobowiązania do rąk syndyka lub zarządcy ustanowionego we wcześniejszym postępowaniu sanacyjnym.”;

5) art. 425i otrzymuje brzmienie:

„Art. 425i. Sumy uzyskane z likwidacji nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, podlegają podziałowi na zasadach ogólnych, z tym że w przypadku wyrażenia przez wierzyciela hipotecznego zgody, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy o ochronie nabywcy, lub zobowiązania się do jej udzielenia, zgodnie z art. 76 ust. 4 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, uznaje się, że roszczeniu nabywcy lokalu, którego ta zgoda lub zobowiązanie do jej udzielenia dotyczy, przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką w zakresie, w jakim dokonał wpłat na poczet umowy.”;

6) po art. 425j dodaje się art. 425ja w brzmieniu:

„Art. 425ja. Wierzytelności nabywcy wynikające z umowy deweloperskiej, która stanowiła podstawę wypłaty na rzecz nabywcy świadczeń z Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, podlegają zaspokojeniu po zaspokojeniu należności funduszu powstałych w wyniku przekazania nabywcy świadczenia na podstawie art. 47 ust. 5 ustawy o ochronie nabywcy.”;

7) art. 434a otrzymuje brzmienie:

„Art. 434a. Jeżeli wierzytelność banku jest zabezpieczona hipoteką na nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, a bank wyraził zgodę, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy o ochronie nabywcy, lub zobowiązał się do jej udzielenia, zgodnie z art. 76 ust. 4 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgoda taka lub zobowiązanie do jej udzielenia pozostają w mocy na warunkach w nich określonych. Przepis art. 425c pkt 2 stosuje się odpowiednio.”.

Art. 69. W ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2214 oraz z 2020 r. poz. 1180, 1639 i 2320) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 98a ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Fundusz wykonuje zadania, o których mowa w rozdziale 8 ustawy z dnia o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ...), oraz zadania, o których mowa w ustawie z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 2139).”;

2) w art. 119:

a) po ust. 1b dodaje się ust. 1c w brzmieniu:

„1c. Fundusz w rocznym sprawozdaniu z działalności, o którym mowa w ust. 1, przedstawia wyodrębnioną informację dotyczącą funkcjonowania i działalności Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 8 ustawy z dnia... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Zatwierdzone przez Zgromadzenie Członków Funduszu sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1, Fundusz przedstawia ministrowi właściwemu do spraw instytucji finansowych, ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, ministrowi właściwemu do spraw turystyki, Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz organowi nadzoru.”.

Art. 70. W ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1805 oraz z 2020 r. poz. 471) po art. 7 dodaje się art. 7a w brzmieniu:

„Art. 7a. 1. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub lit. b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.

2. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku potwierdzające, że ten rachunek jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.”.

Art. 71. W ustawie z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 349 i art. 350 otrzymują brzmienie:

„Art. 349. Przepisy niniejszego działu stosuje się w przypadku wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec dewelopera w rozumieniu art. 5 pkt 1 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ...).

Art. 350. Ilekroć w przepisach niniejszego działu jest mowa o:

- 1) nabywcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wobec której deweloper zobowiązał się do przeniesienia prawa wynikającego z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, i która zobowiązała się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa;
- 2) przeniesieniu własności lokalu – należy przez to rozumieć przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, a także przeniesienie własności nieruchomości gruntowej

zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości, lub przeniesienia własności lokalu użytkowego na podstawie umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;

- 3) umowie deweloperskiej – należy przez to rozumieć umowę między dłużnikiem a nabywcą, której przedmiotem jest przeniesienie prawa wynikającego z umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy.”;

- 2) art. 361 otrzymuje brzmienie:

„Art. 361. Jeżeli nieruchomość, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, jest obciążona hipoteką, której przysługuje pierwszeństwo przed roszczeniami chociażby jednego nabywcy, a wierzyciel hipoteczny wyraził zgodę, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, lub zobowiązał się do jej udzielenia, zgodnie z art. 76 ust. 4 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204), zgoda taka lub zobowiązanie do jej udzielenia pozostają w mocy na warunkach w nich określonych, przy czym warunek wykonania zobowiązania nabywcy względem upadłego uznaje się za spełniony w przypadku wykonania zobowiązania do rąk zarządcy.”.

Art. 72. W ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 15 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku, o którym mowa w art. 47a, Fundusz nie ponosi odpowiedzialności za wypłatę środków, o których mowa w art. 47 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ...).”;

2) w art. 39 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Z dniem spełnienia warunku gwarancji deponentowi przysługuje roszczenie do podmiotu objętego systemem gwarantowania depozytów wyłącznie o zapłatę kwot ponad wartość określoną w art. 24 ust. 1 lub 3 oraz równowartość środków, o których mowa w art. 47 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.”;

3) po art. 47 dodaje się art. 47a w brzmieniu:

„Art. 47a. 1. Niezwłocznie po podaniu do publicznej wiadomości uchwały, o której mowa w art. 47 ust. 1, Fundusz zwraca się do podmiotu uprawnionego do reprezentacji z żądaniem przekazania informacji o:

- 1) wysokości całkowitych roszczeń deponenta z tytułu jego udziału w kwocie zgromadzonej na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym lub zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym;
- 2) wysokości roszczenia należnego deponentowi z tytułu jego udziału w kwocie zgromadzonej na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym lub zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym, nieobjętego ochroną gwarancyjną na zasadach określonych w ustawie;
- 3) imieniu (imionach) i nazwisku oraz numerze PESEL deponenta, o którym mowa w pkt 1 i 2, a w przypadku osoby nieposiadającej numeru PESEL – dacie urodzenia oraz serii, numerze i typie dokumentu potwierdzającego tożsamość.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, zgodne ze stanem faktycznym i prawnym ustalonym przez podmiot uprawniony do reprezentacji, Fundusz przekazuje niezwłocznie Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2019 r. 2214 oraz z 2020 r. poz. 1180, 1639 i 2320), w celu realizacji wypłaty, o której mowa w art. 54 ust. 5 ustawy z dnia ...2020 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

3. Odpowiedzialność za zgodność danych, o których mowa w ust. 1 lub 2, z zapisami w księgach rachunkowych podmiotu objętego systemem gwarantowania oraz ze stanem prawnym ponosi podmiot uprawniony do reprezentacji.”.

Rozdział 11

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 73. 1. Do przedsięwzięć deweloperskich, w przypadku których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i przed tym dniem zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską w rozumieniu art. 3 pkt 5 ustawy uchylanej w art. 76:

- 1) w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe oraz przepisy art. 10 ust. 1–3, art. 11 oraz art. 42 ust. 1 pkt 7 i 9;
- 2) po upływie okresu, o którym mowa w pkt 1, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

2. Deweloper, który w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie, dla którego nie zawarto umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 5 ustawy uchylanej w art. 76, ma obowiązek zawarcia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 7, w terminie 30 dni od dnia jej wejścia w życie.

Art. 74. Jeżeli w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego wydzielono zadanie inwestycyjne przed dniem wejścia w życie ustawy, a deweloper rozpoczął sprzedaż dotyczącą tego zadania po dniu wejścia w życie ustawy, do tego zadania inwestycyjnego stosuje się przepisy ustawy.

Art. 75. 1. Do umów o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 5 ustawy uchylanej w art. 76, stosuje się przepisy dotychczasowe oraz przepisy art. 10 ust. 1–3 i art. 11.

2. Do umów o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 5 ustawy uchylanej w art. 76, których stroną był bank, wobec którego przed dniem wejścia w życie ustawy nastąpiło spełnienie warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub lit. b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842), w zakresie ustalania roszczeń z tytułu wypłat środków gwarantowanych, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 76. Do roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 19 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 64, które:

- 1) powstały i zostały wpisane do księgi wieczystej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy,

- 2) powstały przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i zostały wpisane do księgi wieczystej po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy

– stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 64 w brzmieniu sprzed dokonania zmiany.

Art. 77. Traci moc ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1805 oraz z 2020 r. poz. 471).

Art. 78. Ustawa wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 45, art. 46, art. 47 ust. 6 i art. 69 pkt 1, które wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) art. 70, który wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

Załącznik
do ustawy
z dnia

WZÓR

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP REGON	NIP, o ile został nadany	REGON, o ile taki posiada
Numer telefonu		
Adres poczty elektronicznej		
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera		

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	
Numer księgi wieczystej	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	

¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Numer i data aktu normatywnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, geoportal
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
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*	Przeznaczenie terenu	
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	

* W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejsowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

⁵⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał		

* Niepotrzebne skreślić.

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy		

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U.) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)	
Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	
II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji; 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;	

- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	
	Technologia wykonania	

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	
	Liczba lokali w budynku	
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	
	Dostępne media w budynku	
	Dostęp do drogi publicznej	
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper		
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego		
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego		
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym		
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-

UZASADNIENIE

1. Potrzeba i cel wydania aktu normatywnego

Zgodnie z aktualnym stanem prawnym zasady ochrony osób nabywających na tzw. rynku pierwotnym lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne regulowane są przez przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego¹⁾, zwanej dalej: „u.o.p.n.” albo „ustawą”. Zakres czynności faktycznych i prawnych dewelopera i nabywcy, które podlegają regulacji ustawy, obejmuje etapy od otwarcia przedsięwzięcia deweloperskiego, przez etap podania do publicznej wiadomości informacji o rozpoczęciu procesu oferowania lokali lub domów, następnie etap zawarcia umowy deweloperskiej, na przeniesieniu własności kończąc. Wprowadzenie tej regulacji było odpowiedzią na negatywne wydarzenia na rynku nieruchomości w latach poprzedzających jej uchwalenie – zwłaszcza upadłości firm deweloperskich i związanych z tym strat finansowych osób, które nabywały w tych firmach lokale mieszkalne albo domy. Mając na uwadze społeczną i rynkową wagę tej regulacji, ustawodawca zdecydował o potrzebie ciągłego monitorowania sytuacji na rynku nieruchomości, które powinno przekładać się na odpowiednie zmiany w przepisach. Dlatego też w ustawie, na podstawie art. 40, Rada Ministrów została zobowiązana do dokonania przeglądu funkcjonowania jej przepisów i przedłożenia Sejmowi informacji o skutkach jej obowiązywania wraz z propozycjami zmian – w terminie 2 lat od dnia jej wejścia w życie. Wskazany termin rozpoczął bieg w dniu 29 kwietnia 2012 r. Zgodnie z tym zobowiązaniem dokonano szerokiego przeglądu funkcjonowania przepisów ustawy, efektem którego był dokument zawierający ocenę działania konkretnych rozwiązań ustawowych w praktyce oraz propozycje zmian²⁾. W okresie od marca do listopada 2013 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej: „Prezesem UOKiK”, (odpowiedzialny za prowadzenie przeglądu) przeprowadził szerokie konsultacje społeczne. Jednym z wykorzystanych narzędzi było badanie ankietowe, obejmujące, obok kwestii związanych z funkcjonowaniem przepisów ustawy, czynniki ekonomiczno-prawne wpływające na kondycję rynkową przedsiębiorstw deweloperskich. Ankieta została skierowana do ok.

¹⁾ Dz. U. z 2019 r. poz. 1805, z późn. zm.

²⁾ 10 października 2014 r. Sejm RP przyjął Informację Rady Ministrów dla Sejmu o skutkach obowiązywania ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wraz z propozycjami zmian.

1000 podmiotów – deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych i banków. Jednocześnie w okresie od lipca 2013 r. do stycznia 2014 r. odbyły się również pisemne konsultacje z przedstawicielami branż – ubezpieczeniowej (Polska Izba Ubezpieczeń), bankowej (Związek Banków Polskich, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego), deweloperskiej (Polski Związek Firm Deweloperskich, Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań) oraz notariatem (Krajowa Rada Notarialna, Stowarzyszenie Notariuszy RP), a także z organizacjami reprezentującymi interesy konsumentów (Federacja Konsumentów, Krajowa Rada Rzeczników Konsumentów, Stowarzyszenie Konsumentów Polskich). Stanowisko przedstawiła również Fundacja na rzecz Bezpiecznego Obrotu Prawnego.

W okresie od stycznia do marca 2014 r. Prezes UOKiK przeprowadził wstępne konsultacje międzyresortowe (Ministerstwo Finansów, ówczesne Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Ministerstwo Sprawiedliwości, Komisja Nadzoru Finansowego). Przedmiotem konsultacji było zebranie opinii na temat funkcjonowania ustawy w praktyce wraz z ewentualnymi propozycjami zmian. Na podstawie konsultacji, opinii i analiz własnych opracowano projekt Informacji Rady Ministrów o skutkach obowiązywania ustawy, który w kwietniu 2014 r. skierowano do konsultacji publicznych i uzgodnień międzyresortowych. Dodatkowo w okresie od maja do sierpnia 2014 r. Prezes UOKiK przeprowadził kolejny etap konsultacji społecznych i międzyresortowych, występując do zainteresowanych podmiotów z prośbą o przesłanie konkretnych propozycji rozwiązań legislacyjnych. Uwagi i propozycje zostały zgłoszone przez: Ministerstwo Sprawiedliwości, Ministerstwo Finansów, ówczesne Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Business Center Club, Federację Konsumentów, Fundację na rzecz Bezpiecznego Obrotu Prawnego, Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego, Krajową Radę Notarialną, Polski Związek Firm Deweloperskich, Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań, Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej, Związek Banków Polskich oraz Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych. Po przyjęciu przez Sejm RP Informacji Rady Ministrów o skutkach obowiązywania ustawy²⁾ Prezes UOKiK na podstawie upoważnienia Prezesa Rady Ministrów opracował projekt założeń do zmian w u.o.p.n.

W okresie od stycznia 2015 r. do czerwca 2016 r. projekt założeń został poddany procesowi uzupełniających konsultacji międzyresortowych. Przeprowadzono również analizę problemu zabezpieczenia wpłat nabywców nieruchomości w kontekście

upadłości dewelopera.

W okresie maj-czerwiec 2017 r. przeprowadzono z ówczesnym Ministerstwem Infrastruktury i Budownictwa oraz Ministerstwem Finansów dodatkowe konsultacje w zakresie proponowanych rozwiązań.

Analiza doświadczeń zgromadzonych w okresie obecnie już ponad sześcioletniego obowiązywania u.o.p.n., w tym m.in. w trakcie przeprowadzonego przeglądu, ujawniła potrzebę wprowadzenia szeregu zmian w części rozwiązań przyjętych w ustawie bądź stosownego ich doprecyzowania lub uzupełnienia. Praktyczne i prawne problemy w stosowaniu u.o.p.n. mogą stanowić przeszkodę efektywnej ochrony nabywców w relacjach z deweloperem, która stanowi cel wprowadzenia przedmiotowej regulacji³⁾.

W wyniku oceny funkcjonowania u.o.p.n. ustalono, że cele, które powinna realizować zmieniona regulacja, to:

- 1) poprawa skuteczności ochrony nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- 2) poprawa bezpieczeństwa obrotu prawnego;
- 3) wzrost poziomu akceptacji regulacji po stronie przedsiębiorców.

Dlatego też, celem rozwiązań zaproponowanych w projekcie, obok doprecyzowania lub uzupełnienia już istniejących regulacji, jest przede wszystkim zapewnienie efektywnej ochrony nabywców w relacjach z deweloperem, a w szczególności eliminacja ryzyka utraty przez nabywców środków finansowych dokonywanych na mieszkaniowe rachunki powiernicze, zwanych dalej: „MRP”. Ryzyko to wiąże się przede wszystkim z otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym, zwanym dalej: „OMRP”, oferowanym bez

³⁾ U.o.p.n. realizuje postulaty zgłoszone przez Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu sygnalizacyjnym z dnia 2 sierpnia 2010 r. (sygn. akt S 3/10). TK wskazał na konieczność uregulowania kwestii dotyczących zawierania umowy deweloperskiej oraz ochrony środków wpłacanych przez nabywców na rzecz deweloperów. Obowiązujące wówczas przepisy nie zapewniały dostatecznej ochrony nabywcom mieszkań i domów z powodu braku odpowiednich regulacji dotyczących umowy deweloperskiej, zabezpieczenia środków finansowych nabywców w przypadku upadłości przedsiębiorcy. Tym samym TK zasygnalizował istnienie luki prawnej, powodującej niespójność systemu prawnego. Jednocześnie TK pośrednio wskazał, czego powinny dotyczyć stosowne regulacje, aby cel postanowienia został osiągnięty. Konieczne było zatem określenie wzajemnych praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej, sposobu jej wykonania, a także odpowiedzialności stron w razie jej niewykonania lub nienależytego wykonania. Niezbędne było ponadto wprowadzenie mechanizmów ochronnych dla nabywców mieszkań, w sytuacji gdy umowa zobowiązująca lub przedwstępna nie zostały zawarte w formie aktu notarialnego.

dotatkowych zabezpieczeń w postaci gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej ⁴⁾. Ten rodzaj rachunku jest najczęściej stosowany przez deweloperów⁵⁾, a ryzyko utraty środków wpłacanych na niego materializuje się w przypadku:

- upadłości dewelopera,
- nieprzeniesienia przez dewelopera na nabywcę własności lokalu lub domu w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
- nierozpoczęcia przez dewelopera budowy albo braku kontynuacji budowy rozpoczętej,
- wypowiedzenia umowy o prowadzenie OMRP przez bank (w sytuacji np. zaprzestania budowy).

Rozwiązania prawne dotyczące postępowania upadłościowego wobec deweloperów wprowadzone do ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, zwanej dalej: „ustawą – Prawo upadłościowe”, przez ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne, zwaną dalej: „ustawą – Prawo restrukturyzacyjne”, które weszły w życie dnia 1 stycznia 2016 r., przyznają nabywcom lokalu lub domu pozycję analogiczną do sytuacji wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo. Nabywcy przysługuje zatem pierwszeństwo w zaspokojeniu z przedmiotu zabezpieczenia (nieruchomości) przed pozostałymi wierzycielami, którzy nie zostali w ten sposób zabezpieczeni. Zmiany te, choć niewątpliwie korzystne z punktu widzenia ochrony interesów nabywców, należy uznać za niewystarczające, gdyż nadal istnieje ryzyko utraty przez nabywcę zarówno wpłaconych środków finansowych, jak i samej nieruchomości. Trzeba bowiem zwrócić uwagę, iż w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera przed zakończeniem inwestycji i podjęciu decyzji o likwidacji majątku dewelopera, środki zgromadzone na OMRP nigdy nie będą w całości zaspokajać wierzytelności nabywców, skoro mogą być przez dewelopera częściowo wykorzystywane (wynika to z konstrukcji prawnej OMRP). Nabywcy w takim przypadku nie odzyskają pełnych kwot bezpośrednio z OMRP, jeśli znajdowałyby się tam tylko część środków. Pozostałe kwoty nabywca może uzyskać

⁴⁾ OMRP to należący do dewelopera rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej. Wpłata zdeponowanych środków z tego rodzaju rachunku następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie.

⁵⁾ Z danych NBP wynika, że „przedpłaty klientów na mieszkania są mniej istotnym źródłem finansowania dla mniejszych deweloperów, a ich udział na koniec 2017 r. w strukturze zobowiązań sięgał nieco ponad 9%, podczas gdy w przypadku dużych deweloperów było to ponad 20%”, Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2017 r., NBP 2018.

z podziału sumy uzyskanej z likwidacji nieruchomości. Sumy uzyskane z likwidacji nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, podlegają jednak podziałowi na zasadach ogólnych. W takiej sytuacji, zaspokojenie roszczeń nabywców w pełnej wysokości byłoby w praktyce możliwe tylko wtedy, gdyby korzystali oni z pierwszeństwa zaspokojenia. Należy jednak podkreślić, iż w każdym przypadku, gdy deweloper prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie ze środków pochodzących z kredytu, zgodnie z zasadą pierwszeństwa – *prior tempore potior iure*, hipoteka banku będzie miała pierwszeństwo przed zabezpieczeniem rzeczowym nabywcy. Jeżeli bank udzielił zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego, nabywca ma pierwszeństwo przed bankiem w podziale tej sumy w zakresie, w jakim dokonał wpłat na poczet umowy. W sytuacji gdy bank nie udzielił przedmiotowej zgody (nie ma takiego obowiązku), nabywca – pomimo że jest zabezpieczony rzeczowo – będzie mógł uzyskać zaspokojenie z nieruchomości dopiero po zaspokojeniu roszczeń banku. Istnieje zatem ryzyko utraty przez nabywcę wszystkich środków wpłaconych na rzecz dewelopera.

Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, zwany dalej: „ZMRP”,⁶⁾ gwarantuje nabywcy zwrot całości wpłaconych przez niego środków zarówno w przypadku upadłości dewelopera, jak i w przypadku uchylenia się przez niego od spełnienia ciążących na nim, a wynikających z umowy deweloperskiej, świadczeń. W przypadku nieprzeniesienia przez dewelopera własności lokalu lub domu w terminie określonym w umowie deweloperskiej nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 6 u.o.p.n. W takiej sytuacji strony powinny zwrócić sobie to co świadczyły. Na ZMRP będą wszystkie środki wpłacone przez nabywcę i nabywca otrzyma je w całości. Tak również stanie się w przypadku, gdy deweloper nie rozpoczyna budowy albo nie kontynuuje rozpoczętej. W tej sytuacji realizacja roszczenia nabywcy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności nie będzie możliwa nawet w trybie art. 1047 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, zwany dalej: „k.p.c.”, w zw. z art. 64 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, zwany dalej: „k.c.”. Brak bowiem fizycznie przedmiotu umowy deweloperskiej. Zatem jedynym wyjściem, jakie pozostaje w takiej sytuacji, jest zwrot środków wpłaconych na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zwany dalej „MRP”, (zwrot pełnych sum

⁶⁾ ZMRP to należący do dewelopera rachunek powierniczy, który służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej. Wypłata zdeponowanych środków z tego rodzaju rachunku następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę prawa własności lokalu lub domu.

wpłaconych przez nabywcę gwarantuje ZMRP).

Ponadto w ww. przypadku uchylenia się przez dewelopera od spełnienia ciążących na nim, a wynikających z umowy deweloperskiej, świadczeń, jak również w przypadku ewentualnej upadłości dewelopera i nieprzeniesienia na nabywcę własności nieruchomości, nabywcom lokali może grozić realne ryzyko wypowiedzenia umów o kredyt hipoteczny udzielony przez bank ich finansujący z uwagi na brak przedmiotu zabezpieczenia tego kredytu. Konstrukcja umowy kredytowej, co do zasady, jest taka, że w określonym terminie klient ma obowiązek ustanowić hipotekę na rzecz banku, który sfinansował zakup lokalu. Brak ustanowienia hipoteki – poza wyższymi kosztami kredytu – może stanowić samodzielną przesłankę wypowiedzenia umowy o kredyt hipoteczny. W przypadku gromadzenia środków nabywcy na ZMRP możliwe będzie odzyskanie tych środków i dokonanie rozliczenia z bankiem go finansującym.

ZMRP gwarantuje zwrot środków w pełnej wysokości, również w sytuacji wypowiedzenia umowy o prowadzenie MRP przez bank (w sytuacji np. zaprzestania prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego). W przypadku niezawarcia przez dewelopera umowy o prowadzenie takiego rachunku z innym bankiem w ciągu 60 dni, bank zwraca środki nabywcom. Przy czym, jeżeli deweloper gromadzi środki nabywców na OMRP, to zwrot obejmie tylko tę część środków, która pozostała na rachunku (pozostała część mogła zostać wypłacona deweloperowi w miarę postępu inwestycji). Zatem ponownie tylko ZMRP w pełni chroni środki nabywców.

Należy wyjaśnić, że analogiczny poziom ochrony jak ZMRP zapewnia OMRP z gwarancją bankową albo ubezpieczeniową. Z badań przeprowadzonych przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej: „UOKiK”, wynika jednak, że tego rodzaju zabezpieczenia nie były wykorzystywane w praktyce.

Mimo, iż nie odnotowano większych problemów w stosowaniu przez deweloperów OMRP, to trudno jednak powiedzieć, że u.o.p.n. w obecnym kształcie odpowiednio zabezpiecza interesy nabywców mieszkań. W przypadku upadłości dewelopera, a także w przypadku nieprzeniesienia przez dewelopera na nabywcę własności lokalu lub domu w terminie określonym w umowie deweloperskiej, nierozpoczęcia przez dewelopera budowy albo braku kontynuacji budowy rozpoczętej, wypowiedzenia umowy o prowadzenie OMRP przez bank (w sytuacji np. zaprzestania budowy), nabywca może nie odzyskać tej części pieniędzy, którą deweloper już otrzymał i wydał na nieukończoną

budowę. W obecnym stanie prawnym, w skrajnych sytuacjach nabywca może nie odzyskać żadnych środków wpłaconych na OMRP ani nie zostać właścicielem nieruchomości. Trzeba zwrócić uwagę, iż upadłość może być skutkiem bardzo różnych czynników, np. wzrostu cen usług podwykonawców, utraty płynności. Liczba upadłości w branży jest także pochodną fazy cyklu koniunkturalnego. Obecny cykl rozpoczął się w roku 2014 – po fazie ożywienia, od roku 2016 na rynkach największych polskich miast obserwowana jest ekspansja. Tak więc, dotychczasowy okres funkcjonowania ustawy przypadłał na okres ożywienia i ekspansji, w okresie tym nie należy oczekiwać dużej liczby upadłości deweloperów (według danych Ministerstwa Sprawiedliwości w 2017 r. na terenie całego kraju odnotowano tylko 5 takich przypadków). Z logiki cyklu koniunkturalnego należy jednak wnioskować, że w kolejnych jego fazach liczba tego typu zdarzeń będzie rosła, a co za tym idzie pojawią się grupy poszkodowanych, w różnym stopniu, konsumentów.

Uprzedzając zastrzeżenia co do istnienia uzasadnienia przyjęcia regulacji mających na celu wprowadzenie dodatkowych zabezpieczeń środków nabywcy gromadzonych na OMRP na wypadek upadłości dewelopera, można byłoby uznać, że np. skoro w latach 2006–2017 nie upadł żaden bank komercyjny, to nie istnieje zagrożenie upadłości. Tymczasem banki mają obowiązek regularnego przekazywania środków pieniężnych na Bankowy Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej: „BFG”, niezależnie od aktualnej koniunktury na rynkach finansowych⁷⁾. Idąc dalej tym tokiem rozumowania, można dojść do wniosku, że skoro deweloperzy nie bankrutują, to żaden mieszkaniowy rachunek powierniczy nie byłby potrzebny z ich punktu widzenia, ponieważ każdy z tych rachunków (bez względu na jego rodzaj) generuje określone koszty po stronie przedsiębiorcy.

Na działalność firm deweloperskich ma wpływ szereg czynników (np. ceny materiałów budowlanych, popyt, historia kredytowa, ukończenie innych inwestycji). Konieczność zmiany struktury finansowania czy też konieczność zastosowania dodatkowych zabezpieczeń (choćby w postaci gwarancji czy ubezpieczenia), nie oznacza, że dana

⁷⁾ Jako inny przykład można wskazać rynek usług turystycznych objęty Turystycznym Funduszem Gwarancyjnym (TFG). Przez kilka ostatnich lat rynek ten nie odnotował spektakularnych upadłości, aż do września 2019 r. (upadek Neckermann Polska Biuro Podróży sp. z o.o.). Pomimo tego touroperatorzy obowiązkowo wnosili opłaty na TFG. Zarówno banki, jak i touroperatorzy mają obowiązek regularnego przekazywania środków pieniężnych odpowiednio na BFG czy TFG niezależnie od aktualnej koniunktury rynkowej, która jednak, jak wskazuje powyższy przykład z września 2019 r., może ulec diametralnej zmianie.

firma będzie musiała wycofać się z rynku. To, że OMRP bez zabezpieczeń jest tak powszechnie wykorzystywany, wynika przede wszystkim z tego, że jest on najtańszym sposobem finansowania inwestycji, a nie z tego, że jest jednym z możliwych. Należy jednak wskazać, iż w przypadku stosowania przez dewelopera OMRP ciężar sukcesu inwestycji albo jego braku ponoszą nabywcy wpłacający swoje środki na taki rachunek. Co więcej istniejący model finansowania powoduje, że na nabywcach (środki wpłacane na OMRP) spoczywa ciężar utrzymania płynności na rynku deweloperskim, co trudno jednak uznać za normalną sytuację rynkową. W takim układzie to nie deweloper ponosi ryzyko ekonomiczne, mimo że to on jest podmiotem profesjonalnym.

Kolejnym, istotnym zidentyfikowanym ryzykiem, które może znacząco wpłynąć na sytuację rynkową deweloperów, a przez to bezpieczeństwo środków nabywców, jest finansowanie deweloperów przez obligacje korporacyjne. Obligacje korporacyjne są to papiery dłużne emitowane przez przedsiębiorstwa na podstawie ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. Obligacja stwierdza istnienie zadłużenia emitenta – przedsiębiorcy wobec nabywcy obligacji – inwestora (obligatariusza). Obligacje korporacyjne emitowane są w celu pozyskania przez przedsiębiorcę kapitału do prowadzenia działalności. Nabywcy obligacji uprawnieni są do otrzymywania odsetek i zwrotu kapitału w terminie zapadalności obligacji.

Ze względu na wskazane wyżej czynniki ryzyka związane z płynnością i finansowaniem rynku deweloperskiego instytucje finansowe ostrożnie oraz co do zasady obawiają się finansowania inwestycji na tym rynku. W związku z powyższym deweloperzy szukają innych źródeł finansowania, wśród których ważną obecnie rolę pełnią papiery dłużne, w szczególności obligacje korporacyjne. Jednak ze względu na wskazane wyżej ryzyka płynnościowe oraz obawy banków i instytucji finansowych związane z finansowaniem rynku deweloperskiego koszt finansowania w postaci obligacji korporacyjnych jest wyższy, gdyż emitujący je deweloperzy, żeby sprzedać obligacje korporacyjne muszą zrekompensować potencjalnym inwestorom ryzyko wyższym oprocentowaniem. W takim przypadku również wyższe są koszty dystrybucji tych papierów dłużnych (prowizje za sprzedaż).

W tym miejscu należy podkreślić, że zabezpieczeniem obligacji korporacyjnych jest majątek emitenta (w tym przypadku dewelopera). Jeśli emitent generuje większe ryzyko płynnościowe wynikające ze specyfiki inwestycji deweloperskich, jak również z faktu,

że w przeważającej części nie są one finansowane ze środków własnych dewelopera – większe jest również ryzyko niewykupienia wyemitowanych przez dewelopera obligacji korporacyjnych w terminie zapadalności.

W przypadku zatem problemów bądź upadłości dewelopera, który finansował swoją działalność przez emisję obligacji korporacyjnych, może mieć miejsce sytuacja, w której oprócz grupy wierzycieli – nabywców lokali dojdzie jeszcze inna grupa wierzycieli, a mianowicie obligatariusze, których interesy oraz sytuacja w przypadku postępowania sanacyjnego lub likwidacyjnego będą rozbieżne w stosunku do interesów wierzycieli – nabywców lokali. Sytuacja dodatkowo może się skomplikować, w przypadku gdy obligacje korporacyjne emitowane przez deweloperów będą zabezpieczone na nieruchomościach, które będą jednocześnie stanowić przedmiot roszczeń nabywców tych nieruchomości.

Ponadto należy wskazać, że w przypadku rynków finansowanych w znacznej części długiem (do których należy m.in. rynek deweloperski) występuje jeszcze jedno ryzyko, w postaci rolowania długu. Polega ono na zamianie obligacji, których termin wykupu się zbliża, na nowe. Kiedy termin wykupu obligacji się zbliża, a emitent nie dysponuje środkami pozwalającymi na ich wykup, emituje on nowe obligacje, w celu pozyskania potrzebnych na wykup środków bądź też proponuje obligatariuszom nowe obligacje, za które zapłacą tymi, które powinny być wykupione. Ryzyko związane z tzw. „rolowaniem długu” polega na niedopasowaniu okresu zapadalności długu (obligacji) do okresu realizacji przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej (w tym wypadku inwestycji deweloperskich).

Ryzyka związane z finansowaniem działalności gospodarczej długiem mają zarówno źródła w sytuacji finansowej przedsiębiorców (jak już wskazano wyżej), jak również w sytuacji występującej na rynku papierów dłużnych np. obligacji korporacyjnych. Przykładem takiej sytuacji może być niski popyt na papiery dłużne i związane z tym problemy z ich sprzedażą. Obecnie taka sytuacja występuje na rynku obligacji korporacyjnych, który jest pogrążony w stagnacji ze względu na brak zaufania inwestorów. Jest to związane z upublicznieniem informacji o problemach z wypłacalnością jednego z większych emitentów obligacji korporacyjnych. Dlatego należy w tym miejscu zwrócić uwagę na coraz większe prawdopodobieństwo zmaterializowania się ryzyka braku popytu na wciąż wzrastającą podaż obligacji

developerów i związane z tym ryzyko utraty płynności.

Mając powyższe na uwadze, nie tylko uzasadnionym, ale wręcz koniecznym, jest zapewnienie stosownych mechanizmów zabezpieczających środki nabywców kupujących nieruchomości na rynku pierwotnym. Przedmiotowy projekt zmierza do stworzenia w Polsce kompleksowego systemu ochrony wpłat nabywcy, w skład którego, obok wprowadzenie dodatkowych zabezpieczeń dla środków gromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, wchodzi także uregulowanie praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej na wypadek upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, obligatoryjność posiadania przez dewelopera w chwili rozpoczęcia sprzedaży zgody banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje (sytuacja taka może mieć miejsce np. w przypadku kredytu bankowego zaciągniętego przez dewelopera na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego), obowiązek zawarcia przez dewelopera umowy MRP dla tych przedsięwzięć, które mimo blisko 8-letniego okresu obowiązywania u.o.p.n. takiego rachunku nadal nie posiadają, a także sankcja za brak MRP.

Trzeba wskazać, iż nie wystarczy jeden instrument (np. obligatoryjna zgoda wierzyciela zabezpieczonego hipotecznie na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu) czy nawet kilka działających oddzielnie. Wszystkie instrumenty muszą tworzyć jeden uzupełniający się system, który dla nabywcy oznacza to, że bez względu na wybrany przez dewelopera środek ochrony wskazany w ustawie (do niego bowiem należy ta decyzja), nabywca otrzyma gwarancję bezpieczeństwa swoich środków na takim samym poziomie.

Oceniając sytuację na rynku w oparciu o opracowania Głównego Urzędu Statystycznego⁸⁾, Narodowego Banku Polskiego⁹⁾, a także raporty branżowe, takie jak na

⁸⁾ M.in.: *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-czerwiec 2019 roku*, GUS, Lipiec 2019 r. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-czerwiec-2019-roku,5,92.html>; *Obrót nieruchomościami w 2017 r.*, GUS, 2018 r. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2017-r-,4,15.html>.

⁹⁾ M.in.: *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2017 r.*, NBP, 2018 r. (zgodnie z informacjami zawartymi ww. dokumencie od 2013 r. na rynkach mieszkaniowych największych miast w Polsce obserwujemy ożywienie, które w 2015 r. przerodziło się w ekspansję, str. 22), https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2017.pdf; *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych*

przykład firmy REAS|JLL Residential Advisory¹⁰⁾ oraz doniesienia medialne dotyczące marż deweloperów, z których wynika, że branża deweloperska może poszczycić się ponad 20% marżą¹¹⁾ (co stanowi ewenement wśród pozostałych branż), należy stwierdzić, że branża ta znajduje się obecnie w dobrej kondycji, czemu sprzyjają także obecne warunki społeczno-gospodarcze. Z drugiej strony dane wskazują, iż obecnie, mimo dość wysokich cen, lokale sprzedają się na etapie tzw. „dziury w ziemi” (tylko 7% to lokale gotowe)¹²⁾. W praktyce oznacza to, że nabywcy wpłacają swoje środki na nieistniejące jeszcze nieruchomości, co przekłada się na wzrost poszczególnych ryzyk.

Sytuacja na rynkach mieszkaniowych jest monitorowana od wielu lat i w opinii projektodawcy jest to zatem odpowiedni moment, aby przesunąć ryzyka związane z finansowaniem branży ze środków nabywców z tych właśnie nabywców na podmioty profesjonalne. Faktem jest, iż proces realizacji budynków przez firmy deweloperskie jest długotrwały, wysokokosztowy i ryzykowny, aczkolwiek należy odejść od modelu, w którym nabywca ma ponosić ryzyko, którego nie chce podjąć bank czy też ubezpieczyciel. Warto wskazać w tym miejscu, że zakup mieszkania jest dla wielu konsumentów największą inwestycją w życiu. Brak zabezpieczenia ze strony państwa tak ważnej inwestycji podważa zaufanie obywateli do jego instytucji.

Celem proponowanych rozwiązań nie jest osłabienie branży deweloperskiej, a podniesienie bezpieczeństwa środków nabywców, także w momencie załamania na rynku, którego ze względu na jego cykliczny charakter nie można wykluczyć, a jego skutków bagatelizować. Wiąże się to co prawda z podniesieniem kosztów działalności deweloperów, wydaje się jednak, że obecna sytuacja na rynkach (okres dobrej koniunktury) pozwoli ograniczyć negatywne skutki proponowanych zmian.

Zapewnienie większej skuteczności ochrony nabywcy ma istotne znaczenie nie tylko dla samego nabywcy, ale również dla pewności obrotu prawnego. Skutkiem wzrostu poziomu ochrony nabywcy jest bowiem zwiększenie bezpieczeństwa obrotu prawnego, które z kolei ma wpływ na konkurencyjność gospodarki. Należy też mieć na uwadze, że

w Polsce w I kwartale 2019 r., NBP, Czerwiec 2019 r., https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkaniowe_03_2019.pdf.

¹⁰⁾ M.in.: *Rynek mieszkaniowy w Polsce w I kw. 2019 r.*, <https://www.reas.pl/publikacje>.

¹¹⁾ <https://www.parkiet.com/Budownictwo/304159990-Sprzedawcy-mieszkan-raportuja-sowite-zyski.html>

<https://www.parkiet.com/Budownictwo/306059998-Budowniczo-mieszkan-ciagle-raportuja-dobra-rentownosc.html>

¹²⁾ <https://www.rp.pl/Mieszkaniowe/307259874-Sprzedaz-mieszkan-w-dol-ale-ceny-nadal-w-gore.html>

przejrzystość rozwiązań i precyzja przepisów prawnych, zwłaszcza tych nakładających określone obowiązki, wpływa na zwiększenie poziomu ich akceptacji społecznej.

Potrzeba wprowadzenia zmian w ustawie oraz ich kierunek została też potwierdzona w dokumentach rządowych, takich jak:

- 1) uchwała Rady Ministrów nr 115/2016 z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego;
- 2) informacja „*Działania korespondujące z realizacją celów Narodowego Programu Mieszkaniowego*” przyjęta przez Radę Ministrów na posiedzeniu w dniu 30 października 2017 r.;
- 3) protokół ustaleń z posiedzenia Komitetu Ekonomicznego Rady Ministrów w dniu 21 listopada 2017 r., sporządzony dnia 13 grudnia 2017 r. (DAS.S.0210.2.37.2017).

Dlatego też, proponuje się wprowadzenie zmian ustawowych, wskazanych w dalszej części.

Należy wyjaśnić, że projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego opracowany na podstawie opisanych powyżej założeń podlegał w maju 2018 r. uzgodnieniom, opiniowaniu i konsultacjom publicznym. W związku z licznymi uwagami dokonano zmian w tekście projektu. Mając jednocześnie na uwadze § 84 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, zgodnie z którym, jeżeli zmiany wprowadzane w ustawie miałyby być liczne albo miałyby naruszać konstrukcję lub spójność ustawy (...) opracowuje się projekt nowej ustawy – przygotowano projekt nowej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Zgodnie z § 48 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin Pracy Rady Ministrów projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w grudniu 2018 r. został przekazany do ponownych uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych – do tych podmiotów, które zgłosiły uwagi na pierwszym etapie konsultacji. W styczniu 2019 r. przeprowadzono 3-dniową konferencję uzgodnieniową również z udziałem przedstawicieli strony społecznej (przedstawicieli banków oraz deweloperów) oraz zainteresowanych podmiotów, jak Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej: „UFG”, i BFG. Po konferencji uzgodnieniowej prowadzono dodatkowo

uzgodnienia dwustronne z Ministerstwem Sprawiedliwości, Ministerstwem Finansów, ówczesnym Ministerstwem Infrastruktury i Rozwoju, UFG oraz BFG, przede wszystkim w zakresie dotyczącym nowego rozdziału o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanym dalej: „DFG”.

2. Aktualny stan prawny w dziedzinie, której dotyczy projekt ustawy

Przepisy u.o.p.n. wprowadziły następujące regulacje mające na celu zapewnienie ochrony praw nabywców mieszkań oraz domów jednorodzinnych:

- 1) środki ochrony wpłat nabywców;
- 2) obowiązki przedkontraktowe deweloperów;
- 3) umowa deweloperska jako umowa nazwana;
- 4) wpis roszczeń nabywcy do księgi wieczystej;
- 5) regulacje dotyczące odbioru lokalu i składania reklamacji w zakresie wad przedmiotu umowy deweloperskiej;
- 6) prawo odstąpienia od umowy;
- 7) regulacje dotyczące postępowania w przypadku ogłoszenia upadłości deweloper.

Zakres przedmiotowy

U.o.p.n. reguluje zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną własność.

Środki ochrony wpłat nabywców

Zgodnie z art. 4 u.o.p.n. deweloper ma obowiązek zapewnić nabywcom co najmniej jeden z następujących środków ochrony:

- 1) ZMRP¹³⁾;
- 2) OMRP i gwarancję ubezpieczeniową;

¹³⁾ ZMRP to należący do dewelopera rachunek powierniczy, który służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej. Wypłata zdeponowanych środków z tego rodzaju rachunku następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n.

3) OMRP i gwarancję bankową¹⁴⁾;

4) OMRP¹⁵⁾.

Nabywca ma prawo żądać od banku prowadzącego MRP udostępnienia informacji o dokonanych wpłatach i wypłatach (art. 5 ust. 3 u.o.p.n.).

Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie MRP przysługuje wyłącznie bankowi, który może to zrobić tylko z ważnych powodów (art. 5 ust. 4 u.o.p.n.).

Przepisy u.o.p.n. nakładają na bank obowiązki kontrolne w odniesieniu do przedsięwzięcia deweloperskiego przed dokonaniem wypłaty z OMRP na rzecz dewelopera (art. 8, art. 11 i art. 12 u.o.p.n.).

Zgodnie z art. 9 u.o.p.n. koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie MRP obciążają dewelopera.

Obowiązki przedkontraktowe dewelopera

Przepisy u.o.p.n. nakładają na dewelopera obowiązki informacyjne, które powinien wypełnić przed zawarciem umowy deweloperskiej z nabywcą (art. 17 i nast. u.o.p.n.). Głównym obowiązkiem przedkontraktowym dewelopera jest zapewnienie nabywcy aktualnej informacji o realizowanym przedsięwzięciu deweloperskim, w tym pełnej informacji o oferowanym nabywcy lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym, a także informacji o sytuacji prawno-finansowej przedsiębiorcy. W praktyce obowiązek ten realizować się ma przez sporządzenie przez dewelopera prospektu informacyjnego oraz umożliwienie nabywcy zapoznania się z określonymi dokumentami.

Umowa deweloperska

Przepisy u.o.p.n. regulują prawa i obowiązki osoby fizycznej, która na podstawie umowy zawartej z deweloperem nabywa od niego po wybudowaniu lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny dla celów mieszkaniowych. Art. 22 u.o.p.n. wylicza niezbędne elementy, które powinny zostać zawarte w treści umowy deweloperskiej. Katalog ten nie ma

¹⁴⁾ OMRP może być stosowany przez dewelopera łącznie z gwarancją ubezpieczeniową albo gwarancją bankową. Zastosowanie dodatkowo tego rodzaju środków zapewnia konsumentowi, w przypadku upadłości dewelopera, odzyskanie w pełnej wysokości wpłaconych przez niego środków na podstawie umowy deweloperskiej.

¹⁵⁾ OMRP to należący do dewelopera rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej. Wypłata zdeponowanych środków z tego rodzaju rachunku następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie.

charakteru zamkniętego. Wzór umowy deweloperskiej, stanowiący załącznik do prospektu informacyjnego, stanowi jednocześnie załącznik do zawieranej przed notariuszem konkretnej umowy między deweloperem a nabywcą.

Ekwiwalentność kar umownych i odsetek

Zgodnie z art. 25 u.o.p.n. wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz dewelopera nie może przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy.

Odbiór lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego

Deweloper przed przeniesieniem na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n., musi przedstawić lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny do odbioru. Może to nastąpić dopiero po zawiadomieniu o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (art. 27 ust. 1 u.o.p.n.). Z odbioru dokonywanego w obecności nabywcy, deweloper sporządza protokół, do którego nabywca może zgłaszać wady przedmiotu umowy (art. 27 ust. 2 i 3 u.o.p.n.). Odbiór lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie może zostać dokonany przez dewelopera jednostronnie, tzn. bez obecności nabywcy (lub jego przedstawiciela). Jednocześnie u.o.p.n. reguluje tryb i terminy rozpatrywania zgłoszonych do protokołu przez konsumenta wad. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach (art. 27 ust. 4 u.o.p.n.). Natomiast w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, deweloper musi usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia (art. 27 ust. 5 u.o.p.n.). W zakresie nieuregulowanym przez przepisy u.o.p.n. do odpowiedzialności dewelopera zastosowanie będą miały regulacje zawarte w k.c. dotyczące rękojmi – art. 556 k.c. i n.

Przepisy karne

U.o.p.n. nie przewiduje sankcji za niestosowanie przez dewelopera środków ochrony wpłat nabywcy, mimo istnienia takiego obowiązku.

Umowy rezerwacyjne

U.o.p.n. nie reguluje funkcjonujących w obrocie rynkowym umów rezerwacyjnych. Na

podstawie funkcjonujących obecnie w obrocie umów rezerwacyjnych deweloper najczęściej zobowiązuje się do czasowego wyłączenia z oferty konkretnego lokalu, w zamian za odpowiednią opłatę wnoszoną przez nabywcę. Spotyka się również umowy rezerwacyjne, zawierające zobowiązanie dewelopera do zawarcia umowy przedwstępnej albo umowy deweloperskiej dotyczącej konkretnego lokalu.

Ze zgromadzonych informacji wynika, iż niektórzy deweloperzy dokonują czasowej (najczęściej na okres od kilku dni do kilku tygodni) rezerwacji danego lokalu bez formalizowania tej czynności. Odbywa się to najczęściej w formie ustnej rezerwacji lub rezerwacji w systemie komputerowym.

Obecnie umowy rezerwacyjne są zawierane zarówno w odniesieniu do inwestycji będących w toku, czyli takich, co do których nie wydano jeszcze pozwolenia na użytkowanie, jak i zakończonych, czyli posiadających takie pozwolenie.

Opłata pobierana przez dewelopera z tytułu zawarcia umowy rezerwacyjnej może mieć charakter bezzwrotny, tzn. nie podlegać zwrotowi w przypadku niezawarcia kolejnej umowy (np. przedwstępnej, deweloperskiej, sprzedaży) albo podlegać zwrotowi. W niektórych przypadkach nabywcy nie ponoszą żadnych opłat z tytułu zawarcia takiej umowy. Ewentualnie pobierane przez deweloperów kwoty¹⁶⁾ nie są objęte środkami ochrony, o których mowa w przepisach u.o.p.n.

3. Różnica między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

W obowiązującym stanie prawnym sposób sformułowania przepisów określających zakres przedmiotowy ustawy, niektóre definicje i treść umowy deweloperskiej powoduje wątpliwości interpretacyjne prowadzące do praktyki polegającej na stosowaniu przepisów ustawy wyłącznie do umów, co do których nie została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie lub odpowiednio przy domu jednorodzinnym – nie złożono zawiadomienia o zakończeniu budowy. Taka interpretacja ogranicza możliwość ochrony nabywcy w stosunku do umów zawieranych z deweloperem po zakończeniu budowy, czyli po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. W praktyce po uzyskaniu tego

¹⁶⁾ Minimalna stwierdzona wysokość opłaty rezerwacyjnej zamyka się w przedziale od 300 do 3000 zł. Wysokość maksymalna opłaty rezerwacyjnej kształtuje się następująco: od 5000 do 20 000 zł albo od 5% do 10% wartości lokalu (analizy własne: Raport Konsument na rynku deweloperskim, styczeń 2014 – przygotowany przez UOKiK). Zgodnie z danymi za rok 2016 opłata rezerwacyjna, pobierana przez największych deweloperów, wynosiła od 300 do 20 000 zł albo 5% wartości lokalu (w tym przypadku najwyższa pobrana opłata z tego tytułu w 2016 r. wynosiła blisko 70 000 zł). Należy jednak podkreślić, że maksymalna stawka pobieranej opłaty przez 5 na 9 największych deweloperów wynosiła 5000 zł.

pozwolenia deweloper wciąż może zawierać umowy, w których zakres jego zobowiązania różni się od umowy deweloperskiej, bo nie obejmuje już etapu „wybudowania”, a jedynie zobowiązanie np. do ustanowienia prawa odrębnej własności i przeniesienia tej własności bądź tylko zobowiązanie do przeniesienia własności. Nadal jednak nabywca po zawarciu tego rodzaju umowy i po wpłaceniu pełnej ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego nie jest jego właścicielem. Przeniesienie własności następuje bowiem na podstawie innej umowy i w innym czasie. Obecnie obowiązujące przepisy nie obejmują również nowych lokali mieszkalnych czy domów jednorodzinnych powstałych w wyniku przebudowy np. budynków pofabrycznych, hoteli itp. Powstałe w wyniku takich działań deweloperów nieruchomości są nowe, takie same jak wybudowane od zera, a mimo to nie są objęte zakresem u.o.p.n. Te wszystkie stany prawne i faktyczne wymagają objęcia zakresem ustawy w celu pełniejszej ochrony nabywcy i takie rozwiązania zostały zaproponowane w części szczegółowej.

W obowiązujących przepisach nie ma regulacji dotyczącej kwestii zawierania przez dewelopera z nabywcą umów rezerwacyjnych. W związku z tym, że takie umowy wiążą się często z pobieraniem tzw. opłat rezerwacyjnych, opiewających często na bardzo wysokie kwoty, w projekcie proponuje się szczegółowe uregulowanie zasad i sposobu zawierania takich umów.

Proponowane zmiany obejmują też zmiany w katalogu środków ochrony wpłat nabywcy. Zmiana polega na wykreśleniu z katalogu środka ochrony wpłat, jakim jest otwarty rachunek mieszkaniowy oferowany z dodatkowym zabezpieczeniem w postaci gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej. Ponadto proponuje się utworzenie DFG i wprowadzenie obowiązku odprowadzania przez dewelopera na ten fundusz składki od każdej wpłaty nabywcy dokonanej na mieszkaniowy rachunek powierniczy.

W porównaniu z obowiązującym stanem prawnym w projekcie proponuje się doprecyzowanie i uzupełnienie przepisów o sposobach realizacji uprawnień nabywców i obowiązków deweloperów związanych z mieszkaniowym rachunkiem powierniczym.

Wprowadza się dodatkowe regulacje stanowiące ochronę dla nabywcy w przypadku upadłości banku, który prowadzi mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Rozszerzeniu ulega katalog przesłanek uprawnających nabywcę do odstąpienia od umowy deweloperskiej i innych umów zobowiązaniowych zawieranych z nabywcą, których celem jest przeniesienie własności.

Wprowadza się dodatkowe niezbędne elementy umowy deweloperskiej, jak również nowe informacje, które ma zawierać prospekt informacyjny. Ponadto dostosowaniu do zmienionego zakresu przedmiotowego podlegają definicje oraz szereg przepisów szczegółowych.

4. Opis najważniejszych rozwiązań projektu ustawy

4.1. Przepisy ogólne – zakres regulacji, definicje (art. 1–5 projektu)

4.1.1. Zakres zastosowania

Projekt w art. 1 określa:

- 1) środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę;
- 2) zasady wypłaty środków finansowych z MRP;
- 3) obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 4) zasady i tryb zawierania oraz treść umowy rezerwacyjnej;
- 5) zasady i tryb zawierania oraz treść umowy deweloperskiej i innych umów zawieranych przez dewelopera z nabywcą, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 6) prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej oraz innych umów zawieranych z nabywcą, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 7) zasady i tryb dokonywania odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz zasady odpowiedzialności stron umowy w tym zakresie;
- 8) zasady działania i zakres odpowiedzialności DFG .

Umowy zobowiązaniowe zawierane przez dewelopera z nabywcą, w tym umowa deweloperska oraz inne umowy zobowiązaniowe mające na celu przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (art. 2 ust. 1 projektu)

Zakres przedmiotowy i podmiotowy ustawy został określony tak, aby jej przepisy znalazły zastosowanie w przypadku każdej zawieranej przez dewelopera z nabywcą umowy, w której deweloper zobowiązuje się do:

- 1) wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę (to zobowiązanie obejmuje wszystkie elementy klasycznie rozumianej umowy deweloperskiej);

- 2) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę;
- 3) przeniesienia na nabywcę własności lokalu, w sytuacji gdy odrębna własność lokalu mieszkalnego została już ustanowiona oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę (to zobowiązanie obejmuje wszystkie elementy klasycznie rozumianej umowy przedwstępnej sprzedaży);
- 4) zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (to zobowiązanie obejmuje wszystkie elementy klasycznie rozumianej umowy deweloperskiej);
- 5) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (to zobowiązanie obejmuje wszystkie elementy klasycznie rozumianej umowy przedwstępnej sprzedaży).

Wszystkie te umowy mają charakter odpłatny, gdyż na podstawie każdej z nich nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z tej właśnie umowy (por. art. 34 i art. 35 projektu).

W odniesieniu do proponowanego rozszerzenia zakresu zastosowania ustawy należy wyjaśnić przyczyny i potrzebę wprowadzenia takiego rozwiązania.

Już zgodnie z *ratio legis* u.o.p.n. jej przepisy powinny znaleźć zastosowanie w każdym przypadku zawierania przez dewelopera z nabywcą umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia praw wynikających z umowy deweloperskiej (na którą składa się zobowiązanie do wybudowania lokalu albo domu i ustanowienie prawa odrębnej własności oraz przeniesienie prawa własności lokalu albo domu). Zatem również w przypadku umów zawieranych po zakończeniu budowy. Jednak obecne

brzmienie przepisów zawartych w art. 3 pkt 5 oraz art. 22 ust. 1 pkt 18 u.o.p.n. mogło rodzić wątpliwości co do zakresu przedmiotowego u.o.p.n. Skutkiem powstałych wątpliwości interpretacyjnych jest funkcjonująca praktyka polegająca na stosowaniu przepisów u.o.p.n. wyłącznie do umów dotyczących lokali mieszkalnych (domów jednorodzinnych), co do których nie została wydana jeszcze decyzja o pozwoleniu na użytkowanie (nie złożono zawiadomienia o zakończeniu budowy domu, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu).

Oczywistym natomiast jest, iż w praktyce, w zależności od tego, na jakim etapie deweloper oferuje lokale mieszkalne, możemy mieć do czynienia z następującymi rodzajami zobowiązania dewelopera:

- 1) w przypadku oferowania lokalu mieszkalnego w trakcie prowadzenia budowy (tzw. „w budowie”), ale jeszcze przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, zobowiązanie dewelopera będzie obejmować wybudowanie budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności tego lokalu na nabywcę (te trzy zobowiązania stanowią *essentialia negotii* klasycznej umowy deweloperskiej); analogicznie w odniesieniu do domu jednorodzinnego zobowiązanie dewelopera będzie obejmować również wybudowanie tego domu i przeniesienie własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość;
- 2) w przypadku oferowania lokalu wybudowanego, co do którego deweloper uzyskał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, ale jeszcze przed ustanowieniem odrębnej własności tego lokalu, zobowiązanie dewelopera będzie obejmować ustanowienie tego prawa oraz przeniesienie go na nabywcę;
- 3) w przypadku oferowania lokalu wybudowanego, co do którego nastąpiło już ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, zobowiązanie dewelopera będzie obejmować przeniesienie własności tego lokalu na nabywcę; analogicznie w przypadku wybudowania domu jednorodzinnego zobowiązanie dewelopera obejmuje przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość (to zobowiązanie obejmuje wszystkie elementy klasycznie rozumianej umowy

przedwstępnej sprzedaży).

We wszystkich wymienionych powyżej przypadkach powinny zatem znaleźć zastosowanie zarówno przepisy u.o.p.n., jak i projektowanej ustawy. Dlatego też art. 2 ust. 1 projektu obejmuje wszystkie umowy o skutku tylko zobowiązaniowym niebędące umową sprzedaży o skutku zobowiązaniowo-rozporządzającym zawierane przez dewelopera z nabywcą, poczynając od tzw. „dziury w ziemi”, a kończąc na ustanowieniu odrębnej własności lokalu albo zakończeniu budowy domu jednorodzinnego.

Do klasycznych umów sprzedaży (czyli umów o skutku zobowiązująco-rozporządzającym) między deweloperem a nabywcą odnosi się art. 3 projektu.

Wśród umów wymienionych w art. 2 ust. 1 projektu są zatem typowe umowy deweloperskie, na podstawie których dopiero zostanie wybudowany budynek, oraz umowy, na podstawie których deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności wybudowanego już lokalu lub przeniesienia tego prawa na nabywcę albo do przeniesienia na niego własności wybudowanego już domu jednorodzinnego. Nieruchomości te zostały już wybudowane, ale deweloper na podstawie przedmiotowych umów nie przenosi własności nieruchomości na nabywcę, a zobowiązuje się jedynie do ustanowienia lub przeniesienia takiego prawa za jakiś czas, nabywca zaś zobowiązuje się do uiszczenia ceny. Przy tego rodzaju umowach do przeniesienia własności koniecznym jest zawarcie dodatkowej umowy o charakterze rozporządzającym, co faktycznie ma miejsce w obrocie. Jak już wskazano powyżej obecnie, pomimo *ratio legis* u.o.p.n., funkcjonuje praktyka polegająca na zawieraniu przez deweloperów po oddaniu budynku do użytkowania (zakończeniu budowy) cywilnoprawnych umów przedwstępnych, najczęściej w zwykłej formie pisemnej. Przeniesienie własności wybudowanego lokalu albo domu na nabywcę następuje natomiast w terminie późniejszym na podstawie odrębnej umowy zawieranej w formie aktu notarialnego. Mimo, że nabywca wpłacił na podstawie takiej umowy przedwstępnej 100% ceny za nabywaną nieruchomość ciągle nie jest jej właścicielem. Przy czym okres między zawarciem umowy zobowiązującej (przedwstępnej umowy sprzedaży) a faktycznym przeniesieniem własności na nabywcę może wynosić od kilku tygodni do nawet kilku miesięcy. Trzeba zwrócić uwagę, iż w tym okresie wpłacone deweloperowi przez nabywcę na podstawie umowy przedwstępnej

środki nie podlegają żadnej ochronie. Zwykła forma pisemna uniemożliwia dokonanie wpisu roszczenia nabywcy do księgi wieczystej, a tym samym nabywca nie może skorzystać z przysługujących mu środków ochrony wynikających z wpisu takiego roszczenia (w tym choćby wynikających z przepisów ustawy – Prawo upadłościowe). Przekazane deweloperowi środki nabywcy są zatem narażone na konkretne ryzyka, których materializacja może spowodować utratę tych środków, przy jednoczesnym nieprzeniesieniu na nabywcę własności mimo wybudowania już nieruchomości (często nabywca już mieszka w takim lokalu), albo przeniesienia z obciążeniami hipotecznymi. Do ryzyk tych należy chociażby ww. upadłość dewelopera, nieprzeniesienie własności z powodu np. celowego działania dewelopera, który w nieoczekiwany sposób może porzucić działalność, ustanowienie przez dewelopera na nieruchomości hipoteki (deweloper nadal jest właścicielem nieruchomości).

Trzeba jednak wyraźnie zaznaczyć, iż przepisy projektowanej ustawy (w tym obowiązek stosowania mieszkaniowych rachunków powierniczych) znajdą zastosowanie tylko i wyłącznie w przypadku, gdy umowy zawierane przez dewelopera będą miały charakter wyłącznie zobowiązaniowy. Jeżeli jednak deweloper zdecyduje, że po oddaniu budynku do użytkowania (zakończeniu budowy) będzie zawierał umowy sprzedaży, o których mowa w art. 3 projektu (klasyczne umowy sprzedaży o skutku zobowiązaniowo-rozporządzającym), to do nich projektowana ustawa znajdzie zastosowanie tylko w ograniczonym zakresie (umowa rezerwacyjna, obowiązki przedkontraktowe i odbiór – nie będzie natomiast obowiązku stosowania MRP). Takie ukształtowanie przepisów pozwala deweloperowi zdecydować, jakie umowy będzie zawierał po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, a tym samym, które przepisy znajdą zastosowanie.

Umowy zobowiązaniowe zawierane wraz z umową dotyczącą lokali użytkowych (np. garaży) – art. 2 ust. 2 projektu

Proponuje się również, aby zakres przedmiotowy projektowanej ustawy obejmował umowy, których przedmiotem jest zobowiązanie dewelopera do: wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego, przeniesienia własności lokalu użytkowego, wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego. Pod pojęciem lokalu użytkowego rozumie się na potrzeby przedmiotowej regulacji lokal inny

niż lokal mieszkalny, jednak z wyłączeniem lokali przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej. Może to być np. wielostanowiskowa hala garażowa, pomieszczenia przeznaczone na cele rekreacyjne czy boksy rowerowe. Projektowana zmiana będzie dotyczyła wyłącznie sytuacji, kiedy taka umowa jest zawierana równocześnie z umową deweloperską lub jedną z umów zobowiązaniowych wymienionych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 projektu.

Dodatkowym, koniecznym wymogiem włączenia tego rodzaju umów do zakresu przedmiotowego ustawy jest to, aby lokal użytkowy zlokalizowany był w ramach tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, co nabywany lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny.

Do tego rodzaju umów znajdują więc zastosowanie przepisy ustawy dotyczące m.in. informacji przedkontraktowych, umowy rezerwacyjnej, wpisu roszczenia, środków ochrony, zgody wierzyciela zabezpieczonego hipoteką, treści umowy.

Należy dodać, że opisany przypadek będzie miał zastosowanie w sytuacji, gdy lokal mieszkalny czy dom jednorodzinny będą stanowiły odrębną nieruchomość od nieruchomości, na której będą znajdowały się wspomniane lokale użytkowe.

Proponowana zmiana ma też na celu wyeliminowanie zawierania dwóch oddzielnych umów. Umowa, której przedmiotem będzie lokal użytkowy, o którym mowa powyżej, oraz „umowa o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny” w praktyce może przyjąć postać jednego dokumentu (umowy – zawartej w formie aktu notarialnego, w której zostaną określone stosowne prawa i obowiązki stron – nabywcy i dewelopera, w tym ich wzajemne zobowiązania). W związku z tym, iż większość obowiązkowych elementów obu umów będzie taka sama (por. art. 34 i art. 35) nie będzie konieczności powtarzania w jej treści elementów wspólnych zarówno dla lokalu mieszkalnego, jak i lokalu użytkowego (np. o stosowanych przez dewelopera środkach ochrony, pozwoleniu na budowę, harmonogramie płatności, stawce procentowej określającej wysokość składki na DFG, postanowienia dotyczące obowiązków przedkontraktowych dewelopera). Część elementów może być natomiast odrębna dla każdego z tych lokali (np. data przeniesienia własności, cena). W celu przejrzystego rozróżnienia elementów umowy deweloperskiej, umowy o lokal użytkowy i pozostałych umów zobowiązaniowych, określonych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w art. 34, art. 34 ust. 4 i art. 35 określono elementy tych umów, które są odrębne dla każdej z nich.

Umowa taka będzie mogła zostać poprzedzona zawarciem umowy rezerwacyjnej. Przed zawarciem takiej umowy deweloper będzie zobowiązany zrealizować określone w projekcie ustawy obowiązki przedkontraktowe. Przyjęcie tego rozwiązania powoduje, iż *de facto* będziemy mieć do czynienia z pakietem umów. Przy czym, co należy wyraźnie podkreślić, „umowa o lokal użytkowy” będzie miała akcesoryjny charakter względem „umowy o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny”. Wynika to z faktu, iż zgodnie z propozycją brzmienia projektowanego art. 2 ust. 2 przepisy ustawy będą miały zastosowanie do „umów o lokal użytkowy” zawieranych łącznie, równocześnie (jedność stron, czasu i miejsca zawarcia umowy) z „umową o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny” i tylko, gdy ten lokal użytkowy zlokalizowany jest w ramach tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zdania inwestycyjnego co kupowany przez nabywcę lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny. Skutkiem tego będzie to, że umowa akcesoryjna o lokal użytkowy będzie niejako dzielić los „umowy o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny”, np. w przypadku odstąpienia przez nabywcę od „umowy o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny”, odstąpienie będzie skuteczne także wobec „umowy o lokal użytkowy”. W takim przypadku strony powinny zwrócić sobie to co świadczyły (nabywca deweloperowi zwraca lokale, a deweloper nabywcy – w praktyce także bank prowadzący MRP – środki finansowe).

Obecnie u.o.p.n. znajduje zastosowanie wyłącznie do przypadków, kiedy zobowiązanie dewelopera dotyczy lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych. Poza jej zakresem zastosowania pozostają przypadki umów, których przedmiotem jest przeniesienie prawa własności bądź ułamkowej części własności ww. lokalu użytkowego. Oferta dewelopera bardzo często w praktyce obrotu obejmuje właśnie nabycie lokalu mieszkalnego w połączeniu z ww. lokalem użytkowym. Nabywca, dokonując zakupu lokalu mieszkalnego wraz np. z garażem, zawiera dwie odrębne umowy: umowę deweloperską w rozumieniu przepisów u.o.p.n. i umowę przedwstępną w rozumieniu przepisów k.c. Środki finansowe wpłacane przez nabywcę tytułem ceny za lokal mieszkalny podlegają ochronie przewidzianej w przepisach u.o.p.n. Ochrony takiej nie ma w stosunku do środków wpłacanych przez nabywcę tytułem ceny za nabywany łącznie garaż. Przy czym wysokość środków finansowych nabywcy przeznaczonych na zakup np. miejsca postojowego może sięgać kilkudziesięciu tysięcy złotych i trudno znaleźć argument przemawiający za brakiem stosownej ochrony dla tych środków. Z danych rynkowych wynika, iż średnia cena nabycia miejsca postojowego w 2018 r.

wyniosła ok. 33 tys. zł (cena maksymalna to 89 tys. zł.)¹⁷⁾.

Projektowany art. 2 ust. 3 projektu odpowiada obowiązującemu art. 2 ust. 2 u.o.p.n. (z uwzględnieniem umów, o które rozszerzono zakres przedmiotowy projektu), co oznacza, że wszystkie wymogi określone w projekcie ustawy znajdują zastosowanie do umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do zawarcia w przyszłości umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2.

Umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zawierane między nabywcą a deweloperem albo nabywcą a przedsiębiorcą innym niż deweloper (art. 3 i art. 4)

Dodatkowo proponuje się, aby wybrane przepisy projektowanej ustawy, dotyczące obowiązków przedkontraktowych, umowy rezerwacyjnej oraz w ograniczonym zakresie także odbioru lokalu, miały zastosowanie w przypadku, kiedy deweloper albo przedsiębiorca niebędący deweloperem zawiera z nabywcą umowę sprzedaży, której przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość. Regulacje te znajdą również zastosowanie w przypadku, gdy wraz z lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinnym nabywca będzie nabywał własność albo ułamkową część własności ww. lokalu użytkowego.

Umowy sprzedaży zawierane z nabywcą przez dewelopera (art. 3)

Biorąc pod uwagę konieczność zapewnienia nabywcom ochrony w każdym przypadku zawierania umowy z deweloperem, uwzględniając jednocześnie poziom ewentualnych zagrożeń związanych z przedmiotem takiej umowy, proponuje się, aby w przypadku, gdy deweloper gotowy jest zawrzeć umowę sprzedaży, zastosowanie znalazły tylko wybrane przepisy ustawy, tj. art. 26 ust. 1 pkt 1–8, art. 27 ust. 1, art. 28–31, art. 33 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 40 ust. 1–3 projektu.

W tym przypadku deweloper będzie miał obowiązek zastosować przepisy dotyczące obowiązków przedkontraktowych, umowy rezerwacyjnej oraz odbioru, ale nie będzie miał obowiązku stosowania środków ochrony wpłat nabywców. W związku z tym, iż

¹⁷⁾ <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-miejsc-postojowych-w-gore-7639809.html>

przedmiotem umowy będzie lokal wybudowany (powstały w wyniku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego), co do którego nastąpiło już ustanowienie odrębnej własności, albo dom jednorodzinny, którego budowa została zakończona (złożono zawiadomienie o zakończeniu budowy domu, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu), w tym przypadku proponuje się zwolnienie dewelopera z obowiązku przekazywania nabywcom prospektu informacyjnego. W zamian za to, zgodnie z art. 27 projektu, deweloper będzie zobowiązany do przekazania nabywcy na trwałym nośniku informacji dotyczących sprzedawanej nieruchomości. Umowa sprzedaży będzie mogła zostać poprzedzona zawarciem umowy rezerwacyjnej (art. 28 ust. 2 projektu).

Odbiór lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego nastąpi przed przeniesieniem własności, w obecności nabywcy, który będzie miał możliwość zgłoszenia wad do protokołu odbioru. Nabywca uzyska możliwość rezygnacji z zawarcia umowy przenoszącej własność w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wad zgłoszonych do protokołu odbioru. Dzięki temu będzie miał możliwość wyegzekwowania od dewelopera usunięcia wad zanim zostanie przeniesiona na niego własność lokalu lub domu. W przypadku gdy umowa sprzedaży została poprzedzona umową rezerwacyjną, a deweloper nie usunął wad zgłoszonych do protokołu odbioru i nabywca nie przystąpił do podpisania umowy przenoszącej własność lokalu lub domu, deweloper zwróci nabywcy opłatę rezerwacyjną w podwójnej wysokości (por. art. 33 ust. 2 projektu). Rozwiązanie to ma zapewnić skuteczną egzekucję usuwania wad zgłoszonych do protokołu odbioru przed zawarciem umowy sprzedaży. Do wad zgłoszonych po przeniesieniu prawa własności zastosowanie znajdują przepisy k.c. dotyczące rękojmi za wady.

Umowy sprzedaży zawierane z nabywcą przez przedsiębiorcę innego niż deweloper (art. 4)

Ustawa obejmuje również umowy sprzedaży zawierane z nabywcami przez przedsiębiorców innych niż deweloper, a których przedmiotem jest sprzedaż nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Sygnały pochodzące z rynku, w tym od samych deweloperów, wskazują, iż funkcjonuje praktyka sprzedaży przez innych niż deweloper przedsiębiorców gotowych lokali mieszkalnych, co do których ustanowiono już odrębną własność. Mimo, iż mamy do

czynienia niejako z rynkiem wtórnym, nie należy zapominać, że przedmiotem umowy sprzedaży jest nieruchomość nowo wybudowana, która powstała w wyniku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego (czyli taka sama jak sprzedawana przez dewelopera), w związku z tym może posiadać wady, jak nieruchomość nabywana bezpośrednio od dewelopera. W jej najbliższej okolicy może powstawać lotnisko bądź trasa szybkiego ruchu, tak samo jak w przypadku nieruchomości nabywanej bezpośrednio od dewelopera. Na tej nieruchomości mogą istnieć obciążenia hipoteczne, tak samo jak w przypadku nieruchomości nabywanej bezpośrednio od dewelopera. Jedyną różnicą dla nabywcy jest fakt, iż jego kontrahentem nie jest deweloper, ale inny przedsiębiorca. Dla zastosowania przedmiotowych przepisów nie ma znaczenia, w jaki sposób ten przedsiębiorca stał się właścicielem nieruchomości (sprzedaż, darowizna, aport itd.). Istotne jest to, że ten przedsiębiorca przenosi własność takiego nowego lokalu lub domu na nabywcę. Właścicielem tej nieruchomości po raz pierwszy jest nabywca, tak samo jak w przypadku lokalu lub domu kupionego bezpośrednio od dewelopera. Nabywca takiej nieruchomości nie powinien zatem zostać pozbawiony uprawnień wynikających z przepisów ustawy w zakresie obowiązków przedkontraktowych, umowy rezerwacyjnej czy też odbioru, tylko dlatego, że jego kontrahentem nie jest deweloper. Za uzasadnione należy także uznać zastosowanie procedury odbioru lokalu i zgłaszania wad, gdyż w takim przypadku również odbiór lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego następuje przed przeniesieniem własności, w obecności nabywcy. Dzięki temu nabywca będzie miał możliwość zgłoszenia wad do protokołu odbioru oraz uzyska możliwość rezygnacji z zawarcia umowy przenoszącej własność w przypadku nieusunięcia przez jego profesjonalnego kontrahenta wad zgłoszonych do protokołu odbioru. Tym samym uzyska możliwość wyegzekwowania od sprzedawcy usunięcia wad zanim zostanie przeniesiona na niego własność lokalu lub domu. W przypadku gdy umowa sprzedaży została poprzedzona umową rezerwacyjną, a przedsiębiorca nie usunął wad zgłoszonych do protokołu odbioru i nabywca nie przystąpił do podpisania umowy przenoszącej własność lokalu lub domu, przedsiębiorca ten zwróci nabywcy opłatę rezerwacyjną w podwójnej wysokości. Rozwiązanie to ma zapewnić skuteczną egzekucję usuwania wad zgłoszonych do protokołu odbioru przed zawarciem umowy sprzedaży.

Do wad zgłoszonych po przeniesieniu prawa własności zastosowanie znajdują przepisy k.c. dotyczące rękojmi za wady.

Należy jednocześnie wskazać, że przedmiotowy przepis projektowanej ustawy nie dotyczy np. umów sprzedaży lokali mieszkalnych dokonywanej w wyniku realizacji długoterminowych umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności czy innych umów uprawniających kupującego do korzystania z lokalu np. przykładowego, służbowego itp. Trzeba bowiem podkreślić, iż w każdym takim przypadku kupujący, zanim zostanie właścicielem, dysponuje innym niż umowa sprzedaży tytułem prawnym do takiego lokalu będącego własnością przedsiębiorcy (jest to zazwyczaj umowa najmu). Nie jest to zatem przypadek, o którym mowa w art. 3 czy art. 4 projektu, i ewentualna umowa sprzedaży takiego lokalu nie jest objęta zakresem przedmiotowym projektowanej ustawy.

4.1.2. Definicje (art. 5)

Art. 5 projektu wprowadza słownik pojęć używanych w przepisach, w którym znalazły się następujące definicje:

- 1) **dewelopera**, którym jest przedsiębiorca w rozumieniu k.c., który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie; kluczową przesłanką zakwalifikowania przedsiębiorcy jako dewelopera w rozumieniu przepisów projektowanej ustawy jest realizowanie przez niego przedsięwzięcia deweloperskiego; trzeba zaznaczyć, że w tym pojęciu zawiera się cały proces związany z rozpoczęciem, prowadzeniem robót budowlanych polegających na budowie lub przebudowie aż do przeniesienia własności na nabywcę, czyli wszystkie czynności faktyczne i prawne wykonywane przez dewelopera w celu wybudowania lokalu mieszkalnego lub użytkowego bądź domu jednorodzinnego i przeniesienie własności tych nieruchomości na nabywcę; kwestia ta ma zasadnicze znaczenie w kontekście *ratio legis* projektowanej ustawy, którym jest objęcie jej przepisami tzw. rynku pierwotnego nieruchomości, czyli *de facto* umów, w efekcie których nabywca zostanie właścicielem nowo wybudowanego lokalu lub domu;
- 2) **lokalu mieszkalnego**, którym jest samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z wyłączeniem lokali o innym przeznaczeniu;
- 3) **budynku** – definicję tego pojęcia wprowadzono z uwagi na wielokrotne występowanie tego terminu w projekcie i dla zachowania przejrzystości terminologicznej dodano, iż termin ten jest definiowany w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia

7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, zwanej dalej: „ustawą – Prawo budowlane”;

- 4) **domu jednorodzinnego** – zaproponowana definicja odpowiada definicji zakresowo tożsamego pojęcia budynku mieszkalnego jednorodzinnego w rozumieniu art. 3 ust. 2a ustawy – Prawo budowlane;
- 5) **nabywcy** – zgodnie z nowym brzmieniem nabywcą jest osoba fizyczna, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową zawiera z:
- deweloperem umowę deweloperską lub inne umowy, których celem jest przeniesienie na nabywcę własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego lub nabywanego wraz z nimi lokalu użytkowego (umowy o charakterze zobowiązującym, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub, 5 lub ust. 2 i 3 projektu, oraz umowy sprzedaży, o których mowa w art. 3 projektu) albo
 - przedsiębiorcą niebędącym deweloperem umowę sprzedaży, o której mowa w art. 4 projektu.

Zaproponowana definicja w sposób wyraźny ogranicza pojęcie nabywcy wyłącznie do osoby fizycznej, która zawiera ww. umowy w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Tym samym nabywca stanowi pewną kategorię konsumenta w rozumieniu przepisów k.c. Takie rozwiązanie jest konieczne, aby usunąć pojawiające się w praktyce stosowania przepisów oraz doktrynie wątpliwości, wskazujące, iż zgodnie z dotychczasowym brzmieniem definicji nabywcy w jej zakres można było włączyć także przedsiębiorców będących osobami fizycznymi. Zdefiniowane na nowo pojęcie nabywcy wpływa na interpretację zakresu przedmiotowego ustawy w części dotyczącej lokali użytkowych nabywanym wraz z lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinnym (por. art. 2 ust. 2 projektu). Dzięki temu przepisy projektowanej ustawy nie znajdują zastosowania do umów, których stronami są przedsiębiorcy, a ich przedmiotem lokale użytkowe (B2B);

- 6) **umowy deweloperskiej** – w obowiązującej obecnie definicji tej umowy brakowało jednego z konstytutywnych elementów jej treści tzn. zobowiązania dewelopera do wybudowania budynku; pojęcie to uzupełniono również o doprecyzowanie stron tej umowy i ich zobowiązań;
- 7) **przedsięwzięcia deweloperskiego** – w tym pojęciu zawiera się cały proces,

w wyniku którego powstanie nieruchomości, a której własność następnie zostanie przeniesiona na nabywcę; proces ten obejmuje czynności związane z rozpoczęciem, prowadzeniem przez dewelopera robót budowlanych polegających na budowie lub przebudowie w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo budowlane, aż do przeniesienia własności na nabywcę; przy czym przeniesienie tego prawa może nastąpić w wyniku realizacji nie tylko umowy deweloperskiej, ale także jednej z umów zobowiązaniowych wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 lub ust. 2 projektu; pojęcie to wyznacza zatem zakres przedmiotowy ustawy, która znajdzie zastosowanie do nowo wybudowanych przez dewelopera nieruchomości (lokalności mieszkalnych, domów jednorodzinnych oraz nabywanych wraz z nimi lokalności użytkowych), czyli tzw. rynku pierwotnego nieruchomości; przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje zatem budowę, czyli przypadek, kiedy deweloper buduje budynki od początku (bloki mieszkalne, domy jednorodzinne, garaże); zgodnie z zaproponowanym brzmieniem definicji – przedsięwzięcie obejmuje również przebudowę, czyli przypadek, kiedy deweloper dokonuje przebudowy istniejącego budynku (np. budynku pofabrycznego, starego hotelu itp.), w wyniku czego powstaną nowe lokale mieszkalne, a ich własność zostanie następnie przeniesiona na nabywcę; tego rodzaju działania deweloperów nie stanowią zjawiska wyjątkowego na rynku, a powstałe w wyniku takich robót budowlanych mieszkania niczym nie różnią się w praktyce od nowych, wybudowanych przez deweloperów od podstaw; nie różnią się również ryzyka związane z zawarciem przez dewelopera z nabywcą umowy innej niż sprzedaż, dotyczącej takiego lokalu; w praktyce lokale w takim budynku (dawny zakład przemysłowy, hotel itp.) muszą powstać niejako od nowa, aby następnie doszło do przeniesienia własności na nabywcę; dlatego też istnieje uzasadniona potrzeba objęcia definicją przedsięwzięcia deweloperskiego także lokalności powstających w wyniku przebudowy;

- 8) **zadania inwestycyjnego** – jest to część przedsięwzięcia deweloperskiego dotycząca jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną; o wyodrębnieniu zadania inwestycyjnego z przedsięwzięcia deweloperskiego decyduje deweloper (część definicji dotycząca zadania inwestycyjnego nie uległa zmianie w porównaniu do obecnego jej brzmienia);

9) mieszkaniowych rachunków powierniczych:

- **OMRP** jest rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, zwanej dalej: „ustawy – Prawo bankowe”; należy on do dewelopera i służy do gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na podstawie zawartej z deweloperem jednej z umów wskazanych w art. 2 projektu; wypłata deweloperowi zdeponowanych na OMRP środków następuje w miarę postępu prac na budowie, co określa harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,
- **ZMRP** jest rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo bankowe; należy on do dewelopera i służy do gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na podstawie zawartej z deweloperem jednej z umów wskazanych w art. 2 projektu; wypłata deweloperowi zdeponowanych na ZMRP następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę każdego z praw wynikających z przedmiotowych umów.

Właścicielem OMRP i ZMRP jest deweloper, natomiast środki nabywcy wpłacone przez niego na taki rachunek do chwili ich wypłaty deweloperowi są własnością nabywcy;

- 10) **trwałego nośnika**, którym jest materiał lub narzędzie umożliwiające przechowywanie informacji, w sposób umożliwiający dostęp do nich w przyszłości przez czas odpowiedni do celów, jakim te informacje służą, i pozwalające na odtworzenie przechowywanych informacji w niezmienionej postaci (definicja ta odpowiada definicji trwałego nośnika zawartej w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich);
- 11) **rozpoczęcia sprzedaży** przez co należy rozumieć podanie przez dewelopera do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia przez niego procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz jego gotowości do zawierania z nabywcami umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2 projektu; rozpoczęcie sprzedaży przez dewelopera oznacza, że jest on gotowy do zawarcia jednej z umów, o których mowa w art. 2 projektu, nawet tego samego dnia, w którym podał do publicznej wiadomości wskazane powyżej informacje; w praktyce oznacza to, że w momencie rozpoczęcia sprzedaży deweloper jest zobligowany do spełnienia wszystkich wymogów ustawowych koniecznych do zawarcia jednej z tych umów

(m.in. musi posiadać prospekt informacyjny, środek ochrony wpłat nabywcy, zgodę wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie tego prawa na nabywcę po wpłacie pełnej ceny lub zobowiązanie do wydanie takiej zgody, o ile takie obciążenie istnieje, musi zapewnić nabywcy możliwość zapoznania się z określonymi dokumentami w lokalu przedsiębiorcy itd.); oznacza to równocześnie, że każdą z takich umów może poprzedzić zawarciem umowy rezerwacyjnej.

4.2. Przepisy merytoryczne

4.2.1. Środki ochrony wpłat nabywców, obowiązki dotyczące posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego, zakres informacji o wpłatach i wypłatach z mieszkaniowego rachunku powierniczego (rozdział 2 projektu)

Środki ochrony wpłat nabywcy (art. 6)

Kluczową zmianą w stosunku do obowiązującej u.o.p.n. jest modyfikacja katalogu środków ochrony wpłat nabywcy przez usunięcie OMRP oferowanego z dodatkowym zabezpieczeniem w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo bankowej oraz objęcie środków wpłacanych na MRP obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki na DFG. Zgodnie z propozycją – możliwymi dostępnymi dla dewelopera środkami ochrony wpłat nabywcy będą, według wyboru dewelopera, ZMRP albo OMRP. Jednocześnie, bez względu na wybrany rodzaj MRP, deweloper będzie miał obowiązek odprowadzać składki na DFG. Zasady odprowadzania składek oraz funkcjonowania DFG zostaną omówione szczegółowo w pkt 4.5. uzasadnienia.

Mimo kilkuletniego funkcjonowania przepisów u.o.p.n. instrumenty w postaci gwarancji bankowej albo gwarancji ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 15 u.o.p.n., i stanowiące dodatkowe zabezpieczenie OMRP, nie były wykorzystywane. W praktyce na rynku funkcjonują wyłącznie OMRP oferowane bez dodatkowych zabezpieczeń w postaci jednej z tych gwarancji (stanowiące znaczącą większość) oraz ZMRP.

Wskazana powyżej zmiana w zakresie modyfikacji środków ochrony wpłat nabywcy jest podyktowana faktem (co już obszernie wskazano na wstępie), iż stosowany najczęściej w praktyce przez deweloperów OMRP bez dodatkowych zabezpieczeń¹⁸⁾ nie zapewnia

¹⁸⁾ Na koniec pierwszego kwartału 2018 r. prowadzonych było 3918 otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych oraz 439 zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Otwarte rachunki powiernicze stanowiły 89,9% prowadzonych rachunków na ten dzień. Ogółem w badanym

nabywcy pełnej ochrony w przypadku upadłości dewelopera. Mimo obowiązujących już od 1 stycznia 2016 r. zmian postępowania upadłościowego wobec deweloperów, nadal istnieje ryzyko utraty przez nabywcę zarówno wpłaconych środków finansowych¹⁹⁾, jak i samej nieruchomości²⁰⁾.

ZMRP gwarantuje zwrot całości wpłaconych przez nabywcę środków zarówno w przypadku upadłości dewelopera, jak również w przypadku uchylenia się przez dewelopera od spełnienia ciążących na nim, a wynikających z umowy deweloperskiej, świadczeń. ZMRP gwarantuje zwrot środków w pełnej wysokości również w sytuacji wypowiedzenia umowy o prowadzenie MRP przez bank (np.: w sytuacji zaprzestania prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego), a także odstąpienia od umowy przez nabywcę czy dewelopera. Te zasady funkcjonowania ZMRP są korzystne dla nabywców, bo gwarantują zwrot wpłaconych przez nich na rachunek środków i nie ulegają zmianie.

Jednocześnie należy podkreślić, iż zgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, zwanej dalej: „ustawą o BFG”, w przypadku rachunków powierniczych deponentem jest powierzający, a nie powiernik. Oznacza to, że w przypadku MRP deponentem staje się każdy z nabywców, który wpłacił środki na

okresie założono 6439 otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych (co stanowiło 86% rachunków ogółem) oraz 1052 zamkniętych rachunków powierniczych (14% rachunków ogółem) – dane z badań UOKiK – OSR.

¹⁹⁾ Biorąc pod uwagę cały rynek bankowy (w tym nieobjęte analizą banki spółdzielcze stanowiące ok. 3% rynku w ujęciu wartościowym) przyjęto, że w 2017 r. na rachunkach otwartych zgromadzono 19,7 mld zł, a na rachunkach zamkniętych 1,5 mld zł. W całym badanym okresie środki na rachunkach otwartych były dziewięciokrotnie większe od zgromadzonych na rachunkach zamkniętych – dane z badań UOKiK – OSR.

²⁰⁾ Rozwiązania prawne zawarte w ustawie – Prawo upadłościowe (które weszły w życie dnia 1 stycznia 2016 r.), przyznają nabywcom lokalu lub domu pozycję analogiczną do sytuacji wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo. Nabywcy przysługuje zatem pierwszeństwo w zaspokojeniu z przedmiotu zabezpieczenia (nieruchomości) przed pozostałymi wierzycielami, którzy nie zostali w ten sposób zabezpieczeni. Zmiany te choć korzystne z punktu widzenia ochrony interesów nabywców, należy uznać za niewystarczające. Trzeba bowiem zwrócić uwagę, iż w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera przed zakończeniem inwestycji, środki zgromadzone na OMRP nigdy nie będą w całości zaspokajać wierzytelności nabywców, skoro mogą być przez dewelopera częściowo wykorzystywane (wynika to z konstrukcji prawnej OMRP). Nabywcy w takim przypadku nie odzyskają pełnych kwot bezpośrednio z OMRP, jeśli znajdowałyby się tam tylko część środków. W takiej sytuacji zaspokojenie roszczeń nabywców w pełnej wysokości byłoby w praktyce możliwe tylko wtedy, gdyby korzystali oni z pierwszeństwa zaspokojenia. Należy jednak podkreślić, iż w każdym przypadku, gdy deweloper prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie ze środków pochodzących z kredytu, zgodnie z zasadą pierwszeństwa – *prior tempore potior iure*, hipoteka banku będzie miała pierwszeństwo przed zabezpieczeniem rzeczowym nabywcy. W sytuacji braku zgody banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu, nabywca – pomimo, że jest zabezpieczony rzeczowo – będzie mógł uzyskać zaspokojenie z nieruchomości dopiero po zaspokojeniu roszczeń banku. Istnieje zatem ryzyko utraty przez nabywcę wszystkich środków wpłaconych na rzecz dewelopera.

MRP, korzystając z odrębnego limitu gwarancyjnego (w wysokości do równowartości 100 000 euro). W związku z tą regulacją w przypadku upadłości banku środki zgromadzone na MRP (bez względu na jego rodzaj) zostają zwrócone nabywcom w wysokości nie przekraczającej ww. limitu.

W przypadku OMRP w sytuacji upadłości banku nabywca otrzyma od BFG zwrot części wpłaconych przez siebie środków znajdujących się w momencie upadłości na tym rachunku, oczywiście w kwocie nieprzekraczającej równowartości ww. limitu gwarancyjnego. Należy pamiętać, że w przypadku OMRP pozostała część środków nabywców będzie mogła zostać już wcześniej wypłacona deweloperowi na poczet zakończonego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego (mówiąc obrazowo wypłacone środki zostały już „wbudowane” przez dewelopera w nieruchomość).

Natomiast w przypadku ZMRP, kwoty zgromadzone na tym rachunku pozostają na nim w wysokości wpłaconej przez nabywcę (w zależności od etapu robót budowlanych – może to być nawet 100% ceny lokalu lub domu). Zatem w sytuacji upadłości banku prowadzącego ZMRP nabywca otrzyma od BFG zwrot wszystkich wpłaconych przez siebie środków, o ile ich wysokość nie przekracza ww. limitu gwarancyjnego.

Kwoty przekraczające limit gwarancyjny nie zostaną zwrócone nabywcy przez BFG. Nabywca zgodnie z art. 27 ustawy o BFG jest uprawniony do dochodzenia od podmiotu objętego systemem gwarantowania (banku prowadzącego MRP) roszczeń ponad wyżej określony limit gwarancyjny. Obecnie następuje to na ogólnych zasadach i polega w szczególności na zgłoszeniu roszczenia do masy upadłości banku. Dlatego też obowiązkiem odprowadzania składek na DFG zostanie objęty także ZMRP. DFG wypłaci nabywcy kwotę przekraczającą limit gwarancyjny, która nie zostanie zwrócona nabywcy przez BFG. W takim przypadku nabywca nie będzie już musiał zgłaszać swojego roszczenia do masy upadłości banku. Objęcie zakresem DFG środków nabywcy gromadzonych na ZMRP nie stanowi uprzywilejowania środków nabywców wobec środków innych deponentów. Trzeba bowiem zwrócić uwagę, że w przypadku MRP nabywca nie ma możliwości dywersyfikowania ryzyka utraty wszystkich środków wpłaconych tytułem zakupu lokalu lub domu. Jest bowiem jeden MRP przypisany do danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, a decyzję o wyborze banku prowadzącym MRP podejmuje deweloper. Inaczej jest natomiast w przypadku depozytów, kiedy to każdy deponent (także nabywca) ma możliwość

dywersyfikowania ryzyka utraty środków pieniężnych na wypadek upadłości banku przez trzymanie depozytów w różnych bankach (w każdym w kwocie nieprzekraczającej 100 tys. euro). Taką decyzję może podjąć i wyeliminować ryzyko utraty środków ponad ustalony limit. W przypadku MRP nabywca (deponent) jest pozbawiony takiej możliwości.

Z uwagi na fakt, iż w każdym innym przypadku, kiedy deweloper stosuje ZMRP i nie realizuje zawartej z nabywcą jednej z umów wskazanych w art. 2, środki nabywców wpłacone na ten rachunek są bezpieczne i objęte gwarancją zwrotu. W każdym takim przypadku, także w sytuacji upadku banku prowadzącego ZMRP, nabywca otrzyma zwrot 100% wpłaconych przez siebie na ZMRP środków.

W tym miejscu należy jednocześnie wyjaśnić, iż zgodnie z propozycją zawartą w art. 8 projektu nabywca będzie wpłacać środki na MRP w miarę postępów prac na budowie, za faktycznie zrealizowany przez dewelopera etap określony harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego w przypadku jego wyodrębnienia. Powiązanie wpłat na MRP z postępami prac na budowie pozwoli w razie ewentualnej upadłości dewelopera czy banku ograniczyć ryzyko utraty wszystkich wpłacanych przez nabywcę środków finansowych.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że działalność deweloperska jest obarczona różnego rodzaju ryzykami makro- i mikroekonomicznymi, na które wpływ mają rynek i koniunktura. Wprowadzenie środków ochrony wpłat nabywcy miało na celu eliminację wskazanych ryzyk, a przez to zapewnienie bezpieczeństwa środków nabywcy. Jednym ze skutków przyjętych rozwiązań, a jednocześnie specyficznym środkiem ochrony wpłat nabywcy eliminującym ryzyko ich utraty mogła być eliminacja z rynku podmiotów prowadzących działalność deweloperską w sposób nieuczciwy, przypadkowy, bez należytego zabezpieczenia finansowego (przedsięwzięcie deweloperskie realizowane wyłącznie lub w przeważającej części z pobieranych z góry wpłat nabywców). Wybór przez nabywcę kontrahenta o ustalonej wiarygodności, sprawdzonego na rynku albo z odpowiednim zapleczem finansowym znacznie ogranicza przedmiotowe ryzyko. Należy jednak również pamiętać, że ryzyka niewykonania lub nienależytego wykonania umowy deweloperskiej istnieją mimo to, gdyż przyczyną niepowodzenia mogą być, obok nierzetelności dewelopera, również okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Dlatego też tak istotne jest zapewnienie skutecznych środków

ochrony wpłat nabywcy.

Przedmiotowe ryzyka powinny zostać wyeliminowane. Do czego zmierzają wprowadzone zmiany w zakresie środków ochrony wpłat nabywcy.

Należy pamiętać, że przepisy u.o.p.n zaczęły obowiązywać od końca kwietnia 2012 r. i na rynku, mimo upływu ponad 8 lat od dnia wejścia u.o.p.n. w życie, wciąż dostępne są mieszkania nieobjęte tymi przepisami²¹⁾.

Ponadto, co już wskazano na wstępie, rynki mieszkaniowe charakteryzują się cyklicznością, a dotychczasowy okres funkcjonowania u.o.p.n. przypadła na okres ożywienia i ekspansji. Tak więc brakiem negatywnych zdarzeń w przypadku inwestycji objętych OMRP nie można uzasadniać braku konieczności interwencji regulacyjnej w tym zakresie. Takie podejście zdecydowanie nie oddaje pełnej złożoności procesów ekonomicznych oraz sytuacji konsumenta na tym rynku i nie odzwierciedla w sposób adekwatny rzeczywistych możliwych zagrożeń, które mogą się ujawnić w momencie pogorszenia koniunktury.

Proces realizacji budynków przez firmy deweloperskie jest długotrwały, wysokokosztowy i ryzykowny, dlatego należy odejść od modelu, w którym nabywca ma ponosić ryzyko, którego nie chce podjąć bank czy też ubezpieczyciel.

Trzeba pamiętać, że zakup mieszkania jest dla wielu konsumentów największą inwestycją w życiu. Brak zabezpieczenia ze strony państwa tak ważnej inwestycji podważa zaufanie obywateli do jego instytucji. Proponowane rozwiązanie wpłynie korzystnie na konsumentów korzystających z usług deweloperów, albowiem przez wyeliminowanie ryzyka związanego z tego typu działalnością podniesie się jakość usług oferowanych osobom zainteresowanym nabyciem własności lokalu lub domu.

Obowiązki dotyczące posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego (art. 7)

Ustawa precyzyjnie określa moment, w którym deweloper ma obowiązek posiadania umowy MRP. Dotychczasowe przepisy określały jedynie, że umowę MRP zawiera się dla przedsięwzięcia deweloperskiego. W projekcie proponuje się, aby deweloper miał

²¹⁾ Z danych pochodzących z rynku wynika, że na koniec II kwartału 2017 r. deweloperzy w ponad 13% przypadków oferowanych na rynku pierwotnym lokali nie stosują żadnego ze wskazanych w art. 4 u.o.p.n. środka ochrony – Znaczenie budownictwa mieszkaniowego dla polskiej gospodarki Część II. Rola otwartych rachunków powierniczych w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego w Polsce, przygotowano przez REAS dla Zarządu Głównego PZFD, lipiec 2017, s. 21.

obowiązek posiadania MRP w momencie rozpoczęcia sprzedaży, czyli w momencie podania do publicznej wiadomości informacji o rozpoczęciu procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych (art. 7 ust. 1 projektu). W praktyce oznacza to, iż umowę o taki rachunek musi zawrzeć z bankiem odpowiednio wcześniej. Przyjęto, że złożenie oferty przy jednoczesnym wyrażeniu gotowości do zawierania umów z nabywcami to taki etap w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, na którym deweloper musi być już całkowicie gotowy do zawarcia umowy deweloperskiej (albo innej wskazanej w art. 2) i dlatego też powinien już w tym momencie spełniać wymagania mające na celu ochronę nabywcy.

Dodatkową zmianą jest wprowadzenie obowiązku posiadania MRP również w sytuacji, gdy w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego wyodrębniono zadanie inwestycyjne. Dla każdego z zadań inwestycyjnych deweloper ma obowiązek otworzyć odrębny MRP (art. 7 ust. 2 projektu). W dotychczasowych przepisach nie było takiego wymogu, gdyż deweloper otwierał jeden MRP dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego, na którym deponowane były środki wszystkich nabywców lokali mieszkalnych czy domów wybudowanych w ramach tego przedsięwzięcia bez względu na to, czy zostało ono podzielone na zadania inwestycyjne. W praktyce wiele przedsięwzięć deweloperskich to zadania wieloetapowe – składające się z wielu zadań inwestycyjnych, gdzie czas prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego może trwać do kilku lat, na przestrzeni których może dojść do upadłości dewelopera. W takich przypadkach istnieje zatem ryzyko utraty środków wpłaconych przez nabywców, którzy kupują mieszkania w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych. Skutkiem proponowanej zmiany powinno być zwiększenie poziomu skuteczności ochrony nabywcy i przejrzystości rozliczeń środków gromadzonych na MRP.

W związku z podniesieniem podczas konsultacji projektu ustawy problemu wskazującego na potencjalną możliwość, zgodnie z przepisami prawa bankowego oraz regulacjami prawa Unii Europejskiej, zawierania umów o prowadzenie MRP przez dewelopera z oddziałem instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 przepisów ustawy – Prawa bankowego, który co do zasady nie jest objęty polskim systemem gwarantowania środków (ale jest objęty systemem gwarantowania wynikającym z regulacji Unii Europejskiej), należało wprowadzić przepis chroniący nabywców, którzy zawarli umowy z deweloperem posiadającym MRP w takiej instytucji. Dlatego też zaproponowano w art. 7 ust. 5, aby w przypadku, gdy deweloper, który

zawiera umowę MRP z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy – Prawo bankowe, miał on obowiązek zapewnić, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten MRP odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy wynikającemu z ustawy. Obowiązek ten wynika z wyżej wskazanego faktu, iż oddział instytucji kredytowej nie podlega polskiemu systemowi gwarantowania depozytów, czyli BFG. W związku z tym w przypadku ewentualnej upadłości oddziału instytucji kredytowej prowadzącej MRP środki nabywców zgromadzone na tym rachunku będą objęte systemem gwarantowania depozytów kraju pochodzenia danego oddziału instytucji, który to system może się różnić od polskiego systemu regulowanego w ustawie o BFG. Dlatego też deweloper, dokonując wyboru podmiotu prowadzącego MRP musi zapewnić, że system gwarantowania, któremu podlega wybrany przez niego oddział instytucji kredytowej, zapewnia nabywcy ochronę na takim samym poziomie.

Tej regulacji ustawowej odpowiada obowiązek zamieszczenia w prospekcie informacyjnym klauzuli informacyjnej, zgodnie z którą:

„IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy – Prawo bankowe. Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy – Prawo bankowe, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji nie jest objęty polskim systemem gwarantowania depozytów określonym w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.”.

Bardzo istotnym aspektem zmiany w zakresie obowiązku posiadania MRP przez dewelopera jest wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą przedsiębiorca ten jest obowiązany do utrzymywania MRP aż do momentu, kiedy nastąpi przeniesienie prawa własności z ostatniej umowy deweloperskiej zawartej w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, bądź aż do momentu przeniesienia prawa wynikającego z innych umów zawartych przez dewelopera z nabywcą, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jak również omówionych powyżej umów obejmujących lokale użytkowe. To rozwiązanie jest konsekwencją zakresu przedmiotowego

projektowanej ustawy (ustawa znajdzie zastosowanie również do ww. umów zobowiązujących zawieranych po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie), definicji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz zmian w zasadach wypłaty ostatniej transzy z OMRP. *De facto* zmiana ta jest zgodna z funkcjonującą obecnie praktyką banków, które nie zamykają MRP do czasu rozliczenia ostatniej czynnej umowy deweloperskiej. Trzeba również wyraźnie podkreślić, że w przypadku umów zawieranych już po oddaniu budynku do użytkowania, deweloper może zawierać umowy sprzedaży (zamiast ww. umów zobowiązujących, w tym przedwstępnych umów sprzedaży). W przypadku umów sprzedaży wymóg stosowania MRP nie istnieje. Zatem to od samego dewelopera będzie zależeć, czy i jak długo taki rachunek będzie prowadzony. Takie rozwiązanie daje pełną ochronę środków wpłaconych przez nabywcę przez cały okres od momentu zawarcia umowy deweloperskiej (lub innej ww. umowy), aż do momentu przeniesienia prawa własności.

Brzmienie obecnie obowiązujących przepisów spowodowało, iż wykształciła się sprzeczna z ich *ratio legis* praktyka rynkowa, zgodnie z którą ochrona kończy się w momencie zakończenia budowy (uzyskania pozwolenia na użytkowanie lokalu bądź zgłoszenia zakończenia budowy domu) – czyli jeszcze na długo przed przeniesieniem prawa własności na nabywcę. Okres od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność na nabywcę w praktyce nie podlega już ochronie przez instrumenty określone w obecnie obowiązującej ustawie. Jak wskazuje praktyka, okres ten często wynosi od kilku tygodni do kilku miesięcy.

Zakres informacji o wpłatach i wypłatach z mieszkaniowego rachunku powierniczego (art. 7 ust. 4 projektu)

Projekt określa zakres informacji o wpłatach i wypłatach z MRP, jakich może żądać nabywca od banku prowadzącego taki rachunek. Dotychczas obowiązujący przepis u.o.p.n. mógł budzić wątpliwości interpretacyjne w kontekście danych możliwych do ujawnienia bez ryzyka naruszenia tajemnicy bankowej. Zaproponowany przepis precyzuje, że bank będzie mógł przekazać nabywcy tylko informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych przez nabywcę na MRP na podstawie umowy zawartej przez niego z deweloperem.

4.2.2. Zasady dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, przesłanki wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez

bank i jego skutki (art. 8–11 projektu)

Zasady dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy i jego skutki (art. 8 projektu)

Projekt określa zasady dokonywania wpłat na MRP. Podstawową zasadą jest dokonywanie wpłat przez nabywcę na rachunek bez względu na jego typ (OMRP albo ZMRP) w miarę postępów prac w realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Nabywca dokonuje wpłaty kolejnej transzy dopiero po otrzymaniu od dewelopera informacji o zakończeniu danego etapu, czyli płaci za zrealizowany etap. Informacje te powinny zostać przekazane przez dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku, co umożliwi deweloperowi przekazywanie takich informacji, nie tylko tradycyjną drogą pocztową, ale również za pośrednictwem np. poczty elektronicznej (w praktyce deweloper taką informację będzie zobowiązany przekazać kilka razy w trakcie realizacji przedsięwzięcia – tyle ile jest etapów). Dopóki deweloper nie poinformuje nabywcę o zakończeniu danego etapu, nabywca nie dokonuje wpłaty. Wysokość poszczególnych wpłat nabywcy będzie natomiast uzależniona od określonych przez dewelopera w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego podziału procentowego kosztów poszczególnych etapów (por. art. 24 projektu). Projektowane przepisy określają „wytyczne” dla ustalania przez deweloperów wysokości poszczególnych rat ceny płaconych przez nabywcę, a ich celem jest skorelowanie „harmonogramu” wpłat nabywcy zawartego w umowie deweloperskiej (albo jednej ze wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 projektu) z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego (np. jeżeli w momencie zawierania jednej z ww. umów budowa będzie już zaawansowana w 50% – co będzie wynikać z harmonogramu przedsięwzięcia albo zadania – tyle również wpłaci nabywca, przy czym zawierając ją na początku budowy, czyli np. na etapie tzw. „dziury w ziemi”, nie będzie on musiał wpłacić więcej niż 25% – wynika to z art. 24 ust. 2 projektu, który dotyczy harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego). W praktyce harmonogram wpłat będzie odpowiadał harmonogramowi przedsięwzięcia lub zadania.

Przesłanki wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez bank (art. 9 projektu)

W projekcie zaproponowano uregulowanie przesłanek wypowiedzenia przez bank

umowy o prowadzenie MRP oraz obowiązków banku w związku z wypowiedzeniem. Prawo wypowiedzenia umowy MRP przysługuje tylko bankowi. Bank będzie mógł wypowiedzieć umowę MRP tylko z ważnych powodów. W tym zakresie przepis proponowanego art. 9 ust. 1 nie ulega zmianie w porównaniu do obecnie obowiązującego art. 5 ust. 4 u.o.p.n. W związku z licznymi uwagami dotyczącymi braku jednoznacznego określenia przesłanek wypowiedzenia zaproponowanych w projekcie przekazany na etapie konsultacji odstąpiono od zmiany tego przepisu, zachowując jego dotychczasowe brzmienie.

Bank będzie miał też obowiązek poinformowania nabywców o fakcie wypowiedzenia umowy o MRP w terminie 10 dni od dnia złożenia deweloperowi oświadczenia o wypowiedzeniu (art. 9 ust. 3 projektu). Informacje te powinny zostać przekazane przez bank na papierze lub innym trwałym nośniku.

Obowiązek dewelopera zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem (art. 10 projektu)

W przypadku wypowiedzenia przez bank umowy MRP deweloper ma obowiązek zawarcia takiej umowy z innym bankiem nie później niż w terminie 60 dni od dnia złożenia przez bank oświadczenia o wypowiedzeniu (art. 10 ust. 1 projektu). Przy czym ma to być tego samego rodzaju MRP co w dotychczasowym banku (jeżeli zatem deweloper miał dotychczas OMRP to w nowym banku również musi założyć OMRP, jeżeli ZMRP to w nowym banku musi założyć ZMRP). Okres wypowiedzenia umowy wynosi 60 dni, jednak może on ulec skróceniu w sytuacji, gdy deweloper przed upływem tego terminu zawarł już umowę o mieszkaniowy rachunek powierniczy z innym bankiem. Wprowadzenie terminu wypowiedzenia (60 dni) będzie skutkowało tym, że bank będzie miał obowiązek wykonywania czynności związanych z prowadzeniem MRP, aż do upływu tego terminu albo do podpisania przez dewelopera umowy z innym bankiem.

Dodatkowo proponuje się, aby deweloper w przypadku wypowiedzenia umowy MRP miał obowiązek dostarczenia bankowi dotychczas prowadzącemu ten rachunek oświadczenia banku, na którego rachunek mają być przebrane środki, iż rachunek ten spełnia wszystkie wymagania dla tego rodzaju rachunków wynikające z przepisów ustawy (art. 10 ust. 2 projektu). Niedostarczenie przez dewelopera takiego oświadczenia przed upływem okresu wypowiedzenia będzie powodowało dokonanie przez bank zwrotu nabywcom środków zgromadzonych na MRP (art. 10 ust. 3 projektu).

Należy również pamiętać o skutkach wypowiedzenia przez bank umowy MRP i niezawarcia przez dewelopera kolejnej takiej umowy z innym bankiem dla bytu umowy zawartej z nabywcą. Obecnie u.o.p.n. nie przewiduje regulacji w przypadku zaistnienia takiej sytuacji. Środki zwracane są nabywcy na podstawie art. 6 ust. 3 u.o.p.n., jednak umowa deweloperska nadal wiąże jej strony, mimo braku MRP. Projektowana regulacja uprawnia nabywcę do odstąpienia od umowy deweloperskiej (bądź innej zawartej z deweloperem, o której mowa w art. 2 projektu) w sytuacji niezawarcia przez dewelopera umowy MRP z innym bankiem. Rozwiązanie to stanowi dla dewelopera sankcję za niezrealizowanie obowiązków ustawowych.

Brzmienie art. 10 ust. 4 projektu nie ulega zmianie w porównaniu do obecnie obowiązującego art. 6 ust. 4 u.o.p.n.

Obowiązek informacyjny wobec nabywcy (art. 11 projektu)

Zgodnie z art. 11 projektu deweloper będzie zobowiązany w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy MRP z innym bankiem do poinformowania nabywcy o wyborze nowego banku, z którym zawrze umowę o prowadzenie MRP. Informacje te powinny zostać przekazane przez dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku, co umożliwi deweloperowi przekazywanie takich informacji, nie tylko tradycyjną drogą pocztową, ale również za pośrednictwem np. poczty elektronicznej. Nabywca będzie uprawniony do niepłacenia kolejnych rat ceny do chwili otrzymania od dewelopera przedmiotowej informacji.

4.2.3. Obowiązki dewelopera w sytuacji ogłoszenia upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy (art. 12 projektu)

Obecnie przepisy u.o.p.n. nie regulują praw i obowiązków nabywcy i dewelopera w przypadku „upadłości” banku, który prowadzi MRP dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego – to znaczy w sytuacji, gdy według bilansu sporządzanego na koniec okresu sprawozdawczego aktywa banku nie wystarczają na zaspokojenie jego zobowiązań, albo jeżeli z powodów związanych bezpośrednio z sytuacją finansową banku nie reguluje on swoich zobowiązań w zakresie wypłaty środków objętych ochroną gwarancyjną.

Należy wyjaśnić, że niezależnie od zaistnienia opisanego powyżej zdarzenia środki wpłacone przez nabywców na MRP podlegają ochronie gwarancyjnej przewidzianej w przepisach ustawy o BFG. Zgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy o BFG w przypadku

prowadzenia przez podmiot objęty systemem gwarantowania rachunku powierniczego deponentem jest każdy z powierzających w granicach wynikających z ich udziału w kwocie zgromadzonej na rachunku, a w granicach pozostałej kwoty deponentem jest powiernik. Oznacza to, że w przypadku MRP deponentem staje się każdy z nabywców, który wpłacił środki na ten rachunek i środki te objęte są limitem gwarancyjnym w wysokości do 100 000 euro. W związku z tą regulacją, w przypadku upadłości banku środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym pozostają zwrócone nabywcom w wysokości nieprzekraczającej ww. limitu.

Ustawodawca zmieniając zasady funkcjonowania gwarancji z BFG uchylił art. 7 ust. 1 u.o.p.n., zgodnie z którym w przypadku upadłości banku deweloper miał obowiązek w ciągu 20 dni od dnia spełnienia warunku gwarancji zawrzeć umowę o prowadzenie MRP z innym bankiem. W wyniku wprowadzenia ww. zmian, niewątpliwie korzystnych z punkt widzenia nabywców, którzy otrzymali status deponenta środków zgromadzonych na MRP, powstała luka prawna. Brakuje obecnie regulacji określających wzajemne prawa i obowiązki stron umowy w sytuacji upadłości banku prowadzącego MRP, w tym przede wszystkim, obowiązku dewelopera do niezwłocznego zawarcia z innym bankiem umowy o prowadzenie MRP. Trzeba również zwrócić uwagę, że w takiej sytuacji umowa deweloperska pozostaje ważna, gdyż upadłość banku prowadzącego MRP nie wpływa w żaden sposób na jej byt prawny.

Dlatego też w projekcie ustawy proponuje się wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą deweloper ma obowiązek, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o tzw. upadłości banku, zawarcia umowy MRP z innym bankiem. Tzw. „upadłość banku”, to zgodnie z art. 2 pkt 57 ustawy o BFG spełnienie warunku gwarancji, które zostało określone w zróżnicowany sposób w zależności od podmiotu, którego dotyczy: banku, oddziału banku zagranicznego czy spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, zwanej dalej: „kasą”.

Spełnienie warunku gwarancji w przypadku banku to:

- 1) wydanie przez Komisję Nadzoru Finansowego, zwaną dalej: „KNF”, decyzji o zawieszeniu działalności banku (o której mowa w art. 158 ust. 1 lub 2 ustawy – Prawo bankowe) i ustanowienie zarządu komisarycznego, o ile nie został on ustanowiony wcześniej, oraz wystąpienie do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości albo

- 2) wystąpienie przez BFG do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości (o którym mowa w art. 230 ust. 2 pkt 1 ustawy o BFG).

Spełnienie warunku gwarancji w przypadku oddziału banku zagranicznego to wydanie przez sąd postanowienia o uznaniu orzeczenia o wszczęciu zagranicznego postępowania upadłościowego, o którym mowa w art. 379 pkt 1 ustawy – Prawo upadłościowe, dotyczącego banku zagranicznego, który prowadzi działalność w Rzeczypospolitej Polskiej w formie oddziału, albo wszczęcie postępowania upadłościowego obejmującego majątek banku zagranicznego położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Chodzi zatem o tzw. zagraniczne postępowanie upadłościowe, przez które należy rozumieć wszelkie postępowania sądowe lub administracyjne lub inne postępowania poddane nadzorowi sądu zagranicznego, których przedmiotem jest wspólne dochodzenie roszczeń przeciwko dłużnikowi niewypłacalnemu lub zagrożonemu niewypłacalnością, prowadzone za granicą, w których mienie i sprawy dłużnika są poddane kontroli lub zarządowi zagranicznego sądu lub zagranicznego zarządcy w celu ich restrukturyzacji lub likwidacji.

Pojęcie spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. c ustawy o BFG obejmuje również kasę, jednak ona nie jest objęta zakresem regulacji projektu ustawy.

Decyzja w przedmiocie zawieszenia działalności banku, którą wydaje KNF, ma moc ostatecznej decyzji administracyjnej i podlega natychmiastowemu wykonaniu zgodnie z przepisami ustawy – Prawo bankowe.

Decyzja o zawieszeniu działalności banku jest podawana do publicznej wiadomości przez opublikowanie w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim oraz obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

Do postępowania w przedmiocie uznania zagranicznego postępowania upadłościowego, jak również w sprawach o uchylenie lub zmianę orzeczenia o uznaniu takiego postępowania stosuje się przepisy tytułu II części pierwszej ustawy – Prawo upadłościowe w tym art. 53. Postanowienie o ogłoszeniu upadłości podlega obwieszczeniu. Do tej pory wszystkie informacje, których dotyczył obowiązek obwieszczenia wynikający z Prawa upadłościowego i naprawczego, zamieszczało się w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Po zmianach wprowadzonych przepisami ustawy – Prawo restrukturyzacyjne, które nakładają na państwo obowiązek utworzenia

Centralnego Rejestru Restrukturyzacji i Upadłości²²⁾, postanowienie o ogłoszeniu upadłości będzie zamieszczane w tym rejestrze. Do czasu wejścia w życie przepisów o utworzeniu rejestru obwieszczenia będą dokonywane w Monitorze Sadowym i Gospodarczym. Przepisy o Krajowym Rejestrze Zadłużonych mają co do zasady wejść w życie od dnia 1 lipca 2021 r.

Mając na uwadze powyższe, deweloper ma obowiązek zawrzeć umowę MRP z nowym bankiem w terminie 30 dni od dnia: opublikowania w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim decyzji KNF o zawieszeniu działalności banku albo obwieszczenia w Monitorze Sadowym i Gospodarczym postanowienia sądu.

Projektowane przepisy przewidują, że deweloper będzie zobowiązany do poinformowania nabywców o zawarciu umowy MRP z innym bankiem w terminie 10 dni od jej zawarcia. Informacje te powinny zostać przekazane przez dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku. Jednocześnie będzie miał obowiązek doręczenia nabywcy oświadczenia banku, iż rachunek ten spełnia przesłanki MRP w rozumieniu przepisów projektowanej ustawy (art. 12 ust. 2 projektu).

Jeżeli jednak deweloper nie przekaze nabywcy przedmiotowych informacji, nabywca będzie mógł skorzystać z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej (lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5), po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości decyzji KNF albo postanowienia sądu (art. 42 ust. 1 pkt 4 i ust. 6). Ww. termin 60-dniowy umożliwia deweloperowi skuteczną realizację nakładanych na niego obowiązków (uzyskanie informacji o „upadłości” banku, zawarcie nowej umowy MRP, poinformowanie nabywcy). Dopiero gdy deweloper nie zrealizuje swoich obowiązków w tym terminie, nabywca będzie mógł skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy zawartej z deweloperem.

4.2.4. Zasady wypłaty środków z otwartego lub zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, koszty związane z prowadzeniem rachunku (art. 13–16 projektu)

Zawarcie przez dewelopera z nabywcą jednej z umów wymienionych w art. 2 skutkuje obowiązkiem dokonywania przez nabywcę wpłat kolejnych transz ceny za przedmiot umowy na MRP.

²²⁾ Aktualnie jest to Krajowy Rejestr Zadłużonych utworzony ustawą z dnia 6 grudnia 2018 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 55). Przepisy te co do zasady zaczęły obowiązywać od dnia 1 grudnia 2020 r.

Wypłata środków z zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego (ZMRP) – art. 15 projektu

W przypadku gdy wpłaty są dokonywane na ZMRP to wypłata na rzecz dewelopera środków zgromadzonych na tym rachunku następuje jednorazowo po otrzymaniu przez bank wypisu aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo wynikające z jednej z zawartych z nabywcą umów. Przeniesienie przedmiotowego prawa ma zostać dokonane w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które nabywca wyraził zgodę. W zależności od rodzaju umowy może to być prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, prawo własności domu jednorodzinnego, a w przypadku zawarcia jednocześnie z jedną z tych umów umowy wymienionej w art. 2 ust. 2 dotyczącej lokalu użytkowego, także przeniesienie własności albo ułamkowej części własności tego lokalu. W związku z tym, iż w tym ostatnim przypadku będą dwa odrębne akty notarialne przenoszące dwa odrębne prawa własności – jeden dotyczący lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, a drugi dotyczący lokalu użytkowego, które mogą być zawarte w różnych terminach – wypłata właściwych środków z ZMRP nastąpi po otrzymaniu przez bank odrębnego wypisu każdego z tych aktów notarialnych. W praktyce oznacza to, że bank po dostarczeniu przez dewelopera (na jego wniosek i rzecz następuje wypłata) wypisu aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu mieszkalnego wypłaci mu z ZMRP część środków odpowiadającą cenie tego lokalu mieszkalnego. Analogicznie po dostarczeniu wypisu aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu użytkowego zakupionego wraz z lokalem mieszkalnym bank wypłaci deweloperowi z ZMRP środki odpowiadające cenie tego lokalu użytkowego. Przy czym każdy z aktów może zostać dostarczony przez dewelopera oddzielnie, co zależy od daty zawarcia tych aktów notarialnych.

Jak już wspomniano powyżej prawo własności ma zostać przeniesione przez dewelopera na nabywcę w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które nabywca wyraził zgodę. W praktyce chodzi przede wszystkim o wpisywane do księgi wieczystej nieruchomości służebności: przejazdu, przechodu i przesylu, koniecznych do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy. Wydaje się, że stworzenie w tym przepisie katalogu zamkniętego ewentualnych obciążeń wpisywanych do księgi wieczystej nieruchomości związanych z realizacją przedmiotu umowy nie jest zasadne z uwagi na nadmierną kazuistykę takiego przepisu. Co więcej, projekt *de facto* nie zmienia istoty obecnie obowiązującej regulacji w zawartej w art. 10 u.o.p.n. Pozwoli

to zachować wykształconą i funkcjonującą na podstawie tego przepisu praktykę, polegającą m.in. na wpisywaniu do księgi wieczystej nieruchomości służebności przejazdu, przechodu i przesyłu, koniecznych do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy.

Wypłata środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (OMRP) – art. 16 projektu

Drugim rodzajem MRP, na którym są gromadzone środki nabywców wpłacane na podstawie jednej z umów wskazanych w art. 2 projektu, jest OMRP. Zgodnie z istotą OMRP środki na nim zgromadzone są wypłacane deweloperowi wraz z postępem robót na budowie, czyli za zrealizowany etap przedsięwzięcia lub zadania, szczegółowo określonego w ich harmonogramach.

W przypadku umowy deweloperskiej lub zawieranej wraz z umową deweloperską umowy, której przedmiotem jest zobowiązanie dewelopera do: wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego albo wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego (art. 16 ust. 1 projektu), projekt zakłada, że bank będzie mógł wypłacić deweloperowi środki zgromadzone na OMRP dopiero po upływie 30 dni od daty zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Projekt przewiduje, iż bank będzie mógł wypłacić deweloperowi pieniądze z OMRP po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, ale nie wcześniej niż po upływie 30 dni od daty zawarcia umowy deweloperskiej. Zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 1–5 projektu nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia w przypadkach tam wskazanych (np. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 34, albo elementów, o których mowa w art. 35). Zgodnie z tym rozwiązaniem nie następuje zwolnienie środków z OMRP do czasu upływu 30 dni od daty zawarcia umowy deweloperskiej, tj. do upływu czasu, w którym nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od tej umowy. Wprowadzenie proponowanego rozwiązania istotnie ułatwi dochodzenie przez nabywców zwrotu środków. W takim przypadku zwrot środków dokonywany będzie bowiem bezpośrednio przez bank prowadzący OMRP, co skróci

proces zwrotu środków nabywcy oraz zmniejszy koszty obsługi procesu zwrotu tych środków. We wskazanych w art. 42 ust. 1 pkt 1–5 projektu przypadkach odstąpienie następuje w krótkim czasie od zawarcia umowy deweloperskiej. Wydaje się zatem, że ochrona nabywcy powinna być szczególnie silna i skutkować możliwością szybkiego odzyskania przez niego wpłaconych środków. W takich okolicznościach uzasadnione jest, aby zwrot środków dokonywany był bezpośrednio przez bank z OMRP, na który zostały wpłacone środki przez nabywcę. Dzięki temu nastąpi skrócenie procesu obsługi roszczenia nabywcy, co pozostaje w zgodzie z istotą odstąpienia od umowy. Wprowadzenie tego rozwiązania pozwoli również na zminimalizowanie ryzyka nadużyć w obszarze zwrotów wpłat dokonywanych na OMRP. Nieprzekazanie środków do dewelopera w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy, tj. w okresie, kiedy nabywca może odstąpić od umowy, zniweluje ryzyko deweloperskich firm widmo, które w momencie uzyskania środków z OMRP mogłyby upadać lub w inny sposób zniknąć z rynku. W tym kontekście zdaje się, że wprowadzenie proponowanego rozwiązania stanowi daleko idący instrument ochrony konsumentów.

Maksymalna wysokość konkretnej transzy wypłacanej z OMRP na rzecz dewelopera za zrealizowany etap będzie stanowiła kwotę będącą iloczynem określonego w harmonogramie procentu kosztów danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: ceny danego lokalu mieszkaniowego albo domu jednorodzinnego albo ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego, w przypadku umowy określonej w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 projektu. Chodzi o przeniesienie procentów kosztów z harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do warunków wypłat określonych w umowie OMRP, np. deweloper zrealizował etap określony w harmonogramie przedsięwzięcia jako 25% ogólnej kwoty kosztów – zgodnie z art. 24 u.o.p.n – i taki właśnie procent zostanie mu wypłacony przez bank z wpłaconej przez nabywcę ceny lokalu lub domu (czyli 25%). W związku z tym, iż cena jaką wpłaca nabywca za dany lokal na MRP zawiera już marżę dewelopera każda transza uruchamiana na rzecz dewelopera przez bank po zrealizowaniu danego etapu uwzględnia także tą marżę. Oczywiście wypłata konkretnej transzy za zrealizowany etap następuje po dokonaniu przez bank kontroli, o której mowa w art. 17 projektu. Analogiczne zasady zostały zaproponowane przy wpłacie przez nabywcę ceny na MRP – nabywca płaci etapowo, w transzach (za zrealizowany przez dewelopera etap), których wysokość jest

uzależniona od określonego przez dewelopera w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego podziału procentowego kosztów poszczególnych etapów (zgodnie z art. 24 ust. 2). Taki mechanizm zapewni korelację wpłat nabywcy na MRP (bez względu na jego rodzaj) z postępami prac na budowie i jednocześnie korelację wypłat z OMRP z tymi postępami. Jeżeli wraz z umową deweloperską została zawarta umowa dotycząca lokalu użytkowego, to bank wypłaci deweloperowi środki wpłacone przez nabywcę tytułem ceny za ten lokal na powyższych zasadach.

Ponadto proponuje się, aby wypłata środków z OMRP na rzecz dewelopera po zakończeniu ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia lub zadania inwestycyjnego następowała, tak jak w przypadku ZMRP (art. 16 ust. 2 projektu). Bank będzie wypłacał deweloperowi pozostałe na OMRP środki sukcesywnie w miarę dostarczania przez dewelopera wypisów aktów notarialnych umów przenoszących na nabywców prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W przypadku zawarcia z taką umową umowy dotyczącej lokalu użytkowego wypłata nastąpi po dostarczeniu przez dewelopera aktu notarialnego (wypisu aktu notarialnego) przenoszącego na nabywcę własność tego lokalu. Analogicznie jak w art. 15 projektu (dotyczącym wypłat z ZMRP) prawo własności zostanie przeniesione na nabywcę w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które nabywca wyraził zgodę.

Uprzedzając obawy deweloperów, którzy mogą wskazywać, że to często nabywcy celowo nie stawiają się na kolejne wyznaczone przez dewelopera terminy podpisania aktu przenoszącego własność i tym samym przesuwają w czasie tę czynność, trzeba podnieść, iż przepisy u.o.p.n. już w obecnym brzmieniu zapewniają deweloperowi mechanizm obrony w przypadku niestawiania się nabywcy na podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność (projekt nie zmienia tej reguły – por. art. 42 ust. 8 projektu – deweloper może odstąpić od umowy). Ponadto deweloper może skorzystać z możliwości zastrzeżenia kar umownych z tego tytułu.

Trudno też zgodzić się z ewentualnym zarzutem, iż taki sposób wypłaty może negatywnie wpłynąć na bieżące finansowanie działalności i planowanie kolejnych inwestycji przez dewelopera. Po pierwsze wysokość ostatniej transzy będzie wynosić między 25% a 10% wartości przedmiotu umowy i zostanie określona w harmonogramie przedsięwzięcia

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przez dewelopera. Oznacza to, że sam deweloper o tym zdecyduje już na początku całej inwestycji, więc nie będzie to dla niego żadnym zaskoczeniem. W praktyce większość należnych deweloperowi pieniędzy zostanie mu przekazana już w trakcie realizacji przedsięwzięcia lub zadania. Po drugie utwierdza to w przekonaniu, że koniecznym jest wprowadzenie przedmiotowych zmian mających na celu ochronę środków finansowych nabywców. Skoro przesunięcie w czasie wypłaty tych środków spowoduje zagrożenie dla bieżącego finansowania działalności dewelopera, należy postawić pytanie, czy taki deweloper powinien funkcjonować na rynku. Ryzyko utraty przez niego płynności finansowej spoczywa bowiem na barkach nabywcy i oparte jest na jego środkach, które bardzo często pochodzą z kredytu. Taka praktyka nie może zostać zaakceptowana.

Nieco inne zasady wypłaty środków z OMRP przewidziano w projekcie (art. 16 ust. 3) w sytuacji zawarcia przez dewelopera jednej z umów wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub jednej z umów o lokal użytkowy określonych w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4. Umowy te będą zawierane już po zakończeniu budowy lub przebudowy, co oznacza, iż przedmiot umowy jest już wybudowany. Skutkiem tego, po zawarciu umowy na OMRP wpłyną środki nabywcy odpowiadające 100% ceny za przedmiot umowy. W takim przypadku bank po dokonaniu czynności kontrolnych wskazanych w art. 17 ust. 6 projektu jednorazowo wypłaci deweloperowi środki wpłacone przez nabywcę, jednak nie wcześniej niż po 30 dniach od daty zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 (rozwiązanie analogiczne do zawartego w art. 16 ust. 1 projektu), z wyjątkiem kwoty należnej za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie (art. 16 ust. 3 projektu).

Pozostałą na OMRP kwotę bank będzie wypłacał deweloperowi sukcesywnie w miarę dostarczania przez dewelopera wypisów aktów notarialnych umów przenoszących na nabywców prawo własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W przypadku zawarcia z taką umową umowy dotyczącej lokalu użytkowego wypłata nastąpi po dostarczeniu przez dewelopera aktu notarialnego (wypisu) przenoszącego na nabywcę własność tego lokalu (art. 16 ust. 4 projektu). Analogicznie jak w przypadku art. 15 i art. 16 ust. 2 projektu, prawo własności zostanie przeniesione na nabywcę w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które nabywca wyraził zgodę.

Zaproponowane w art. 16 ust. 4 projektu zasady stanowią zabezpieczenie dla środków wpłacanych przez nabywcę na podstawie umów zawartych z deweloperem po zakończeniu budowy lub przebudowy (mowa o umowach z art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4 projektu). Nabywca, zawierając z deweloperem jedną z przedmiotowych umów, wpłaca 100% ceny za przedmiot umowy, ale nadal nie jest jego właścicielem. Od momentu zawarcia jednej z tych umów do momentu przeniesienia własności na nabywcę może upłynąć od kilku tygodni do kilku miesięcy. W tym czasie może dojść do materializacji jednego z opisanych ryzyk, np. upadłości dewelopera, zaprzestania przez niego prowadzenia działalności, nieprzeniesienia w terminie prawa własności czy ustanowienia przez dewelopera na nieruchomości hipoteki.

Obowiązujące obecnie przepisy u.o.p.n. nie określają zasad dokonywania wypłaty środków z OMRP (chodzi przede wszystkim o wysokość takiej wypłaty). Może to powodować trudności w realizacji przez bank nałożonych na niego obowiązków ustawowych. Przyjęte w projekcie zasady przyczynią się także do skuteczności systemu ochrony środków nabywców zaproponowanego w projekcie. Przyjęcie wskazanego sposobu wypłaty środków na rzecz dewelopera będzie skutkować zabezpieczeniem środków nabywcy przede wszystkim w przypadku ewentualnej upadłości dewelopera, odstąpienia przez nabywcę od umowy i ewentualnego uruchomienia gwarancji z DFG.

Jednocześnie deweloper otrzymuje gwarancję wypłaty środków w wysokości adekwatnej do co najmniej poniesionych przez niego kosztów na realizację określonego w harmonogramie etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego w przypadku jego wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego. Należy bowiem podkreślić, iż cena, jaką wpłaca nabywca, zawiera również ewentualny zysk dewelopera. Zagwarantuje to korelację realizacji harmonogramu z wypłatami środków zgromadzonych na OMRP. Propozycja wypłaty ostatniej transzy po przeniesieniu na nabywcę prawa własności stanowi instrument zachęcający dewelopera do terminowego zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz jak najszybszego przeniesienia prawa własności nieruchomości na nabywcę. Dla nabywcy stanowi to kolejne dodatkowe zabezpieczenie.

Zgodnie z brzmieniem art. 13 deweloper dysponuje środkami wpłacanymi z OMRP w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Proponowany przepis usunie

wątpliwości co do możliwości refinansowania poniesionych przez dewelopera kosztów na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego (podnoszony w praktyce finansowania przedsięwzięć deweloperskich).

Wyplata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku odstąpienia przez jedną ze stron od umowy (art. 18 projektu)

Brzmienie art. 18 projektu w zasadzie nie ulega zmianie w porównaniu do obecnie obowiązującego art. 13 u.o.p.n., z wyjątkiem konieczności dostosowania go do zakresu przedmiotowego projektowanej ustawy oraz DFG.

W przypadku skorzystania przez jedną ze stron z ustawowego prawa odstąpienia na podstawie art. 42 projektu od umowy deweloperskiej albo jednej z umów wymienionych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 projektu bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na MRP. Zgodnie z art. 18 ust. 2 projektu bank wypłaci nabywcy środki z MRP także w przypadku odstąpienia od ww. umów przez zarządcę na podstawie art. 298 ustawy – Prawo restrukturyzacyjne oraz przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy – Prawo upadłościowe.

Jeżeli wraz z jedną z ww. umów nabywca zawarł także umowę o lokal użytkowy, to bank zwraca nabywcy także środki wpłacone tytułem ceny za ten lokal. Wynika to z faktu, iż te umowy tworzą pewnego rodzaju pakiet, a odstąpienie od umowy deweloperskiej (albo jednej z umów wymienionych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 projektu) skutkuje odstąpieniem od umowy dotyczącej lokalu użytkowego.

Zwrot środków następuje niezwłocznie po otrzymaniu przez bank oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy dla swojej skuteczności powinno być złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie potwierdzonymi i zawierać zgodę na wykreślenie jego roszczeń z księgi wieczystej (projekt nie zmienia w tym zakresie obowiązujących regulacji u.o.p.n.). W praktyce to do notariusza należy weryfikacja zarówno tożsamości nabywcy, jak i podstaw do skorzystania z ustawowego prawa odstąpienia od umowy (np. czy nabywca dołączył do oświadczenia dokument potwierdzający wyznaczenie deweloperowi dodatkowego 120-dniowego terminu na przeniesienie własności, czy deweloper nie usunął uznanej wady mimo trzech wyznaczonych terminów). W związku z tym bank nie sprawdza zasadności odstąpienia od umowy. Bank, jak obecnie, weryfikuje takie oświadczenie tylko pod względem formalnym (m.in. czy oświadczenie zostało złożone w określonej w ustawie

formie, czy zawiera zgodę nabywcy na wykreślenie roszczeń wpisanych do księgi wieczystej, czy zostało przekazane drugiej stronie). Wynika to z faktu, iż przewidziane w ustawie prawo odstąpienia ma charakter sankcyjny, a także z formy jego złożenia i potwierdzenia przez notariusza. Charakter sankcyjny prawa do odstąpienia od umowy oznacza, że każda ze stron może z niego skorzystać w przypadku niewykonania obowiązków ustawowych przez stronę drugą (nabywca wtedy, gdy deweloper np. nie przenosi na niego prawa własności w terminie, a deweloper wtedy, gdy np. nabywca nie stawia się na kolejny wyznaczony termin podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność). Dopóki druga strona realizuje określone precyzyjnie w ustawie obowiązki dopóty prawo odstąpienia od umowy nie może zostać zrealizowane.

Wyplata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku rozwiązania umowy (art. 19 projektu)

Brzmienie art. 19 projektu w zasadzie nie ulega zmianie w porównaniu do obecnie obowiązującego art. 14 u.o.p.n., z wyjątkiem konieczności dostosowania go do zakresu przedmiotowego projektowanej ustawy.

Koszty związane z prowadzeniem mieszkaniowego rachunku powierniczego (art. 14 projektu)

Projekt przewiduje, że koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie MRP nie mogą zostać pobrane ze środków zgromadzonych na tym rachunku (art. 14 ust. 2 projektu).

Zgodnie z obowiązującym art. 9 u.o.p.n. koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku powierniczego obciążają dewelopera. To on jest stroną umowy o prowadzenie MRP, brak zatem podstaw, aby nabywcy ponosili te koszty. W praktyce może jednak dojść do sytuacji, gdy opłaty te zostaną pobrane przez bank ze środków nabywców zgromadzonych na MRP. Celem proponowanej zmiany jest uniknięcie tego rodzaju sytuacji.

Brzmienie art. 14 ust. 1 projektu nie ulega zmianie w porównaniu do obecnie obowiązującego art. 9 u.o.p.n.

4.2.5. Doprecyzowanie obowiązków kontrolnych banku (art. 17 projektu)

Obowiązujące przepisy u.o.p.n. nakładają na bank obowiązki kontrolne w odniesieniu do przedsięwzięcia deweloperskiego przed dokonaniem wypłaty z OMRP na rzecz dewelopera (art. 11 i art. 12 u.o.p.n.), nie precyzując jednak ich zakresu, co może

powodować trudności w realizacji przez bank przedmiotowych obowiązków. Projektowane zmiany określają minimalny zakres działań kontrolnych, jakie bank ma obowiązek przeprowadzić w ramach jego ustawowych obowiązków kontrolnych.

Zgodnie z projektem bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą deweloperowi środków z OMRP. Kontrola prowadzona przez bank w takim przypadku obejmuje sprawdzenie, czy:

- 1) deweloper posiada tytułu własności albo prawo użytkowania wieczystego do 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. 37 ust. 2, w przypadku gdy deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości;
- 2) wobec dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz danych zawartych w Centralnym Rejestrze Restrukturyzacji i Upadłości, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy – Prawo restrukturyzacyjne;
- 3) deweloper posiada pozwolenie na budowę;
- 4) planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z OMRP, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 (na podstawie oświadczenia dewelopera);
- 5) wydatkowanie środków wypłaconych z OMRP jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13, tzn. czy środki te są przeznaczane na finansowanie lub refinansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony OMRP;
- 6) deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne (ten element jest oceniany formalnie na podstawie oświadczenia dewelopera);
- 7) deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców (ten element jest oceniany formalnie na podstawie oświadczenia dewelopera);
- 8) deweloper dokonał wpłaty składki na DFG w należnej wysokości i zgodnie z zasadami określonymi w art. 48 projektu;

- 9) deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 42 ust. 1–6;
- 10) deweloper nie zalega wobec DFG, ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w związku ze zdarzeniami określonymi w art. 47 ust. 1 pkt 6.

Czynności kontrolne obejmujące sprawdzenie, czy deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne (chodzi o podatki, w tym lokalne, podatek od nieruchomości, składki na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne), czy planowane przeznaczenie środków z OMRP jest zgodne z art. 13 oraz czy deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, nie zalega z zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 42 ust. 1–6, a także sprawdzenie, czy deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego – odbywa się na podstawie oświadczenia dewelopera (art. 17 ust. 5).

Ponadto kontrola obejmuje także ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego – polegające na sprawdzeniu w szczególności:

- 1) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy;
- 2) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu;
- 3) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonanie zawiadomienia o ich zakończeniu – w przypadku zakończenia robót budowlanych.

Umowa o prowadzenie MRP może przewidywać szerszy zakres działań kontrolnych banku (art. 17 ust. 9). Należy wskazać, iż zakres proponowanych czynności kontrolnych banku odpowiada w dużej mierze obecnie stosowanym przez banki działaniom kontrolnym w ramach przyjętych przez nie procedur wewnętrznych²³⁾.

²³⁾ Analizy własne: Raport z badania rynku budownictwa mieszkaniowego – rynek pierwotny, marzec 2014 r. – przygotowany przez UOKiK.

Wskazane powyżej kwestie podlegające obligatoryjnej weryfikacji mają istotne znaczenie dla zapewnienia skuteczności systemu ochrony wpłat nabywcy.

Kwestia posiadania przez dewelopera tytułu własności albo użytkowania wieczystego do nieruchomości bądź zgody właściciela tej nieruchomości ma znaczenie w kontekście dokonywania wpisu roszczenia nabywcy do księgi wieczystej (por. art. 37 projektu oraz art. 92 par. 8–10 ustawy – Prawo o notariacie).

Kontrola zakończenia danego etapu jest oczywista. Bank może dokonać wypłaty tylko za etap zrealizowany. W przypadku ostatniego etapu kontrola obejmie zakończenie robót budowlanych jako takich i powinna nastąpić zgodnie z zasadami określonymi w ustawie – Prawo budowlane. W praktyce oznacza to, że w przypadku gdy roboty budowlane wykonywane przez dewelopera w postaci budowy albo przebudowy wymagają pozwolenia na użytkowanie, to ten fakt będzie przedmiotem weryfikacji banku. W sytuacji gdy wystarczy tylko zgłoszenie o zakończeniu robót kontrola banku ograniczy się do tej kwestii.

Kwestia prawidłowości wydatkowania przez dewelopera wypłaconych uprzednio środków z OMRP, a także przeznaczenia dla wnioskowanej transzy wynika już z obecnego brzmienia art. 8 u.o.p.n. (por. art. 13 projektu).

Rozpoczęcie procedur restrukturyzacyjnych czy upadłościowych może świadczyć o słabej kondycji dewelopera i realnie narażać środki nabywców na ryzyko utraty. Podobnie zaleganie przez dewelopera z płatnościami na rzecz wykonawców czy podwykonawców albo płatnościami o charakterze publicznoprawnym także może świadczyć o kondycji finansowej dewelopera. Celem wprowadzanych regulacji jest ochrona środków nabywców. Nie jest właściwym rozwiązaniem, gdzie zapewnienie płynności finansowej deweloperów, a nawet całej branży, spoczywa na barkach nabywcy i jest *de facto* oparta na jego środkach finansowych, najczęściej pochodzących z kredytu.

Bank ma również obowiązek dokonania weryfikacji opłacenia przez dewelopera składki na DFG. Weryfikacja ta będzie polegała na sprawdzeniu, czy deweloper dokonał wpłaty składki i czy dokonał tej wpłaty w odpowiedniej wysokości.

Ponadto bank ma obowiązek sprawdzić, czy deweloper dokonał rozliczenia z nabywcami, którzy odstąpili od umowy na podstawie art. 42 ustawy, a także czy dokonał rozliczenia z DFG – sprawdzenie takie obejmuje weryfikację oświadczeń dewelopera.

W przypadku umów zawieranych po oddaniu budynku do użytkowania (por. art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4 projektu) bank dodatkowo zweryfikuje posiadanie przez dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo potwierdzenie zakończenia robót, a w przypadku umowy, w której deweloper zobowiązuje się do przeniesienia na nabywcę prawa odrębnej własności, dodatkowo bank zweryfikuje zaświadczenie o samodzielności lokalu. Z uwagi na to, że przed zawarciem umowy z nabywcą roboty budowlane w ramach danego przedsięwzięcia lub zadania, w których jest zlokalizowany przedmiot umowy, zostały zakończone zgodnie z przepisami ustawy – Prawo budowlane, bank w przypadku tych umów nie ma obowiązku weryfikacji posiadania pozwolenia na budowę, czy potwierdzenia zakończenia danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, czy wydatkowania przez dewelopera środków wypłaconych uprzednio z OMRP (por. art. 17 ust. 6 projektu).

Rozwiązania zawarte w projekcie powodują zmianę roli banku prowadzącego MRP, w szczególności OMRP. Mimo wprowadzenia dodatkowego środka ochrony w postaci obowiązku wpłaty przez dewelopera składki na DFG, zapewnienie prawidłowości wypłaty środków z OMRP ma istotne znaczenie dla całego systemu. Bank w zaproponowanym systemie staje się aktywnym ogniwem, które z jednej strony ma zagwarantować, że nie istnieją przeszkody wystawiające środki nabywcy na ryzyko ich utraty. Trzeba przecież pamiętać, że do chwili wypłaty środki te należą do nabywcy, który nadal nie jest właścicielem nieruchomości. Do chwili przeniesienia na niego prawa własności to deweloper jest właścicielem lokalu lub domu, a jednocześnie otrzymuje pieniądze nabywcy. Z drugiej strony natomiast działania kontrolne banku mogą przyczynić się do zminimalizowania ryzyka ewentualnych niepożądanych praktyk dewelopera zmierzających do bezpodstawnego skorzystania z gwarancji DFG (fraudy).

Dlatego też ustawodawca wyposaża bank w obowiązek dokonania weryfikacji określonych przesłanek, dając mu jednocześnie instrument umożliwiający zablokowanie dokonania wypłaty na rzecz dewelopera w przypadku odnotowania przez bank nieprawidłowości. W przypadku negatywnego wyniku weryfikacji bank odmówi wypłacenia deweloperowi środków zgromadzonych na OMRP, których dotyczy dyspozycja wypłaty, do czasu usunięcia przez dewelopera nieprawidłowości. Bank może wypłacić deweloperowi środki z OMRP tylko w przypadku, gdy stwierdzi brak jakichkolwiek nieprawidłowości albo po usunięciu stwierdzonych nieprawidłowości (por. art. 17 ust. 7 i 8 projektu).

4.2.6. Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (art. 20–27 oraz załącznik do projektu ustawy)

Zgodnie z projektem deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, czyli podaje do publicznej wiadomości informację na temat: rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz o swojej gotowości do zawierania umów z nabywcami, jest obowiązany spełnić wymogi określone w rozdziale 4 projektu. Przede wszystkim ma obowiązek sporządzić prospekt informacyjny oraz posiadać zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego (zgoda może być zastąpiona zobowiązaniem do jej udzielenia) na bezobciążeniowe ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego nabywanego wraz z jedną z umów wskazanych w art. 2 ust. 1 projektu. Deweloper, rozpoczynający sprzedaż ma też obowiązek posiadać MRP (obowiązek ten wynika z art. 7 projektu), a także sporządzić harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego (art. 24 projektu).

Zgodnie z art. 27 ust. 1 projektu, w przypadku gdy deweloper będzie zawierał z nabywcami umowy sprzedaży, o których mowa w art. 3 projektu, nie ma on obowiązku przekazania osobie zainteresowanej zawarciem takiej umowy prospektu informacyjnego. W zamian za to ma obowiązek przekazać osobie zainteresowanej na trwałym nośniku informacje dotyczące:

- 1) nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w tym gruntu i zagospodarowaniu przestrzennym terenu, budynku, lokalu lub domu jednorodzinnego, o których mowa w części III oraz części indywidualnej załącznika do ustawy, z wyjątkiem informacji dotyczących finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, środków ochrony wpłat nabywcy, harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania oraz warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5;
- 2) posiadania zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia albo informację o braku takiej zgody lub zobowiązania;

- 3) możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 projektu.

Przedmiotowe informacje stanowią niezbędne minimum do podjęcia przez osobę zainteresowaną zawarciem z deweloperem umowy sprzedaży lub poprzedzającej ją umowy rezerwacyjnej świadomej decyzji.

Na przedsiębiorcy innym niż deweloper, który zawiera z nabywcą umowy sprzedaży lub poprzedzające je umowy rezerwacyjne, również spoczywa obowiązek przekazania określonych informacji (zakres informacji reguluje art. 4, art. 26 ust. 3 oraz art. 27 ust. 2 projektu).

Projekt ustawy porządkuje, doprecyzowuje i uzupełnia przepisy u.o.p.n. dotyczące kwestii związanych z obowiązkami przedkontraktowymi dewelopera w części pozostawiając je niezmiennymi. Brzmienie art. 21 ust. 2 i 3, art. 22–24 projektu w zasadzie nie ulega zmianie w porównaniu do obecnie obowiązujących art. 18 ust. 2–3, art. 19 oraz art. 20 i art. 24 u.o.p.n., z wyjątkiem konieczności dostosowania ich do zakresu przedmiotowego projektowanej ustawy i doprecyzowania.

Zgoda banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności (art. 25 projektu)

Nowym rozwiązaniem zaproponowanym w projekcie (art. 25) – mającym na celu pełniejszą ochronę nabywcy – jest obowiązek dewelopera, który rozpoczyna sprzedaż, posiadania zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązania do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. Deweloper ma obowiązek posiadać także analogiczną zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia dotyczące lokalu użytkowego, który zostanie nabyty przez nabywcę wraz z umową deweloperską lub wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1

pkt 2, 3 lub 5. Zgoda taka będzie stanowić załącznik do przedmiotowych umów (art. 25 ust. 2 projektu). Ponadto projekt przewiduje, że w przypadku braku zgody nabywca będzie uprawniony do skorzystania z ustawowego prawa odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia (por. art. 42 ust. 5 projektu).

Z uwagi na istotną rolę przedmiotowej zgody w całym systemie ochrony środków nabywcy projekt wprowadza sankcję za jej nieposiadanie przez dewelopera w dniu rozpoczęcia sprzedaży (art. 59 projektu).

Zgoda taka ma kluczowe znaczenie dla ochrony interesów nabywcy. Zgodnie z art. 76 ust. 4 z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zwanej dalej: „u.k.w.h.”, w drodze wyjątku od ogólnej zasady pierwszeństwa wyrażonego miejscem hipotecznym i datą wpisu, w przypadku wyrażenia przez wierzyciela zabezpieczonego hipoteką przedmiotowej zgody uznaje się, że roszczeniu nabywcy lokalu, którego ta zgoda dotyczy, przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką w zakresie, w jakim dokonał wpłat na poczet umowy. Wskutek udzielenia przez bank zgody na bezobciążeniowe wydzielenie nieruchomości, sąd nie wpisze hipoteki do księgi wieczystej założonej dla nowo wyodrębnionej nieruchomości. Zgoda banku ma bowiem pierwszeństwo przed postanowieniami umowy w sprawie podziału hipoteki, o których mowa w art. 76 ust. 4 u.k.w.h., oraz przed przepisami u.k.w.h. regulującymi kwestię powstania hipoteki łącznej. Udzielenie zgody przez bank finansujący dewelopera jest korzystne dla nabywcy, który nabywać będzie nieruchomość wolną od obciążeń hipotecznych, a także dla banku finansującego nabywcę, bowiem ustanowiona na jego rzecz hipoteka, zabezpieczająca wierzytelności z tytułu kredytu udzielonego nabywcy, będzie mogła być wpisana na pierwszym miejscu w dziale IV nowej księgi wieczystej.

Zgoda ta ma również istotne znaczenie w przypadku wszczęcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego. Gwarantuje ona bowiem uzyskanie przez nabywcę nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń – por. art. 361 ustawy – Prawo restrukturyzacyjne, ewentualnie stanowi źródło uprzywilejowania roszczenia nabywcy względem wierzyciela hipotecznego, który taką zgodę wyraził, jeżeli dochodzi do sprzedaży nieruchomości przez syndyka (por. art. 425g oraz art. 425i ustawy – Prawo upadłościowe).

Przedmiotowa zgoda stanowi środek ochrony niezależny od przewidzianych w art. 6 projektu. W związku z tym proponuje się, aby deweloper obligatoryjnie przed zawarciem

umowy deweloperskiej (lub jednej z umów wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 projektu, a także umowy, której przedmiotem jest własność albo ułamkowa część własności lokalu użytkowego nabywanego wraz z „umową o lokal albo dom”) posiadał taką zgodę lub zobowiązanie banku bądź wierzyciela hipotecznego do udzielenia takiej zgody.

W związku z powyższym koniecznym jest wprowadzenie stosownych zmian w ustawie – Prawo upadłościowe – art. 425g, art. 425i oraz dodanie art. 434a, a także w art. 361 ustawy – Prawo restrukturyzacyjne. Zmiany wprowadzono w celu wyjaśnienia wątpliwości związanych z sytuacją prawną wierzycieli umów deweloperskich, wobec których wydana została zgoda lub zobowiązanie do udzielenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego, w sytuacji niewypłacalności banku lub dewelopera,

Zmiany w art. 425g ustawy – Prawo upadłościowe i art. 361 ustawy – Prawo restrukturyzacyjne mają znaczenie precyzujące, gdyż już na gruncie obecnego stanu prawnego promesa zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu zachowuje ważność i skuteczność w razie otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec dewelopera albo w razie kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego w postępowaniu upadłościowym. Zmiana stanu prawnego będzie wynikała z wprowadzenia art. 425i ustawy – Prawo upadłościowe, gdyż na gruncie obecnych przepisów promesa zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu nie wpływa na kolejność zaspokojenia z kwot uzyskanych z likwidacji nieruchomości.

Z uwagi na obligacyjny charakter promesy zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu nieujawnionej w księdze wieczystej zmiana kolejności zaspokojenia wynikająca z proponowanej zmiany art. 425i ustawy – Prawo upadłościowe objęłaby tylko przypadki, w których bank udzielający promesy pozostaje wierzycielem hipotecznym. Promesa nieujawniona w księdze wieczystej nie jest bowiem elementem treści hipoteki i nie może zyskać skuteczności wobec osób trzecich, w szczególności wierzyciela, który nabyłby hipotekę wskutek nabycia zabezpieczonej wierzytelności (np. innego banku przejmującego portfel należności kredytowych banku w upadłości lub przymusowej restrukturyzacji). W zakresie dotyczącym zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu przepis ten nie dawałby zatem pełnej ochrony nabywcy lokalu w przypadku prowadzenia postępowania upadłościowego wobec dewelopera, jeżeli doszłoby do likwidacji nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, a jednocześnie

doszłoby do przeniesienia należności kredytowych banku. Wydaje się, że taka luka jest nie do uniknięcia z uwagi na obligacyjny charakter promesy, która ze względu na swoją naturę prawną nie jest w stanie dawać ochrony porównywalnej ze skuteczną wobec osób trzecich zgodą na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu wpisaną do księgi wieczystej. Nabywca wierzytelności kredytowych mógłby jednakże przejąć zobowiązanie wynikające z promesy na ogólnych zasadach prawa zobowiązań, np. wstępując w całość praw i obowiązków banku z umowy kredytu.

Dokumenty dostępne w lokalu dewelopera (art. 26 ust. 1 i 2 projektu)

Projekt, w porównaniu z obecnie obowiązującym art. 21 u.o.p.n., przewiduje rozszerzenie zakresu dokumentów, z którymi osoba zainteresowana zawarciem umowy z deweloperem (chodzi o umowę rezerwacyjną, umowę deweloperską lub jedną z umów wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 projektu) może zapoznać się w lokalu dewelopera. Dostosowanie to związane jest m.in. ze zmianą zakresu przedmiotowego ustawy, a co za tym idzie możliwością zawarcia umowy z deweloperem na różnym etapie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Dlatego też dodano wymóg przedstawienia osobie zainteresowanej np. decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, zaświadczenia o samodzielności lokalu czy aktu ustanowienia odrębnej własności lokalu. Ponadto przepis ten zawiera też elementy dostosowujące do innych rozwiązań zawartych w projekcie, jak np.: obowiązek dewelopera do posiadania zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego, o której mowa powyżej. Deweloper może przedstawić osobie zainteresowanej do wglądu oryginał zgody lub dokumentu zawierającego zobowiązanie do jej udzielenia albo kopię poświadczoną przez notariusza (art. 26 ust. 1 pkt 9 i ust. 2 projektu).

W przypadku gdy deweloper nie może spełnić wymogu okazania sprawozdania finansowego za ostatnie dwa lata, z uwagi na prowadzenie działalności przez krótszy okres, powinien okazać sprawozdanie finansowe za ostatni rok. Jeżeli natomiast deweloper realizuje inwestycję w formie spółki celowej uzasadnione jest, aby nabywca miał możliwość zapoznania się nie tylko ze sprawozdaniem spółki-matki, ale przede wszystkim ze sprawozdaniem finansowym podmiotu realizującego daną inwestycję, czyli spółki celowej, dlatego też projekt uzupełniono o taką informację (art. 26 ust. 1 pkt 4).

Przepis dostosowano także, aby odpowiadał aktualnym regulacjom dotyczącym odpisów i zaświadczeń z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej

i Krajowego Rejestru Sądowego.

Prospekt informacyjny – załącznik do ustawy – zmiana wzoru prospektu informacyjnego

Zgodnie z obowiązującymi przepisami zasadniczym przedkontraktowym obowiązkiem dewelopera jest zapewnienie nabywcy aktualnej informacji o realizowanym przez dewelopera przedsięwzięciu deweloperskim, w tym pełnej informacji o oferowanym nabywcy lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym, a także informacji o sytuacji prawno-finansowej dewelopera. Obowiązujące przepisy u.o.p.n. gwarantują osobie zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej z konkretnym deweloperem dostęp do wszystkich istotnych informacji, które mogą mieć znaczenie dla podjęcia przez tę osobę decyzji o zawarciu umowy deweloperskiej. Obowiązek informacyjny dewelopera realizowany jest przede wszystkim przez wymóg sporządzenia prospektu informacyjnego dotyczącego danego przedsięwzięcia deweloperskiego, a w przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego prospekt informacyjny sporządza się dla zadania inwestycyjnego.

Zgodnie z obowiązującym przepisem art. 18 ust. 1 u.o.p.n. doręczenie prospektu informacyjnego następuje na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej. W art. 21 ust. 1 projektu proponuje się modyfikację tego przepisu przez nałożenie na dewelopera obowiązku (niezależnie od żądania osoby zainteresowanej zawarciem umowy) doręczenia prospektu informacyjnego przed zawarciem umowy rezerwacyjnej, umowy deweloperskiej albo jednej z innych umów wymienionych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 projektu osobie zainteresowanej zawarciem z nim jednej z tych umów.

Obecnie deweloper ma obowiązek przekazać takie informacje na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej. Rozwiązanie takie może powodować powstanie w praktyce wątpliwości w zakresie, czy żądanie zostało wyartykułowane albo czy nastąpiło to w odpowiedni sposób, co przekłada się na realizację przez dewelopera przedmiotowego obowiązku. Proponowane rozwiązanie wyeliminuje ewentualne wątpliwości związane z realizacją tego obowiązku przez dewelopera.

Niezależnie od powyższej zmiany w projekcie przewiduje się też szereg zmian we wzorze prospektu informacyjnego, który stanowi załącznik do ustawy.

Wzór prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy został uzupełniony

m.in. o następujące informacje: datę uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku albo zakończenia budowy domu jednorodzinnego, treść informacji o jednolitym limicie gwarancyjnym przysługującym w sytuacji upadłości banku, w którym prowadzony jest MRP, informację zamieszczaną w przypadku zawarcia umowy MRP z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy – Prawo bankowe, powierzchnię lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, cenę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, datę wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego, datę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Dodatkowo proponuje się doprecyzowanie przekazywanych w prospekcie informacji dotyczących gruntu i zagospodarowania przestrzennego terenu przez wskazanie konkretnych informacji dotyczących nie tylko działki z przedsięwzięciem deweloperskim, ale także działek sąsiednich. Informacje te powinny zostać zamieszczone w prospekcie informacyjnym (np. przeznaczenie terenu, maksymalna wysokość zabudowy) zarówno w przypadku, gdy dla tych działek sporządzono miejscowy plan zagospodarowania terenu, jak i w przypadku jego braku.

Jednym z rodzajów informacji, jakie deweloper ma obowiązek zamieścić w prospekcie, są dane zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczące inwestycji planowanych w promieniu 1 km od nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie. Brak sprecyzowanego katalogu dokumentów stanowiących źródło przedmiotowych informacji może uniemożliwiać deweloperowi prawidłową realizację tego obowiązku, dlatego też wzór prospektu uzupełniono o katalog dokumentów stanowiących źródło informacji dla dewelopera. Do przedmiotowego katalogu proponuje się zaliczyć następujące dokumenty: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium kierunków i zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, decyzję o obszarach ograniczonego użytkowania, miejscowe plany odbudowy, mapy terenów zalewowych oraz decyzje wynikające z przepisów szczególnych, takie jak: decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej. Wskazane

inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

W prospekcie informacyjnym deweloper będzie również zobowiązany wskazać sposób obliczania wysokości składki odprowadzanej na DFG.

Konieczność wprowadzenia części zmian we wzorze prospektu informacyjnego jest związana także ze zmianą zakresu przedmiotowego ustawy. Ponadto istnieje również konieczność przekazania nabywcy informacji o ryzyku utraty środków zdeponowanych w banku prowadzącym mieszkaniowy rachunek powierniczy, których wysokość przekracza limit określony w przepisach ustawy o BFG. Należy wskazać, że w sytuacji, gdy nabywca posiada jednocześnie w tym samym banku, który prowadzi MRP (bez względu na jego rodzaj), prywatne konto bankowe (np. ROR, konto oszczędnościowe) przedmiotowy limit nie podlega zsumowaniu. Nabywca otrzyma z BFG wówczas zwrot jedynie do wysokości kwoty nieprzekraczającej 100 000 euro. Jeśli jednak umowę deweloperską zawrą dwie osoby (np. małżonkowie), to limit gwarancyjny w odniesieniu do środków zgromadzonych na MRP sumuje się. Nabywca powinien zatem mieć świadomość, iż posiadając jednocześnie lokatę, ROR w tym samym banku, który prowadzi MRP, w przypadku jego upadłości z uwagi na sposób liczenia limitu gwarancyjnego może nie otrzymać zwrotu wszystkich swoich środków finansowych, zgromadzony na lokacie czy ROR. Gwarancją DFG objęte są bowiem tylko środki wpłacone na MRP.

Jednocześnie w przypadku, gdy deweloper założy MRP w oddziale instytucji kredytowej niepodlegającej polskiemu systemowi gwarantowania depozytów deweloper będzie miał obowiązek zamieścić stosowną informację w prospekcie informacyjnym.

Dodatkowo z uwagi na brak obecnie w prospekcie informacyjnym obowiązku podawania przez dewelopera ceny za przedmiot umowy zawieranej z nabywcą (lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny) oraz jego powierzchni użytkowej proponuje się wprowadzenie stosownej zmiany. Cena za przedmiot umowy oraz jego powierzchnia użytkowa, a także daty poszczególnych zdarzeń (choćby przeniesienia własności na nabywcę) stanowią istotne elementy z punktu widzenia nabywcy, a brak tych informacji w prospekcie informacyjnym uniemożliwia mu dokonanie weryfikacji na etapie zawierania umowy deweloperskiej oraz jej realizacji. Celem zmian jest również ujednolicenie pojęć

używanych w całym projekcie.

Zakres informacji zawartych w prospekcie uzupełniono również o informacje dotyczące lokalu użytkowego nabywanego wraz lokalem mieszkalnym albo domem jednorodziennym.

Proponuje się też wprowadzenie dodatkowego załącznika do prospektu informacyjnego w postaci „szkicu koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)”. Proponowane rozwiązanie zapewnia nabywcy uzyskanie dodatkowych informacji dotyczących realizowanego na nieruchomości przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego oraz przedmiotu umowy. Przedmiotowe informacje mogą mieć znaczenie przy wyborze oferty konkretnego dewelopera, w szczególności w przypadku realizacji przedsięwzięć deweloperskich na działkach o nieregularnych kształtach, położonych w okolicy o gęstej zabudowie, czy w przypadku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego składającego się z kilku zadań inwestycyjnych.

4.2.7. Umowa rezerwacyjna (art. 28 projektu)

Obowiązujące obecnie przepisy u.o.p.n. nie regulują zagadnień związanych z funkcjonującymi w obrocie gospodarczym umowami rezerwacyjnymi. Brak regulacji w tym zakresie może stanowić potencjalne źródło zagrożeń interesów nabywcy. Istnieje ryzyko utraty wpłacanych przez nabywcę pieniędzy tytułem opłat rezerwacyjnych. Na deweloperze nie ciąży obowiązki przedkontraktowe w postaci obowiązkowego doręczenia nabywcy prospektu informacyjnego, czego skutkiem może być wprowadzenie przyszłego nabywcy w błąd co do przedsięwzięcia deweloperskiego, lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Dlatego też w projekcie ustawy wprowadza się instytucję umowy rezerwacyjnej.

Umowa rezerwacyjna może zostać zawarta przed każdą z umów objętych zakresem przedmiotowym projektu ustawy, czyli umową deweloperską albo umową, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, lub umową sprzedaży zawieraną z nabywcą przez dewelopera (art. 3) albo przedsiębiorcę innego niż dewelopera (art. 4).

Zgodnie z projektem decyzja co do zawarcia umowy rezerwacyjnej będzie zależała od woli przyszłych kontrahentów. Projekt nie ogranicza możliwość zawarcia umowy

rezerwacyjnej tylko i wyłącznie do przypadku, kiedy rezerwujący stara się o kredyt. Sami kontrahenci będą decydować, czy umowę deweloperską albo inną umowę objętą zakresem ustawy poprzedzić zawarciem umowy rezerwacyjnej. Trzeba zauważyć, że sam nabywca mimo takiej możliwości może nie być zainteresowany zawieraniem umowy rezerwacyjnej, ponieważ będzie chciał zawrzeć od razu np. umowę deweloperską. Wszystko zależy od okoliczności faktycznych danego przypadku. Z tego powodu zawarcie umowy rezerwacyjnej ma charakter fakultatywny.

Przedmiotem umowy rezerwacyjnej jest zobowiązanie dewelopera do wyłączenia z jego oferty sprzedaży, na czas określony w tej umowie, wybranego przez osobę zainteresowaną zawarciem z nim umowy lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Umowa rezerwacyjna nie jest umową przedwstępną. Każda z tych umów ma inny cel. Należy wyjaśnić, że umowy przedwstępne dotyczące zawarcia umowy deweloperskiej lub jednej z umów wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 projektu objęte są zakresem przedmiotowym projektowanej ustawy i stosuje się do nich te same wymogi co do właściwej umowy deweloperskiej lub jednej z umów wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 projektu (por. art. 2 ust. 3 projektu).

Od woli stron umowy rezerwacyjnej będzie również zależeć decyzja o pobraniu opłaty rezerwacyjnej. Wysokość takiej opłaty nie będzie jednak mogła przekroczyć 1% ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego określonej w prospekcie informacyjnym. Wprowadzenie ograniczenia kwotowego w zaproponowanej wysokości jest uzasadnione z uwagi na przedmiot umowy rezerwacyjnej, ściśle określone przypadki, w jakich następuje zwrot opłaty rezerwacyjnej oraz fakt, iż opłata ta nie jest wpłacana na prowadzony przez dewelopera MRP (deweloper będzie miał taki obowiązek dopiero po podpisaniu umowy deweloperskiej albo jednej z umów wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5). Brak obowiązku stosowania do opłaty rezerwacyjnej środków ochrony powoduje konieczność minimalizacji ryzyka utraty wpłacanych przez nabywców z tego tytułu środków. Dlatego też kwoty te powinny być jak najniższe. Z uwagi na to zaproponowano górny próg tej opłaty na poziomie 1%.

Projekt określa sytuacje, w których opłata rezerwacyjna jest zwracana. Są to trzy przypadki:

- 1) nieuzyskanie kredytu przez rezerwującego w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej;

- 2) niewykonanie przez dewelopera zobowiązania do czasowego wyłączenia lokalu zarezerwowanego z oferty sprzedaży;
- 3) dokonanie przez dewelopera zmian w prospekcie lub jego załącznikach bez poinformowania rezerwującego o tym fakcie.

Trzeba zwrócić uwagę, iż w innych sytuacjach (np. kiedy rezerwujący rezygnuje z zawarcia umowy deweloperskiej) opłata rezerwacyjna nie podlega zwrotowi. Dla rezerwującego brak zwrotu opłaty rezerwacyjnej w przypadku niezawarcia z deweloperem umowy deweloperskiej jest, w ocenie projektodawcy, dotkliwą sankcją. Wydaje się, że takie rozwiązanie wykluczy możliwość nieprzemyślanych rezerwacji czy mówiąc wprost ewentualnych nadużyć ze strony rezerwujących. Projekt nie wyklucza przecież możliwości zawarcia przez rezerwującego kilku umów rezerwacyjnych jednocześnie (z tym samym czy innym deweloperem).

Zwrot opłaty rezerwacyjnej następuje również w przypadku dokonania przez dewelopera zmiany w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach bez poinformowania o tej zmianie rezerwującego, czyli kiedy deweloper nie wykona ciążącego na nim obowiązku określonego w art. 32 ust. 1 projektu. Zgodnie z tym przepisem deweloper ma obowiązek poinformowania rezerwującego w trakcie trwania umowy rezerwacyjnej o zmianach wprowadzonych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach w sposób umożliwiający ich zidentyfikowanie, wskazując czego dotyczy zmiana. Rozwiązanie to ma zapobiegać jednostronnym zmianom przez dewelopera zawartych w prospekcie informacji, które mogą być dla danego rezerwującego istotne dla podjęcia przez niego decyzji. Z uwagi na to, że dla każdego rezerwującego istotne mogą być inne informacje nie zdecydowano się na wprowadzenie katalogu takich zmian. Jednocześnie z uwagi na specyfikę procesu prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego (ciągłe zawieranie umów z nabywcami) zdecydowano, że obowiązek ten nie obejmuje zmian prospektu informacyjnego związanych z ujawnianiem w księdze wieczystej roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, oraz roszczeń o ustanowienie hipoteki przez nabywców na rzecz banków udzielających im kredytu hipotecznego. Tym samym zmiana prospektu informacyjnego polegająca na ujawnieniu przedmiotowych roszczeń nie powoduje obowiązku dokonania przez dewelopera zwrotu opłaty rezerwacyjnej.

Zwrot opłaty rezerwacyjnej rezerwującemu w podwójnej wysokości (kwota wpłacona

tytułem rezerwacji przez rezerwującego powiększona o identyczną kwotę wypłacaną przez dewelopera) w przypadku niewykonania przez dewelopera umowy rezerwacyjnej jest uzasadniony istnieniem ryzyka samodzielnego, a przy tym świadomego, zwolnienia lokalu z rezerwacji przez dewelopera, przy jednoczesnym braku zawarcia umowy z rezerwującym. Deweloper, zwalniając świadomie lokal z rezerwacji i zawierając umowę rezerwacyjną, deweloperską, jedną z wymienionych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 projektu, czy sprzedaży z kolejną osobą, musiałby zwrócić wyłącznie opłatę rezerwacyjną wpłaconą przez rezerwującego, sam nie ponosząc żadnej sankcji, mimo świadomego niezrealizowania zobowiązania wynikającego z umowy rezerwacyjnej. Innymi słowy, deweloper zwracałby wyłącznie środki wpłacone przez rezerwującego. Dlatego też projekt przewiduje, że w takim – i tylko w takim – przypadku deweloper musi zwrócić środki wpłacone przez rezerwującego oraz dodatkowo wypłacić rezerwującemu już ze swoich środków kwotę w takiej samej wysokości. W praktyce oznacza to, że deweloper ze swoich środków wypłaci rezerwującemu tylko jedną kwotę opłaty rezerwacyjnej. Zwrot przez dewelopera wyłącznie kwoty wpłaconej przez rezerwującego oznaczałby brak skutecznego związania dewelopera umową rezerwacyjną z konkretnym rezerwującym. Szczególne ryzyko samodzielnego zwalniania przez deweloperów lokali z rezerwacji może zaistnieć w przypadku atrakcyjnie zlokalizowanych nieruchomości lub w sytuacji rynku popytowego, co miało miejsce w przeszłości. Przedmiotowe rozwiązanie ma zapewnić skuteczność proponowanych rozwiązań, a w efekcie podniesienie poziomu ochrony nabywców.

Analogiczny skutek ma zapewnić zwrot rezerwującemu opłaty rezerwacyjnej w podwójnej wysokości (kwota wpłacona tytułem rezerwacji przez rezerwującego przed umową sprzedaży powiększona o identyczną kwotę wypłacaną przez dewelopera) w przypadku niezawarcia przez niego umowy sprzedaży z powodu nieusunięcia przez dewelopera (albo przedsiębiorcę innego niż deweloper) wad zgłoszonych do protokołu odbioru. Przepis ten ma zachęcić dewelopera (albo przedsiębiorcę innego niż deweloper) do skutecznego usuwania zgłoszonych do protokołu odbioru wad i przeniesienia na nabywcę własności lokalu lub domu bez wad.

Przed umową rezerwacyjną poprzedzającą umowę sprzedaży, o której mowa w art. 3 i art. 4 projektu, deweloper albo przedsiębiorca inny niż deweloper nie przekazuje prospektu informacyjnego, ale informacje, o których mowa w art. 27 projektu.

Propozycja uregulowania umów rezerwacyjnych wychodzi naprzeciw oczekiwaniom przedsiębiorców zarówno z branży deweloperskiej, jak i finansowej. Deweloperzy otrzymają możliwość skorzystania z instrumentu potwierdzającego gwarancję zainteresowania ze strony potencjalnego nabywcy. Instrument ten zapewni im również możliwość wykazania przed instytucją finansową finansującą przedsięwzięcie deweloperskie wyników tzw. przedsprzedaży (poziomu zainteresowania ich ofertą wśród przyszłych nabywców). Jednocześnie poziom ochrony przyszłych nabywców, którzy zawrą umowę rezerwacyjną, wzrośnie w porównaniu do sytuacji obecnej (brak jakichkolwiek regulacji). Dzięki proponowanym rozwiązaniom przyszli nabywcy będą obowiązkowo informowani o wszystkich istotnych szczegółowych informacjach dotyczący samego dewelopera, prowadzonego przez niego przedsięwzięcia deweloperskiego oraz lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (obowiązek doręczenia prospektu informacyjnego). Ponadto zminimalizowane zostanie ryzyko utraty ewentualnie wpłacanych środków tytułem opłaty rezerwacyjnej.

4.2.8. Nakaz sprzedaży bez obciążeń – wzmocnienie ochrony nabywcy (art. 36 projektu)

Nowym rozwiązaniem jest wprowadzenie, w przypadku umów sprzedaży lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego dokonywanej przez dewelopera albo przedsiębiorcę niebędącego deweloperem – wymogu, aby przedmiotem takich umów były wyłącznie nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń oraz praw i roszczeń osób ujawnionych w księdze wieczystej. Wymóg ten dotyczy również umów, których przedmiotem jest własność albo ułamkowa część własności lokalu użytkowego nabywanego wraz z „umową o lokal albo dom”. Jak już wskazano powyżej prawo własności ma zostać przeniesione na nabywcę w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które nabywca wyraził zgodę. W praktyce chodzi o wpisywane do księgi wieczystej nieruchomości służebności przejazdu, przechodu lub przesyłu, koniecznych do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy. Wydaje się, że stworzenie w tym przepisie katalogu zamkniętego ewentualnych obciążeń wpisywanych do księgi wieczystej nieruchomości związanych z realizacją przedmiotu nie jest zasadne z uwagi na nadmierną kazuistykę takiego przepisu. Co więcej, projekt *de facto* nie zmienia obecnie obowiązującej regulacji zawartej w art. 10 u.o.p.n. Pozwoli to zachować wykształconą i funkcjonującą na podstawie tego przepisu praktykę, polegającą m.in. na wpisywaniu do księgi wieczystej nieruchomości

służebności przejazdu, przechodu lub przesyłu, koniecznych do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy (art. 36 projektu).

4.2.9. Umowa deweloperska oraz inne umowy zawierane przez dewelopera z nabywcą, których celem jest przeniesienie własności nieruchomości oraz roszczenia nabywcy wynikające z tych umów (art. 34–37 oraz art. 39 projektu)

Zmiany w zakresie treści umowy deweloperskiej mają na celu doprecyzowanie zawartych w tym przepisie pojęć lub ujednolicenie ich w ramach tekstu całej ustawy.

Dodatkowo, w związku z rozszerzeniem zakresu przedmiotowego projektowanej ustawy na nowe rodzaje umów zawieranych z nabywcą, których przedmiotem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub zakupionego wraz z nimi lokalu użytkowego, wprowadzono przepisy określające wymagany zakres treści takich umów.

W przypadku umów, których przedmiotem jest lokal użytkowy, zawieranych wraz z umową deweloperską albo jedną z umów wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 w praktyce możemy mieć do czynienia z jedną umową zawartą w formie aktu notarialnego, w której zostaną określone stosowne prawa i obowiązki stron (nabywcy i dewelopera, w tym ich wzajemne zobowiązania).

Zaproponowane zmiany mają wpływ na treść regulacji ustawy dotyczącej zakresu roszczeń nabywcy, które na podstawie umowy deweloperskiej podlegają wpisowi do księgi wieczystej (art. 37 projektu). Podstawą wpisu takich roszczeń będą także zawierane przez dewelopera z nabywcą umowy wymienione w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 oraz zawierane wraz z nimi umowy, których przedmiotem jest własność albo ułamkowa część własności ww. lokalu użytkowego.

Brzmienie art. 39 i art. 41 projektu w zasadzie nie ulega zmianie w porównaniu do obecnie obowiązujących art. 26 i art. 28 u.o.p.n., z wyjątkiem konieczności dostosowania ich do zakresu przedmiotowego projektowanej ustawy.

4.2.10. Ekwiwalentność kar umownych i odsetek (art. 38 projektu)

W art. 38 projektu zaproponowano doprecyzowanie obecnie obowiązującego przepisu art. 25 u.o.p.n. w sposób zapewniający obowiązek stosowania ekwiwalentnych wysokości należności wynikających z kar umownych oraz odsetek dla obu stron umowy.

Obecny sposób sformułowania przepisu może nasuwać praktyczne trudności w realizacji

obowiązku zapewnienia stosowania ekwiwalentnych wysokości należności z tytułu kar umownych oraz odsetek dla obu stron umowy. Proponowana zmiana ma wyeliminować wątpliwości dotyczące praktycznego zastosowania przedmiotowej regulacji, a tym samym przyczynić się do realizacji jej celu, którym jest zapewnienie równowagi kontraktowej stron umowy deweloperskiej. Służy temu eliminacja przypadków, gdy wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz dewelopera z tytułu nieterminowego spełniania świadczenia pieniężnego przez nabywcę znacząco przewyższa wysokość kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dewelopera.

Ponadto projekt reguluje przypadek niezastrzeżenia przez strony umowy w zawartej umowie odsetek i kar umownych. W przypadku gdy strony nie zastrzegą w umowie odsetek i kar umownych (nie mają takiego obowiązku) to deweloperowi z tytułu nieterminowego wykonania przez nabywcę zobowiązania pieniężnego (nabywca nie płaci na MRP w terminie rat na poczet ceny nabycia przedmiotu umowy) przysługują odsetki w wysokości ustawowej. Natomiast nabywcy nie przysługuje wtedy kara umowna z tytułu niewykonania przez dewelopera ciążącego na nim zobowiązania (choćby terminowego oddania przedmiotu umowy do odbioru czy przeniesienia własności na nabywcę). Praktyka taka, choć częsta na rynku, jest niekorzystna dla nabywcy. W związku z tym w art. 38 ust. 2 projektu proponuje się, aby w przypadku gdy w umowie deweloperskiej lub w umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 projektu, strony nie przewidziały kary umownej ani odsetek, to deweloper – w sytuacji gdy dochodzi do niewykonania lub nienależytego wykonania przez niego zawartej umowy – jest zobowiązany wypłacić nabywcy rekompensatę z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zawartej umowy w wysokości odpowiadającej wysokości odsetek ustawowych przysługujących deweloperowi z tytułu opóźnienia nabywcy w spełnieniu świadczenia pieniężnego wynikającego z zawartej z nabywcą umowy.

4.2.11. Odbiór lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (art. 40 projektu)

Przeniesienie na nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego jest poprzedzone obligatoryjnym odbiorem przedmiotu umowy. Odbiór ten może nastąpić dopiero po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (w przypadku lokalu mieszkalnego) albo po zawiadomieniu organu nadzoru

budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony tego organu. Odbiór następuje w obecności nabywcy. Z odbioru sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W protokole odnotowuje się ponadto odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera (art. 40 ust. 3 projektu). Deweloper ma 14 dni od dnia podpisania protokołu na poinformowanie nabywcy o uznaniu zgłoszonych do protokołu wad albo przekazanie mu oświadczenia o odmowie uznania tych wad wraz z podaniem przyczyn odmowy. Informacja o uznaniu wad albo oświadczenie dewelopera są przekazywane nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku (art. 40 ust. 4 projektu). W przypadku gdy deweloper odmówi uznania wad zgłoszonych do protokołu i braku porozumienia stron umowy spór może zostać skierowany na drogę sądową.

Zgodnie z art. 40 ust. 5 projektu, jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo odmowie ich uznania w terminie wskazanym w art. 40 ust. 4, przyjmuje się, iż deweloper uznał zgłoszone do protokołu wady. Obecnie obowiązujący art. 27 ust. 4 u.o.p.n. nie przewiduje konsekwencji niedoręczenia przez dewelopera odpowiedzi na zgłoszone przez nabywcę do protokołu wady, a przez to ma charakter niekompletny. Propozycja stanowi analogiczne rozwiązanie jak przewidziane w art. 561⁵ k.c.²⁴⁾

W przypadku wad uznanych przez dewelopera (art. 40 ust. 4 i 5 projektu) ma on obowiązek dokonać ich usunięcia w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru (art. 40 ust. 6 projektu). W przypadku gdy deweloper w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad przez niego uznanych może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Przy czym wyznaczony przez dewelopera termin nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy (art. 40 ust. 7 projektu). Stosowana obecnie procedura reklamacyjna nie daje nabywcy realnego wpływu na tempo i jakość usuwania przez dewelopera zgłoszonych do protokołu odbioru wad lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, dlatego też, jeżeli taka wada nie zostanie usunięta po upływie

²⁴⁾ **Art. 561⁵ [Uznanie żądania za uzasadnione]** Jeżeli kupujący będący konsumentem zażądał wymiany rzeczy lub usunięcia wady albo złożył oświadczenie o obniżeniu ceny, określając kwotę, o którą cena ma być obniżona, a sprzedawca nie ustosunkował się do tego żądania w terminie czternastu dni, uważa się, że żądanie to uznał za uzasadnione.

przedmiotowego terminu wyznaczonego przez dewelopera albo deweloper nie usunie wady w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu i nie wyznaczy dodatkowego terminu na jej usunięcie, nabywca wyznaczy deweloperowi dodatkowy termin na usunięcie wady, po upływie którego nabywca będzie mógł dokonać usunięcia wady na koszt dewelopera (art. 40 ust. 8 projektu).

Procedura ta będzie obejmować zarówno wady zgłaszane przez nabywcę do protokołu odbioru, jak również wady stwierdzone przed przeniesieniem własności (art. 40 ust. 19 projektu).

Należy wyjaśnić, że uprawnienie nabywcy do usunięcia wad na koszt dewelopera, o którym mowa w ust. 8, nie dotyczy wad istotnych. Postępowanie z wadą istotną regulują przepisy art. 40 ust. 9–18 projektu.

Prawo nabywcy do odmowy dokonania odbioru przedmiotu świadczenia z uwagi na jego wady istotne

Obecny sposób uregulowania procedury odbioru uniemożliwia nabywcy odmowę odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w przypadku, gdy posiada on wady istotne. W takiej sytuacji nabywca nie ma obecnie prawa odmówić dokonania odbioru przedmiotu świadczenia, nawet jeśli charakter wad uniemożliwia korzystanie z niego. W praktyce oznacza to również obowiązek ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, mimo niemożności jego użytkowania.

Zgodnie z proponowanymi w projekcie rozwiązaniami, jeżeli deweloper uznał wadę istotną w protokole, to strony ustalają nowy termin odbioru, do którego zastosowanie znajdują przepisy ust. 6–8. Deweloper ma zatem 30 dni na jej usunięcie, jeżeli tego nie zrobi wskazuje inny termin wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Jeżeli deweloper nie usunie wady istotnej w tym kolejnym terminie, nabywca wyznaczy mu nowy termin. Jeżeli mimo wszystko deweloper nie usunie wady istotnej w tym terminie wyznaczonym mu przez nabywcę, nabywca może odstąpić od umowy. Deweloper będzie miał zatem 3 szanse na usunięcie uznanej w protokole wady istotnej.

Jeżeli jednak w trakcie pierwszego odbioru deweloper nie uzna wady istotnej w protokole, to nabywca może odmówić odbioru (art. 40 ust. 9). Przy czym odmowa dokonania odbioru przez nabywcę nie ma wpływu na bieg wyznaczonego przez nabywcę deweloperowi dodatkowego, 120-dniowego, terminu, o którym mowa w art. 42 ust. 3.

Następnie strony ustalają kolejny termin odbioru, z uwzględnieniem czasu koniecznego do naprawy wady istotnej. Przy powtórnym odbiorze nabywca może ponownie odmówić odbioru z powodu istnienia wady istotnej (deweloper nie usunął tej wady wcale albo usunął ją w niewystarczającym zakresie). W takim przypadku nabywca musi przedstawić opinię rzeczoznawcy budowlanego dotyczącą zgłoszonej przez siebie wady istotnej, z powodu której odmawia odbioru. Nabywca powinien zwrócić się o opinię rzeczoznawcy budowlanego w terminie nie dłuższym niż miesiąc od dnia powtórnej odmowy dokonania odbioru (art. 40 ust. 13). Jednocześnie na czas potrzebny na sporządzenie opinii przez rzeczoznawcę zawieszeniu ulega 120-dniowy termin, jaki nabywca ma obowiązek wyznaczyć deweloperowi zanim odstąpi od umowy z powodu nieprzeniesienia własności zgodnie z umową (art. 42 ust. 3).

Jeżeli opinia rzeczoznawcy potwierdzi istnienie wady istotnej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, to nabywca może odstąpić od umowy.

Jednocześnie przedmiotowa opinia rzeczoznawcy warunkuje ewentualną wypłatę środków z DFG, ale wyłącznie w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy na podstawie art. 42 ust. 11.

W przypadku gdy deweloper uzna wadę istotną w protokole odbioru, ale jej nie usunie, to DFG w przypadku odstąpienia nabywcy od umowy wypłaca środki bez konieczności opinii (oczywiście tylko, gdy deweloper nie zwróci nabywcy tych środków wcześniej). W takim przypadku podstawą będzie protokół, w którym deweloper uznał wadę istotną (wynika to z art. 40 ust. 11 w związku z art. 42 ust. 10 i 11 oraz art. 54 ust. 10).

W związku z tym, iż dokonanie odbioru lokalu jest w interesie nabywcy nie ma dużego ryzyka, iż nabywca będzie zwlekał w nieskończoność z przedstawieniem tej opinii. W tym momencie nabywca wpłacił już na MRP 100% ceny (jest to warunek przystąpienia do odbioru). Nie może prowadzić prac wykończeniowych w lokalu ani w nim zamieszkać – do tego konieczne jest bowiem dokonanie odbioru. Nie może też odstąpić od umowy z powodu nieusunięcia wady istotnej bo do tego również potrzebna jest opinia rzeczoznawcy. Nie może odstąpić od umowy z powodu nieprzeniesienia własności w terminie określonym w umowie, bo na czas potrzebny na sporządzenie opinii przez rzeczoznawcę zawieszeniu ulega 120-dniowy termin, jaki nabywca ma obowiązek wyznaczyć deweloperowi zanim odstąpi od umowy z tego właśnie powodu.

Koszty opinii ponoszą w równych częściach deweloper i nabywca, gdyż każdy z nich ma

interes prawny i faktyczny w potwierdzeniu, czy faktycznie zgłoszona wada ma charakter istotny. Jeżeli jednak opinia rzeczoznawcy budowlanego potwierdzi wystąpienie wady istotnej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, koszty sporządzenia opinii obciążają w całości dewelopera. Ostatecznie te koszty powinny zostać rozliczone między nabywcą a deweloperem przed podpisaniem umowy przenoszącej własność nieruchomości na nabywcę albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu.

Zgłaszanie wad ujawnionych przed przeniesieniem prawa własności

Proponuje się, aby regulacje dotyczące usuwania wad stwierdzonych w trakcie odbioru (art. 42 ust. 4–8 projektu) znalazły zastosowanie również w odniesieniu do wad, które zostały stwierdzone w okresie po odbiorze, a przed przeniesieniem prawa własności nieruchomości na nabywcę (art. 40 ust. 19 projektu). W praktyce oznacza to, że nabywca po stwierdzeniu w tym okresie wady powinien o niej poinformować dewelopera. Przepis nie reguluje, w jaki sposób powinien to zrobić, analogicznie jak art. 568 k.c., na którym wzorowana jest ta regulacja. W celu ochrony własnych interesów nabywca powinien to zrobić na papierze albo innym trwałym nośniku, tak aby w przypadku ewentualnego sporu mieć dowód poinformowania dewelopera o stwierdzeniu takiej wady. Następnie będzie mieć miejsce powyżej opisana procedura dotycząca zwykłego odbioru. Przy czym termin na usunięcie tego rodzaju wad wynosi 30 dni od dnia ich zgłoszenia (art. 40 ust. 19 *in fine*).

Obecnie obowiązujące regulacje dotyczące zgłaszania i usuwania wad obejmują wyłącznie wady ujawnione w trakcie odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W praktyce nabywca napotyka natomiast trudności w przypadku wady stwierdzonej po odbiorze, a przed przeniesieniem własności nieruchomości. Nabywca nie może skorzystać z uprawnień przysługujących mu z tytułu rękojmi, gdyż nie jest jeszcze właścicielem nieruchomości. Natomiast, kiedy zgłasza tego rodzaju wady przed przeniesieniem prawa własności naraża się na zarzut utraty uprawnień z tytułu rękojmi. Zgodnie bowiem z art. 557 § 1 k.c. sprzedawca jest zwolniony z odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Przedmiotowa propozycja usuwa obecnie istniejącą lukę dotyczącą tej kwestii, przyznając nabywcy możliwość zgłaszania deweloperowi tego rodzaju wad.

Zaproponowane w art. 40 projektu rozwiązania wzorowane są na k.c. (por. art. 561 k.c.), który posługuje się pojęciem „nadmiernych niedogodności”, „wady nieistotnej” (por.

art. 560 § 4 k.c.) czy też „stwierdzeniem wady” (por. art. 568 k.c.). Jest to celowy zabieg, który w przypadku ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych pozwoli wykorzystać istniejące bogate i ugruntowane orzecznictwo lub doktrynę – wprost albo na zasadzie *a contrario*.

Ponadto z uwagi na fakt, iż zawarta w art. 40 projektu procedura odbioru, zgłaszania i usuwania wad ma charakter kompletny projekt nie zawiera odesłania do przepisów k.c. dotyczących rękojmi. Przepisy k.c. dotyczące rękojmi znajdą natomiast zastosowanie do wad zgłaszanych po przeniesieniu własności na nabywcę.

4.2.12. Rozszerzenie przesłanek do odstąpienia od umowy deweloperskiej albo jednej z innych umów zawieranych z nabywcą, których przedmiotem jest przeniesienie prawa własności (art. 42 projektu)

Przewidziane w art. 42 projektu, analogicznie jak w obowiązującej u.o.p.n., prawo odstąpienia ma charakter sankcyjny. Oznacza to, że każda ze stron może z niego skorzystać w przypadku niewykonania obowiązków ustawowych przez stronę drugą (nabywca wtedy, gdy deweloper np. nie przenosi na niego prawa własności w terminie, a deweloper wtedy, gdy np. nabywca nie stawia się na kolejny wyznaczony termin podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność). Dopóki druga strona realizuje określone precyzyjnie w ustawie obowiązki, dopóty prawo odstąpienia od umowy nie może zostać zrealizowane.

W związku z wprowadzeniem w projekcie szeregu nowych rozwiązań mających na celu wzmocnienie ochrony nabywców rozszerzeniu uległ też katalog sytuacji uprawniających nabywcę do odstąpienia od umowy deweloperskiej albo jednej z umów, wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. Do nowych przesłanek uprawniających nabywcę do odstąpienia od umowy należą następujące sytuacje:

- 1) brak zawarcia przez dewelopera umowy MRP mimo takiego ustawowego obowiązku (w sytuacji wypowiedzenia przez bank dotychczasowej umowy MRP) – w tym przypadku nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 projektu;
- 2) niepoinformowanie nabywcy o zawarciu umowy MRP z nowym bankiem w terminie 7 dni od dnia zawarcia takiej umowy (obowiązek ten jest konsekwencją obowiązku dewelopera zawarcia nowej umowy MRP po upadłości banku prowadzącego MRP), w tym przypadku nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od

- dnia podania do publicznej wiadomości informacji o wydaniu przez KNF decyzji dotyczącej upadłości banku lub postanowienia sądu w zakresie upadłości banku;
- 3) brak zgody wierzyciela zabezpieczonego hipotekę, mimo obowiązku uzyskania takiej zgody;
 - 4) brak usunięcia przez dewelopera uznanej przez niego wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w dodatkowym terminie wyznaczonym przez nabywcę;
 - 5) stwierdzenie przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej.

Nabywca będzie mógł odstąpić od umowy także w przypadku, gdy syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy – Prawo upadłościowe (uprawnienie takie już obecnie przysługuje syndykowi). Rozwiązanie to umożliwi nabywcy po wszczęciu postępowania upadłościowego wobec dewelopera podjęcie decyzji co do kontynuowania zawartej z deweloperem umowy. Obecnie syndyk może żądać wykonania takiej umowy nawet wbrew woli nabywcy. Proponowana zmiana wynika z konieczności zapewnienia kompatybilności między regulacjami przewidzianymi w ustawie – Prawo upadłościowe i ustawie – Prawo restrukturyzacyjne a regulacjami zawartymi w projekcie dotyczącymi DFG.

Po wejściu ww. przepisów w życie deweloper będzie miał obowiązek umieścić stosowną informację dotyczącą tych przesłanek odstąpienia od umowy w prospekcie informacyjnym.

Prawa i obowiązki nabywcy oraz dewelopera związane z odstąpieniem od umowy

Art. 43. reguluje prawa i obowiązki nabywcy oraz dewelopera związane z odstąpieniem od umowy deweloperskiej lub innej umowy wskazanej w ustawie. Przepis ma na celu przede wszystkim zabezpieczenie interesów nabywcy, który powinien mieć pewność, że niezwłocznie otrzyma zwrot poniesionych przed odstąpieniem od umowy nakładów w związku z dotychczasową realizacją umowy. Pośrednio przepis zabezpiecza również interesy UFG. W przypadku bowiem, gdy nabywca nie otrzyma zwrotu wpłaconych środków w ciągu 30 dni od dnia odstąpienia od umowy, UFG co do zasady ma obowiązek wypłacenia nabywcy należnych środków. Ponadto deweloper w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy ma obowiązek przekazać do UFG informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków (art. 43 ust. 4).

Przekazanie tych informacji przez dewelopera jest niezbędne do uruchomienia przez UFG gwarancji dla nabywcy, gdyby okazało się, że nabywca po odstąpieniu od umowy nie odzyskał 100% środków wpłaconych na OMRP.

Brzmienie art. 42 ust. 1 pkt 1–6, ust. 2, 3, 7 i 8 oraz art. 44 projektu w zasadzie nie ulega zmianie w porównaniu do obecnie obowiązujących art. 29 ust. 1 pkt 1–6, ust. 2, 3, 4 i 5 oraz art. 31 u.o.p.n., z wyjątkiem konieczności dostosowania ich do zakresu przedmiotowego projektowanej ustawy.

4.3. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (art. 45–54 projektu)

Projekt przewiduje utworzenie DFG. Jak już wspomniano powyżej, kluczową zmianą w stosunku do obowiązującej u.o.p.n. jest modyfikacja katalogu środków ochrony wpłat nabywcy przez usunięcie OMRP oferowanego z dodatkowym zabezpieczeniem w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo bankowej oraz objęcie środków wpłacanych na MRP obowiązkiem odprowadzenia składki na DFG. Zgodnie z propozycją zawartą w art. 6 projektu – możliwymi dostępnymi dla dewelopera środkami ochrony wpłat nabywcy będą, według wyboru dewelopera, ZMRP albo OMRP. Jednocześnie, bez względu na wybrany rodzaj MRP deweloper będzie miał obowiązek odprowadzać składki na DFG.

Na wstępie wspomniano już, że intencją projektodawcy jest zapewnienie komplementarnego systemu ochrony środków nabywcy. Co oznacza, że koniecznym jest wprowadzenie zestawu instrumentów wzajemnie ze sobą połączonych i wzajemnie się uzupełniających. Środki nabywcy mają być chronione na takim samym poziomie bez względu na wybrany przez dewelopera rodzaj MRP. DFG stanowi jeden z istotnych elementów zapewniających skuteczność takiego systemu.

Zgodnie z projektem DFG stanowi wyodrębniony rachunek w UFG, który zapewnia obsługę DFG (art. 45 projektu).

Środki DFG są gromadzone na wyodrębnionym rachunku bankowym UFG i pochodzą:

- 1) ze składek należnych od deweloperów odprowadzanych zgodnie z art. 48 ust. 3;
- 2) z odsetek od środków pieniężnych zgromadzonych na tym rachunku bankowym oraz z lokat środków DFG;
- 3) z roszczeń;
- 4) z wpływów z tytułu zaspokojenia się z masy upadłościowej w przypadku upadłości

dewelopera lub banku;

- 6) ze środków uzyskanych przez UFG z pożyczek i kredytów na rzecz DFG;
- 7) z innych wpływów.

Rozwiązanie zawarte w art. 46 ust. 4 projektu ma zapewnić DFG dostęp do środków, w sytuacji ich ewentualnego niedoboru, i jest wzorowane na przepisach dotyczących Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego, również stanowiącego wyodrębniony rachunek bankowy w UFG i przez niego obsługiwany (por. art. 34 ust. 4 ustawy z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych). Przedmiotowy mechanizm polega na udzieleniu przez UFG zwrotnego finansowania na warunkach odpowiadających stopie oprocentowania lokat uzyskiwanych przez UFG w danym okresie, przy uwzględnieniu bezpieczeństwa i płynności środków UFG. Wysokość zwrotnego finansowania udzielonego przez UFG na rzecz DFG nie może przekroczyć wysokości 5% wartości lokat funduszu statutowego UFG w okresie finansowania do jednego roku.

Zakres odpowiedzialności DFG (art. 47 projektu)

Gwarancją wypłaty z DFG są objęte wszystkie umowy zawierane przez dewelopera z nabywcą, na podstawie których nabywca ma obowiązek wpłacać środki na MRP. Zgodnie z projektem będą to umowy deweloperskie, umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 projektu, oraz zawierane wraz z nimi umowy dotyczące lokalu użytkowego.

W sytuacji gdy środki nabywcy są gromadzone na **OMRP** podstawę uruchomienia gwarancji z DFG stanowi:

- 1) wydanie przez sędziego-komisarza postanowienia o odmowie prowadzenia inwestycji przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy – Prawo upadłościowe;
- 2) wydanie postanowienia przez sędziego-komisarza o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425e ust. 2 ustawy – Prawo upadłościowe;
- 3) uprawomocnienie się postanowienia sędziego-komisarza o wyrażeniu zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425h ust. 1 ustawy – Prawo upadłościowe;

- 4) odstąpienie od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy – Prawo upadłościowe;
- 5) odstąpienia od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy – Prawo restrukturyzacyjne;
- 6) odstąpienie od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez nabywcę w trybie art. 42 ust. 1 pkt 1–11 i nieotrzymanie przez nabywcę od dewelopera zwrotu środków wpłaconych na realizację umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez dewelopera oświadczenia o odstąpieniu;
- 7) odstąpienie od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez nabywcę w trybie art. 42 ust. 1 pkt 12;
- 8) niewydanie 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 – Prawo upadłościowe.

Przypadki wskazane w pkt 1–3 będą miały miejsce już po wszczęciu postępowania upadłościowego wobec dewelopera i po ustaleniu, że dalsze prowadzenie przedsięwzięcia nie jest uzasadnione, ponieważ żadne dalsze działania nie doprowadzą już tego przedsięwzięcia do zakończenia i przeniesienia własności na nabywców. Gwarancja DFG obejmuje również sytuację niewydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości (pkt 8). Brak wskazanego wyżej rozwiązania mógłby w praktyce rodzić problemy w przypadku niezłożenia wniosku przez syndyka lub innych uczestników postępowania o wyrażenie zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego, a także skutkować tym, że syndyk prowadziłby likwidację majątku dewelopera, a nabywcy lokali nie mieliby prawa do wypłat z DFG. Obecnie art. 298 ustawy – Prawo restrukturyzacyjne przewiduje uprawnienie zarządcy w postępowaniu sanacyjnym do odstąpienia od umowy wzajemnej, która nie została wykonana w całości lub w części przed dniem otwarcia postępowania sanacyjnego. Przepis ten wymaga co prawda zgody sędziego-komisarza na odstąpienie od umowy wzajemnej i daje możliwość zaskarżenia postanowienia wydanego w tym przedmiocie również drugiej stronie umowy, jednakże nie można wykluczyć sytuacji, iż na jego podstawie może dojść do odstąpienia przez zarządcę w postępowaniu sanacyjnym

dewelopera od umowy zawartej z nabywcą. Analogiczna sytuacja może mieć miejsce w przypadku skorzystania z prawa odstąpienia od umowy zawartej z nabywcą przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy – Prawo upadłościowe. Dlatego też proponuje się, aby w tych przypadkach również została uruchomiona gwarancja z DFG. Natomiast w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy na podstawie art. 42 ust. 1 pkt 1–11 DFG uruchomi gwarancję tylko w przypadku, gdy nabywca nie otrzyma od dewelopera wszystkich środków, które bank wypłacił mu z OMRP w trakcie realizacji przedsięwzięcia (por. art. 43 ust. 3). Objęcie gwarancją ww. przypadków (art. 47 ust. 1) ma na celu zapewnienie nabywcy, który wpłaca środki na OMRP, ochrony jego środków na takim samym poziomie jaką ma nabywca wpłacający środki na ZMRP. Należy ponownie wskazać, iż ZMRP gwarantuje zwrot wszystkich wpłaconych przez nabywcę środków zarówno w przypadku niekontynuowania przedsięwzięcia po ogłoszeniu upadłości dewelopera, jak i odstąpienia od umowy przez nabywcę czy też syndyka lub zarządcę. Wszystkie wpłacane przez nabywcę środki na ZMRP znajdują się bowiem na tym rachunku, aż do chwili przeniesienia na niego prawa własności. Środki zgromadzone na OMRP są natomiast wypłacane deweloperowi w miarę postępu prac na budowie.

Ponadto gwarancja DFG zostanie uruchomiona także w przypadku upadłości banku (czyli spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub lit. b²⁵⁾ ustawy o BFG) prowadzącego MRP (bez względu na jego rodzaj – zarówno OMRP, jak i ZMRP – art. 47 ust. 2 projektu). Zgodnie z przepisami ustawy o BFG w dniu spełnienia warunku gwarancji²⁶⁾ nabywca jako deponent nabywa wobec BFG uprawnienie do świadczenia

²⁵⁾ Art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy o BFG: spełnienie warunku gwarancji:

- a) w przypadku banku, z wyjątkiem banku hipotecznego:
 - wydanie przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzji o zawieszeniu działalności banku, o której mowa w art. 158 ust. 1 lub 2 ustawy – Prawo bankowe, i ustanowienie zarządu komisarycznego, o ile nie został on ustanowiony wcześniej, oraz wystąpienie do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości albo
 - wystąpienie przez Fundusz do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości, o którym mowa w art. 230 ust. 2 pkt 1,
- b) w przypadku oddziału banku zagranicznego – wydanie przez sąd postanowienia o uznaniu orzeczenia o wszczęciu zagranicznego postępowania upadłościowego, o którym mowa w art. 379 pkt 1 ustawy – Prawo upadłościowe, dotyczącego banku zagranicznego, który prowadzi działalność w Rzeczypospolitej Polskiej w formie oddziału, albo wszczęcie postępowania upadłościowego obejmującego majątek banku zagranicznego położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (...).

²⁶⁾ Art. 2 pkt 10 lit. a lub b ustawy o BFG: dzień spełnienia warunku gwarancji:

- a) w przypadku banku – dzień zawieszenia działalności banku wskazany w decyzji Komisji Nadzoru Finansowego, o której mowa w art. 158 ust. 1 lub 2 ustawy – Prawo bankowe, i ustanowienia zarządu komisarycznego, o ile nie został on ustanowiony wcześniej, oraz wystąpienia do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości lub dzień wystąpienia przez Fundusz do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości, o którym mowa w art. 230 ust. 2 pkt 1,

pieniężnego w wysokości odpowiadającej środkom gwarantowanym, czyli otrzymuje zwrot swoich środków pozostałych na MRP od BFG (w terminie określonym w ustawie o BFG). Limit zwrotu z BFG wynosi równowartość 100 000 euro. Kwoty ponad ten limit nie są zwracane deponentom. W obecnym stanie prawnym deponent może dochodzić brakującej kwoty na zasadach ogólnych z masy upadłości banku. Projekt przewiduje natomiast, iż w takim przypadku DFG wypłaci nabywcom kwoty odpowiadające ich udziałowi w kwocie zgromadzonej na MRP w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w części nieobjętej limitem gwarancyjnym BFG. Udziały te zostaną ustalone według stanu środków zgromadzonych na MRP na dzień spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 10 lit. a lub lit. b ustawy o BFG. Rozwiązanie to nie stanowi uprzywilejowania nabywcy względem innych deponentów. Trzeba bowiem pamiętać, że w przypadku MRP nabywca nie ma możliwości dywersyfikowania ryzyka utraty wszystkich środków wpłaconych tytułem zakupu lokalu lub domu. Bank prowadzący MRP jest wybierany przez dewelopera. Jest jeden MRP przypisany do danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Środki gromadzone na MRP nie są typową lokatą, ich cel i przeznaczenie jest zupełnie odmienne.

Taki mechanizm zaproponowany w projekcie gwarantuje, że środki nabywcy wpłacone na MRP będą chronione w 100% bez względu na rodzaj wybranego przez dewelopera rachunku.

Rozwiązania zawarte w art. 47 ust. 4 (zgodnie z którym ze środków DFG dokonuje się spłaty kredytów i pożyczek, o których mowa w art. 46 ust. 2 pkt 5, wraz z odsetkami i innymi kosztami obsługi kredytów i pożyczek) oraz w art. art. 47 ust. 5 i 6 (zgodnie z którym ze środków DFG pokrywa się koszty związane z realizacją wypłat z DFG, o których mowa w ust. 1 lub 2 tego przepisu, oraz koszty jego obsługi przez UFG) są wzorowane na art. 35 ustawy z dnia 24 listopada 2017 r o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych. W związku z uwagą zgłoszoną przez Ministra Finansów, podczas konsultacji, do tego przepisu dodano jeszcze rozwiązanie, zgodnie z

b) w przypadku oddziału banku zagranicznego – dzień wydania przez sąd postanowienia o uznaniu orzeczenia o wszczęciu zagranicznego postępowania upadłościowego, o którym mowa w art. 379 pkt 1 ustawy – Prawo upadłościowe, dotyczącego banku zagranicznego, który prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w formie oddziału, albo dzień wszczęcia postępowania upadłościowego obejmującego majątek banku zagranicznego położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,(...).

którym ze środków DFG będą również pokrywane wydatki związane z nabyciem rzeczowych składników majątku i wartości niematerialnych i prawnych, które będą wykorzystywane przy realizacji zadań DFG. Środki te mają być przeznaczone na budowę systemu informatycznego do obsługi DFG.

Roszczenia UFG (art. 47 ust. 8 i 9 projektu)

W art. 47 ust. 8 i 9 projekt przewiduje zasady, które umożliwiają UFG po dokonaniu wypłaty na rzecz nabywcy wejście w jego miejsce i dochodzenie przysługujących mu roszczeń np. w przypadku upadłości dewelopera lub banku, a także odstąpienia przez nabywcę od umowy. W nowym systemie gwarantowania nabywca powinien otrzymać ostatecznie zwrot 100% środków wpłaconych na MRP, a następnie wypłaconych deweloperowi (część z MRP, a część z DFG).

Zgodnie z projektem (art. 47 ust. 8 projekt) UFG przysługuje roszczenie do masy upadłości dewelopera lub banku o zwrot wypłaconych nabywcy środków, także po ogłoszeniu upadłości tych podmiotów, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia dokonania przez DFG zwrotu wpłat lub kwot, o których mowa w art. 47 ust. 1 lub 2 – na analogicznych zasadach jak nabywcy, w miejsce którego wstąpił (por. w tym kontekście art. 62 i art. 63 projektu). Proponowane rozwiązanie ma na celu wprowadzenie czynnika motywującego deweloperów do jak najszybszego zaspokojenia roszczeń względem DFG. Intencją tych przepisów jest kompleksowe rozwiązanie problemu ewentualnego nieregulowania należnych względem DFG zobowiązań przez deweloperów. W przypadku gdy deweloperowi nie będzie zależeć na ponownej sprzedaży nieruchomości, nie będzie istniał kluczowy czynnik motywujący do zaspokojenia roszczenia DFG. Jeżeli natomiast ustawowo zostanie wprowadzony mechanizm naliczania odsetek za opóźnienie, od wypłaconej przez DFG kwoty, wówczas po stronie dewelopera będzie istniała motywacja do jak najszybszego uregulowania tej należności. W przeciwnym razie zobowiązanie dewelopera będzie się stale powiększać, a co za tym idzie, im wcześniej nastąpi zaspokojenie wierzytelności DFG, tym będzie to korzystniejsze dla dewelopera. Zapewnienie możliwości jak najszybszego regulowania zobowiązań względem DFG pozwoli zapewnić wyższy poziom środków zgromadzonych w DFG, co z kolei będzie prowadziło do zapewnienia większej ochrony dla obywateli. W przypadku płynnego regulowania zwrotu środków wypłaconych przez DFG istnieje większe prawdopodobieństwo zapewnienia jego płynności finansowej i poziomu

środków zapewniających gwarancję realizacji zobowiązań uprawnionych nabywców. Wprowadzenie mechanizmu, który będzie gwarantował większą efektywność zwrotu środków, w krótkim czasie będzie się wiązało również z bezpośrednią korzyścią dla uczciwie działających przedsiębiorców, ponieważ pozwoli to na zmniejszenie prawdopodobieństwa konieczności podwyższenia składki na DFG.

Ponadto projekt przyznaje UFG prawo dochodzenia od dewelopera zwrotu wypłaconych nabywcy kwot z DFG w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy. Trzeba pamiętać, że w przypadku ustawowego odstąpienia od umowy przez nabywcę umowę uważa się za niezawartą, a strony zwracają sobie to co świadczyły – nabywca zwraca deweloperowi przedmiot umowy, a deweloper nabywcy wpłaca przez niego cenę (w praktyce zwrotu dokonuje bank zgodnie z art. 18 projektu). O ile w przypadku ZMRP zwrot 100% wypłaconych środków nie stanowi problemu, bo środki te znajdują się na rachunku, to przy OMRP część z tych środków mogła zostać już wypłacona deweloperowi, czyli została już wbudowana w nieruchomość. Bank zwróci zatem nabywcy tylko to co zostało na OMRP, a brakującą kwotę (czyli to co zostało wypłacone deweloperowi za zrealizowane etapy) zgodnie z art. 43 ust. 3 deweloper powinien zwrócić nabywcy. Wynika to z faktu, iż przedmiot umowy zawartej z nabywcą wraca ponownie do puli oferowanych przez dewelopera lokali lub domów i może zostać ponownie przez niego sprzedany innemu nabywcy (oczywiście po rozliczeniu się przez dewelopera z dotychczasowym nabywcą – por. art. 43 ust. 3). Jeżeli jednak deweloper nie zwróci nabywcy tej kwoty albo zwróci tylko jej część, co tym samym spowoduje wypłatę środków z DFG, UFG będzie przysługiwało uprawnienie dochodzenia od dewelopera zwrotu wypłaconych nabywcy kwot (por. art. 47 ust. 8 projektu). Środki zwrócone przez DFG nabywcy w takim przypadku pozostaną bowiem w nieruchomości.

Składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (art. 48 projektu)

Art. 48 projektu reguluje kwestie dotyczące ustalania i obliczania wysokości składki na DFG.

Proponuje się, aby maksymalna wartość stawki procentowej służącej do obliczenia kwoty składki odprowadzanej przez deweloperów na DFG wynosiła 2% dla OMRP oraz 0,2% dla ZMRP (art. 48 ust. 7). Wartość tej stawki procentowej zostanie określona w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem

właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii UFG oraz Prezesa UOKiK. W rozporządzeniu minister określi:

- 1) wysokość stawki procentowej, według której obliczana jest kwota składki należna od dewelopera posiadającego OMRP,
- 2) wysokość stawki procentowej, według której obliczana jest kwota składki należna od dewelopera posiadającego ZMRP

– mając na uwadze zróżnicowanie wysokości stawki z uwzględnieniem rodzaju MRP, uwzględnienie konieczności zapewnienia właściwej ochrony wpłat nabywców, potrzeby finansowe DFG związane z realizacją zadań wynikających z ustawy (art. 48 ust. 8).

Jednocześnie po konsultacjach projektu zrezygnowano z określania w rozporządzeniu sposobu obliczania kwoty składki, gdyż wynika on precyzyjnie z art. 48.

Zaproponowane przesłanki ustalenia wartości stawki procentowej służącej do obliczenia kwoty składki pozwolą organowi wydającemu rozporządzenie na dostosowanie jej faktycznej wysokości do aktualnej sytuacji panującej na rynku, a także do rodzaju stosowanego przez dewelopera rachunku powierniczego. Ustalona stawka procentowa nie będzie różnicowana z uwagi na wartość transakcji. W praktyce będzie to jednak oznaczać, że im cena nieruchomości będzie wyższa, tym wysokość składki również będzie wyższa. Ten zabieg pozwoli na zachowanie proporcjonalnej ochrony wszystkim nabywcom oraz wyeliminowanie ewentualnej pokusy do nadużyć ze strony deweloperów. Nie można bowiem wykluczyć, że na rynku pojawią się przypadki oferowania przez deweloperów nieruchomości w bardzo wysokich cenach, tylko po to, aby zawrzeć umowy z podstawionymi nabywcami, którzy następnie odstąpią od tych umów albo deweloper ogłosi upadłość celem uzyskania wypłaty z DFG.

Zgodnie z art. 48 ust. 2 projektu składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa (...) oraz:

- 1) wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na MRP,
- 2) wartości wpłaty dokonanej na MRP przez dewelopera, w przypadku określonym w art. 31 ust. 4, czyli w sytuacji, gdy umowa deweloperska lub umowa z art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 była poprzedzona umową rezerwacyjną.

W praktyce oznacza to, iż deweloper będzie miał obowiązek odprowadzić od każdej wpłaty dokonanej na MRP składkę w stosownej wysokości. Przy czym wpłaty na MRP

będą dokonywane przede wszystkim przez nabywcę w związku z realizacją zawartej z deweloperem umowy deweloperskiej lub umowy z art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. Wpłaty na MRP będą też dokonywane przez dewelopera – będzie to miało miejsce w przypadku, gdy umowa deweloperska lub umowa z art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 była poprzedzona umową rezerwacyjną, na podstawie której nabywca wpłacił deweloperowi opłatę rezerwacyjną. Deweloper wpłacając opłatę rezerwacyjną na MRP, zgodnie z art. 31 ust. 4 projektu, musi odprowadzić od niej składkę na DFG.

Składka w ustalonej w ww. sposób wysokości (konkretna kwota) jest należna od dnia dokonania wpłaty na MRP. **Deweloper** dokonuje wyliczenia kwoty składki i **wpłaca ją ze swoich środków** do banku prowadzącego MRP w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty na MRP i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera. Następnie bank przekazuje wpłaconą przez dewelopera składkę do DFG w terminie 7 dni od daty wpłaty środków przez dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera (art. 48 ust. 5 projektu). Wpłata przez dewelopera składki w prawidłowej wysokości jest warunkiem wypłaty przez bank środków z OMRP za zrealizowane etapy przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego (por. art. 17 ust. 7 w związku z art. 17 ust. 4 pkt 1 lit. h).

Wysokość składki wyliczana jest według stawki procentowej obowiązującej na dzień rozpoczęcia sprzedaży w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego (art. 48 ust. 6). Tym samym jedna stawka obowiązywać będzie przez cały czas trwania danego przedsięwzięcia lub zadania.

Deweloper odprowadza wyliczoną w powyżej opisany sposób składkę za każdą faktycznie dokonaną przez nabywcę wpłatę na MRP. Koresponduje to z koncepcją dokonywania przez nabywcę wpłat na MRP w miarę realizacji inwestycji (por. art. 8 projektu). Zaproponowany mechanizm powoduje, że w przypadku konieczności wypłat DFG zwraca nabywcy tylko kwotę, która została wypłacona z MRP przez bank deweloperowi. DFG obejmuje swoją gwarancją środki wypłacone deweloperowi z MRP. Resztę środków zgromadzonych na rachunku (i nie wypłaconych deweloperowi) nabywca otrzyma od banku prowadzącego MRP, na podstawie art. 18 projektu albo art. 425e ust. 2b albo art. 425h ust. 4 ustawy – Prawo upadłościowe. Brak uzasadnienia objęcia ochroną środków, które konsument wpłacałby dopiero na kolejnych etapach procesu inwestycyjnego, a które *de facto* pozostają wciąż w jego dyspozycji.

Takie rozwiązanie pozwoli również w znacznym stopniu uprościć cały system m.in. przez ograniczenie informacji ewidencjonowanych przez banki prowadzące MRP. W ten sposób zbędna będzie kontrola banku w zakresie ewentualnych zmian w umowie i aneksach oraz konieczności wyliczania ewentualnych dopłat (składka naliczana jest od faktycznej wysokości dokonanej przez nabywcę wpłaty na MRP).

Ponadto rozłożenie płatności składki na etapy pozwoli ograniczyć problemy z uzyskaniem środków na początkowym etapie inwestycji. Takie rozwiązanie będzie jednak wpływało na wolniejszy przyrost środków ze składek. W art. 46 ust. 4 projekt przewiduje mechanizm na wypadek ewentualnego niedoboru środków w DFG (zwrotne finansowanie z UFG).

Zgodnie z projektem odpowiedzialność DFG nie jest ograniczona limitem gwarancyjnym, jak to ma miejsce przy BFG (limit gwarancyjny BFG wynosi równowartość 100 000 euro).

Ryzyka przy przyjęciu limitu odpowiedzialności DFG

Wydaje się, że wprowadzenie limitu mogłoby być ewentualnie wzorowane na rozwiązaniach funkcjonujących przy BFG. Należy jednak mieć na uwadze, że w przypadku upadłości banku, gdy nabywca nie odzyska z BFG wszystkich swoich środków wpłaconych na MRP, może dochodzić brakującej kwoty na zasadach ogólnych z masy upadłości upadłego banku. Dodatkowo limit ten wynika z regulacji Unii Europejskiej²⁷⁾. Należy również pamiętać, że w przypadku zwykłych lokat pieniężnych objętych zakresem gwarancji BFG deponent (czyli nabywca) ma możliwość dywersyfikowania ryzyka utraty środków pieniężnych na wypadek upadłości banku przez trzymanie depozytów w różnych bankach (w każdym w kwocie nieprzekraczającej 100 000 euro). Taką decyzję może podjąć i wyeliminować ryzyko utraty środków ponad ustalony limit. Projekt przewiduje obowiązek przekazania nabywcy przez dewelopera informacji co do istnienia tego ryzyka. Informacja taka ma być zawarta w prospekcie informacyjnym (załącznik – wzór prospektu informacyjnego).

W przypadku MRP nabywca nie ma możliwości dywersyfikowania ryzyka utraty środków wpłaconych tytułem zakupu lokalu lub domu. Jest jeden MRP przypisany do

²⁷⁾ Ustawa o BFG stanowi implementację dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/49/UE z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie systemów gwarancji depozytów (Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014, str. 149, z późn. zm.).

danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Ponadto trzeba zwrócić uwagę, że środki gromadzone na MRP nie są typową lokatą, ich cel i przeznaczenie jest zupełnie odmienne. Wydaje się, że w przypadku przyjęcia limitu odpowiedzialności DFG ustawodawca w sposób świadomy ograniczy nabywcom możliwość odzyskania wszystkich wpłaconych przez nich środków na MRP. Może to prowadzić do bezpodstawnego wzbogacenia dewelopera zgodnie z przepisami prawa. Takie rozwiązanie może rodzić kolejne wątpliwości dotyczące losu pozostałych środków (tych ponad limit). Brak bowiem regulacji podobnych jak przy BFG, zgodnie z którymi nabywca może dochodzić ich z masy upadłości dewelopera. Z drugiej strony należy mieć świadomość, że wprowadzenie możliwości dochodzenia przez nabywcę brakującej kwoty z masy upadłości na zasadach ogólnych spowoduje obniżenie poziomu ochrony środków nabywcy zgromadzonych na OMRP do takiego samego poziomu jak przed uchwaleniem ustawy i obecnie obowiązujących przepisów ustawy – Prawo upadłościowe. Nabywca będzie bowiem zmuszony obok innych wierzycieli domagać się zaspokojenia swojego roszczenia z masy upadłości dewelopera. OMRP zatem stanie się iluzorycznym środkiem ochrony.

Kolejną kwestią, która już została poruszona, jest konieczność zapewnienia ochrony środkom nabywcy na takim samym poziomie jak gwarantuje ją ZMRP. Trzeba również pamiętać, że projekt zakłada likwidację OMRP oferowanych z gwarancją bankową albo ubezpieczeniową, które gwarantowały podobny poziom ochrony co ZMRP (w zamian za to projekt wprowadza obowiązek odprowadzania składki na DFG bez względu na rodzaj MRP). W przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę DFG zwracałby nabywcy środki tylko do określonego limitu. W takim przypadku nabywca musiałby dochodzić brakującej kwoty (ponad przyjęty limit) na drodze sądowej (ogólne zasady postępowania). Mogłoby to doprowadzić do bezpodstawnego wzbogacenia dewelopera, a jednocześnie obniżenia obecnie istniejącego poziomu ochrony. Rozwiązania zaproponowane w projekcie mają na celu jej wzmocnienie.

Wprowadzenie limitu odpowiedzialności DFG mogłoby również wpłynąć negatywnie na rządowe programy mające na celu zwiększenie liczby mieszkań związane z podniesieniem współczynnika dietyności. Trzeba bowiem zwrócić uwagę, że rodziny z większą liczbą dzieci potrzebują większych mieszkań czy domów, a więc nieruchomości, których ceny mogą być znaczne. Przyjęcie limitu mogłoby powodować objęcie gwarancjami tylko określonej części rynku.

Wprowadzenie limitu może także wymagać częstej interwencji legislacyjnej celem urealnienia poziomu ustanowionego limitu, co może mieć miejsce w przypadku wahań cen na rynku czy wahań notowania kursu euro.

Ewidencja Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (art. 49–53 projektu)

W art. 49–53 projektu są zawarte regulacje dotyczące gromadzonych przez UFG danych i prowadzonej przez niego ewidencji oraz związanych z tym obowiązków informacyjnych banków i deweloperów wobec UFG. Ewidencja prowadzona jest w systemie teleinformatycznym, który spełnia minimalne wymagania dla systemów teleinformatycznych oraz zapewnia interoperacyjność systemu na zasadach określonych w Krajowych Ramach Interoperacyjności.

W ewidencji gromadzi się dane o: deweloperach posiadających MRP, nabywcach, bankach prowadzących MRP, przedsiębiorstwach deweloperskich i zadaniach inwestycyjnych, umowach deweloperskich i umowach, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2 ustawy, mieszkaniowych rachunkach powierniczych, składkach należnych od deweloperów zgodnie z art. 48, wypłatach z DFG obejmujące datę, tytuł i wysokość wypłaty oraz numer rachunku, na który dokonano wypłaty – w zakresie szczegółowo określonym w ustawie.

Zakres danych osobowych o nabywcach przekazywanych do ewidencji został skonsultowany z Urzędem Ochrony Danych Osobowych i jest zaakceptowany przez ten urząd.

Przepisy przewidują, że dane są przekazywane do ewidencji za pośrednictwem systemu teleinformatycznego przez bank prowadzący MRP – w zakresie określonym w ustawie, syndyka – w zakresie określonym w ustawie oraz przez dewelopera – w zakresie określonym w ustawie, a także przez nabywcę – w ramach wniosku o wypłatę środków z DFG.

Okres retencji danych wynosi 6 lat. UFG gromadzi i przetwarza dane zawarte w ewidencji w celu weryfikacji prawidłowości wysokości odprowadzanych składek, o których mowa w art. 48 ustawy, prowadzenia analiz, oceny ryzyka i adekwatności posiadanych środków oraz realizacji obowiązku sprawozdawczego, o którym mowa w art. 55 projektu ustawy.

UFG jest uprawniony do:

- 1) otrzymywania danych z rejestru PESEL na zasadach określonych w art. 46 ust. 1 i w

art. 48 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności;

- 2) wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych na zasadach określonych w art. 36⁴ u.k.w.h.

Przewidziano również regulację, zgodnie z którą UFG oraz osoby w nim zatrudnione, którym udzielono lub ujawniono informacje objęte tajemnicą bankową, mogą wykorzystać te informacje wyłącznie w celu realizacji zadań określonych w ustawie, z odpowiednią zmianą w przepisach ustawy – Prawo bankowe – uchylających tajemnicę bankową w tym zakresie.

Dane zgromadzone w ewidencji mogą być udostępniane przez UFG za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego ewidencję:

- 1) nabywcom – w zakresie danych dotyczących umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2, których są stroną, oraz związanych z nimi MRP, a także indywidualnych rozliczeń z DFG;
- 2) deweloperom – w zakresie danych dotyczących umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2, których są stroną, oraz związanych z nimi MRP, a także realizacji obowiązków na rzecz DFG;
- 3) bankom – w zakresie danych dotyczących prowadzonych przez nie rachunków powierniczych, ich powiernika i powierzającego środki, a także realizacji obowiązków na rzecz DFG.

Wyplata środków z DFG

W art. 54 projektu zawarta jest procedura wypłaty środków przez UFG z DFG.

W przypadku wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o odmowie prowadzenia inwestycji przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy – Prawo upadłościowe, wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425e ust. 2 ustawy – Prawo upadłościowe, niewydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości lub uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza o wyrażeniu zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425h ust. 1 ustawy – Prawo upadłościowe, syndyk przekazuje taką informację do banku prowadzącego MRP. Bank

po jej otrzymaniu wypłaca nabywcy pozostałe na MRP środki zgodnie z art. 425e ust. 2b albo art. 425h ust. 4 ustawy – Prawo upadłościowe. Na ZMRP będzie to 100% wpłaconych przez nabywcę środków, na OMRP te środki, które jeszcze nie zostały wypłacone deweloperowi. Następnie bank przekazuje do UFG: otrzymaną od syndyka informację o wydaniu przez sędziego-komisarza ww. postanowień albo zgody, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy z MRP oraz informację o pozostałej do wypłacenia na rzecz nabywcy wysokości środków. UFG po otrzymaniu przedmiotowych danych dokonuje wypłaty środków na rzecz nabywcy po otrzymaniu jego wniosku (art. 54 ust. 1, 2 i 6 projektu).

Jednocześnie w przypadku wystąpienia sytuacji określonej w art. 42 ust. 1 pkt 11, czyli w przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę z powodu stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej, UFG wypłaca nabywcy środki po uprzednim przedstawieniu przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego potwierdzającej, że zgłoszona wada jest wadą istotną (art. 54 ust. 10). Zgodnie z proponowaną w projekcie procedurą odbioru opinia rzeczoznawcy jest wymagana od nabywcy wyłącznie w sytuacji, gdy nabywca odstępuje od umowy z deweloperem przy tzw. powtórnym odbiorze, o czym jest mowa w art. 40 ust. 15. Natomiast nie jest wymagana opinia rzeczoznawcy w przypadku, gdy deweloper uzna wadę istotną w protokole odbioru, ale jej nie usunie. Jeżeli wówczas nabywca skorzysta z prawa odstąpienia od umowy (art. 42 ust. 10), to UFG wówczas wypłaci środki nabywcy bez konieczności sporządzenia takiej opinii, gdyż podstawą będzie protokół odbioru z adnotacją, że deweloper uznał wadę istotną. Należy pamiętać, że UFG wypłaca nabywcy środki tylko w przypadku, gdy deweloper nie zwróci nabywcy tych środków.

W przypadku **skorzystania przez nabywcę z ustawowego prawa odstąpienia od umowy** na podstawie art. 42 ust. 1 pkt 1–12 albo syndyka na podstawie art. 98 ustawy – Prawo upadłościowe lub zarządcę na podstawie art. 298 ustawy – Prawo restrukturyzacyjne bank wypłaca nabywcy pozostałe na MRP środki zgodnie z art. 18 projektu. Następnie bank przekazuje do UFG następujące informacje: o odstąpieniu przez nabywcę, syndyka, zarządcę od umowy, wysokości środków zwróconych nabywcy z MRP oraz pozostałej do wypłacenia na rzecz nabywcy wysokości środków. UFG po otrzymaniu przedmiotowych danych dokonuje wypłaty środków na rzecz nabywcy po otrzymaniu jego wniosku (art. 54 ust. 3, 4 i 6 projektu).

W przypadku „**upadłości banku**”, czyli w momencie zaistnienia jednego z wskazanych w art. 12 ust. 1 zdarzeń, UFG dokonuje wypłaty środków na rzecz nabywcy po otrzymaniu od BFG następujących informacji: o upadłości banku, wysokości środków zwróconych nabywcy z MRP oraz pozostałej do wypłacenia na rzecz nabywcy wysokości środków (art. 54 ust. 5 projektu).

Zgodnie z przepisami projektu UFG dokonuje wypłaty środków z DFG na wniosek nabywcy, który zawiera następujące dane:

- 1) imię (imiona) i nazwisko nabywcy;
- 2) numer PESEL nabywcy, a w przypadku osoby nieposiadającej numeru PESEL – datę urodzenia oraz serię, numer i nazwę dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwę państwa, które wydało ten dokument;
- 3) adres nabywcy;
- 4) numer rachunku powierniczego oraz nazwę banku prowadzącego ten rachunek, na który nabywca dokonywał wpłat;
- 5) numer rachunku oraz nazwę banku prowadzącego rachunek, na który mają zostać wypłacone środki;
- 6) informację o wysokości środków zwróconych przez dewelopera, o których mowa w art. 43 ust. 3 projektu ustawy.

Zgodnie z art. 54 ust. 8 nabywca wraz z wnioskiem przekazuje oświadczenie o wysokości środków zwróconych przez dewelopera, o których mowa w art. 43 ust. 3. Oświadczenie to nabywca składa pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

UFG może przeprowadzić weryfikację wniosku. UFG wypłaca nabywcy środki z DFG nie później niż w terminie 30 dni od złożenia wniosku przez nabywcę.

Termin wypłaty środków może być wydłużony w przypadku:

- 1) konieczności przeprowadzenia przez UFG weryfikacji wniosku (do czasu uzyskania potwierdzenia, że środki mogą zostać wypłacone);
- 2) niedoboru środków DFG (do czasu zasilenia tego funduszu środkami wystarczającymi do wypłaty nabywcy środków we wnioskowanej wysokości).

Wypłata powinna nastąpić jednak nie później niż w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku przez nabywcę (art. 54 ust. 11).

W przypadku zaistnienia konieczności wydłużenia zasilenia DFG środkami w sytuacji niedoboru wniosków nabywców o wypłatę środków są realizowane zgodnie z kolejnością wpływu tych wniosków do UFG.

Sprawozdawczość UFG

Zgodnie z art. 55 ust. 1 projektu UFG, w terminie 30 dni od ostatniego dnia każdego kwartału, przekazuje kwartalną informację o stanie środków DFG i ich wykorzystaniu ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, ministrowi właściwemu do spraw instytucji finansowych oraz Prezesowi UOKiK. Jednocześnie ust. 2 wskazuje, iż zakres i formę informacji, o której mowa w ust. 1, określa umowa zawarta między ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a UFG w sposób umożliwiający monitorowanie płynności finansowej DFG oraz działań DFG określonych w ustawie.

5. Przepisy karne

W przepisach karnych dookreślono od strony podmiotowej zakres odpowiedzialności za niewykonanie obowiązków ustawowych. Dodatkowo dookreślono, że jeżeli deweloperem jest podmiot niebędący osobą fizyczną, odpowiedzialność przewidzianą w art. 56–59 ustawy ponosi osoba fizyczna działająca w imieniu lub w interesie dewelopera w ramach uprawnienia lub obowiązku do jego reprezentowania lub podejmowania w jego imieniu decyzji.

Projekt ustawy został uzupełniony o sankcję za niezapewnienie przez dewelopera jednego z obowiązkowych środków ochrony wpłat nabywców (art. 56 projektu).

Obowiązujące przepisy u.o.p.n. nie przewidują sankcji za niestosowanie przez dewelopera środków ochrony wpłat nabywcy. Brak penalizacji tego rodzaju działań dewelopera może stanowić jedną z przyczyn niezrealizowania celu ustawy, dlatego też proponuje się stosowne uzupełnienie w tym zakresie.

Ponadto projekt został uzupełniony o sankcję za nieposiadanie przez dewelopera w dniu rozpoczęcia sprzedaży zgody wierzyciela hipotecznego (art. 59 projektu). Sankcja ta została wprowadzona z uwagi na istotną i kluczową rolę takiej zgody w systemie ochrony środków nabywcy zaproponowanym w niniejszym projekcie.

Orzekanie w przypadku czynów określonych w art. 56, art. 58, art. 59 oraz art. 61 będzie odbywać się w trybie przepisów ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego, natomiast w przypadku czynu określonego w art. 57 na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia.

6. Przepisy zmieniające i przepisy przejściowe oraz o wejściu w życie

W związku z zakresem przedmiotowym projektowanej ustawy oraz wprowadzeniem DFG należało dokonać stosownych zmian dostosowujących w kilku ustawach szczegółowych, tj. w:

- 1) k.p.c. (art. 62 projektu);
- 2) ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (art. 63 projektu);
- 3) u.k.w.h. (art. 64 projektu);
- 4) ustawie – Prawo o notariacie (art. 65 projektu);
- 5) ustawie – Prawo bankowe (art. 66 projektu);
- 6) ustawie z dnia 28 października 2002 r. o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary (art. 67 projektu);
- 7) ustawie – Prawo upadłościowe (art. 68 projektu);
- 8) ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (art. 69 projektu);
- 9) ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (70 projektu);
- 10) ustawie – Prawo restrukturyzacyjne (art. 71 projektu);
- 11) ustawie o BFG (art. 72 projektu).

Przepisy przejściowe

Proponuje się, aby nowe przepisy znalazły zastosowanie do zdarzeń faktycznych i prawnych związanych z rozpoczęciem sprzedaży przez dewelopera w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zdania inwestycyjnego po dniu wejścia w życie ustawy. A więc do sytuacji prawnych i faktycznych, które miały miejsce w związku z rozpoczęciem sprzedaży przed dniem wejścia w życie ustawy, będą stosowane przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem przepisów dotyczących praw i obowiązków stron umowy w przypadku upadłości banku prowadzącego MRP oraz przepisów związanych z

obowiązkami dewelopera w sytuacji wypowiedzenia umowy MRP przez bank. Zatem do przedsięwzięć deweloperskich, w przypadku których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i przed tym dniem zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską w rozumieniu art. 3 pkt 5 u.o.p.n., w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe (czyli przepisy u.o.p.n.) oraz przepisy art. 10 ust. 1–3, art. 11 oraz art. 42 ust. 1 pkt 7 i 9 niniejszej ustawy (art. 73 ust. 1 pkt 1 projektu).

Należy zaznaczyć, że taki przepis przejściowy może stworzyć zagrożenie obchodzenia ustawy, gdyż nie wiąże momentu jej stosowania z dniem zawarcia umowy deweloperskiej, ale z momentem rozpoczęcia sprzedaży. Niemniej jednak należy wyjść z założenia, że do wszystkich umów dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego, którego sprzedaż rozpoczęła się przed dniem wejścia w życie ustawy powinny mieć zastosowanie te same regulacje. Jednocześnie celem uniknięcia wieloletniego prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich lub zadań inwestycyjnych na dotychczasowych zasadach projekt przewiduje, iż po upływie 2 lat od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy ww. przepisy nie będą mogły być już stosowane. Po upływie tego okresu do każdego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego zastosowanie znajdą wszystkie przepisy projektowanej ustawy (art. 73 ust. 1 pkt 2 projektu).

Dodatkowo wprowadzono zasadę, że deweloper, który w dniu wejścia w życie ustawy prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie, dla którego nie zawarto umowy MRP na zasadach określonych w u.o.p.n., ma obowiązek zawarcia takiej umowy w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie ustawy (art. 73 ust. 2 projektu). W praktyce deweloper założy MRP na nowych zasadach, którym obejmie tylko umowy deweloperskie, gdyż tylko takie umowy są objęte przepisami u.o.p.n. Obecnie obowiązujący przepis zawarty w art. 37 u.o.p.n. miał na celu umożliwienie deweloperom dostosowanie się do nowych wymogów ustawowych (wprowadzono zupełnie nowe instrumenty w postaci środków ochrony wpłat nabywców). Tym samym w przypadku przedsięwzięć deweloperskich, których sprzedaż rozpoczęła się przed dniem wejścia u.o.p.n. w życie – kwiecień 2012 r., z założenia więc będących na zaawansowanym etapie inwestycji (deweloper, rozpoczynając sprzedaż, powinien zapewnić nabywcy realną możliwość zawarcia umowy deweloperskiej), nie było obowiązku stosowania takich środków. Nadal po ponad ośmioletnim okresie obowiązywania przepisów ustawy deweloperzy nadal korzystają z

tego przepisu, unikając stosowania środków ochrony wpłat nabywcy²⁸⁾. Biorąc pod uwagę charakter i cel przepisu zawartego w art. 37 u.o.p.n. oraz okres czasu, jaki upłynął od wejścia w życie ustawy, można przyjąć, iż obecnie regulacja ta stosowana jest przez deweloperów celem obejścia przepisów ustawy. Art. 73 ust. 2 projektu ma na celu uniknięcie tego rodzaju praktyk. Za wprowadzeniem tego przepisu przemawia również fakt, iż przedmiotowy projekt ustawy zmierza do uszczelnienia systemu ochrony praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego m.in. przez rozszerzenie zakresu przedmiotowego ustawy oraz zmianę katalogu środków ochrony wpłat nabywcy.

W celu uniknięcia wątpliwości, w odniesieniu do których zadań inwestycyjnych deweloper ma obowiązek zawrzeć umowę o prowadzenie MRP, proponuje się, aby momentem granicznym było rozpoczęcie sprzedaży w ramach danego zadania inwestycyjnego wyodrębnionego z przedsięwzięcia deweloperskiego. Do zadań inwestycyjnych wyodrębnionych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w ramach których sprzedaż rozpocznie się również przed wejściem w życie niniejszej ustawy, zastosowanie znajdą dotychczasowe przepisy, czyli przepisu u.o.p.n. (art. 74 projektu).

Zgodnie z art. 75 ust. 1 projektu do umów MRP zawartych przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy co do zasady zastosowanie będą miały przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem obowiązków dewelopera i banku wynikających z nowych przepisów o wypowiedzeniu umowy MRP przez bank oraz obowiązków stron w sytuacji upadłości banku (art. 10 ust. 1–3 oraz art. 11 projektu). Do umów o prowadzenie MRP zawartych przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy, których stroną był bank, wobec którego nastąpiło w okresie przejściowym (czyli również przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy) spełnienie warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub lit. b ustawy o BFG, w zakresie ustalania roszczeń z tytułu wypłat środków gwarantowanych (w związku z tymi umowami MRP), zastosowanie mają przepisy dotychczasowe.

²⁸⁾ Z danych pochodzących z rynku wynika, że na koniec II kwartału 2017 r. deweloperzy w ponad 13% przypadków oferowanych na rynku pierwotnym lokali nie stosują żadnego ze wskazanych w art. 4 u.o.p.n. środka ochrony – Znaczenie budownictwa mieszkaniowego dla polskiej gospodarki Część II. Rola otwartych rachunków powierniczych w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego w Polsce, przygotowano przez REAS dla Zarządu Głównego PZFD, lipiec 2017, s. 21.
Por. też doniesienia medialne – <https://www.rp.pl/Mieszkaniowe/312199911-Wplaty-nabywcow-bez-ochrony.html>.

Przepisy o wejściu w życie (art. 78)

Proponuje się, aby ustawa weszła w życie po 12 miesięcznym *vacatio legis*, z wyjątkiem:

- 1) przepisów dotyczących utworzenia DFG – dotyczy to tylko art. 45, art. 46, art. 47 ust. 6 i art. 69 pkt 1, które wejdą w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia; DFG rozpocznie funkcjonowanie zgodnie z terminem wejścia w życie ustawy, natomiast wcześniej wejdą w życie przepisy będące podstawą dla utworzenia DFG;
- 2) art. 70, który wejdzie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia projektowanej ustawy.

Proponowany 12-miesięczny okres *vacatio legis* jest wystarczający do przygotowania się przez adresatów ustawy do wprowadzanych zmian. Należy podkreślić, iż najistotniejsza z punktu widzenia UFG zmiana dotycząca utworzenia DFG wejdzie w życie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia ustawy, z tym że przepis dający podstawę do utworzenia DFG i gromadzenia środków wchodzi w życie wcześniej, tj. po 30 dniach od dnia ogłoszenia aktu.

Pozwoli to UFG na przygotowanie i utworzenie tego instrumentu. Okres ten także umożliwi deweloperom przygotowanie się do prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich na nowych zasadach, w tym na realizację obowiązku wnoszenia składek na DFG.

Z kolei wejście w życie zmian zaproponowanych w art. 70 z dniem następującym po dniu ogłoszenia jest podyktowane koniecznością jak najszybszego wypełnienia istniejącej obecnie luki prawnej. W tym miejscu należy przypomnieć, iż ustawodawca, zmieniając zasady funkcjonowania gwarancji z BFG (ustawa o BFG weszła w życie 9 października 2016 r.), uchylił art. 7 ust. 1 u.o.p.n., zgodnie z którym w przypadku upadłości banku deweloper miał obowiązek w ciągu 20 dni od dnia spełnienia warunku gwarancji zawrzeć umowę o prowadzenie MRP z innym bankiem. W wyniku tych zmian, niewątpliwie korzystnych z punktu widzenia nabywców, którzy otrzymali status deponenta środków zgromadzonych na MRP, powstała luka prawna – brak obowiązku dewelopera do założenia nowego MRP w przypadku, gdy prowadzący taki rachunek bank upadnie. Przepisy te będą stosowane do dnia wejścia w życie projektowanej ustawy, kiedy to nastąpi ich uchylenie.

7. Zgodność projektu z prawem Unii Europejskiej

Zakres projektu ustawy nie jest objęty regulacją przepisów Unii Europejskiej.

8. Ocena co do potrzeby notyfikacji

Projektowana regulacja nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (i nie podlega notyfikacji Komisji Europejskiej).

Projekt nie wymaga przedłożenia instytucjom i organom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania konsultacji lub uzgodnienia.

Projekt na etapie konsultacji i uzgodnień był udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej UOKiK.

Na poprzednim etapie konsultacji organizacja konsumencka – Fundacja Instytut Ochrony Praw Konsumentów z siedzibą w Poznaniu przekazała uwagi do projektu na formularzu w trybie ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa.

9. OSR przedstawiono na odrębnym formularzu.

Nazwa projektu Projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Wiodące: Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: „UOKiK”) Współpracujące: Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii Ministerstwo Finansów Ministerstwo Sprawiedliwości Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Tomasz Chróśtny Prezes UOKiK Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Izabela Szewczyk-Krzyżanowska Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK tel. 22 55-60-424 izabela.szewczyk-krzyzanowska@uokik.gov.pl Magdalena Sobczyńska główny specjalista ds. legislacji w Departamencie Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK tel. 22 55-60-156 magdalena.sobczynska@uokik.gov.pl Jadwiga Teklak-Białek radca prezesa w Departamencie Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK tel. 22 55-60-156 jadwiga.teklak@uokik.gov.pl	Data sporządzenia 08.02.2021 r. Źródło: Inne Upoważnienie Prezesa Rady Ministrów z dnia 5 lutego 2018 r. (sygn. DP.5112.3.2018.RG). Nr w Wykazie prac UD14

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Stosunki między nabywcą a deweloperem są regulowane przez obecnie obowiązującą ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego¹⁾. Kilkuletni okres jej obowiązywania wskazuje na konieczność wprowadzenia zmian w zakresie niektórych z przyjętych w niej rozwiązań, ewentualnie stosownego ich doprecyzowania.

1. Zgodnie z *ratio legis* ustawy jej przepisy powinny znaleźć zastosowanie w każdym przypadku zawierania przez dewelopera z nabywcą umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy, i przeniesienia tego prawa na nabywcę. Zatem również w przypadku umów zawieranych po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego. Skutkiem powstałych wątpliwości interpretacyjnych, związanych z zakresem przedmiotowym ustawy, jest praktyka polegająca na stosowaniu jej przepisów wyłącznie do umów dotyczących lokali mieszkalnych (domów jednorodzinnych), co do których nie została wydana jeszcze decyzja o pozwoleniu na użytkowanie (nie złożono zawiadomienia o zakończeniu budowy domu, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu). Zakres przedmiotowy ustawy nie może budzić wątpliwości i musi zostać określony w sposób precyzyjny. Z uwagi na to konieczne jest podjęcie interwencji legislacyjnej w tym zakresie.
2. Obecny katalog środków ochrony wpłat nabywcy nie zapewnia mu ochrony na odpowiednim poziomie. Stosowany najczęściej w praktyce przez deweloperów otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (dalej: „OMRP”) bez

¹⁾ Ustawa realizuje postulaty zgłoszone przez Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu sygnalizacyjnym z dnia 2 sierpnia 2010 r. (sygn. S 3/10). TK wskazał na konieczność uregulowania kwestii dotyczących zawierania umowy deweloperskiej oraz ochrony środków wpłacanych przez nabywców na rzecz deweloperów. Obowiązujące wówczas przepisy nie zapewniały dostatecznej ochrony nabywcom mieszkań i domów z powodu braku odpowiednich regulacji dotyczących umowy deweloperskiej, zabezpieczenia środków finansowych nabywców w przypadku upadłości przedsiębiorcy. Tym samym TK zasygnalizował istnienie luki prawnej, powodującej niespójność systemu prawnego. Jednocześnie TK wskazał pośrednio, czego powinny dotyczyć stosowne regulacje, aby cel postanowienia został osiągnięty. Konieczne było zatem określenie wzajemnych praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej, sposobu jej wykonania, a także odpowiedzialności stron w razie jej niewykonania lub nienależytego wykonania. Niezbędne było ponadto wprowadzenie mechanizmów ochronnych dla nabywców mieszkań, w sytuacji gdy umowa zobowiązująca lub przedwstępna nie zostały zawarte w formie aktu notarialnego.

dodatkowych zabezpieczeń w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo bankowej nie zapewnia nabywcy skutecznej ochrony w przypadku upadłości dewelopera. Wpłata zdeponowanych środków z tego rodzaju rachunku następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie, jednak przed przeniesieniem własności nieruchomości na nabywcę, co powoduje, iż ryzyko utraty przez nabywcę zarówno środków finansowych, jak i nieruchomości, nie zostało wyeliminowane.

3. Stosowanie obecnie obowiązujących przepisów dotyczących prowadzenia mieszkaniowych rachunków powierniczych (dalej: „MRP”) oraz zasad wypłaty środków z tych rachunków sprawia trudności interpretacyjne. Ponadto przepisy ustawy nie precyzują zakresu uprawnień kontrolnych banku, co może powodować trudności w realizacji przez bank przedmiotowego obowiązku. Przepisy nie przesądzają również jednoznacznie, iż opłaty związane z prowadzeniem MRP nie mogą być pobierane ze środków nabywców zdeponowanych na tym rachunku.
4. Aktualnie dla przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper ma obowiązek zawrzeć umowę o prowadzenie MRP, na którym deponowane są środki wszystkich nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych wybudowanych w ramach tego przedsięwzięcia. W przypadku przedsięwzięć wieloetapowych (składających się z wielu zadań inwestycyjnych) czas prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego może trwać do kilku lat, na przestrzeni których może dojść np. do upadłości dewelopera. Istnieje zatem, w szczególności w przypadku OMRP, ryzyko utraty środków przez nabywców kupujący mieszkania w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych. Dodatkowo brak jest korelacji z harmonogramem sporządzanym dla zadania inwestycyjnego, a tym samym istnieją trudności z rozliczeniem środków zdeponowanych na MRP.
5. Ustawa nie reguluje funkcjonujących w obrocie rynkowym umów rezerwacyjnych²⁾. Brak regulacji w tym zakresie może stanowić potencjalne źródło zagrożeń interesów nabywcy. Istnieje ryzyko utraty wpłacanych przez nabywcę pieniędzy tytułem opłat rezerwacyjnych, przy czym mogą to być środki w znacznej wysokości³⁾. Deweloper nie ma obecnie obowiązku stosowania środków ochrony wpłat nabywcy w odniesieniu do tego rodzaju opłat. Na deweloperze nie ciąży również obowiązki przedkontraktowe w postaci obowiązkowego doręczenia nabywcy prospektu informacyjnego, czego skutkiem może być wprowadzenie nabywcy w błąd co do przedsięwzięcia deweloperskiego, lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Na konieczność doregulowania tej kwestii wskazują m.in. przedstawiciele branż objętych niniejszą regulacją.
6. Aktualnie deweloper ma obowiązek w prospekcie informacyjnym wskazać informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczące inwestycji planowanych w promieniu 1 km od nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie. Brak sprecyzowanego katalogu dokumentów stanowiących źródło przedmiotowych informacji może uniemożliwiać deweloperowi prawidłową realizację tego obowiązku.
7. Obowiązujące rozwiązania dotyczące procedury odbioru przedmiotu umowy deweloperskiej w niedostateczny sposób chronią interesy nabywcy. Nabywca nie dysponuje bowiem narzędziem umożliwiającym mu skuteczne wyegzekwowanie od dewelopera niewadliwego towaru. Ustawa nie uprawnia nabywcy do odmowy odbioru przedmiotu umowy, w przypadku gdy posiada on wady istotne. Ustawa nie sankcjonuje nieusunięcia przez dewelopera wad zgłoszonych przez nabywcę do protokołu odbioru.
8. Ustawa nie przewiduje sankcji za niestosowanie przez dewelopera środków ochrony wpłat nabywcy, mimo takiego obowiązku. Brak penalizacji tego rodzaju działań dewelopera może stanowić jedną z przyczyn niezrealizowania celu ustawy.
9. Brak regulacji prawnych przewidujących sposób postępowania stron umowy deweloperskiej w przypadku ogłoszenia upadłości banku prowadzącego MRP.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Najważniejsze rekomendowane rozwiązania:

- 1) precyzyjne określenie zakresu ustawy, tak aby wyeliminować wątpliwości (co ma miejsce obecnie), że ma ona zastosowanie do umów zawieranych również w odniesieniu do lokali lub domów posiadających pozwolenie na użytkowanie oraz objęcie jej zakresem przedmiotowym umów, których przedmiotem jest własność lub udział w prawie własności lokali użytkowych (wielostanowiskowej hali garażowej, pomieszczeń przeznaczonych na cele rekreacyjne, boksy rowerowe); w ograniczonym zakresie objęcie umów sprzedaży zawieranych z nabywcą przez dewelopera albo przedsiębiorę innego niż deweloper;
- 2) zmiana katalogu środków ochrony wpłat nabywcy przez usunięcie OMRP oferowanego z dodatkowymi zabezpieczeniami w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo bankowej;

²⁾ W latach 2012–2013 umowy rezerwacyjne były stosowane przez ponad 47% deweloperów. Jednocześnie ok. 31% spośród tych, którzy stosowali umowy rezerwacyjne, pobierało opłatę z tytułu rezerwacji, przy czym ponad 12% z nich zatrzymywało w pełni (zadek) lub częściowo kwotę wpłaconej opłaty rezerwacyjnej w przypadku rezygnacji klienta, niespowodowanej odmową udzielenia kredytu na zakup mieszkania (analizy własne UOKiK). W lutym 2017 r. UOKiK skierował pisma do 9 największych deweloperów (deweloperzy, którzy według rankingów prasowych sprzedali w 2016 r. ponad 1000 lokali mieszkalnych; ich łączna sprzedaż stanowiła ponad 25% sprzedaży w 6 największych aglomeracjach w Polsce). Wszyscy najwięksi deweloperzy pobierali opłatę za rezerwację lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

³⁾ Minimalna stwierdzona wysokość opłaty rezerwacyjnej zamyka się w przedziale od 300 zł do 3000 zł. Wysokość maksymalna opłaty rezerwacyjnej kształtuje się następująco: od 5000 zł do 20 000 zł albo od 5% do 10% wartości lokalu (analizy własne: Raport Konsument na rynku deweloperskim, styczeń 2014 – przygotowany przez UOKiK). Zgodnie z danymi za 2016 r. opłata rezerwacyjna, pobierana przez największych deweloperów, wynosiła od 300 zł do 20 000 zł albo 5% wartości lokalu (w tym przypadku najwyższa pobrana opłata z tego tytułu w 2016 r. wynosiła blisko 70 000 zł). Należy jednak podkreślić, maksymalna stawka pobieranej opłaty przez 5 na 9 największych deweloperów wynosiła 5000 zł.

- 3) utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (dalej: „DFG”) i nałożenie na dewelopera obowiązku odprowadzania składki na ten fundusz od wpłat dokonywanych przez nabywcę na MRP;
- 4) określenie praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej w przypadku ogłoszenia upadłości banku prowadzącego MRP;
- 5) doprecyzowanie zasad dokonywania przez nabywcę wpłat na MRP;
- 6) doprecyzowanie przepisów dotyczących zasad uprawnień kontrolnych banku oraz zasad dokonywania wypłat z MRP na rzecz dewelopera;
- 7) wyodrębnienie zadania inwestycyjnego i przypisanie do niego obowiązku prowadzenia MRP;
- 8) doprecyzowanie obowiązków przedkontraktowych dewelopera, w tym nałożenie na dewelopera rozpoczynającego sprzedaż obowiązku posiadania zgody wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę;
- 9) doprecyzowanie przepisów regulujących treść umowy deweloperskiej oraz innych umów zawieranych przez dewelopera z nabywcą, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a także zawieranych wraz z nimi umów dotyczących lokali użytkowych;
- 10) uregulowanie instytucji umowy rezerwacyjnej;
- 11) ustalenie zamkniętego katalogu dokumentów stanowiących źródło informacji o planowanych inwestycjach w promieniu 1 km od nieruchomości;
- 12) zmiana wzoru prospektu informacyjnego w związku ze zmianą zakresu przedmiotowego ustawy i doprecyzowaniem obowiązków przedkontraktowych dewelopera oraz zmiana w zakresie sposobu jego przekazywania przez dewelopera przez wprowadzenie obowiązku przekazania prospektu bez zgłoszenia żądania przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej;
- 13) wprowadzenie dodatkowego załącznika do prospektu informacyjnego w postaci szkicu koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji;
- 14) wyposażenie nabywcy w prawo odmowy dokonania odbioru przedmiotu świadczenia z uwagi na jego istotne wady;
- 15) doprecyzowanie procedury odbioru wraz z określeniem konsekwencji nieusunięcia wady w wyznaczonym przez konsumenta terminie;
- 16) wprowadzenie sankcji za niezapewnienie przez dewelopera jednego z obowiązkowych środków ochrony oraz za brak zgody wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę.

Zamierzonym efektem opisaney interwencji legislacyjnej będzie poprawa skuteczności i efektywności ochrony nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz wzrost poziomu akceptacji ustawy po stronie przedsiębiorców.

W trakcie prac nad projektem ustawy rozważane były również rozwiązania alternatywne wobec powoływania DFG. Zwiększenie poziomu ochrony nabywcy lokali mieszkalnych można bowiem osiągnąć również przez usunięcie z katalogu środków ochrony wpłat nabywcy OMRP oferowanych bez dodatkowych zabezpieczeń w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo bankowej. Analizy w tym zakresie, jak również stanowisko uczestników konsultacji wykazały, że rozwiązanie takie byłoby dla uczestników rynku mniej korzystne niż ostatecznie przyjęte. Podstawowe wyliczenia dotyczące wariantu alternatywnego zawarte zostały w części 7 OSR.

Dodatkowo rozważano rozwiązanie polegające na różnicowaniu wysokości składek na DFG w zależności od profilu ryzyka dewelopera lub inwestycji. Rozwiązanie takie wydaje się być rozwiązaniem racjonalnym, po części eliminującym problem nieuczciwych i nierzetelnych przedsiębiorców, lecz ostatecznie nie mogło zostać przyjęte jako z wielu względów problematyczne i niezwykle trudne do wdrożenia.

Przede wszystkim różnicowanie obciążeń nakładanych na przedsiębiorców przez państwo niesie z sobą niebezpieczeństwo uznania takiego rozwiązania przez Komisję Europejską za niedozwoloną pomoc publiczną. Szczególnie możliwość taka występuje w sytuacji, w której selektywny charakter obciążeń wynika z nie do końca transparentnych i mierzalnych przesłanek, a tu naszym zdaniem mogłaby wystąpić taka okoliczność.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami działalność deweloperska nie jest działalnością regulowaną, a przedsiębiorcy operujący w tym obszarze to grupa bardzo różnorodna. Na rynku funkcjonują podmioty, których przedmiotem działalności jest tylko działalność deweloperska, ale też podmioty, które wybudowały tylko jeden budynek, a na co dzień prowadzą zupełnie inny rodzaj działalności. Dodatkowo, część firm deweloperskich tworzy oddzielne spółki celowe dla każdej swojej inwestycji, część prowadzi inwestycje w ramach jednego podmiotu. Przedsiębiorcy finansują swoją działalność w różnych modelach: finansowanie ze środków własnych, finansowanie ze środków nabywców (najpopularniejsze), finansowanie z kredytu inwestycyjnego, finansowanie z innych źródeł zewnętrznych. Ponadto część firm nie przekazuje do Krajowego Rejestru Sądowego sprawozdań finansowych.

Problematyczne byłoby ustalenie kryterium różnicowania składki. Oparcie go o takie parametry, jak liczba zrealizowanych inwestycji (liczba oddanych do użytku lokali) może doprowadzić do niekorzystnych zjawisk, w szczególności na rynkach lokalnych mniejszych miast, gdzie liczba inwestycji jest bardzo ograniczona, czy też stanowić wysoką barierę wejścia dla nowych podmiotów. Nie wydaje się również właściwe uzależnianie oceny ryzyka od wielkości podmiotu. Inwestycje realizowane przez duże firmy deweloperskie niekoniecznie muszą być mniej ryzykowne niż projekty małych firm. Świadczą o tym chociażby pojawiające się okresowo doniesienia prasowe mówiące o problemach finansowych nawet bardzo dużych podmiotów z tej branży. Poza tym do rozstrzygnięcia pozostałby również problem

klasyfikacji spółek celowych będących małymi podmiotami, ale posiłkującymi się kapitałem zgromadzonym w ramach grupy kapitałowej lub środkami posiadanymi przez właścicieli.

Różnicowanie składek w zależności od ryzyka inwestycji i kondycji finansowej również wydaje się problematyczne. Ponieważ żadna instytucja nie nadzoruje rynku deweloperskiego, nie są dostępne dane co do kondycji finansowej poszczególnych podmiotów. Zebranie takich danych, co wskazano powyżej, byłoby bardzo trudne i bardzo kosztowne. Dodatkowo ocena ryzyka funkcjonowania musiałaby podlegać okresowej weryfikacji, ponieważ jak wiadomo sytuacja podmiotów dynamicznie ulega zmianom w czasie. Można zaryzykować chyba tezę, że koszty byłyby tu zapewne wyższe niż korzyści płynące z różnicowania stawek. Należy również zauważyć, że zwiększanie składek podmiotom w słabej kondycji finansowej nie wydaje się zasadne ze względu na dodatkowe pogarszanie sytuacji finansowej bardziej ryzykownych projektów. Za gorzej oceniane przedsięwzięcia deweloperzy musieliby zapewne uiszczać wyższe składki, co pogarszałoby ich sytuację i odstraszało potencjalnych nowych nabywców, w finale prowadząc do ich wyjścia z rynku. Podsumowując, nie wydaje się, aby obecnie istniały instrumenty ani informacje, które pozwoliłyby w sposób wiarygodny oszacować ryzyko upadłości konkretnych deweloperów (łącznie z ich celowymi spółkami-córkami). Stąd też przyjąć należy, że koszty i ryzyka wynikające z wprowadzenia takiego rozwiązania byłyby bardziej dotkliwe niż korzyści płynące z różnicowania stawek.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Opis rozwiązań funkcjonujących w krajach UE – dostępny na stronie RPL w zakładce przedmiotowego projektu ustawy.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Deweloperzy	ok. 2000	Analizy własne UOKiK	Doprecyzowanie sposobu realizacji ustawowego obowiązku przedkontraktowego. Obniżenie poziomu czasochłonności i kosztochłonności czynności związanych z uprawnieniami reklamacyjnymi nabywców jako skutek wzrostu poziomu jakości wybudowanych lokali lub domów (w interesie dewelopera będzie: budowanie bez wad oraz terminowe usuwanie wad stwierdzonych). Konieczność uiszczenia składek na DFG.
Banki	ok. 100	Analizy własne UOKiK	Wzrost liczby transakcji związanych z wpłatami składek na DFG. Przekazywanie do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego (dalej: „UFG”) danych dotyczących ORMP i ZMRP.
UFG	1	Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych	Prowadzenie DFG, w tym dokonywanie wypłat środków nabywcom w przypadku ziszczenia się przesłanek odpowiedzialności DFG, oraz zapewnienie obsługi DFG. Prowadzenie Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.
Bankowy Fundusz Gwarancyjny (dalej: „BFG”)	1	Ustawa z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji	Obowiązek przekazywania danych do UFG

Notariusze świadczący usługi związane z zawieraniem umów deweloperskich	3516	MS/GUS	Wzrost przychodów z taksy notarialnej wynikający z objęcia sprzedaży udziałów w prawie własności lokali użytkowych (np. garaży) obowiązkiem zawierania umowy deweloperskiej
Syndycy zajmujący się upadłościami deweloperów	1491 (dane ze strony MS na 20.11.2020 r.) ⁴⁾	MS	Nowe obowiązki związane z przekazywaniem danych do UFG za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.
Obywatele – nabywcy mieszkań	100 000 rocznie podpisujących umowy deweloperskie oraz ok. 60 000 rocznie podpisujących umowy przeniesienia własności	GUS	Ograniczenie ryzyka przy nabywaniu mieszkań od deweloperów. Gwarancja zwrotu wpłaconych środków na MRP w przypadku upadłości dewelopera, odstąpienia nabywcy od umowy bądź upadłości banku prowadzącego MRP przez wprowadzenie instytucji DFG. Przyznanie narzędzia ułatwiającego otrzymanie przedmiotu umowy bez wad. Skrócenie czasu oczekiwania na przedmiot umowy.
Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa	1	Ustawa z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej	Analiza sprawozdań UFG dotyczących DFG raz na kwartał. Wydawanie rozporządzenia określającego wysokość stawki, według której określana jest składka należna od dewelopera na DFG. Analiza i monitorowanie sytuacji rynku deweloperskiego w celu określania prawidłowej wysokości stawki opłat na DFG.
Prezes UOKiK	1	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów	Analiza sprawozdań UFG dotyczących DFG raz na kwartał. Współudział w wydawaniu rozporządzenia określającego wysokość stawki, według której określana jest składka należna od dewelopera na DFG.
Minister właściwy do spraw instytucji finansowych	1	Ustawa z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej	Analiza sprawozdań UFG dotyczących DFG raz na kwartał. Współudział w wydawaniu rozporządzenia określającego wysokość stawki, według której określana jest składka należna od dewelopera na DFG.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Przygotowanie projektu ustawy poprzedzone zostało pracami związanymi z przeglądem funkcjonowania ustawy,

⁴⁾ Średnia roczna liczba upadłości deweloperskich w latach 2012–2017 wynosi 16 (analizy własne UOKiK, na podstawie danych przekazanych przez MS), co oznacza, że w praktyce obowiązek przekazywania danych do UFG zmaterializuje się w zdecydowanie mniejszej liczbie przypadków rocznie.

badaniem rynku oraz sporządzeniem projektu założeń *projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (ZD3).

W okresie od marca do listopada 2013 r. Prezes UOKiK przeprowadził szerokie konsultacje społeczne. Jednym z wykorzystanych narzędzi było badanie ankietowe obejmujące, obok kwestii związanych z funkcjonowaniem przepisów ustawy, czynniki ekonomiczno-prawne wpływające na kondycję rynkową przedsiębiorstw deweloperskich. Ankieta została skierowana do ok. 1000 podmiotów – deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych i banków. Jednocześnie w okresie od lipca 2013 r. do stycznia 2014 r. odbyły się również pisemne konsultacje z przedstawicielami branż objętych przepisami ustawy – ubezpieczeniowej (Polska Izba Ubezpieczeń), bankowej (Związek Banków Polskich, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego), deweloperskiej (Polski Związek Firm Deweloperskich, Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań) oraz notariatem (Krajowa Rada Notarialna, Stowarzyszenie Notariuszy RP), a także z organizacjami reprezentującymi interesy konsumentów (Federacja Konsumentów, Krajowa Rada Rzeczników Konsumentów, Stowarzyszenie Konsumentów Polskich). Stanowisko przedstawiła również Fundacja na rzecz Bezpiecznego Obrotu Prawnego.

W okresie od stycznia do marca 2014 r. Prezes UOKiK przeprowadził wstępne konsultacje międzyresortowe (Ministerstwo Finansów, ówczesne Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Ministerstwo Sprawiedliwości, Komisja Nadzoru Finansowego). Przedmiotem konsultacji było zebranie opinii na temat funkcjonowania ustawy w praktyce wraz z ewentualnymi propozycjami zmian.

W kwietniu 2014 r. skierowano do konsultacji projekt Informacji Rady Ministrów o skutkach obowiązywania ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

W okresie od maja do sierpnia 2014 r. Prezes UOKiK przeprowadził kolejny etap konsultacji społecznych i międzyresortowych, występując do zainteresowanych podmiotów z prośbą o przesłanie konkretnych propozycji rozwiązań legislacyjnych. Uwagi i propozycje zostały zgłoszone przez: Ministerstwo Sprawiedliwości, Ministerstwo Finansów, ówczesne Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Business Center Club, Federację Konsumentów, Fundację na rzecz Bezpiecznego Obrotu Prawnego, Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego, Krajową Radę Notarialną, Polski Związek Firm Deweloperskich, Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań, Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej, Związek Banków Polskich oraz Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych.

W okresie od stycznia 2015 r. do czerwca 2016 r. projekt założeń został poddany procesowi uzupełniających konsultacji międzyresortowych. Przeprowadzono również analizę problemu zabezpieczenia wpłat nabywców nieruchomości w kontekście upadłości dewelopera.

W okresie maj-czerwiec 2017 r. przeprowadzono z ówczesnym Ministerstwem Infrastruktury i Budownictwa oraz Ministerstwem Finansów dodatkowe konsultacje w zakresie proponowanych rozwiązań.

Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów na posiedzeniu w dniu 21 listopada 2017 r. zarekomendował likwidację otwartych MRP oraz zlecił UOKiK skierowanie do Kancelarii Prezesa Rady Ministrów zgłoszenia do Wykazu Prac Legislacyjnych uwzględniającego zaproponowaną koncepcję. Prace legislacyjne nad przedmiotową koncepcją były kontynuowane w postaci projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (protokół ustaleń z dnia 13 grudnia 2017 r., sygn. DAS.S.0210.2.37.2017).

Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego opracowany na podstawie opisanych powyżej założeń podlegał w maju 2018 r. uzgodnieniom, opiniowaniu i konsultacjom publicznym. W związku z licznymi uwagami dokonano zmian w tekście projektu. Mając jednocześnie na uwadze § 84 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, zgodnie z którym, jeżeli zmiany wprowadzane w ustawie miałyby być liczne albo miałyby naruszać konstrukcję lub spójność ustawy (...) opracowuje się projekt nowej ustawy – przygotowano projekt nowej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Zgodnie z § 48 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin Pracy Rady Ministrów projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w grudniu 2018 r. został przekazany do ponownych uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych – do tych podmiotów, które zgłosiły uwagi na pierwszym etapie konsultacji. W styczniu 2019 r. przeprowadzono 3-dniową konferencję uzgodnieniową również z udziałem przedstawicieli strony społecznej (przedstawicieli banków oraz deweloperów) oraz zainteresowanych podmiotów, jak UFG i BFG. Po konferencji uzgodnieniowej prowadzono dodatkowo uzgodnienia dwustronne z Ministerstwem Sprawiedliwości, Ministerstwem Finansów, ówczesnym Ministerstwem Infrastruktury i Rozwoju, UFG przede wszystkim w zakresie dotyczącym nowego rozdziału o DFG. W dniu 13 lutego 2019 r. projekt został przekazany na Stały Komitet Rady Ministrów, jednakże jego rozpatrzenie przez Komitet zostało wówczas zawieszone do czasu uzyskania aktualizacji wpisu do wykazu. Przed dokonaniem aktualizacji wpisu projekt był kilkakrotnie opiniowany przez Centrum Analiz Strategicznych. Wpis do wykazu został zaktualizowany w dniu 7 października 2019 r.

Ponownego wpisu do nowego wykazu prac legislacyjnych RM dokonano 6 grudnia 2019 r. pod nr UD 14 (konieczność uzyskania wpisu do nowego wykazu związana była z dyskontynuacją prac Rządu w związku z powołaniem Rady Ministrów w nowym składzie).

W dniu 30 stycznia 2020 r. projekt został przyjęty przez Stały Komitet Rady Ministrów ze zmianami wynikającymi z uwag Ministra Finansów, Ministra Sprawiedliwości oraz rekomendowany Radzie Ministrów.

Projekt został rozpatrzony przez Komisję Prawniczą i potwierdzony przez Rządowe Centrum Legislacji co do zgodności z ustaleniami Komisji Prawniczej (pismo RCL z dnia 26 listopada 2020 r.).

W dniu 29 grudnia 2020 r. projekt został przyjęty przez Stały Komitet Rady Ministrów ze zmianami wynikającymi z autopoprawek oraz rekomendowany Radzie Ministrów.

Pismem Rządowego Centrum Legislacji z dnia 19 stycznia 2021 r. projekt uzyskał zwolnienie z przeprowadzenia komisji prawniczej.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
Dochody ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Źródła finansowania												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń												

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

Skutki								
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2016 r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	-19,8
	przedsiębiorstwa (dostępne informacje nie pozwalają na podział kosztów na sektory dużych oraz średnich, małych i mikro przedsiębiorstw) – wariant podstawowy	-69,2	-140,1	-140,1	-140,1	-140,1	-140,1	-1470,4
	przedsiębiorstwa (dostępne informacje nie pozwalają na podział kosztów na sektory dużych oraz średnich, małych i mikro	-151,9	-305,6	-305,6	-305,6	-305,6	-305,6	-3207,9

	przedsiębiorstw) – wariant alternatywny							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa (dostępne informacje nie pozwalają na wyodrębnienie wpływu z uwagi na sektory dużych oraz średnich, małych i mikro przedsiębiorstw)	Zmniejszenie ryzyka prowadzenia działalności w związku z zabezpieczeniem środków nabywców w trakcie procesu inwestycyjnego oraz z doprecyzowaniem przepisów. Wzrost zaufania banków względem branży deweloperskiej jako skutek obniżenia ryzyka finansowania tej branży – zmniejszenie poziomu ryzyka nabywcy, co oznacza jednocześnie obniżenie ryzyka banku finansującego dewelopera.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw (dostępne informacje nie pozwalają na wyodrębnienie wpływu z uwagi na sektory dużych oraz średnich, małych i mikro-przedsiębiorstw)	Zmniejszenie ryzyka prowadzenia działalności w związku z zabezpieczeniem środków nabywców w trakcie procesu inwestycyjnego oraz z doprecyzowaniem przepisów. Wzrost zaufania banków względem branży deweloperskiej jako skutek obniżenia ryzyka finansowania tej branży – zmniejszenie poziomu ryzyka nabywcy, co oznacza jednocześnie obniżenie ryzyka banku finansującego dewelopera.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe (osoby fizyczne – potencjalni nabywcy lokali mieszkalnych/domów jednorodzinnych)	Zmniejszenie ryzyka nabywcy przez: zapewnienie bezpieczeństwa nabywcy w relacjach z deweloperem oraz eliminację ryzyka utraty środków finansowych w przypadku upadłości dewelopera. Wzrost konkurencyjności po stronie podaży spowodowany wzrostem zaufania banków do deweloperów, przez zwiększenie dostępności środków ochrony na rynku (Obniżenie poziomu ryzyka banków spowoduje, iż chętniej umieszczać będą w swojej ofercie MRP. Tym samym deweloperzy zyskają łatwiejszy dostęp do tych produktów oraz możliwość wyboru odpowiedniej dla nich oferty. Wpłynie to na wzrost ich konkurencyjności.). Większa zgodność stanu lokalu oddawanego do użytku z opisem w umowie deweloperskiej. Przedmiotowy projekt nie wpływa na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.						
Niemierzalne	Deweloperzy	Zmniejszenie ryzyka prowadzenia działalności w związku z zabezpieczeniem środków nabywców w trakcie procesu inwestycyjnego oraz z doprecyzowaniem przepisów. Wzrost zaufania banków względem branży deweloperskiej jako skutek obniżenia ryzyka finansowania tej branży – zmniejszenie poziomu ryzyka nabywcy, co oznacza jednocześnie obniżenie ryzyka banku finansującego dewelopera.						
	Banki	Ograniczenie ryzyka związanego z prowadzeniem MRP, finansowaniem deweloperów. Ułatwienie realizacji obowiązków kontrolnych.						
	Nabywcy lokali mieszkalnych/domów jednorodzinnych	Zmniejszenie ryzyka nabywcy poprzez: zapewnienie bezpieczeństwa nabywcy w relacjach z deweloperem oraz eliminację ryzyka utraty środków finansowych w przypadku upadłości dewelopera. Wzrost konkurencyjności po stronie podaży spowodowany wzrostem zaufania banków do deweloperów, przez zwiększenie dostępności środków ochrony na rynku (Obniżenie poziomu ryzyka banków spowoduje, iż chętniej umieszczać będą w swojej ofercie MRP. Tym samym deweloperzy zyskają łatwiejszy dostęp do tych produktów oraz możliwość wyboru odpowiedniej dla nich oferty. Wpłynie to na wzrost ich konkurencyjności.). Większa zgodność stanu lokalu oddawanego do użytku z opisem w umowie deweloperskiej.						
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Wariant podstawowy (ujęty w projekcie ustawy) Koszty w ujęciu pieniężnym; Podstawowym kosztem dla deweloperów w związku z utworzeniem DFG będzie konieczność opłacenia składek na ten fundusz. Rozporządzenie w sprawie wysokości składek na DFG wydawane będzie przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych oraz po zasięgnięciu opinii UFG i Prezesa UOKiK.						

Zaprezentowane w ustawie wysokości tych składek są wartościami maksymalnymi, które w praktyce zastosowane mogłyby być jedynie w ekstremalnych okolicznościach. Pracując na bardziej prawdopodobnym, aczkolwiek i tak pesymistycznym, scenariuszu, na potrzeby niniejszej OSR przyjęto, że roczna suma wpłat na DFG powinna wynieść co najmniej 141,3 mln zł rocznie. Przy zastosowaniu wysokości składek 1% od wpłat na OMRP oraz 0,1% od wpłat na ZMRP pozyskane zostaną rocznie składki w wysokości około 141,9 mln. zł, czyli pokryte zostaną wskazane wyżej potrzeby, z zachowaniem marginesu bezpieczeństwa w wysokości około 0,6 mln zł. Ustawa obecnie nie przewiduje ustanowienia limitu wpłat, powyżej którego nie byłyby pobierane dalsze składki. Wskazane rozwiązanie wydaje się być właściwe, aby zagwarantować, że, jeśli zgromadzone fundusze będą wystarczające do realizacji ewentualnych wypłat, nadmierne środki nie będą pozyskiwane. Przyjęta w OSR wysokość sumy wpłat ustalona została po konsultacjach z UFG (w których uczestniczyły również MiiR i MF), na poziomie, który powinien umożliwić zgromadzenie w DFG odpowiednich aktywów w kolejnych latach. Jeśli po 5 latach do zakładanych upadłości nie dojdzie, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i minister właściwy do spraw instytucji finansowych mogą stwierdzić, że DFG jest dostatecznie wypełniony i możliwe jest adekwatne obniżenie stawek, nawet do poziomu zbliżonego do 0. Wydaje się, że niezbędne jest jednak pozostawienie możliwości kształtowania stawek uprawnionym resortom. Sztuczne limity mogą bowiem prowadzić do problemów w sytuacjach kryzysowych. Ponadto, w ciągu najbliższych lat, ustalenie limitu nie miałoby żadnego praktycznego wpływu na rynek, gdyż poziom środków zgromadzonych w DFG w pierwszych latach nie przekroczy racjonalnie określonego limitu. Zaletą proponowanego obecnie elastycznego systemu jest wbudowany w niego mechanizm samoregulujący. Stawki ustala minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych. Pierwszy organ musi brać pod uwagę kondycję rynku deweloperskiego, drugi natomiast czuwać nad stabilnością DFG. Nadmierne windowanie stawek powodować będzie pogarszanie się sytuacji deweloperów na rynku, a w rezultacie zwiększenie liczby wypłat z DFG. Stąd też trudno zakładać, że obie instytucje w sposób nieuzasadniony będą windować stawki albo też sztucznie eskalować zwiększanie się kapitałów zgromadzonych w DFG, uniemożliwiające zmniejszenie obciążeń deweloperów i ich szybszy rozwój.

W przypadku przeniesienia tych kosztów w całości na konsumentów, koszt mieszkań oddawanych do użytku, finansowanych z wykorzystaniem OMRP wzrósłby o ok. 1%, a finansowanych z wykorzystaniem ZMRP o ok. 0,1%. Biorąc pod uwagę szacunki dotyczące wartości całego polskiego rynku mieszkaniowego (ok. 45,5 mld zł w 2017 r.) można przyjąć, że w takiej sytuacji ewentualny wzrost cen mieszkań wynikający z utworzenia DFG, nie powinien przekroczyć 0,3%. Gdyby założyć nierealistyczny scenariusz, w którym stawki zostały ustalone na poziomie maksymalnym, a deweloperzy w całości przenieśliby koszt regulacji na nabywców, wzrost cen mieszkań wynikający z utworzenia DFG, nie powinien przekroczyć 0,6%.

Jako wariant najbardziej prawdopodobny (będący podstawą obliczeń w teście regulacyjnym), ze względu na obecny stosunkowo wysoki poziom rentowności przedsiębiorstw deweloperskich⁵⁾ przyjmujemy jednak poniesienie tych kosztów bezpośrednio przez firmy deweloperskie. Należy zaznaczyć, że w ostatnim okresie, mimo braku DFG, nastąpił wzrost kosztów inwestycji, głównie ziemi, pracy oraz wzrost cen materiałów. Zgodnie z otrzymanymi informacjami Polski Holding Nieruchomości S.A. (dalej: „PHN”) oceniając otrzymane oferty na usługi budowlane, szacuje wzrost kosztów budowy w roku 2018 w stosunku do roku 2017 na około 20%. Dodatkowo, PHN wskazał, że zgodnie z sygnałami z rynku, wynagrodzenia zwiększyły się nawet o 30% w stosunku do roku 2017, a udział robocizny w cenie kontraktowej usługi budowlanej wynosi ponad 30%. Wzrostowi kosztów pracy towarzyszy wzrost cen materiałów budowlanych, zgodnie z otrzymanymi danymi, w niektórych przypadkach (drewno, ściany stropy, izolacje termiczne) wzrost cen między majem 2016 r. a październikiem 2018 r. osiągnął wartości dwucyfrowe. Powyżej wskaźnika inflacji rosną również ceny cementu, wapna, dachów, rynien itp. Wobec powyższego wzrost kosztów o 0,1% lub 1% nie wydaje się być czynnikiem, który w sposób istotny wpłynie na ceny mieszkań. Przy słabszym popycie wzrost kosztów ponoszonych przez deweloperów z tytułu funkcjonowania DFG będzie absorbowany przez obniżenie marży zysku. Dodatkowo należy wskazać, że zróżnicowanie cen mieszkań w poszczególnych miastach, widoczne zwłaszcza przy porównaniu ceny za metr kwadratowy w Warszawie i w mniejszych miejscowościach, świadczy o tym, że głównym

⁵⁾ https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_09_2018.pdf, str. 3.

czynnikiem różnicującym ceny mieszkań są nie koszty, lecz siła nabywcza ich nabywców (mieszkańcy miast o większej sile nabywczej zdolni są płacić wyższe ceny, co deweloperzy wykorzystują stosując wysokie marże). Podobnie nieoparte na kosztach różnicowanie cen widoczne jest również w wyraźnych różnicach cen za mieszkania o porównywalnej powierzchni w ramach jednej inwestycji. Wynikać to może z takich przyczyn jak nasłonecznienie, które istotne jest z punktu widzenia nabywcy, ale w żaden sposób nie jest związane z poziomem kosztów, czy też piętro, na którym znajduje się lokal (np. w inwestycji Yana w Warszawie cena 1 m² na 10 piętrze jest wyższa o 3,6% od ceny na 2 piętrze⁶⁾). Deweloperzy posiadający siłę negocjacyjną ustalają ceny na najwyższym możliwym do uzyskania od nabywców poziomie (w krótkim okresie podaż jest względnie stała, w dłuższym ze względu na ograniczone zasoby ziemi w miastach również może tylko nieznaczco wzrosnąć lub zmaleć). Stąd założenie, że przy obecnym, w dużym stopniu oderwanym od poziomu kosztów, sposobie kształtowania cen, niewielkie obciążenia wprowadzone projektowaną ustawą (1% ceny sprzedaży w przypadku mieszkań finansowanych w oparciu o OMRP) nie powinny w ogóle wpłynąć na te ceny.

Szczegółowe informacje dotyczące przyjętych założeń i sposobu szacowania wpływów i wydatków DFG:

Zgodnie z badaniem UOKiK średnia roczna wysokość wpłat na OMRP wyniosła w latach 2015–2017 14 062,5 mln zł a na ZMRP około 1 294,64 mln zł. Zakładamy, że w kolejnych latach wartości te będą na podobnym poziomie. Zastosowanie składki w wysokości 1% od wpłat na OMRP powinno wygenerować wpływy do DFG w wysokości około 140,6 mln zł, a składka naliczana od wpłat na ZMRP w wysokości 0,1% pozwoli pozyskać 1,3 mln zł. W sumie roczne składki na DFG, stanowiące zarazem koszty wprowadzenia ustawy dla deweloperów, wyniosą 141,9 mln zł.

Wpłaty na DFG przeznaczone będą na trzy główne rodzaje wydatków: na funkcjonowanie samego DFG, na wypłaty związane z upadłościami deweloperów oraz na wypłaty związane z upadłościami banków.

Zgodnie z szacunkami UFG roczny koszt funkcjonowania DFG wynosił będzie 10,1 mln zł. Dodatkowo niezbędne będzie stworzenie systemu informatycznego do obsługi Ewidencji DFG o koszcie około 12 mln zł, lecz na ten cel UFG zamierza wystąpić o sfinansowanie ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Program Operacyjny Polska Cyfrowa na lata 2014–2020, II oś priorytetowa E-administracja i otwarty rząd, działanie 2.1 – Wysoka dostępność i jakość e-usług publicznych.

Poniższa tabela prezentuje zestawienie kategorii kosztów DFG:

Pozycja	Koszt (tys. zł)
Koszt jednorazowy	
Opracowanie rozwiązania informatycznego	12 464
Koszty roczne	
Koszty utrzymania infrastruktury informatycznej i licencji	4 284
Koszty osobowe	2 542
Koszty administracyjne i rzeczowe	802
Koszty obsługi prawnej, usług doradczych i audytorskich	2 500
koszty roczne razem	10 128

Dla oszacowania średniej rocznej kwoty wypłat związanych z upadłościami deweloperów założono, że suma wpłat powinna być w stanie pokryć skutki upadłości jednego dużego i dwóch mniejszych deweloperów raz na pięć lat. Na podstawie przeprowadzonego w UOKiK badania oszacowano, że upadek dużego dewelopera podpisującego kwartalnie umowy dotyczące około 700 mieszkań spowodować może konieczność wypłacenia środków w wysokości około 550 mln zł. W przypadku dwóch mniejszych deweloperów (około 60–70 mieszkań kwartalnie) przyjęto, że ich upadek spowoduje konieczność wypłaty nie więcej niż około 50 mln zł. Przy powyższych założeniach średnia wypłat z DFG związana z upadłościami deweloperów dla jednego roku nie powinna wynieść więcej niż 130 mln zł. Środki pozyskane na ten cel pochodzić powinny ze składek od wpłat na OMRP.

Ostatnim rodzajem wydatków DFG będą wypłaty związane z upadłościami banków. Szacowanie wielkości wypłat związanych z takimi zdarzeniami są nadzwyczaj trudne,

⁶⁾ Do analizy wzięto przykładowe 2-pokojowe mieszkania o powierzchni 43,84 m², o identycznym rozkładzie zlokalizowanego w tym samym pionie. <https://mota-engil-re.eu/yana/lista-mieszkan/>.

ponieważ wypłaty z DFG następować będą wyłącznie w sytuacjach, gdy znajdujące się na rachunkach powierniczych kwoty zgromadzone i, w przypadku OMRP, jeszcze nie przekazane deweloperowi przekraczać będą wartość wypłat gwarantowanych przez BFG, czyli 100 tys. euro. Z tego powodu założyć należy, że wypłaty te nie dotyczyć będą OMRP, z których deweloperzy pobierają środki sukcesywnie w miarę realizacji inwestycji, wobec czego jest niewielkie prawdopodobieństwo, by w jakimkolwiek momencie znalazła się na nich kwota powyżej 100 tys. euro. Wypłaty związane będą więc praktycznie wyłącznie z ZMRP i dotyczyć będą bliskich ukończenia inwestycji głównie w dużych miastach. Uwzględniając fakt, że ZMRP są zdecydowanie mniej popularne od OMRP, a konieczność uruchomienia DFG dotyczyć będzie tylko względnie krótkiego okresu istnienia tych rachunków (jedynie w ostatnich miesiącach przed zakończeniem inwestycji środki wpłacone na ZMRP przekroczą wartość 100 tys. euro), przyjęto, iż środki wypłacane z DFG z tego tytułu dotyczyć będą średnio nie więcej niż 12 mieszkań rocznie (jedna na 10 lat upadłość banku specjalizującego się w prowadzeniu ZMRP, w którym istnieją w końcowej fazie 2 inwestycje po 60 mieszkań). Ponadto przyjęto, że środki niezbędne do pokrycia wypłat z DFG (różnica między wartością środków zgromadzonych na ZMRP a kwotą gwarantowaną z BFG) wynosić będą średnio 100 tys. zł. Przy takich założeniach średnia wypłata roczna powinna wynosić 1,2 mln i w całości pokrywana powinna być ze składki z wpłat na ZMRP.

Zgodnie z przedstawionymi powyżej wyliczeniami średnia wypłat z DFG związana z upadłościami deweloperów dla jednego roku nie powinna wynieść więcej niż 130 mln zł. W 5-letnim okresie wysokość wypłat oszacowano na poziomie 650 mln zł. Ponadto przyjęto, że średnia wypłat z DFG związana z upadłością banku i koniecznością pokrycia różnicy między wartością środków zgromadzonych na ZMRP a kwotą gwarantowaną z BFG dla jednego roku powinna wynosić 1,2 mln zł, co w okresie 10-letnim wynosić będzie 12 mln zł. Łącznie zapewnienie funduszu będzie wymagało zgromadzenia 662 mln zł – czas zgromadzenia zgodnie z przyjętymi w OSR stawkami, w przypadku założeniu braku upadłości, wyniesie 5 lat i 1 miesiąc. Dodatkowo w tabeli poniżej podano wyliczenia w jakim czasie, przy założeniu braku upadłości, wartość zgromadzonych środków osiągnie poziom 500 mln zł.

Wariant	Wysokość składki		Czas zgromadzenia środków o określonej wysokości przy założeniu braku upadłości (w dniach)		Kwota zgromadzona w funduszu przy założeniu braku upadłości (mln zł)	
	OMRP	ZMRP	500 mln zł	662 mln zł	po 5 latach	po 10 latach
1%	0,1%	1 385 (3 lata i 10 mies.)	1 833 (5 lat i 1 mies.)	658,95	1 317,90	
2%	0,2%	667 (1 rok i 11 mies.)	883 (2 lata i 6 mies.)	1 368,55	2 737,09	

Warianty uzyskiwania przez DFG pożądanego poziomu środków

Dodatkowe koszty dla przedsiębiorców i konsumentów pojawią się w związku z objęciem sprzedaży udziałów w prawie własności lokali użytkowych (np. garaży) obowiązkiem zawierania umowy deweloperskiej. W wyniku wprowadzenia takiego rozwiązania nastąpi wzrost taksy notarialnej o ok. 60 zł. Średnia cena garażu w 2017 r. wynosiła bowiem 28,8 tys. zł, a taksa notarialna dla dodatkowej powyżej 60 000 zł wartości w umowie deweloperskiej to połowa z 0,04%. Szacujemy, że ten koszt dotyczyć będzie około 60 000 umów rocznie. W związku z art. 39 ust. 2 projektu wyższy koszt taksy notarialnej podzielony został na pół między nabywców a deweloperów, co skutkuje przypisaniem kosztu pieniężnego w wysokości 1,8 mln zł rocznie po stronie deweloperów i po stronie nabywców, którzy wspólnie pokrywają koszt sporządzenia umowy notarialnej.

Wyliczenia przedstawione w tabeli w punkcie 7 nie uwzględniają skutków finansowych dla tych deweloperów, którzy w dniu wejścia w życie art. 72 ust. 3 prowadzą przedsięwzięcie deweloperskie bez założonego MRP. Art. 72 ust. 3 zacznie obowiązywać przedsiębiorców po 11 miesiącach od dnia ogłoszenia ustawy (30 dni plus 12 miesięcy *vacatio legis*). Dodatkowo zgodnie z art. 73 przepisy nowej ustawy będzie się stosować, jeżeli umowa deweloperska dotyczy budynku, co do którego przed dniem wejścia w życie ustawy nie zawarto żadnej umowy deweloperskiej. Zgodnie z obecnie obowiązującą ustawą obowiązku posiadania MRP nie mają inwestycje, w których sprzedaż rozpoczęła się przez 29 kwietnia 2012 r. Istnienie sytuacji, w której część przedsiębiorców unika prowadzenia rachunków, należy uznać za

	patologiczną. Projektowany przepis ma na celu likwidację możliwości obchodzenia prawa przez przedsiębiorców, nie tworzy zaś nowych obciążeń, co jest istotne zarówno dla bezpieczeństwa środków nabywców, ale też stanowi ułkon w stronę uczciwych deweloperów, którzy ponoszą koszty prowadzenia MRP. Ocena wpływu poziomu wypłat przez DFG z tytułu odstąpienia nabywcy od umowy z powodu istnienia wady istotnej jest trudna do oszacowania. Niemniej jednak jej wpływ na funkcjonowanie DFG powinien być znikomy. Korzyści w ujęciu pieniężnym: Jak wskazano wyżej w efekcie wprowadzenia projektowanych rozwiązań nastąpi wzrost taksy notarialnej wynikający z objęcia sprzedaży udziałów w prawie własności lokali użytkowych (np. garaży) obowiązkiem zawierania umowy deweloperskiej, co spowoduje jednocześnie wzrost przychodów notariuszy o 3,6 mln zł rocznie. Wariant alternatywny (rozważany w trakcie prac nad ustawą) Alternatywne rozwiązanie zakłada rezygnację z możliwości finansowania inwestycji w formie OMRP bez dodatkowych zabezpieczeń w postaci gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej. Zakłada się w nim, że deweloperzy, którzy obecnie korzystają z OMRP, zastąpią je ZMRP. W wariancie tym zakłada się także, że deweloperzy, przestając korzystać z OMRP, wypełnią powstałą lukę w finansowaniu za pomocą kredytów. Pozostałe obliczenia, takie jak wynagrodzenia notariuszy, pozostają identyczne jak w wariancie podstawowym. Koszty w ujęciu pieniężnym: Głównym składnikiem kosztów pieniężnych po stronie przedsiębiorstw (deweloperów) są, w tym wariancie, koszty związane z wypełnieniem luki w finansowaniu inwestycji. Deweloperzy nie mogą finansować inwestycji ze środków nabywców, będą wypełniać tę lukę dodatkowymi kredytami komercyjnymi. Na podstawie zrealizowanego przez UOKiK badania wartość środków wpłaconych do likwidowanych OMRP oszacowano na 14 757,4 mln zł w 2016 r. Oszacowano, że średnia roczna stopa oprocentowania kredytów w latach 2014–2017 kształtowała się na poziomie 3,87%. W związku z tym koszt dodatkowego kredytu będzie wynosił 570,9 mln zł rocznie. W przypadku przeniesienia tych kosztów w całości na konsumentów, koszt mieszkań oddawanych do użytku, finansowanych dotychczas z wykorzystaniem OMRP, wzrósłby o ok. 3,87%. Biorąc pod uwagę szacunki dotyczące wartości całego polskiego rynku mieszkaniowego, można przyjąć, że w takiej sytuacji ewentualny wzrost cen mieszkań wynikający z likwidacji OMRP, nie powinien przekroczyć 1,25%. Jako wariant najbardziej prawdopodobny, ze względu na stosunkowo wysoki poziom rentowności przedsiębiorstw deweloperskich, przyjęto jednak poniesienie tych kosztów bezpośrednio przez firmy deweloperskie. Dodatkowo po stronie przedsiębiorców pojawia się koszt kredytu bankowego, w związku z objęciem obowiązkiem prowadzenia ZMRP przy sprzedaży udziałów w prawie własności lokali użytkowych (np. garaży). Na podstawie szacunkowej wartości rynku lokali przynależnych wynoszącej 132,3 mln zł ustalono dodatkowy koszt kredytu bankowego na poziomie 5,1 mln zł rocznie. W ramach przedmiotowej analizy, na podstawie danych za 2015 r. oszacowano również roczny koszt ponoszony przez dewelopera z tytułu korzystania z ZMRP na ok. 25 tys. zł, a OMRP na ok. 16 tys. zł. Tym samym oszacowano dodatkowy ponoszony przez deweloperów roczny koszt zamiany wszystkich obecnie prowadzonych OMRP na rachunki zamknięte na ok. 22 mln zł. Korzyści w ujęciu pieniężnym: W wariancie alternatywnym środki nabywców mieszkań wpłacane są i przetrzymywane na rachunkach bankowych, których właścicielami będą deweloperzy. Korzyści z utrzymywania środków pieniężnych na tych rachunkach należy zatem przypisać przedsiębiorcom, którzy będą stronami umów o prowadzenie tych rachunków (deweloperzy oraz banki). Korzyści te będą częściowo rekompensować ponoszone koszty. Przyjęto ostrożne założenie, że średni poziom marży bankowej wynosi 1,5%. W tym wariancie banki uzyskają dodatkową korzyść w wysokości 221,4 mln zł rocznie z tytułu marży bankowej oraz 22,0 mln zł z tytułu wyższych opłat za prowadzenie ZMRP (wskazanych również wcześniej jako dodatkowy koszt dla deweloperów). Na podstawie omawianej analizy UOKiK z pierwszej połowy 2017 r. oszacowano średnie oprocentowanie MRP, biorąc pod uwagę średnią ważoną liczby subkont prowadzonych dla nabywców lokali mieszkalnych oraz wartość środków na nich zgromadzonych. Ustalono średnie oprocentowanie środków zgromadzonych w badanym okresie na OMRP na 0,75%, a

na ZMRP na 1,07%. Do dalszych obliczeń przyjęto więc 0,32 pkt. proc. jako średnią różnicę w oprocentowaniu środków zgromadzonych na rachunku zamkniętym i otwartym. Oszacowano dodatkową korzyść dla deweloperów z tytułu wyższego oprocentowania ZMRP w wysokości 47,2 mln zł rocznie. Nie można wykluczyć, że korzyści te będą przenoszone na konsumentów w postaci niższych cen mieszkań lub też nastąpi wzrost oprocentowania MRP, zwiększając korzyści deweloperów kosztem banków, jednak będą to drugorzędne skutki regulacji.		
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu		
☐ nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy	
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne: ...	x zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne: ...	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☐ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy	
Komentarz: obciążenia regulacyjne wynikające z projektowanych przepisów są niezbędne do realizacji celu regulacji, czyli zapewnienia efektywnej ochrony nabywców w relacjach z deweloperem, a w szczególności eliminacji ryzyka utraty przez nabywców środków finansowych dokonywanych na MRP.		
9. Wpływ na rynek pracy		
Neutralny – dla deweloperów jako pracodawców wejście w życie tych regulacji oznacza zmniejszenie ryzyka prowadzenia działalności w związku z zabezpieczeniem środków nabywców w trakcie procesu inwestycyjnego oraz z doprecyzowaniem przepisów. To z kolei przełoży się na wzrost zaufania banków względem branży deweloperskiej jako skutek obniżenia ryzyka finansowania tej branży – zmniejszenie poziomu ryzyka nabywcy, co oznacza jednocześnie obniżenie ryzyka banku finansującego dewelopera.		
10. Wpływ na pozostałe obszary		
☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ inne: ...	☐ demografia ☐ mienie państwowe	☐ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Nie dotyczy.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Proponowany termin wejścia w życie przepisów ustawy to 12 miesięcy od dnia ogłoszenia aktu termin ten dotyczy również wejścia w życie przepisów dotyczących funkcjonowania DFG, z tym że przepis dający podstawę do utworzenia DFG i gromadzenia środków wchodzi w życie wcześniej, tj. po 30 dniach od dnia ogłoszenia aktu. <i>Vacatio legis</i> w odniesieniu do przepisów dotyczących praw i obowiązków stron umowy w przypadku upadłości banku prowadzącego MRP – 30 dni od dnia ogłoszenia.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
Ewaluacja efektów projektu oraz zastosowanie bezpośrednich mierników nie jest wprost możliwe. Celem projektu jest zwiększenie skuteczności ochrony praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego. Weryfikacja realizacji zakładanych celów nastąpi przez badanie rynku przeprowadzone przez Prezesa UOKiK w terminie 3 lat od wejścia zmian w życie. Doświadczenia pokazują, iż wskazany w art. 40 obecnie obowiązującej ustawy 2-letni termin na dokonanie przeglądu okazał się w praktyce za krótki dla racjonalnego ustalenia skutków wprowadzonej regulacji. Z uwagi na to proponowany termin 3-letni należy uznać za uzasadniony.		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		

Raport z konsultacji publicznych i opiniowania do projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

1. Informacje ogólne.

Zgodnie z § 51 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) organ wnioskujący sporządza raport z konsultacji obejmujący omówienie wyników przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania.

Na podstawie art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz stosownie do § 52 ust. 1 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r., poz. 1006, z późn. zm.), projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

2. Przebieg konsultacji.

Przygotowanie projektu ustawy poprzedzone zostało pracami związanymi z przeglądem funkcjonowania ustawy, badaniem rynku oraz sporządzeniem projektu Założeń.

Przedmiotowy projekt ustawy powstał na podstawie Założeń, które podlegały szerokim konsultacjom – był to **projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i podlegał on uzgodnieniom, opiniowaniu i konsultacjom publicznym w maju 2018 r.** W związku z licznymi uwagami i sugestią RCL dokonano zmian w tekście projektu i **przygotowano projekt nowej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, który w grudniu 2018 r. został przekazany do ponownych uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych.** W styczniu 2019 r. przeprowadzono 3 dniową konferencję uzgodnieniową również z udziałem przedstawicieli strony społecznej (przedstawicieli banków oraz deweloperów) oraz zainteresowanych podmiotów jak Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny i Bankowy Fundusz Gwarancyjny.

W ramach konsultacji publicznych projekt ustawy został skierowany do następujących podmiotów:

1. Bankowy Arbitraż Konsumentcki
2. Business Center Club
3. Centrum im. Adama Smitha
4. Europejskie Centrum Przedsiębiorczości
5. Forum Odpowiedzialnego Biznesu
6. Fundacja Instytut Ochrony Praw Konsumentów
7. Fundacja Konsumentów
8. Fundacja na rzecz Bezpiecznego Obrotu Prawnego
9. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
10. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
11. Izba Gospodarki Elektronicznej
12. Konfederacja Lewiatan

13. Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce Związek Pracodawców
14. Koordynator do spraw negocjacji przy Prezesie Urzędu Regulacji Energetyki
15. Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych „UNI-BUD”
16. Krajowa Izba Gospodarcza
17. Krajowa Izba Gospodarczej Elektroniki i Telekomunikacji
18. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
19. Krajowa Izba Komunikacji Ethernetowej
20. Krajowa Izba Radców Prawnych
21. Krajowa Rada Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa
22. Krajowa Rada Spółdzielcza
23. Miejski Rzecznik Konsumentów w Warszawie
24. Naczelna Rada Adwokacka
25. Naczelna Rada Zrzeszeń Handlu i Usług
26. NASK
27. Polska Izba Doradców i Pośredników Odszkodowawczych
28. Polska Izba Informatyki i Telekomunikacji
29. Polska Izba Komunikacji Elektronicznej
30. Polska Izba Pośredników Ubezpieczeniowych i Finansowych
31. Polska Izba Radiodifuzji Cyfrowej
32. Polska Izba Turystyki
33. Polska Izba Ubezpieczeń
34. Polska Organizacja Handlu i Dystrybucji
35. Polski Związek Firm Deweloperskich
36. Polski Związek Organizatorów Turystyki
37. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
38. Polskie Stowarzyszenie Marketingu SMB
39. Polskie Stowarzyszenie Sprzedaży Bezpośredniej
40. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe
41. Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej
42. Stowarzyszenie Krzewienia Edukacji Finansowej
43. Rada Konsultacyjna ds. Ochrony Konsumentów przy Zarządzie Województwa Małopolskiego w Krakowie
44. Rada Krajowa Federacji Konsumentów
45. Rzecznik Praw Pasażera Kolei przy Prezesie Urzędu Transportu Kolejowego
46. Sąd Polubowny przy Komisji Nadzoru Finansowego
47. Stowarzyszenie Aquila
48. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
49. Stowarzyszenie dla Powiatu
50. Stowarzyszenie Konsumentów Polskich
51. Stowarzyszenie Na Rzecz Obrony Praw Konsumenta i Obywatela „Pro Futuris”
52. Stowarzyszenie Praw Pasażerów Przyjazne Latanie
53. Stowarzyszenie Rzeczników Konsumentów
54. Unia Metropolii Polskich
55. Unia Miasteczek Polskich
56. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
57. Związek Banków Polskich
58. Związek Instytucji Pożyczkowych
59. Związek Pracodawców Branży Internetowej IAB Polska
60. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców
61. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

62. Związek Stowarzyszeń Rada Reklamy
63. Wielkopolska Izba Budownictwa
64. Olsztyńska Izba Budowlana
65. Przedsiębiorstwo Budowlane „DOMBUD S.A.”
66. MURAPOL S.A.
67. Uniwersytet Gdański, Katedra Prawa Handlowego i Międzynarodowego Prawa Prywatnego

Uwagi do projektu ustawy zgłosiły następujące podmioty:

1. Wielkopolska Izba Budownictwa
2. Polski Związek Firm Deweloperskich
3. Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego
4. Związek Banków Polskich
5. Związek Pracodawców BCC
6. Pracodawcy RP
7. Przedsiębiorstwo Budowlane „DOMBUD S.A.”
8. MURAPOL S.A.
9. Uniwersytet Gdański, Katedra Prawa Handlowego i Międzynarodowego Prawa Prywatnego
10. Polska Izba Informatyki i Telekomunikacji
11. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
12. Fundacja Instytut Ochrony Praw Konsumentów
13. Stowarzyszenie Krzewienia Edukacji Finansowej
14. Naczelna Rada Adwokacka
15. Krajowa Rada Notarialna
16. Stowarzyszenie Notariuszy RP

W ramach opiniowania projekt ustawy został skierowany do:

1. Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego
2. Prezesa Narodowego Banku Polskiego
3. Rzecznika Finansowego
4. Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego
5. Prezesa Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa
6. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych
7. Rzecznika Praw Obywatelskich
8. Prezesa Naczelnego Sądu Administracyjnego
9. Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego
10. Krajowej Rady Sądownictwa

Uwagi do projektu ustawy zgłosili:

1. Prezes Narodowego Banku Polskiego
2. Przewodniczący KNF
3. Prezes Zarządu Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego
4. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego
5. Prezes Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej
6. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych
7. Prezes Zarządu Bankowego Funduszu Gwarancyjnego
8. Rzecznik Finansowy

3. Omówienie wyników przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania

Uwagi zgłoszone do projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w ramach konsultacji publicznych oraz opiniowania prowadzonego w grudniu 2018 r. wraz ze stanowiskiem wnioskodawcy przedstawione zostały w załącznikach do niniejszego raportu.

4. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym.

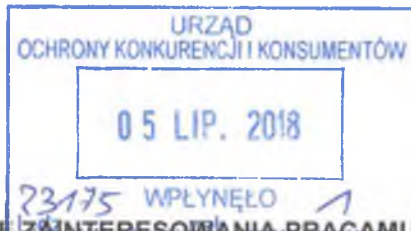
Projekt ustawy nie wymaga przedłożenia właściwym instytucjom i organom Unii Europejskiej lub Europejskiemu Bankowi Centralnemu w celu uzyskania opinii, dokonania konsultacji lub uzgodnienia.

5. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku.

Na etapie konsultacji projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego prowadzonych w maju 2018 r., jeszcze przed opracowaniem projektu nowej ustawy, organizacja konsumencka – Fundacja Instytut Ochrony Praw Konsumentów z siedzibą w Poznaniu przekazała omyłkowo uwagi do projektu ustawy na formularzu w trybie ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz.U. z 2017 r., poz. 248 z późn. zm.). Obecnie organizacja ta nie prowadzi już działalności.

Załączniki:

1. Zestawienie uwag do projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych (grudzień 2018r.) wraz ze stanowiskiem wnioskodawcy.
2. Zestawienie uwag do projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zgłoszonych w ramach opiniowania (grudzień 2018 r.) wraz ze stanowiskiem wnioskodawcy.



ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY,
PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM ROZPORZĄDZENIA

ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM

**Ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub
domu jednorodzinnego**

A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM

1. Nazwa/imię i nazwisko**

FUNDACJA INSTYTUT OCHRONY PRAW KONSUMENTÓW

2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania**

UL.ŚW. MARCIN 29/8, 61-806 POZNAŃ

3. Adres do korespondencji i adres e-mail

instytut@prawakonsumentow.org.pl

B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM

Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1	Klaudia Anioł – Prezes Zarządu	ul. Św. Marcin 29/8, 61-806 Poznań
2		
3		
4		
5		

C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĄDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY

Działając jako Prezes Fundacji Instytut Ochrony Praw Konsumentów z siedzibą w Poznaniu wpisanej do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000673407, niniejszym pragnę zgłosić uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 18 marca 2018 roku – dalej: „Projekt”.

SPI.....

DOIK 071-60/18

2018 -07- 06

05. 07. 2018

I. UWAGI OGÓLNE

W pierwszej kolejności wskazuję, że zasadniczy kierunek proponowanych zmian oceniam pozytywnie. Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego powinna stanowić nadrzędny cel planowanej nowelizacji i w mojej ocenie takie zamierzenie znalazło odzwierciedlenie w opublikowanym Projekcie. Po sześciu latach obowiązywania ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1468) – dalej: „Ustawa” – przyszedł czas na dokonanie w niej korekt.

Dotychczasowa praktyka zawierania umów deweloperskich ujawniła, że część z dotychczasowych postanowień Ustawy w praktyce nie funkcjonowała (np. zapewnienie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej równolegle dla otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego), bądź pojawiły się instytucje, które należało uregulować w przepisach powszechnie obowiązującego prawa (np. umowa rezerwacyjna).

Mając na względzie powyższe, poniżej przedstawione zostanie stanowisko Instytutu Ochrony Praw Konsumentów w odniesieniu do projektowanej nowelizacji Ustawy, które mają największe znaczenie dla bezpieczeństwa konsumentów.

II. LIKWIDACJA OTWARTYCH MIESZKANIOWYCH RACHUNKÓW POWIERNICZYCH POZBAWIONYCH ZABEZPIECZEŃ

Dotychczas Ustawa przewidywała w art. 4, że deweloper zapewnia nabywcom mieszkań co najmniej jeden z następujących środków ochrony:

- 1) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- 2) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową;
- 3) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową;
- 4) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Nowelizacja zakłada usunięcie z powyższego katalogu wskazanego w pkt 4 otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego pozbawionego zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo bankowej. Proponowane rozwiązanie zapewni nabywcom dodatkową ochronę, ponieważ środki przeznaczone na inwestycję zgromadzone zostaną na zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym, z którego będą mogły zostać wypłacone deweloperowi dopiero jednorazowo po przeniesieniu na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej. Alternatywą dla rachunku zamkniętego będzie rachunek otwarty, który jednak będzie musiał być zabezpieczony gwarancją bankową lub ubezpieczeniową.

Powyższa zmiana wyeliminuje, funkcjonujące aktualnie i stosowane najczęściej, rozwiązanie najmniej chroniące nabywcę, to jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy pozbawiony dodatkowego zabezpieczenia. Biorąc pod uwagę, że głównym celem przyświecającym nowelizacji Ustawy jest zapewnienie jak największej ochrony konsumentom powyższe rozwiązanie należy ocenić pozytywnie.

Odnosząc się do pojawiających się opinii ze strony deweloperów wskazujących, że wprowadzenie wskazanej wyżej zmiany spowoduje wzrost kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego uznać należy takie

stanowisko za niesłuszne. Po pierwsze celem, co wskazuje już sama nazwa, Ustawy jest ochrona konsumentów - nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych. Zawarte w Projekcie rozwiązanie jest krokiem zwiększającym tę ochronę właśnie. Po drugie stanowisko firm deweloperskich jest wynikiem wzięcia pod uwagę wyłącznie własnego interesu ekonomicznego, który często przysłania bezpieczeństwo konsumentów.

Jednocześnie warto rozważyć umożliwienie stosowania innych niż gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa zabezpieczeń otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Szukając kompromisu wskazać należy, że możliwym byłoby stosowanie poręczenia lub zastawu rejestrowego na majątku przedsiębiorstwa dewelopera jako środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę.

Jako słuszne ocenić należy uzależnienie dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy przez nabywcę od stopnia realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o czym mowa w projektowanym art. 5a.

III. UREGULOWANIE ZASAD I TRYBU ZAWIERANIA UMOWY REZERWACYJNEJ

W praktyce przed zawarciem umowy deweloperskiej jej strony zawierały umowę rezerwacyjną, która jednak do tej pory nie doczekała się regulacji na poziomie ustawowym. Unormowanie przedmiotowej kwestii powinno pozytywnie wpłynąć na ochronę praw konsumentów.

Pozytywnie oceniając kierunek proponowanych zmian wskazać jednak należy, że rozważeniu powinna podlegać terminologia zastosowana w Projekcie. Proponowany art. 21d odnosi się do „opłaty rezerwacyjnej”, tymczasem planowane rozwiązania są niemal zbieżne z instytucją zadatku uregulowanego w art. 394 Kodeksu cywilnego. W związku z powyższym analiza powinna zostać poddana możliwości zastąpienia terminu „opłata rezerwacyjna” odniesieniem do zadatku. Takie rozwiązanie zapobiegnie tworzeniu nowej instytucji obok już istniejącej. Racjonalność ustawodawcy powinna uzasadniać stosowanie funkcjonujących unormowań, a to pozwoli na wykorzystanie dorobku doktryny prawa cywilnego i judykatury w interpretacji przepisów ustawy i rozwiązywaniu sporów.

Koleją kwestią, którą poddać należy pod rozważę jest wprowadzenie minimalnego i maksymalnego okresu przez który lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny wybrany przez rezerwującego będzie wyłączony z oferty sprzedaży. Miejscem, w którym przedmiotowe unormowanie powinno zostać zamieszczone jest art. 21b ust. 2 lit. d.

IV. ROZSZERZENIE ZAKRESU STOSOWANIA PRZEPISÓW USTAWY

Istotną zmianą Ustawy ma być objęcie jej zakresem również gotowych lokali. Ich nabywcy zyskają dzięki temu ochronę wpłaconych środków do czasu przeniesienia własności lokalu, a ponadto będą mieli takie same prawa związane z odbiorem lokali i zgłaszaniem wad, jak dotychczasowi nabywcy na podstawie umowy deweloperskiej. Ustawa będzie dotyczyć też nabycia związanego z lokalem m.in. miejsca postojowego, garażu czy boksu rowerowego. Dzięki temu wpłaty na poczet ich ceny będą podlegały ochronie wynikającej z Ustawy.

Odnosząc się do rozszerzenia stosowania Ustawy do innych niż sam lokal mieszkalny czy dom jednorodzinny przedmiotów umów z deweloperami proponowane rozwiązanie ocenić należy pozytywnie. Jednocześnie zwrócić należy uwagę, że nie wszystkie planowane uprawnienia konsumentów zostały odniesione do owych elementów akcesoryjnych (dodatkowych). Postulujemy zatem dodanie uprawnienia do zgłaszania wad i umożliwienia do korzystania ze swych uprawnień z tym związanych w projektowanym

art. 27. Szczególnie widoczne jest to w art. 27 ust. 3, 9 i 12, które przyznają nabywcy prawo do zgłaszania wad lokalu i dają prawo do odmowy dokonania odbioru, jednakże nie odnoszą się do innych, jak choćby garaż, przedmiotów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Kolejnym planowanym rozszerzeniem zakresu stosowania przepisów ustawy jest związanie jej postanowieniami przedsiębiorców niebędących deweloperami. Jak wskazano w uzasadnieniu Projektu „W odniesieniu do przedsiębiorcy innego niż deweloper należy wyjaśnić, że te podmioty będą mogły zawierać tylko umowy sprzedaży, których przedmiotem będzie wyłącznie przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Propozycja ta ma na celu przeciwdziałanie praktykom obchodzenia przepisów ustawy.” Rozumiejąc motywy Projektodawcy rozważyć należy czy zakres powyższego odniesienia nie jest zbyt szeroki. Zgodnie bowiem z planowanym rozwiązaniem dość rygorystycznymi obowiązkami objęci będą także przedsiębiorcy nie prowadzący działalności deweloperskiej. Co za tym idzie wymogom Ustawy sprostać będą musiały także osoby fizyczne prowadzące jednoosobową działalność gospodarczą, które sprzedawać będą lokal, którego są właścicielami, pomimo że nie prowadzą działalności na rynku nieruchomości. W związku z powyższym postulujemy ograniczenie zastosowania Ustawy do przedsiębiorców związanych z mieszkalnictwem.

V. ROZSZERZENIE ZAKRESU KONTROLI DOKONYWANEJ PRZEZ BANK

Stosownie do postanowień Projektu do art. 12 dodany ma zostać ust. 4, który wprowadzi minimalny zakres kontroli realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego, która jest przeprowadzana przez bank. Jako słuszne uznać należy powiązanie wyników przeprowadzanej kontroli z wypłatami środków wpłacanych przez nabywców na powierniczy rachunek mieszkaniowy. Jednocześnie rozważyć należy przyznanie prawa zgłaszania przez nabywców zastrzeżeń w toku przeprowadzanej przez bank kontroli. Zastrzeżenia nabywców dotyczyć powinny sposobu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego, jak również gospodarowania środkami pieniężnymi zdeponowanymi na powierniczym rachunku mieszkaniowym.

VI. POZOSTAŁE UWAGI

Zmianom podlegać mają także wymogi co do treści umowy deweloperskiej. W tym zakresie zwrócić uwagę należy na projektowany art. 22 ust. 1 pkt 11, zgodnie z którym umowa deweloperska zawierać ma termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego. W odniesieniu do powyższego należy podnieść, że treść umowy deweloperskiej regulować powinna także terminy rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego. Podkreślić należy, że wykonanie danego etapu jest niezwykle istotne dla wypłaty środków z otwartego powierniczego rachunku mieszkaniowego. Co za tym idzie tak ważna kwestia powinna zostać wprost wyrażona w treści umowy deweloperskiej.

Zwrócić uwagę należy także na treść projektowanego art. 25 Ustawy, którego brzmienie, jak się wydaje, nie odzwierciedla zamiarów Projektodawcy. Dotychczasowe brzmienie przedmiotowego przepisu było następujące: „Wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz dewelopera, nie może przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy.” Tymczasem Projekt przewiduje, że „Jeżeli w umowie deweloperskiej lub w umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit b albo c albo e określono wysokość odsetek i kar umownych przysługujących stronom tych umów, to wysokość należności z tytułu odsetek nie może przewyższać wysokości należności z tytułu kar.” Dotychczasowe brzmienie przepisu odnosiło się do stron,

którym kary lub odsetki miały przysługiwać, tymczasem projektowany przepis odwołuje się do samej wysokości odsetek i kar umownych, a nie stron, którym mają one przysługiwać. Błędna redakcja przepisu prowadzi do wniosku, że wysokość z tytułu odsetek nie może przewyższać wysokości z tytułu kar. Tymczasem prawidłowa redakcja powinna odnosić się do stron umowy i wskazywać, że wysokość kar i odsetek zastrzeżonych na rzecz jednej strony nie powinna przewyższać wysokości kar i odsetek zastrzeżonych na rzecz drugiej strony.

Kolejną projektowaną zmianą będzie wprowadzenie nowego przepisu karnego stanowiącego, że „Kto będąc deweloperem nie zapewnia nabywcom przynajmniej jednego ze środków ochrony wpłat nabywcy określonych w art. 4 podlega karze grzywny albo karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.” Tym samym najistotniejsza zmiana wprowadzana przez Projekt do Ustawy polegająca na zapewnieniu odpowiednich środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę zostaje obwarowana sankcją karną. Rozwadze powinna zostać poddana skuteczność proponowanego rozwiązania. Zwrócić bowiem należy uwagę, że deweloperami są najczęściej duże spółki o korporacyjnym charakterze i wyłonienie osoby odpowiedzialnej za dopuszczenie się czynu niedozwolonego może okazać się utrudnione. Zważyć należy także na obserwowaną niechęć organów ścigania do prowadzenia postępowań, których charakter nie jest sensu stricto karny czy kryminalny.

W związku z powyższym rozważyć należy czy korzystniejszym rozwiązaniem z punktu widzenia jego skuteczności i dotkliwości dla sprawcy nie byłoby zastosowanie administracyjnej kary finansowej, którą mógłby zostać obciążony deweloper na mocy decyzji właściwego organu, np. Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

VII. PODSUMOWANIE

Jak już wielokrotnie wskazano wyżej jako korzystny z punktu widzenia ochrony praw konsumentów ocenić należy Projekt przedstawiony przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jednocześnie część z proponowanych rozwiązań wymaga dopracowania i dodatkowej analizy, która powinna zostać dokonana na etapie konsultacji społecznych oraz prac parlamentarnych. Podczas dalszych etapów procesu legislacyjnego Ustawy pod uwagę powinna być brana przede wszystkim ochrona praw nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych będących jednocześnie konsumentami.

W imieniu Fundacji Instytut Ochrony Praw Konsumentów:

Klaudia Anioł, prezes zarządu

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY

1	KRS FUNDACJA INSTYTUT OCHRONY PRAW KONSUMENTÓW
2	

E. Niniejsze zgłoszenie **NIE** dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych** zgłoszenia
dokonanego dnia

(podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)

F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
KLAUDIA ANIOŁ	30 czerwca 2018 ROKU	Klaudia Anioł Instytut Ochrony Praw Konsumentów Fundacja
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH ZEZNAN		
Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia		
(podpis)		

FUNDACJA
INSTYTUT OCHRONY PRAW KONSUMENTÓW
UL. ŚW. MARCIN 29/8, POZNAN 61-806 POZNAN
KRS 0000673407 NIP 7831757577

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 30.06.2018 godz. 19:44:06

Numer KRS: 0000673407

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU STOWARZYSZEŃ, INNYCH ORGANIZACJI SPOŁECZNYCH I ZAWODOWYCH,
FUNDACJI ORAZ SAMODZIELNYCH PUBLICZNYCH ZAKŁADÓW OPIEKI ZDROWOTNEJ**

PODMIOT NIEWPISANY DO REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	20.04.2017		
Ostatni wpis	Numer wpisu	3	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	PO.VIII NS-REJ.KRS/4856/17/125/REGON	
	Oznaczenie sądu	-----	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie rodzaju organizacji	FUNDACJA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 367089576, NIP: 7831757577
3.Nazwa	FUNDACJA INSTYTUT OCHRONY PRAW KONSUMENTÓW
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. WIELKOPOLSKIE, powiat POZNAŃ, gmina POZNAŃ, miejsc. POZNAŃ
2.Adres	ul. ŚWIĘTY MARCIN, nr 29, lok. 8, miejsc. POZNAŃ, kod 61-806, poczta POZNAŃ, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Jednostki terenowe lub oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie	1 21.01.2017 R.

statutu

20.03.2017 R.
 ZMIENIONO §§ 6, 21-22
 USUNIĘTO §19 UST.2, §23
 PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU

Rubryka 5

1. Czas, na jaki została utworzona organizacja	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 7 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 8 - Organ sprawujący nadzór

1. Nazwa organu	MINISTER WŁAŚCIWY DO SPRAW PRACY I POLITYKI SPOŁECZNEJ

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2. Sposób reprezentacji podmiotu	OŚWIADCZENIA WOLI W IMIENIU FUNDACJI W TYM W SPRAWACH MAJĄTKOWYCH SKŁADAĆ MOŻE KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	ANIOL
	2. Imiona	KLAUDIA JÓZEFA
	3. Numer PESEL/REGON	██████████
	4. Numer KRS	****
	5. Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU

Rubryka 2 - Organ nadzoru

Brak wpisów

Rubryka 3

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Brak wpisów

Rubryka 3 - Cel działania organizacji

.Cel działania

DZIAŁALNOŚĆ NA RZECZ I W ZAKRESIE:

- 1) UPOWSZECHNIANIA I OCHRONY PRAW KONSUMENTÓW
- 2) PORZĄDKU I BEZPIECZEŃSTWA PUBLICZNEGO;
- 3) RATOWNICTWA I OCHRONY LUDNOŚCI;
- 4) UDZIELANIA NIEODPŁATNEGO PORADNICTWA OBYWATELSKIEGO;
- 5) UDZIELANIA NIEODPŁATNEJ POMOCY PRAWNEJ ORAZ ZWIĘKSZANIA ŚWIADOMOŚCI PRAWNEJ SPOŁECZEŃSTWA;
- 6) UPOWSZECHNIANIA I OCHRONY WOLNOŚCI I PRAW CZŁOWIEKA ORAZ SWOBÓD OBYWATELSKICH, A TAKŻE DZIAŁAŃ WSPOMAGAJĄCYCH ROZWÓJ DEMOKRACJI;
- 7) OCHRONY I PROMOCJI ZDROWIA, W TYM DZIAŁALNOŚCI LECZNICZEJ W ROZUMIENIU USTAWY Z DNIA 15 KWIEŃNIA 2011 R. O DZIAŁALNOŚCI LECZNICZEJ (DZ. U. Z 2015 R. POZ. 618, 788 I 905);
- 8) OBRONNOŚCI PAŃSTWA I DZIAŁALNOŚCI SIŁ ZBROJNYCH RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ;
- 9) POMOCY OFIAROM KATASTROF, KLĘSK ŻYWIOŁOWYCH, KONFLIKTÓW ZBROJNYCH I WOJEN W KRAJU I ZA GRANICĄ
- 10) DZIAŁALNOŚCI NA RZECZ INTEGRACJI I REINTEGRACJI ZAWODOWEJ I SPOŁECZNEJ OSÓB ZAGROŻONYCH WYKLUCZENIEM SPOŁECZNYM;
- 11) PODTRZYMYWANIA I UPOWSZECHNIANIA TRADYCJI NARODOWEJ, PIELĘGNOWANIA POLSKOŚCI ORAZ ROZWOJU ŚWIADOMOŚCI NARODOWEJ, OBYWATELSKIEJ I KULTUROWEJ;
- 12) DZIAŁALNOŚCI NA RZECZ OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH;
- 13) PROMOCJI ZATRUDNIENIA I AKTYWIZACJI ZAWODOWEJ OSÓB POZOSTAJĄCYCH BEZ PRACY I ZAGROŻONYCH ZWOLNIENIEM Z PRACY;
- 14) DZIAŁALNOŚCI WSPOMAGAJĄCEJ ROZWÓJ GOSPODARCZY, W TYM ROZWÓJ PRZEDSIĘBIORCZOŚCI;
- 15) DZIAŁALNOŚCI WSPOMAGAJĄCEJ ROZWÓJ TECHNIKI, WYNALEZCZOŚCI I INNOWACYJNOŚCI ORAZ ROZPOWSZECHNIANIE I WDRAŻANIE NOWYCH ROZWIĄZAŃ TECHNICZNYCH W PRAKTYCE GOSPODARCZEJ;
- 16) DZIAŁALNOŚCI WSPOMAGAJĄCEJ ROZWÓJ WSPÓLNOT I SPOŁECZNOŚCI LOKALNYCH;
- 17) NAUKI, SZKOLNICTWA WYŻSZEGO, EDUKACJI, OŚWIATY I WYCHOWANIA;
- 18) WSPIERANIA I UPOWSZECHNIANIA KULTURY FIZYCZNEJ;
- 19) TURYSTYKI I KRAJOZNAWSTWA;
- 20) KULTURY, SZTUKI, OCHRONY DÓBR KULTURY I DZIEDZICTWA NARODOWEGO;
- 21) EKOLOGII I OCHRONY ZWIERZĄT ORAZ OCHRONY DZIEDZICTWA PRZYRODNICZEGO;

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o rozwiązaniu organizacji

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny lub przymusowy lub przedstawiciel do prowadzenia bieżących spraw stowarzyszenia

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu lub podziale

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych , o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Data sporządzenia wydruku 30.06.2018

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

Stanowisko do uwag zgłoszonych do projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 11 grudnia 2018 r. (konsultacje publiczne)

Jedn. Red./rodzaj uwagi	Treść uwagi	Podmiot zgłaszający	Stanowisko UOKiK
Uwagi ogólne			
Uwaga ogólna	Wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Projekt zakłada, że składki do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego będą wpłacali deweloperzy, jako określony procent każdej wpłaty klientów na otwarty lub zamknięty rachunek powierniczy. UOKiK proponuje, aby dla tego pierwszego maksymalna stawka wynosiła 5%, a dla drugiego – 1%. Wartość tej stawki procentowej może być niższa, jeśli tak zdecyduje w rozporządzeniu minister inwestycji i rozwoju, który taką decyzję podejmowałby w porozumieniu z ministrem finansów. Wezmą oni pod uwagę opinię UFG i UOKiK. Oznacza to, że kwota składki będzie uzależniona od ceny mieszkania lub domu. Im ta cena będzie wyższa, tym nominalna wysokość składki również będzie wyższa. Jeśli deweloper jej nie wpłaci do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, wówczas bank prowadzący rachunek powierniczy odmówi wypłaty pieniędzy na budowę. Na przykład przy inwestycji na 100 lokali, na fundusz trzeba będzie wpłacić ponad 2 mln złotych. To są bardzo duże kwoty, które przy obecnych, różnych problemach w branży, mogą często decydować o nierentowności takiego przedsięwzięcia. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zwróci wszystkie wpłaty klientom firmy deweloperskiej w dwóch przypadkach:	Wielkopolska Izba Budownictwa	

	a) kiedy deweloper zostanie postawiony w stan upadłości (sędzia – komisarz wyrazi zgodę na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego), b) kiedy klient skorzysta z ustawowej możliwości odstąpienia od umowy deweloperskiej np. jeśli zaprzestanie budowy lub nie usunie istotnej wady mieszkania lub domu. Wstępne oceny skutków wprowadzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego zakładają: a) podwyższenie kosztów dla deweloperów wynikające przede wszystkim z konieczności odprowadzania składek do funduszu; b) bezpowrotne przekazywanie na fundusz 5% wartości otrzymanych wpłat jest rozwiązaniem zdecydowanie nieadekwatnym do celów, które mu przyświecają. Całkowicie bowiem pomija uzasadnione interesy podmiotów (deweloperów) obarczonych tymi regulacjami; c) wzrost cen mieszkań; d) możliwe ograniczenie konkurencji na rynku oraz liczby realizowanych projektów deweloperskich. Fundusz w założeniu stosować będzie zasadę odpowiedzialności zbiorowej deweloperów za niepowodzenie innych przedsięwzięć. Dodatkowo odprowadzaniem składek objęci byłiby wszyscy deweloperzy, także deweloperzy stosujący zamknięte rachunki powiernicze. Podsumowując zaznaczyć należy, że cel wprowadzenia Projektu w analizowanym zakresie przyniesie jedynie negatywne i odwrotne od zamierzonych skutki. Wielce prawdopodobne jest przy tym naruszenie konstytucyjnych zasad: wolności gospodarczej i możliwości jej ograniczenie tylko ze względu na ważny interes społeczny. Obecnie obowiązujący model (otwarte lub zamknięte rachunki powiernicze – będące wyborem dewelopera) w sposób wystarczający chroni interesy klientów, nie ograniczając przy tym możliwości rozwoju pierwotnego rynku mieszkaniowego, stąd też postulat wprowadzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego jest nieuzasadniony. Podsumowując, jedyną korzystną zmianą jest zmiana sankcji z odstąpienia przez klienta od umowy deweloperskiej, w przypadku nieusunięcia wad zgłoszonych, na prawo dokonania		

	przez nabywcę naprawy na koszt dewelopera. Natomiast wprowadzone przez UKOiK zmiany w stosunku do projektu z dnia 18.05.2018 r. są niewielkie – utrzymują dotychczasowe najbardziej niekorzystne zapisy, a utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego może wygenerować jeszcze większe koszty. Generalnie można stwierdzić, że zmiany proponowane w Projekcie, niestety nie uwzględniają postulatów zgłaszanych przez branżowe izby gospodarcze i inne organizacje, a także nie uwzględniają postulatów zapisanych we wspólnym stanowisku wielkopolskich organizacji gospodarczych w sprawie projektu nowelizacji ustawy deweloperskiej z dnia 20 września 2018 r. Przypominam, że stanowisko przedstawiły poniższe organizacje: - Wielkopolska Izba Budownictwa, - Łoża Wielkopolska BCC, - Polska Izba Gospodarcza Importerów, Eksporterów i Kooperacji, - Wielkopolska Izba Przemysłowo-Handlowa, - Wielkopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa, - Wielkopolski Klub Kapitału, - Wielkopolski Związek Pracodawców Lewiatan. Niestety zmiany zawarte w opiniowanym Projekcie zmierzają w przeciwnym kierunku od zmian postulowanych przez izby gospodarcze i inne organizacje oraz samych zainteresowanych. Mimo że nie ma negatywnych doświadczeń, które usprawiedliwiłyby zaostrenie obowiązujących regulacji – nota bene uznawanych za jedne z najbardziej rygorystycznych regulacji rynku pierwotnego w Europie – przygotowany Projekt zmierza do osłabienia kondycji branży deweloperskiej i ograniczenia konkurencji.		
Uwaga ogólna	W pierwszej kolejności chcemy podkreślić, że kolejne zmiany w Ustawie w dalszym ciągu zmierzają w przeciwnym kierunku od wielokrotnie zgłaszanych postulatów przez różne organizacje branżowe. Pomimo braku negatywnych doświadczeń argumentujących zaostrenie, już jednych z najbardziej rygorystycznych regulacji rynku pierwotnego w Europie, Projekt zmierza do osłabienia kondycji całej branży deweloperskiej i ograniczenia konkurencji na tym rynku.	Polski Związek Firm Deweloperskich (PZFD)	

	Większość merytorycznych uwag, które Polski Związek Firm Deweloperskich zgłosił do Projektu z dnia 18 maja 2018 r. została opatrzona powtarzającym się lakonicznym i ogólnikowym komentarzem: „Potrzeba zmian w ustawie deweloperskiej wynika m.in. z przeprowadzonej oceny funkcjonowania przepisów tej ustawy. Analiza doświadczeń zgromadzonych w okresie obecnie już ponad sześcioletniego obowiązywania u.o.p.n., w tym m.in. w trakcie przeprowadzonego przeglądu, ujawniła potrzebę wprowadzenia szeregu zmian w części rozwiązań przyjętych w ustawie bądź stosownego ich doprecyzowania lub uzupełnienia. Praktyczne i prawne problemy w stosowaniu u.o.p.n. mogą stanowić przeszkodę efektywnej ochrony nabywców w relacjach z deweloperem, która stanowi cel wprowadzenia przedmiotowej regulacji.”, a poza tym stwierdzeniem brakuje choćby próby wyjaśnienia i uzasadnienia potrzeby wprowadzenia rozwiązań, które zawiera Projekt. Jednocześnie wśród największych zastrzeżeń i obaw co do proponowanych zmian, wyróżnić należy przede wszystkim: 1. Zastąpienie koncepcji likwidacji samodzielnych otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych instrumentem w postaci Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, na który deweloperzy będą mieli obowiązek przekazywać do 5% wartości sprzedawanych lokali lub domów jednorodzinnych. Absurdalne jest stwierdzenie zawarte w Tabeli 2. Nadmierne rozszerzenie konsekwencji nieterminowego usunięcia wady przez dewelopera oraz braku odpowiedzi dewelopera na zgłoszone do protokołu wady lub ich odrzucenia, w tym przede wszystkim możliwość zastępczego usunięcia wad przez nabywcę na koszt dewelopera. 3. Sprzeczne z ratio legis Ustawy rozszerzenie jej charakteru podmiotowego, poprzez włączenie w zakres jej stosowania sprzedaży garaży, komórek lokatorskich oraz już wybudowanych mieszkań z pozwoleniem na użytkowanie. 4. Obowiązek stosowania wybranych przepisów Ustawy (przedkontraktowych, ale też tych dotyczących odbioru		

	lokalu) do umów sprzedaży, których przedmiotem jest przeniesienie prawa własności. 5. Brak wzajemnego skorelowania praw i obowiązków wynikających z umowy rezerwacyjnej, powodującego nadmierne i nieuzasadnione uprzywilejowanie nabywcy kosztem sprzedającego. 6. Konieczność otwarcia mieszkaniowego rachunku powierniczego już w momencie rozpoczęcia sprzedaży, definiowanej jako podanie tego faktu do publicznej wiadomości. 7. Dokonywanie wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy w miarę postępów prac w realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i uzależnienie ich wysokości od faktycznego stopnia realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego. 8. Wpłaty na rzecz dewelopera ostatniej części wpłat dokonywanych na otwarty rachunek powierniczy dopiero po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego przenoszącego własność. 9. Obowiązek utrzymywania mieszkaniowego rachunku powierniczego aż do momentu, kiedy nastąpi przeniesienie prawa własności z ostatniej umowy deweloperskiej zawartej w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego. 10. Kolejne zwiększenie uprawnień kontrolnych banku względem wypłaty środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego. 11. Wprowadzenie możliwości zapoznania się osoby zainteresowanej zawarciem którejkolwiek z umowy, o której mowa w Ustawie z zaświadczeniem o samodzielności lokalu i aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu. 12. Obowiązek dewelopera, który rozpoczyna sprzedaż, czyli podaje do publicznej wiadomości informację na temat rozpoczęcia oferowania lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych, posiadania zgody banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i		

	przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę (zgoda ta powinna być na etapie zawarcia umowy deweloperskiej). 13. Rozszerzenie katalogu przesłanek uprawniających nabywcę do odstąpienia od umowy deweloperskiej, w tym również uprawniających nabywcę do zwrotu wpłaconych kwot z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. 14. Brak jasnych uregulowań w zakresie wzajemnego stosunku umów, które według Projektu mogą być zawierana wraz z w umową deweloperską, i do których odpowiednio ma się stosować przepisy dotyczące umowy deweloperskiej.		
Art. 2			
Art. 2 ust. 1 pkt. 3	Z przepisu tego wynika, że ustawę trzeba będzie stosować także do „zwykłej” sprzedaży lokalu lub domu jednorodzinnego już wybudowanego i wyodrębnionego tylko dlatego, że zbywcą jest deweloper. Czy taka jest intencja ustawodawcy?	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Intencją projektu jest rozróżnienie pomiędzy umową zobowiązaniową/zobowiązującą do wybudowania i wyodrębnienia (...) (obecnie takie umowy są zawierane po zakończeniu budowy; zawierane są w formie pisemnej i mają charakter umów przedwstępnych), a typową umową sprzedaży czyli umową zobowiązująco-rozporządzającą. Przepisy ustawy – wszystkie bez ograniczeń mają znaleźć zastosowanie tylko i wyłącznie do umów zobowiązaniowych – określonych w art. 2. Natomiast, gdy deweloper zawiera klasyczną umowę sprzedaży zastosowanie znajdzie tylko część przepisów ustawy – tak jak wskazuje art. 3 projektu. Por. uzasadnienie projektu – str. 12-17.
Art. 2 ust. 2	Projekt przewiduje rozszerzenie zakresu przedmiotowego ustawy deweloperskiej o umowy obejmujące lokale użytkowe lub udziały w tych lokalach nabywane wraz z własnością lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego. Należy przede wszystkim zauważyć, że zakres zastosowania przepisów ustawy deweloperskiej ograniczony jest do budownictwa mieszkaniowego, mającego za przedmiot lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne. Tym samym lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, czyli np. usługowe, handlowe, biurowe, użytkowe, są wyłączone z rygorów nałożonych przez aktualnie obowiązujące przepisy.	Wielkopolska Izba Budownictwa	Rozszerzenie zakresu zastosowania ustawy również na lokale użytkowe jest potrzebne w ocenie projektodawcy z uwagi na fakt iż obecnie środki finansowe wpłacane przez nabywcę tytułem ceny za lokal mieszkalny podlegają ochronie przewidzianej w przepisach u.o.p.n. natomiast takiej ochronie nie podlegają środki nabywcy wpłacone tytułem ceny za nabywany łącznie z lokalem np. garaż. Nie korzystają także z ochrony wynikającej z wpisu roszczenia do księgi wieczystej (m.in. na wypadek upadłości dewelopera). Propozycja zmierza więc do objęcia ochroną również środków z tytułu umowy o lokal użytkowy. Celem regulacji jest też wyeliminowanie zawierania dwóch oddzielnych umów (o lokal użytkowy oraz

	Z prawnego punktu widzenia, regulacja ustawy deweloperskiej ma chronić interes prawny nabywcy mieszkania lub domu, jako najdroższych części składowych kupowanych nieruchomości. To mieszkanie jako dobro szczególne podlega wyjątkowej ochronie. Nie sposób zatem znaleźć uzasadnienie dla rozszerzania katalogu nieruchomości włączonych przez Projekt pod reżim prawny ustawy deweloperskiej, co w sposób oczywisty utrudnia prowadzenie działalności gospodarczej i podnosi jej koszty. Należy podkreślić stanowisko, że ustawodawca celowo wykluczył z pod rygoru ustawy deweloperskiej udziały w hali garażowej czy pomieszczenia gospodarcze, które nie wymagają angażowania ze strony nabywcy dużych nakładów finansowych czy finansowania ich zakupu z kredytu bankowego. Projekt przewiduje ponadto, że ustawa deweloperska będzie miała zastosowanie nie tylko do lokali w budowie, ale również do lokali w okresie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Zwrócić należy uwagę, że wątpliwości dotyczące ustalenia momentu, do którego obowiązuje dewelopera tryb zawierania umów deweloperskich, istniały jedynie w początkowym okresie obowiązywania ustawy. Kwestię tę jednoznacznie rozstrzygnęło orzecznictwo wskazując, że momentem tym jest uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie. Istotą regulacji ustawy deweloperskiej było zabezpieczenie słusznym interesów nabywców lokali mieszkalnych, które nie zostały jeszcze wybudowane, za które nabywca uiszcza części płatności na etapie ich budowy. Ryzyka ekonomiczne wymagające specjalnego reżimu ochrony konsumenta nie występują jednak w przypadku, gdy budynek został już wybudowany i uzyskał pozwolenie na użytkowanie. W przypadku wprowadzenia w życie rozwiązania proponowanego w Projekcie, zakup lokalu na rynku pierwotnym nie będzie się różnił się od nabywania nieruchomości na rynku wtórnym.		o lokal mieszkalny) w przypadku, gdy nabywca kupuje wraz z lokalem mieszkalnym lokal użytkowy. Pod pojęciem lokalu użytkowego rozumie się na potrzeby przedmiotowej regulacji lokal inny niż lokal mieszkalny jednak z wyłączeniem lokali przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej. Należy wyjaśnić, że już zgodnie z <i>ratio legis</i> obowiązującej ustawy jej przepisy powinny znaleźć zastosowanie w każdym przypadku zawierania przez dewelopera z nabywcą umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia praw wynikających z umowy deweloperskiej (na którą składa się zobowiązanie do wybudowania lokalu albo domu i ustanowienie prawa odrębnej własności oraz przeniesienie prawa własności lokalu albo domu). Zatem również w przypadku umów zawieranych po zakończeniu budowy. Obecne brzmienie przepisów ustawy wprowadziło liczne wątpliwości interpretacyjne, które faktycznie znalazły odpowiedzi w orzecznictwie. Niemniej jednak w praktyce dochodzi do sytuacji, w których przepisy u.o.p.n. stosuje się wyłącznie do umów dotyczących lokali mieszkalnych (domów jednorodzinnych), co do których nie została wydana jeszcze decyzja o pozwoleniu na użytkowanie (nie złożono zawiadomienia o zakończeniu budowy domu, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu). W ocenie projektodawcy taka praktyka nie jest zgodna z celem już obowiązującej ustawy, dlatego też proponuje się doprecyzowanie zakresu przedmiotowego nowej ustawy. Należy zauważyć, że również w przypadku zakończonej budowy nadal występuje ryzyko, gdyż umowa zawierana z nabywcą ma charakter umowy cywilnoprawnej zobowiązującej do przeniesienia własności w przyszłości

			(umowy o charakterze przedwstępnym). Często jest to umowa w zwykłej formie pisemnej, co uniemożliwia dokonanie wpisu roszczenia nabywcy do księgi wieczystej tym samym nabywca nie może skorzystać ze środków ochrony związanych z wpisem. Należy też pamiętać, że na podstawie takiej umowy nabywca wpłaca 100% ceny i środki te nie podlegają żadnej ochronie. Stąd też w ocenie projektodawcy konieczna jest interwencja legislacyjna w tym obszarze. Por. uzasadnienie projektu.
Art. 2 ust. 1 pkt 4 i ust. 2	Art. 2 ust 1 pkt 4 Opisany w tym przepisie rodzaj umowy nie jest następnie uwzględniany np. w definicji przedsięwzięcia deweloperskiego, co może zostać uznane za sprzeczne z celami ustawy. ZBP proponuje ponownie przeanalizować zasadność braku odwołania do tego przepisu. Art. 2. ust. 2 Nie kwestionując generalnych intencji autorów projektu ustawy Związek Banków Polskich chciałby wskazać, iż treść tego przepisu wymaga pewnego doprecyzowania. Wynikać by bowiem mogło, iż przepisy tego projektu ustawy nie dotyczą sytuacji gdy osoba fizyczna nabywa samodzielny lokal użytkowy (np. na sklep czy biuro), a nie kupuje jednocześnie lokalu mieszkalnego. Nie jest także jasne, czy w ustawie wprowadza się wymóg prowadzenia ewidencji wspólnej dla nabywanego mieszkania i dla np. garażu, czy też oddzielnie dla obu nieruchomości ?	Związek Banków Polskich	Art. 2 ust. 1 pkt 4 - ten rodzaj umowy to umowa deweloperska podobnie, jak umowa określona w art. 2 ust. 1 pkt 1 więc obydwie te umowy są zawarte w definicji przedsięwzięcia deweloperskiego i określone tam jako umowa deweloperska. Intencją projektodawcy jest objęcie zakresem zastosowania ustawy jedynie umów o lokal użytkowy zawieranych wraz z umową o lokal mieszkalny a więc nabycie wyłącznie lokalu użytkowego nie podlega przepisom tej regulacji. W ocenie projektodawcy taki rodzaj ewidencji, jeżeli jest potrzebny, powinien wynikać z ustaleń umowy między bankiem a deweloperem. Projekt nie przewiduje prowadzenia takiej ewidencji, co nie oznacza, że bank na swoje potrzeby nie może jej prowadzić.
Art. 2 i 3	Art. 2 i 3. Rozszerzenie charakteru podmiotowego Ustawy, poprzez włączenie w zakres jej stosowania sprzedaży garaży, komórek lokatorskich oraz już wybudowanych mieszkań z pozwoleniem na użytkowanie. Obowiązek stosowania wybranych przepisów Ustawy (przedkontraktowych, ale też tych dotyczących odbioru lokalu) do umów sprzedaży, których przedmiotem jest przeniesienie prawa własności. Projekt przewiduje rozszerzenie zakresu przedmiotowego Ustawy o umowy obejmujące lokale użytkowe lub udziały w tych lokalach nabywane wraz z własnością lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego, ale także o	PZFD	Rozszerzenie zakresu zastosowania ustawy również na lokale użytkowe jest potrzebne w ocenie projektodawcy z uwagi na fakt iż obecnie środki finansowe wpłacane przez nabywcę tytułem ceny za lokal mieszkalny podlegają ochronie

	obowiązek stosowania niektórych przepisów Ustawy przy umowach sprzedaży. Należy jednak zauważyć, że zakres zastosowania przepisów Ustawy (ratio legis) ograniczony jest do budownictwa mieszkaniowego, mającego za przedmiot lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne, zdefiniowane w art. 3 Ustawy, wyłączając tym samym lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, czyli np. usługowe, handlowe, biurowe, użytkowe itd. Regulacja ustawowa ma chronić interes prawny nabywcy mieszkania lub domu, jako najdroższych części składowych kupowanych nieruchomości. To mieszkanie jako dobro szczególnie podlega wyjątkowej ochronie. Nie ma uzasadnienia dla rozszerzania katalogu nieruchomości włączonych pod reżim prawny ustawy, co w sposób oczywisty utrudnia prowadzenie działalności gospodarczej i podnosi koszty. Brak jest celu społecznego dla takich propozycji. Ustawodawca celowo wykluczył z pod rygoru ustawy udziały w hali garażowej czy pomieszczenia gospodarcze, które nie wymagają angażowania ze strony nabywcy dużych nakładów finansowych czy finansowania ich zakupu z kredytu bankowego. Z praktyki deweloperskiej wynika, że miejsca postojowe nie są obejmowane umowami kredytowymi. Nie budzi wątpliwości deweloperów fakt, że w przypadku połączenia jedną umową lokalu mieszkalnego i np. zewnętrznego miejsca postojowego jako części nieruchomości wspólnej oddawanej do wyłącznego korzystania, objęte one będą umową deweloperską. W przypadku podejmowania decyzji odnośnie zakupu miejsca postojowego nabywca nie kieruje się jego specyfiką, ponieważ każde miejsce ma takie same cechy. Zwrócić trzeba uwagę na to, że idea określenia w prawie polskim wzajemnych praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej wynikała w głównej mierze z postanowienia Trybunału Konstytucyjnego, który w postanowieniu z dnia 2 lutego 2010 r. (S 3/10, OTK-B 2010, Nr 6, poz. 407), stwierdzając istnienie luki prawnej, której usunięcie jest niezbędne do zapewnienia spójności systemu prawnego Rzeczypospolitej Polskiej, zasygnalizował Sejmowi RP i Radzie Ministrów potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej		przewidzianej w przepisach u.o.p.n. natomiast takiej ochronie nie podlegają środki nabywcy wpłacone tytułem ceny za nabywany łącznie z lokalem garaż. Nie korzystają także z ochrony wynikającej z wpisu roszczenia do księgi wieczystej. Propozycja zmierza więc do objęcia ochroną również środków z tytułu drugiej umowy o lokal użytkowy. Celem regulacji jest też wyeliminowanie zawierania dwóch oddzielnych umów (o lokal użytkowy oraz o lokal mieszkalny) w przypadku, gdy nabywca kupuje wraz z lokalem mieszkalnym lokal użytkowy. Pod pojęciem lokalu użytkowego rozumie się na potrzeby przedmiotowej regulacji lokal inny niż lokal mieszkalny jednak z wyłączeniem lokali przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej. Należy dodać, że opisany (art. 2 ust. 2) przypadek będzie miał zastosowanie w sytuacji, gdy lokal mieszkalny czy dom jednorodzinny będą stanowiły odrębną nieruchomość od nieruchomości na której będą znajdowały się wspomniane lokale użytkowe.

	w kwestii regulacji stosunków między stronami umowy deweloperskiej w celu zapewnienia ochrony praw nabywców mieszkań. Od samego zatem początku, założenia przyszłej ustawy deweloperskiej wskazywały na konieczność uregulowania relacji pomiędzy nabywcami mieszkań (domów), a deweloperami. Proponowane obecnie zmiany w sposób istotny, a zarazem nieuzasadniony zmieniają pierwotne cele i założenia, jakie towarzyszyły uchwaleniu w dniu 16 września 2011 r. ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, stanowiąc jedynie źródło wzrostu kosztów każdej ze stron umowy. Projekt przewiduje również, że ustawa deweloperska, z uwagi na pojawiające się wątpliwości co do jej zakresu przedmiotowego, znajdować ma zastosowanie nie tylko do lokali w budowie, ale również do lokali w okresie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Te wątpliwości, dotyczące ustalenia momentu, do którego obowiązuje dewelopera tryb zawierania umów deweloperskich, istniały jedynie w początkowym okresie obowiązywania Ustawy. Kwestię tę jednoznacznie rozstrzygnął Sąd Okręgowy w Warszawie w postanowieniu z dnia 1 lutego 2013r. (Sygn. akt V. CZ. 3659/12), czy też w postanowieniu z dnia 27.06.2012 r. (sygn. akt V Cz 2238/12), wskazując, że tryb zawierania umów deweloperskich obowiązuje dewelopera do momentu uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, a w ślad za tym stwierdzeniem, również sporządzanie i doręczanie prospektu obowiązuje do tego momentu. Klient w takim wypadku może świadomie dokonać zakupu lokalu już wybudowanego, nie ma tu ryzyka związanego z zagrożeniem jego interesu prawnego, a ochrona środków finansowych transakcji niczym nie różni się od ochrony środków finansowych przy różnego rodzaju innych transakcjach jak chociażby zakup pojazdu w salonie samochodowym. Niedopuszczalne i niekonstytucyjne jest nakładanie dodatkowych obowiązków przy sprzedaży gotowych mieszkań tylko i wyłącznie na wybrane podmioty, to jest deweloperów. Sprzedaż gotowych mieszkań musi być objętą jednakowymi regulacjami dla wszystkich podmiotów dokonujących takiej sprzedaży – deweloperów, osób fizycznych i prawnych. W	Należy wyjaśnić, że już zgodnie z <i>ratio legis</i> obowiązującej ustawy jej przepisy powinny znaleźć zastosowanie w każdym przypadku zawierania przez dewelopera z nabywcą umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia praw wynikających z umowy deweloperskiej (na którą składa się zobowiązanie do wybudowania lokalu albo domu i ustanowienie prawa odrębnej własności oraz przeniesienie prawa własności lokalu albo domu). Zatem również w przypadku umów zawieranych po zakończeniu budowy. Obecne brzmienie przepisów ustawy wprowadziło liczne wątpliwości interpretacyjne, które faktycznie znalazły odpowiedzi w orzecznictwie. Niemniej jednak w praktyce dochodzi do sytuacji, w których przepisy u.o.p.n. stosuje się wyłącznie do umów dotyczących lokali mieszkalnych (domów jednorodzinnych), co do których nie została wydana jeszcze decyzja o pozwoleniu na użytkowanie (nie złożono zawiadomienia o zakończeniu budowy domu, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu). W ocenie projektodawcy taka praktyka nie jest zgodna z celem już obowiązującej ustawy, dlatego też proponuje się doprecyzowanie zakresu przedmiotowego nowej ustawy. Należy zauważyć, że również w przypadku zakończonej budowy nadal występuje ryzyko, gdyż umowa zawierana z nabywcą ma charakter umowy cywilnoprawnej zobowiązującej do przeniesienia własności w przyszłości (umowy o charakterze przedwstępnym). Często jest to umowa w zwykłej formie pisemnej, co uniemożliwia dokonanie wpisu roszczenia nabywcy do księgi wieczystej tym samym nabywcą

	innym wypadku byłoby to naruszenie konstytucyjnej zasady równości wobec prawa. Istotą regulacji ustawy deweloperskiej było zabezpieczenie słuszných interesów nabywców lokali mieszkalnych, które nie zostały jeszcze wybudowane/zakończone, za które nabywca uiszcza części płatności na etapie ich budowy. Ryzyka ekonomiczne wymagające specjalnego reżimu ochrony konsumenta nie występując jednak w przypadku, gdy budynek został już wybudowany i uzyskał pozwolenie na użytkowanie. W tym kontekście zakup lokalu nie różni się od zakupu na rynku wtórnym; przeciwnie nawet, ze względu na udzielaną gwarancję i rękojmię – już w obecnym stanie prawnym gwarantuje większy poziom bezpieczeństwa konsumenta, niż zakupy z rynku wtórnego. Art. 2 ust. 2 Brak jasnych uregulowań w zakresie wzajemnego stosunku umów dotyczących lokali użytkowych, które według Projektu mogą być zawierane wraz z w umową deweloperską, i do których odpowiednio ma się stosować przepisy dotyczące umowy deweloperskiej. Zgodnie z propozycją brzmienia projektowanego art. 2 ust. 2 przepisy ustawy będą miały zastosowanie do „umów o lokal użytkowy” zawieranych łącznie z „umową o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny” i tylko, gdy ten lokal użytkowy zlokalizowany jest w ramach tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zdania inwestycyjnego co kupowany przez nabywcę lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny. Nowelizacja jednak nie wyjaśnia jak należy rozumieć zwrot „zawierane wraz”, co w praktyce może powodować wiele problemów interpretacyjnych. Czy w sytuacji, w której umowa deweloperska i umowa na lokal użytkowy zostaną zawarte z tym samym klientem w jakimś odstępie czasowym (np. 3 dni), to wówczas będziemy mieli obowiązek stosować przepisy ustawy względem lokalu użytkowego, czy też nie zostanie spełniony warunek łącznego zawarcia takich umów. Wątpliwe	nie może skorzystać ze środków ochrony związanych z wpisem. Należy też pamiętać, że na podstawie takiej umowy nabywca wpłaca 100% ceny i środki te nie podlegają żadnej ochronie. Stąd też w ocenie projektodawcy konieczna jest interwencja legislacyjna w tym obszarze. Należy wyjaśnić, że zgodnie z propozycją brzmienia projektowanego art. 2 ust. 2 przepisy ustawy będą miały zastosowanie do „umów o lokal użytkowy” zawieranych łącznie, równocześnie (jedność stron, czasu i miejsca zawarcia umowy) z „umową o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny” i tylko, gdy ten lokal użytkowy zlokalizowany jest w ramach tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego

	również pozostaje, czy odstąpić w takim przypadku będzie można tylko od jednej z tych umów, czy koniecznie będzie jednoczesne odstąpienie od obu umów?		lub zdania inwestycyjnego co kupowany przez nabywcę lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny. Założeniem projektu jest traktowanie ww. umów jako pakietu skutkiem czego jest to, że umowa akcesoryjna o lokal użytkowy będzie niejako dzielić los „umowy o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny”, np. w przypadku odstąpienia przez nabywcę od „umowy o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny”, odstąpienie będzie skuteczne także wobec „umowy o lokal użytkowy”. W takim przypadku strony powinny zwrócić sobie to co świadczyły (nabywca deweloperowi zwraca lokale a deweloper nabywcy – w praktyce bank prowadzący MRP - środki finansowe). Por. uzasadnienie projektu, str. 15-16.
Art. 3			
Art. 3	Art. 3. Zwracamy uwagę, iż niejasna jest relacja pomiędzy art. 2 ust. 1 pkt. 3 a art. 3. W pierwszym z nich stwierdza się, że przepisy ustawy stosuje się w całości do umowy, w której deweloper zobowiązuje się do przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy odrębna własność lokalu została już ustanowiona, a jednocześnie część przepisów ustawy stosuje się do sprzedaży zawieranych między nabywcą a deweloperem, których przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę prawa odrębnej własności lokalu. Umowa, w której deweloper zobowiązuje się do przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego jest umową sprzedaży. Zgodnie z przepisem art. 155 §1 k.c., umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej, albo że strony inaczej postanowiły. Pozostawienie zapisu w proponowanej treści spowoduje wątpliwości, czy ustawa deweloperska w odniesieniu do sprzedaży odrębnej własności lokalu dokonywanej przez dewelopera nie uchyli podwójnego skutku czynności prawnej.	Związek Banków Polskich	Intencją projektu jest rozróżnienie pomiędzy umową zobowiązaniową/zobowiązującą do wybudowania i wyodrębnienia (...) (obecnie takie umowy są zawierane po zakończeniu budowy; zawierane są w formie pisemnej i mają charakter umów przedwstępnych), a typową umową sprzedaży czyli umową zobowiązująco-rozporządzającą. Przepisy ustawy – wszystkie bez ograniczeń mają znaleźć zastosowanie tylko i wyłącznie do umów zobowiązaniowych – określonych w art. 2. Natomiast, gdy deweloper dokonuje sprzedaży zastosowanie ma mieć tylko część przepisów ustawy – tak jak wskazuje art. 3 projektu. Por. uzasadnienie projektu, str. 12-14. Nie jest intencją projektodawcy uchylenie podwójnego skutku czynności prawnej jaką jest sprzedaż lokalu. Uwaga do dyskusji podczas konferencji uzgodnieniowej.

Art. 4			
Art. 4 i kolejne	Sugerujemy dodanie w słowniczku definicji „przedsiębiorcy innego niż deweloper”.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego Związek Banków Polskich	W naszej ocenie wprowadzenie tej definicji nie jest konieczne chodzi tutaj jedynie o wskazanie, że jest to każdy przedsiębiorca niebędący deweloperem.
Art. 4	Art. 4. ZBP pragnie wskazać, że można odnieść wrażenie, iż autorzy projektu ustawy pragną znacząco zmienić dotychczasowe przepisy dotyczące rachunków powierniczych i rozszerzyć zakres obowiązywania przepisów także na rynek wtórny (sprzedający mieszkanie przedsiębiorca inny niż deweloper nie musi przecież realizować inwestycji). Mogłoby to np. oznaczać, że obowiązek mieszkaniowego rachunku powierniczego występuje też przy sprzedaży np. mieszkań zakładowych. Takie podejście byłoby nieuzasadnione i wprowadzałoby szereg ograniczeń na wtórnym rynku nieruchomości. Jeśli w rzeczywistości taka byłaby intencja autorów projektu, to ZBP sugeruje umieszczenie wyjaśnienia pojęcia „przedsiębiorca inny niż deweloper” w słowniczku oraz określenie jakiego rodzaju transakcje mogą być zawierane przez nabywcę i tak zdefiniowanego innego przedsiębiorcę.		Należy zwrócić uwagę, że norma zawarta w art. 4 w żaden sposób nie odnosi się do obowiązku stosowania rachunków powierniczych a wręcz przeciwnie przepis ten przewiduje, że w przypadku sprzedaży lokali przez przedsiębiorców innych niż deweloper zastosowanie znajdą wyłącznie w ograniczonym zakresie obowiązki przedkontraktowe, obowiązki w zakresie umowy rezerwacyjnej oraz niektóre obowiązki dotyczące odbioru lokalu. W odniesieniu do umów opisanych w art. 4 nie przewiduje się obowiązku zakładania MRP. Por. uzasadnienie projektu, str. 16-18.
Art. 5			
Art. 5 pkt 5	Postulujemy usunięcie słowa „bezpośrednio”.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego Związek Banków Polskich	Definicja nabywcy odpowiada definicji konsumenta z art. 22 (1) kc, dlatego w opinii projektodawcy nie należy usuwać słowa „bezpośrednio”.
Art. 5 pkt 7	Art. 5 pkt. 7 ZBP chciałby zwrócić uwagę na potrzebę doprecyzowania definicji przedsięwzięcia deweloperskiego. Zwracamy uwagę, iż zdarzają się przypadki, w których realizowanych jest kilka zadań w ramach przedsięwzięcia, dla których jest założona wspólna księga wieczysta. W sytuacji, w której każde zadanie ma odrębny mieszkaniowy rachunek powierniczy (MRP) może pojawiać się problem w określaniu udziału nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji ZBP postuluje rozważenie wprowadzenia wymogu ustanawiania odrębnej księgi wieczystej dla każdego zadania inwestycyjnego.		Do dyskusji na konferencji uzgodnieniowej z uwagi na niejasność uwagi i konieczność uzyskania dodatkowych wyjaśnień i uzasadnienia.

	Problematycznym jest także to rozwiązanie, gdy bank jest zobowiązany do wydania zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie nieruchomości, a jest jednym z uczestników finansowania całego przedsięwzięcia. Trudno znaleźć uzasadnienia dla braku odniesienia umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 w definicji przedsięwzięcia deweloperskiego (i w kilku miejscach w kolejnych artykułach) ?		Art. 2 ust. 1 pkt 4 - ten rodzaj umowy to umowa deweloperska podobnie, jak umowa określona w art. 2 ust. 1 pkt 1 więc obydwie te umowy są zawarte w definicji przedsięwzięcia deweloperskiego i określone tam jako umowa deweloperska – nie ma więc potrzeby dodatkowego wskazywania tam pkt 4.
Art. 5 pkt 11	W art. 5 pkt 11 proponuje, aby zdefiniować na czym polega podanie do publicznej wiadomości informacji o rozpoczęciu sprzedaży.	Polska Izba Inżynierów Budownictwa (PIIB)	Jest to każdy sposób poinformowania o rozpoczęciu sprzedaży czyli gotowości do zawierania umów.
Art. 6			
Art.6 ust. 1	Art. 6 ust. 1 Postulat wprowadzenia gwarancji bankowej i gwarancji ubezpieczeniowej jako niezależnych środków ochrony nabywcy bez konieczności łączenia z mieszkaniowym rachunkiem powierniczym. Proponowana zmiana przywraca pierwotne propozycje, które były zawarte w pierwszym projekcie ustawy, aby gwarancja bankowa i gwarancja ubezpieczeniowa były odrębnymi środkami ochrony nabywcy, które można stosować niezależnie od rachunku powierniczego. Należy wskazać, że gwarancja bankowa i ubezpieczeniowa gwarantują zwrot całości wpłaconych środków nabywcy w razie nieotrzymania mieszkania lub też upadłości dewelopera. Tym samym instrumenty te zapewniają pełną ochronę środków nabywcy i łączenie ich z otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym czyni te instrumenty zupełnie martwymi, ponieważ występowałby podwójny koszt zabezpieczenia środków pieniężnych (koszt mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz koszt gwarancji). Główną przesłanką zaproponowania gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej było właśnie dążenie do obniżenia kosztów obowiązkowych środków ochrony poprzez wprowadzenie konkurencji dla rachunków powierniczych. Udział ubezpieczycieli w tym rynku może doprowadzić do obniżki kosztów obowiązkowych instrumentów ochrony, a w konsekwencji zmniejszy obciążenia finansowe nabywców mieszkań.	PZFD	Projekt nie zawiera obecnie środków ochrony wpłat nabywcy w formie występującej w obowiązujących przepisach tj. OMRP wraz z gwarancją bankową lub ubezpieczeniową. Zrezygnowano z tego rodzaju zabezpieczenia z uwagi na brak zainteresowania taką formą zabezpieczenia z powodu braku możliwości ustanowienia odpowiedniego zabezpieczenia na majątku dewelopera tego typu produktu, a nie kosztów. Stanowisko takie wynika wprost ze zgłoszonych na wcześniejszym etapie konsultacji uwag - por. uwagi: Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego: (...) Projekt ustawy nie uwzględnia także faktu, że podmiot, na zlecenie którego bank udziela gwarancji, musi mieć zdolność kredytową. W sytuacji więc, gdy deweloper będzie musiał korzystać również z kredytu bankowego, może się okazać, że nie ma zdolności kredytowej do korzystania z gwarancji oraz z kredytu. Ponadto, gdy udzielenie gwarancji będzie poprzedzało zawarcie umowy o linię na gwarancję wówczas w takiej umowie zawsze zostanie umieszczone postanowienie, że bank odmówi udzielenia kolejnej gwarancji w przypadku pogorszenia się, w ocenie banku, kondycji finansowej dewelopera. Wówczas dojdzie do sytuacji, w której OMRP nie będzie mógł być otworzony bowiem deweloper nie uzyska gwarancji bankowej. Nie została także uwzględniona okoliczność, że bank nie udziela gwarancji bez zabezpieczenia. Tak będzie i w tym wypadku: roszczenia banku o zwrot kwot wypłaconych

			<i>beneficjentom przyszłych gwarancji – nabywcom lokali będzie musiał być zabezpieczony. Z uwagi na przedmiot działalności deweloperów będą to przede wszystkim nieruchomości. W sytuacji, gdy deweloper będzie równolegle korzystał z kredytu najpewniej będą miały miejsce notorycznie sytuacje, w których deweloper nie będzie miał majątku, na którym zabezpieczy zarówno spłatę kredytu jak i roszczenia banku z tytułu udzielonych gwarancji.;</i> Związku banków Polskich: <i>Należy zauważyć, że podstawowym zabezpieczeniem przedsięwzięcia deweloperskiego kredytowanego przez bank jest hipoteka z najwyższym pierwszeństwem na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja. Wpis hipoteki na II miejscu zabezpieczającej gwarancję bankową na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, jest dla banków zabezpieczeniem niewystarczającym. Co więcej, nawet w przypadku inwestycji które nie są kredytowane przez banki, jest mało prawdopodobne, by banki zdecydowały się na wprowadzenie do oferty gwarancji dla nabywców.</i> <i>W odniesieniu do propozycji obowiązkowego dodatkowego zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo gwarancji bankowej, jest niezwykle mało prawdopodobne, aby bank kredytujący dewelopera zdecydował się na udzielenie gwarancji zwrotu środków nabywcy. Przesądza o tym natura gwarancji bankowej, jako zobowiązania terminowego, które nie może być wypowiedziane i jest udzielane, co do zasady, tylko podmiotom o znanej historii kredytowej i o dobrej sytuacji finansowej.</i> <i>Zgodnie z ustawą gwarancja nie jest ograniczona kwotowo ani terminem (wygasa w momencie przeniesienia własności na nabywcę, a tym samym bank nie może wprowadzić terminu np. 12 miesięcy po dacie planowego terminu realizacji, ponieważ nie jest to zgodne z zapisami ustawy. Dodatkowo należy wskazać, iż „przeciętnemu” deweloperowi trudno będzie znaleźć inne finansowanie dla gwarancji i alternatywne</i>

			<i>finansowanie dla kredytu, a to samo zabezpieczenie zwykle nie będzie wystarczające dla zabezpieczenia obu instrumentów.</i> Z badań przeprowadzonych przez UOKiK wynika, że średni roczny koszt opłat za: - OMRP (ważony wartością wpłat nabywców w danym roku) w latach 2012-2017 wyniósł - 13 533 zł; - ZMRP (ważony wartością wpłat nabywców w danym roku) w latach 2012-2017 wyniósł - 18 824 zł.
Art. 6 ust. 2	Konstrukcja tego ustępu jest zła. Początek zdania „Deweloper, który..” jednoznacznie sugeruje, że może taki przypadek wystąpić, ale nie musi. Natomiast z ust. 1 wynika, że rachunek powierniczy jest zabezpieczeniem obligatoryjnym. W związku z tym należy wykreślić fragment w brzmieniu „który zapewnia jako środek ochrony wpłat nabywców jeden z rachunków, o których mowa w ust. 1”.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Uwaga do rozważenia. Ewentualna zmiana redakcji na następnym etapie prac.
Art. 6	Odnosząc się do kwestii utworzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego nie sposób nie zauważyć, iż wypłata środków na nim zgromadzonym służyć ma ochronie nabywców lokali w sytuacji, gdy deweloper korzysta z OMRP, do opłacania zaś składek na Fundusz zostali zobligowani również deweloperzy wybierający ZMRP. Dodatkowo środki z Funduszu są wypłacane w sytuacji upadłości Banków. Z uwagi na powyższe zauważyć należy, iż zbyt daleko posunięta została odpowiedzialność deweloperów w zakresie środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych, gdyż to banki oferują usługę prowadzenia rachunków powierniczych zarówno otwartych jak i zamkniętych, kontrolują zasadność wypłaty środków z OMRP dla dewelopera i zwalniania wypłaty środków z ZMRP, a ponad to możliwość wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego została przyznana jedynie bankom. Zdaniem autora pisma, takie obwarowania są przerzuceniem na dewelopera odpowiedzialności za działania banków, tym bardziej, iż nawet UOKiK przyznaje, że nie było do tej pory przypadku bankructwa firmy deweloperskiej, która korzysta z rachunku powierniczego.	SUPERKRAK S.A	Intencją projektodawcy jest zapewnienie komplementarnego systemu ochrony środków nabywcy. Co oznacza, że koniecznym jest wprowadzenie zestawu instrumentów wzajemnie ze sobą połączonych i wzajemnie się uzupełniających. Środki nabywcy mają być chronione na takim samym poziomie bez względu na wybrany przez dewelopera rodzaj MRP. ZMRP zapewnia nabywcy zwrot 100% wpłaconych przez niego środków, zarówno w przypadku upadłości dewelopera, odstąpienia od umowy, jak i zaprzestania prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego. analogiczny poziom ochrony jak ZMRP zapewnia OMRP z gwarancją bankową albo ubezpieczeniową. Z badań przeprowadzonych przez UOKiK wynika jednak, że tego rodzaju zabezpieczenia nie były wykorzystywane w praktyce. Jednocześnie likwidacja OMRP bez dodatkowych zabezpieczeń w postaci przedmiotowych gwarancji spotkała się z kategorycznym sprzeciwem branży. Dlatego też proponuje się DFG, który stanowi jeden z istotnych elementów zapewniających skuteczność takiego systemu.

Art. 6	Zdecydowanie negatywnie należy ocenić propozycję wprowadzenia nowej, dodatkowej obok mieszkaniowych rachunków powierniczych, formy zabezpieczenia wpłat nabywców wnoszonych na mieszkaniowy rachunek powierniczy, którą ma być ochrona środków udzielana przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, co wiąże się z obowiązkowym wnoszeniem przez deweloperów składki na zasadach i w wysokości określonej w przepisach ustawy. Podkreślić należy, że przedmiotowa składka nałożona na uczestników rynku deweloperskiego zostanie bezpowrotnie odebrana deweloperom, bez możliwości ubiegania się o jej zwrot po pozytywnym zakończeniu realizacji przedsięwzięcia. W związku z powyższym dodatkowa składka (której maksymalna wysokość ma wynosić 5% przy otwartym rachunku powierniczym i 1% przy rachunku zamkniętym) na fundusz gwarancyjny zostanie zapewne przerzucona na kupujących, co w konsekwencji doprowadzi do dodatkowego wzrostu cen mieszkań, obok wzrostów cen powodowanych przez stale rosnące koszty budowy i robocizny, co bez wątpienia w sposób negatywny odczują sami konsumenci. Praktyka i lata funkcjonowania dotychczasowej ustawy deweloperskiej nie wykazały jej większych ułomności w zakresie zabezpieczenia interesów nabywców przed upadłością deweloperów, w związku z czym wprowadzanie dodatkowego mechanizmu ochrony jest w naszej ocenie zbędne. Nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem, że dotychczasowe uregulowania prawne nie zapewniają skutecznej ochrony w przypadku upadłości dewelopera i konieczne jest wprowadzanie deweloperskiego funduszu gwarancyjnego. W naszej opinii otwarty i zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, przy uwzględnieniu dodatkowych elementów ochrony, w postaci formy aktu notarialnego umowy deweloperskiej, wpisu roszczenia do działu III księgi wieczystej, kontroli postępu robót budowlanych przez bank, stanowi skuteczny i wystarczający środek ochrony na wypadek upadłości dewelopera. Ponadto obowiązujące obecnie w naszym kraju uregulowania dotyczące branży deweloperskiej należą do jednych z najbardziej restrykcyjnych w całej Unii Europejskiej, a mimo to projekt	DOMBUD	Intencją projektodawcy jest zapewnienie komplementarnego systemu ochrony środków nabywcy. Co oznacza, że koniecznym jest wprowadzenie zestawu instrumentów wzajemnie ze sobą połączonych i wzajemnie się uzupełniających. Środki nabywcy mają być chronione na takim samym poziomie bez względu na wybrany przez dewelopera rodzaj MRP. ZMRP zapewnia nabywcy zwrot 100% wpłaconych przez niego środków, zarówno w przypadku upadłości dewelopera, odstąpienia od umowy, jak i zaprzestania prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego. analogiczny poziom ochrony jak ZMRP zapewnia OMRP z gwarancją bankową albo ubezpieczeniową. Z badań przeprowadzonych przez UOKiK wynika jednak, że tego rodzaju zabezpieczenia nie były wykorzystywane w praktyce. Jednocześnie likwidacja OMRP bez dodatkowych zabezpieczeń w postaci przedmiotowych gwarancji spotkała się z kategorycznym sprzeciwem branży. Dlatego też proponuje się DFG, który stanowi jeden z istotnych elementów zapewniających skuteczność takiego systemu. Należy bardzo mocno podkreślić, że stawka w wysokości 5% ma charakter maksymalny (jest to górna maksymalna granica stawki) a faktyczna stawka będzie określona w rozporządzeniu i będzie znacznie niższa. Faktyczna stawka nie powinna przekroczyć 1% w przypadku OMRP a w przypadku ZMRP – 0,2% jak wynika ze wstępnych wyliczeń (por. OSR str. 6-7). Jednocześnie z uwag z uwag zgłoszonych w trakcie niniejszych konsultacji przez MURAPOL wynika, że stawka w wysokości 2% byłaby do zaakceptowania i nie wpłynęłaby na wzrost cen mieszkań - <i>Odnosząc się do art. 48 ust. 5a proponujemy obniżyć maksymalną wysokość stawki procentowej z 5% do 2%. W ocenie spółki obniżenie stawki do proponowanej przez naszą Spółkę wysokości nie powinno wpłynąć na wzrost cen mieszkań. Obecna sytuacja na rynku nie uzasadnia konieczności wprowadzenia opłat na aż tak wysokim poziomie.</i>

	ustawy przewiduje jeszcze bardziej je zaostrzyć. W naszej ocenie projekt zmiany ustawy w zakresie dotyczącym wprowadzenia funduszu gwarancyjnego jest równie niebezpieczny, jak ten wcześniejszy, który przewidywał likwidację otwartych rachunków powierniczych bez zabezpieczenia i może doprowadzić nawet do kryzysu na rynku nieruchomości.		
Art. 6 ust. 2 w zw. z art. 45 do 54.	Art. 6 ust. 2 w zw. z art. 45 do 54. Wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, na który należało będzie dokonywać terminowych wpłat składek do 5% wartości nieruchomości. Projekt zawiera regulacje dotyczące utworzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (dalej jako „DFG”), jako alternatywę dla likwidacji samodzielnych otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Rozwiązanie to, podobnie zresztą jak pomysł likwidacji środka ochrony wpłaty nabywców w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, należy ocenić bardzo krytycznie, głównie z tego względu, że dokonywanie w procesie stanowienia prawa, nieusprawiedliwionych żadnymi okolicznościami obiektywnymi, zmian przekreślających wcześniejszy kierunek procesu legislacyjnego narusza zasadę demokratycznego państwa prawnego (tak np. wypowiedział się Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 12 kwietnia 2000 r., K 8/98). Zmiany, które istotnie ingerują w ustalony porządek prawny muszą być uzasadnione potrzebą innych wartości, do których na pewno nie można zaliczyć czysto hipotetycznej wizji pogorszenia koniunktury na rynku, która potencjalnie może przynieść zagrożenie dla procesów ekonomicznych i tym samym sytuacji konsumenta. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego przyjęto ponadto, że zasady poprawnej legislacji obejmują podstawowy z punktu widzenia procesu prawotwórczego etap formułowania celów, które mają zostać osiągnięte przez ustanowienie określonej normy prawnej. Po raz kolejny podkreślamy, że nie istnieją realne przesłanki do tak istotnego wzmacniania ochrony nabywców na wypadek potencjalnej upadłości dewelopera. Nawet w przypadku	PZFD	Należy wyjaśnić, że przedstawiony do ponownych konsultacji projekt ustawy deweloperskiej uległ zmianie przede wszystkim ze względu na uwagi adresatów tych norm. Projektodawca wnikliwie analizował argumenty m.in. branży deweloperskiej zwłaszcza w odniesieniu do najbardziej istotnej kwestii sposobu ochrony wpłat nabywców. Dużej krytyce poddano pomysł likwidacji środka ochrony w postaci samodzielnego otwartego rachunku powierniczego. Wobec tego projektodawca po przeprowadzeniu wstępnych analiz oraz licznych konsultacji z ekspertami z branży ubezpieczeniowej oraz przedstawicielami resortów - zaproponował rozwiązanie kompromisowe w zakresie ochrony wpłat nabywców tj. Fundusz Gwarancyjny jako II filar ochrony działający obok dwóch rodzajów MRP – które stanowią I filar zabezpieczenia środków nabywcy. Rozwiązania takie są znane polskiemu ustawodawstwu i skutecznie chronią interesy konsumentów np. na rynku usług turystycznych czy ubezpieczeniowych. Wobec powyższego trudno jest przyjąć ponownie tak skrajnie negatywne nastawienie branży deweloperskiej do kolejnej próby kompromisowego rozwiązania problemu niepełnej ochrony środków finansowych wpłacanych przez nabywców na MRP, zwłaszcza na OMRP. Należy bardzo mocno podkreślić, że stawka w wysokości 5% ma charakter maksymalny (jest to górna maksymalna granica stawki) a faktyczna stawka będzie określona w rozporządzeniu i będzie znacznie niższa. Faktyczna stawka nie powinna przekroczyć 1% w przypadku OMRP a w przypadku ZMRP – 0,2% jak wynika ze wstępnych wyliczeń (por. OSR str. 6-7). Jednocześnie z uwag z uwag zgłoszonych w trakcie niniejszych konsultacji przez MURAPOL wynika, że stawka w wysokości

	dekoniunktury i upadłości dewelopera potencjalne straty nabywcy ograniczone jedynie do nieznaczej części wartości mieszkania, a właściwie do nieznaczej części wartości transzy. W przypadku samodzielnego otwartego rachunku powierniczego bank refinansuje deweloperowi koszty danego etapu, który został faktycznie wykonany. Oznacza to, że potencjalna „strata” wynikająca z przymusowej sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym zostanie pokryta z wkładu własnego dewelopera. Najpierw bowiem deweloper inwestuje swoje środki w nieruchomość, następnie dokonuje nakładów na nią w postaci naniesień i dopiero występuje o refinansowanie danego etapu. Nabywca zaś dysponuje pierwszeństwem roszczeń przed wierzycielem hipotecznym, jeżeli tylko dysponuje zgodą na bezobciążeniowe wyodrębnienie danego lokalu spod hipoteki, co jest całkowitym standardem rynkowym. Uwzględniając obecne wymagania banków co do obowiązku posiadania wkładu własnego, niezależnie od wpłat nabywców, nie istnieje zagrożenie utraty środków przez nabywcę. Należy dodać, że zwiększenie wartości nieruchomości zwiększa jednocześnie zabezpieczenie hipoteczne kredytu, którym deweloper finansuje inwestycję. W konkluzji opinii prawnej przygotowanej na zlecenie Polskiego Związku Firm Deweloperskich przez radcę prawnego Piotra Zimmermana, dotyczącej możliwości zabezpieczenia roszczeń nabywców lokali mieszkalnych w postępowaniu upadłościowym dewelopera zapewniającego klientom otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze, czytamy: „O ile otwarty rachunek powierniczy chroni pieniądze zainwestowane przez Nabywcę w stopniu porównywalnym z zamkniętym rachunkiem powierniczym, o tyle rachunek otwarty daje większe szanse na zrealizowanie podstawowego celu inwestycji, czyli zakończenie budowy i uzyskanie przez Nabywcę mieszkania”. To właśnie te cele mają kluczowe znaczenie dla interesów nabywców, którym przede wszystkim powinno stwarzać się możliwości skutecznego uzyskania lokalu mieszkalnego, nawet pomimo problemów, które mogą wystąpić po stronie dewelopera. Analiza pokazuje, że konstrukcja otwartego mieszkaniowego	2% byłaby do zaakceptowania i nie wpłynęłaby na wzrost cen mieszkań - <i>Odnosząc się do art. 48 ust. 5a proponujemy obniżyć maksymalną wysokość stawki procentowej z 5% do 2%. W ocenie spółki obniżenie stawki do proponowanej przez naszą Spółkę wysokości nie powinno wpłynąć na wzrost cen mieszkań. Obecna sytuacja na rynku nie uzasadnia konieczności wprowadzenia opłat na aż tak wysokim poziomie.</i> Wspomniana przez PZFD opinia mec. P. Zimmermana dotyczy skuteczności regulacji prawa upadłościowego w kontekście wybranego przez dewelopera środka ochrony. Autor wprost stwierdza: „<i>W ocenie opiniującego przedstawiona powyżej symulacja, obejmująca cztery odmienne warianty, uzasadnia stwierdzenie, że zapewnienie przez dewelopera środka ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nie ma bezpośredniego wpływu na skuteczność i osiągnięcie celu prowadzonego wobec niego postępowania upadłościowego.</i>” W tym kontekście należy wyraźnie podkreślić, że przedmiotowy projekt nie ma na celu poprawienia skuteczności regulacji prawa upadłościowego. Jego celem jest wprowadzenie kompleksowego systemu regulacji zabezpieczających środki nabywcy w całym procesie zaangażowania środków nabywcy (od momentu zawarcia umowy deweloperskiej do chwili przeniesienia własności na nabywcę). Na marginesie należy dodać, iż ze sporządzonej na

	rachunku powierniczego może mieć duży wpływ na podjęcie decyzji o kontynuowaniu inwestycji, bowiem środki tam wpłacane mogą być przeznaczone na bieżącą realizację przedsięwzięcia, odmiennie niż środki gromadzone na rachunku zamkniętym, które mogą zostać przekazane deweloperowi dopiero po całkowitym zrealizowaniu inwestycji. W związku z powyższym, w dalszy ciągu brakuje racjonalnego uzasadnienia dla argumentów UOKiK nt. potrzeby zwiększenia ochrony konsumentów poprzez wprowadzenie rozwiązań, w tym przypadku Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, które nadal będą stanowić bardzo duże obciążanie finansowe po stronie branży deweloperskiej.	wniosek UOKiK opinii mec. P.Zimmermana wynika, że OMRP stosowany bez dodatkowych zabezpieczeń nie gwarantuje pełnej ochrony środkom nabywcy w przypadku upadłości dewelopera – „<i>Wśród wprowadzonego przez ustawodawcę katalogu środków ochrony wpłat, najwyższy stopień bezpieczeństwa zapewnia nabywcom zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, który nie uprawnia dewelopera do korzystania z wpłaconych środków aż do momentu całkowitego zakończenia inwestycji. W związku z tym, iż ulokowane na rachunku fundusze zostają „zamrożone” na czas realizacji przedsięwzięcia, środek ten jest jednocześnie najmniej atrakcyjny dla dewelopera, który staje się zmuszony finansować prace ze środków własnych lub posiłkować się kredytem bankowym. Podobny stopień zabezpieczenia zapewniałby otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w połączeniu z gwarancją bankową (ubezpieczeniową). (...) Z kolei otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy pozwala na bieżące wykorzystywanie zgromadzonych środków, które są co prawda wypłacane pod kontrolą banku, w zgodzie z harmonogramem przedsięwzięcia. W sytuacji upadłości dewelopera przed zakończeniem inwestycji mechanizm ten nie gwarantuje jednak, iż na rachunku będą znajdować się jakiekolwiek środki na zaspokojenie roszczeń nabywców.</i>” (por. „Opinia prawna na temat: postępowania wobec dewelopera niewypłacalnego lub zagrożonego niewypłacalnością po wejściu w życie ustawy z dnia 15 maja 2015 r. prawo restrukturyzacyjne wraz z analizą obecnego stanu prawnego w tym zakresie” r.pr. Piotr Zimmerman Kancelaria Zimmerman i Wspólnicy sp. k., Warszawa, listopad 2015). Trzeba również pamiętać, że proponowane zmiany mają na celu zagwarantowanie ochrony środkom nabywców , nie tylko na wypadek upadłości, ale także w przypadku skorzystania przez nabywcę z ustawowego prawa odstąpienia od umowy w przypadku nierealizowania przez niego obowiązków ustawowych czy zawartej z nabywcą umowy , a także na wypadek zaprzestania prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego.

	Na str. 2 uzasadnienia Projektu czytamy: <i>„Analiza doświadczeń zgromadzonych w okresie obecnie już ponad sześcioletniego obowiązywania u.o.p.n., w tym m.in. w trakcie przeprowadzonego przeglądu, ujawniła potrzebę wprowadzenia szeregu zmian w części rozwiązań przyjętych w ustawie bądź stosownego ich doprecyzowania lub uzupełnienia. Praktyczne i prawne problemy w stosowaniu u.o.p.n. mogą stanowić przeszkodę efektywnej ochrony nabywców w relacjach z deweloperem, która stanowi cel wprowadzenia przedmiotowej regulacji.”</i> Od grudnia 2017 r., kiedy UOKiK po raz pierwszy upublicznił założenia nowelizacji Ustawy, Urząd nie przedstawił uzasadnienia, z którego wynikać miałyby potrzeba wprowadzenia zmian w aktualnej treści ustawy, co jak zostało wskazane wcześniej, jest sprzeczne z zasadami demokratycznego państwa prawa. Ponadto, w cytowanym wyżej sformułowaniu, UOKiK nie odnosi się od obecnej sytuacji rynkowej, ale do postanowienia sygnalizacyjnego Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 sierpnia 2010 r. (sygn. S 3/10), w którym to Trybunał wskazał TK na konieczność uregulowania kwestii dotyczących zawierania umowy deweloperskiej oraz ochrony środków wpłacanych przez nabywców na rzecz deweloperów. Obowiązujące wówczas przepisy nie zapewniały dostatecznej ochrony nabywcom mieszkań i domów z powodu braku odpowiednich regulacji dotyczących umowy deweloperskiej, zabezpieczenia środków finansowych nabywców w przypadku upadłości przedsiębiorcy. Orzeczenie to dotyczyło więc stanu prawnego sprzed wejścia w życie Ustawy.		UOKiK dokonał analizy sytuacji rynkowej zarówno w kontekście obowiązujących rozwiązań prawnych, jak i zjawisk rynkowych (cykliczność rynku, liczba MRP, ilość środków zgromadzonych na MRP, ryzyko związane z finansowaniem deweloperów poprzez emisję obligacji itd.). Celem proponowanych rozwiązań jest podniesienie bezpieczeństwa środków nabywców, także w momencie załamania na rynku, którego ze względu na jego cykliczny charakter nie można wykluczyć, a jego skutków bagatelizować. Wiąże się to co prawda z podniesieniem kosztów działalności deweloperów, wydaje się jednak że obecna sytuacja na rynkach (okres dobrej koniunktury) pozwoli ograniczyć negatywne skutki proponowanych zmian. Faktem jest, iż proces realizacji budynków przez firmy deweloperskie jest długotrwały, wysokokosztowy i ryzykowny, aczkolwiek należy odejść od modelu, w którym nabywca ma ponosić ryzyko, którego nie chce podjąć bank czy też ubezpieczyciel. Warto wskazać w tym miejscu, że zakup mieszkania jest dla wielu konsumentów największą inwestycją w życiu. Brak zabezpieczenia ze strony państwa tak ważnej inwestycji podważa zaufanie obywateli do jego instytucji. Por. uzasadnienie projektu str. 3-7 oraz OSR str. 6-8.

	Na str. 5 uzasadnienia można przeczytać: <i>Uprzedzając zastrzeżenia co istnieniu uzasadnienia przyjęcia regulacji mających na celu wprowadzenie dodatkowych zabezpieczeń środków nabywcy gromadzonych na OMRP na wypadek upadłości dewelopera, można byłoby uznać, że np. skoro w latach 2006-2017 nie upadł żaden bank komercyjny, to nie istnieje zagrożenie upadłości. Tymczasem, banki mają obowiązek regularnego przekazywania środków pieniężnych na Bankowy Fundusz Gwarancyjny niezależnie od aktualnej koniunktury na rynkach finansowych. Idąc dalej tym sposobem rozumowania, można dojść do wniosku, że skoro deweloperzy nie bankrutują to żaden mieszkaniowy rachunek powierniczy nie byłby potrzebny z ich punktu widzenia, ponieważ każdy z tych rachunków (bez względu na jego rodzaj) generuje określone koszty po stronie przedsiębiorcy.</i> Jednakże uwadze UOKiK uchodzi okoliczność, że: a) Składki na Bankowy Fundusz Gwarancyjny wyznaczone są z uwzględnieniem wielu czynników, m.in.: - podstawy wyznaczenia, tj. wartości środków gwarantowanych w banku zobowiązanym do wniesienia składki wg stanu na koniec kwartału poprzedzającego kwartał, którego składka dotyczy, - profilu ryzyka banku, uwzględniającego ocenę ryzyka w obszarach kapitału, płynności i finansowania, jakości aktywów, modelu prowadzenia działalności i zarządzania oraz potencjalnych strat Funduszu na wypadek spełnienia warunku gwarancji wobec danego banku, - przynależności banku do systemu ochrony instytucjonalnej (IPS), - bieżącego stanu środków systemu gwarantowania depozytów w bankach		Wysokość składki od OMRP wynosić może maksymalnie 5%, a nie dokładnie 5%. Stawka maksymalna mogłaby zostać zastosowana wyłącznie w skrajnych przypadkach, np. trudne do zdefiniowania załamanie na rynku. Na potrzeby obliczeń zaprezentowanych w OSR przyjęta została, ustalona w konsultacjach z UFG, wysokość składki od środków wpłacanych na OMRP na poziomie 1%, co wydaje się prawdopodobną wartością w początkowym okresie czyli przy dzisiejszych uwarunkowaniach rynkowych. Ustalając w rozporządzeniu wysokość faktycznej składki na DWG na dany rok Minister będzie uwzględniał wszystkie istotne czynniki takie jak bieżący stan środków funduszu, wielkość środków zgromadzonych na OMRP i ZMRP czy też fazę cyklu koniunkturalnego. Zakładamy, że branża będzie mogła w określonym momencie wyrazić swoje stanowisko. Jeśli konieczność wypłaty środków z DWG będzie, zgodnie z sugestiami PZFD, zachodziło incydentalnie składka powinna ulegać dalszemu zmniejszeniu. Brak konieczności ustalania minimalnego i docelowego poziomu środków funduszu, wydaje się, że wystarczającą

	Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, która obecnie liczy 389 szczegółowych artykułów nt. regulacji dotyczących wpłat i wypłat z BFG, <u>natomiast Projekt jedynie w treści 9 ogólnych i niejasnych artykułów określa zasady funkcjonowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, jako nieznanego do tej pory na gruncie Ustawy instrumentu zabezpieczenia wpłaty nabywców.</u> <u>Obecna wartość rynku deweloperskiego wyceniana jest na przeszło 45 mld zł, a biorąc pod uwagę, że przeszło 90% rachunków stanowią te otwarte – na DFG corocznie będą odprowadzane kwoty w granicach 2 mld zł, tylko po to, by zabezpieczyć znikome ryzyko po stronie nabywców.</u> UOKiK wskazuje, że środki gromadzone na DFG mają pokryć ryzyko upadłości jednego dużego dewelopera i dwóch mniejszych mniej więcej raz na 5 lat. W ciągu 5 lat na Deweloperski Fundusz gwarancyjny zostanie wpłaconych jednak przeszło 10 mld złotych, co stanowi ok. 1/40 budżetu kraju. Przy ewentualnej upadłości tych trzech podmiotów maksymalna suma wypłat, przy założeniu, że inwestycja zostanie zlikwidowana (co przy obecnych przepisach prawa upadłościowego i restrukturyzacyjnego jest praktycznie niemożliwe) nie powinna przekroczyć kilkudziesięciu milionów złotych, a zatem przeszło 9,5 mld zł wpłaconych środków nie będzie w ogóle wykorzystywane. W związku z tym, że zgodnie z art. 46 ust. 2 pkt 2) DFG będzie miał prawo pobierać odsetki od środków zgromadzonych na rachunku bankowym Funduszu, instrument ten będzie w istocie stanowił źródło dochodu, którego wydatkowanie i kontrola nie będą objęte ścisłymi regulacjami. <u>Nie istnieje bowiem żaden mechanizm, który kontrolowałby zasadność i prawidłowość wypłat z DFG, jak również, który kontrolowałby działanie samego Funduszu.</u> <u>Oczywiste jest, że tak lakoniczne rozwiązania w zakresie DFG stanowić mogą ogromne pole do nadużyć i wykorzystywania instrumentów Ustawy w sposób sprzeczny z jej celem.</u>	DFG będą istotnie niższe od ostrożnościowych przewidywań przyjętych na potrzeby OSR składka na DFG będzie odpowiednio zmniejszana. Należy wyjaśnić, że propozycja wprowadzenia instytucji chroniącej wpłaty nabywców gromadzone na MRP nie jest wzorowana na koncepcji działania Bankowego Funduszu Gwarancyjnego a raczej na koncepcji działającego na gruncie przepisów dotyczących ochrony praw konsumentów usług turystycznych Turystycznym Funduszu Gwarancyjnym. Należy przyznać, że głównym celem DFG jest ochrona wpłat nabywców nie zaś wspomaganie restrukturyzacji upadających firm deweloperskich. Należy wyjaśnić, że DFG działa jako wyodrębniony rachunek Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, która to instytucja, zasady funkcjonowania, nadzoru, sprawozdawczości itp. Zostały szczegółowo uregulowane w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

	d) Ustawa o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym zawiera m. in. regulacje nt. - Nadzoru nad działalnością Funduszu, - Zakres odpowiedzialności za działania lub zaniechania Funduszu, - Status prawnego Funduszu, <u>natomiast w przypadku DFG żadne takie regulacje nie zostały w ogóle przewidziane, co poddaje w wątpliwość prawną możliwość funkcjonowania takiego Funduszu.</u> e) Zobowiązanie BFG wobec deponenta z tytułu gwarantowania depozytów powstaje z dniem wskazanym w decyzji Komisji Nadzoru Finansowego jako dzień zawieszenia działalności banku lub kasy i ustanowienia odpowiednio zarządu lub zarządcy komisarycznego, o ile nie został on ustanowiony wcześniej, oraz wystąpienia do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości lub też z dniem wystąpienia przez BFG do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości, w związku z prowadzoną przymusową restrukturyzacją banku lub kasy – <u>czyli w jasno określonych sytuacjach, po uprzednim spełnieniu przewidzianych w danych przypadkach szczegółowych przesłanek ustawowych, natomiast w przypadku DFG środki Funduszu przeznaczać ma się automatycznie na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, także w sytuacji odstąpienia od umowy przez nabywcę, o którym mowa w art. 42 ust. 1 pkt 1 - 10 Projektu – a zatem w momencie spełnienia przesłanki, która zależy od indywidualnej, subiektywnej i uznaniowej decyzji nabywcy.</u> <u>Takie regulacji podważają zasadę pewności obrotu, bowiem uzależniają wypłatę ze środków Funduszu (i powstanie roszczeń regresowych) od całkowicie pozaprawnych podstaw, gdyż odstąpienie od umowy deweloperskiej (i wypłata z DFG) będzie skuteczne niezależnie od istnienia materialnoprawnych</u>		Nadzór nad działalnością Funduszu sprawuje minister właściwy do spraw instytucji finansowych w oparciu o kryterium legalności i zgodności ze statutem. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, w ramach nadzoru, w przypadku stwierdzenia, że zadania Funduszu są wykonywane z naruszeniem prawa lub statutu może: 1) zażądać usunięcia nieprawidłowości w wyznaczonym terminie; 2) wnioskować do właściwego organu Funduszu o odwołanie z pełnionej funkcji członka Zarządu Funduszu odpowiedzialnego za powstałe nieprawidłowości. Intencją projektodawcy jest zapewnienie komplementarnego systemu ochrony środków nabywcy. Co oznacza, że koniecznym jest wprowadzenie zestawu instrumentów wzajemnie ze sobą połączonych i wzajemnie się uzupełniających. Środki nabywcy mają być chronione na takim samym poziomie bez względu na wybrany przez dewelopera rodzaj MRP. ZMRP zapewnia nabywcy zwrot 100% wpłaconych przez niego środków, zarówno w przypadku upadłości dewelopera, odstąpienia od umowy, jak i zaprzestania prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego. analogiczny poziom ochrony jak ZMRP zapewnia OMRP z gwarancją bankową albo ubezpieczeniową. Z badań przeprowadzonych przez UOKiK wynika jednak, że tego rodzaju zabezpieczenia nie były wykorzystywane w praktyce. Jednocześnie likwidacja OMRP bez dodatkowych zabezpieczeń w postaci przedmiotowych gwarancji spotkała się z kategorię sprzeciwem branży. Dlatego też proponuje się DFG, który stanowi jeden z istotnych elementów zapewniających skuteczność takiego systemu. Por. uzasadnienie str. 2-4. Przed wszystkim należy wskazać, że powoływane przez PZFD orzeczenia zostały wydane jeszcze przed przyjęciem reguł gospodarki wolnorynkowej. Po drugie obecnie jeżeli chodzi o uprawnienia konsumenckie dotyczące wad towaru

	<u>podstaw takiego odstąpienia, bowiem ma ono zawsze skutek prawnokształtujący.</u> Jest to szczególnie niebezpieczne w sytuacji, kiedy nabywcy odstąpi od umowy w przypadku nieusunięcia przez dewelopera istotnej wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w dodatkowym terminie, o którym mowa w art. 40 ust. 10. - bowiem Projekt nie przewiduje definicji wady istotnej, a także formuły, w której deweloper nie zgadza się z nabywcą w przedmiocie kwalifikacji danej wady, jako istotnej. Nie można wprowadzać rozwiązań, które de facto wypłatę z Funduszu uzależniają od jednostronnej oceny po stronie nabywcy jakiegos stanu faktycznego.	obowiązują przepisy k.c. stanowiące implementację Dyrektywy 1999/44 (ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumentów, która weszła w życie w grudniu 2014 r.). Po trzecie w prawie konsumenckim znajdują się przepisy gwarantujące konsumentowi zwrot 100% ceny w przypadku skorzystania przez niego z ustawowego prawa odstąpienia od umowy czy też niezrealizowania przez przedsiębiorcę umowy (por. chociażby przepisy dotyczące Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego) Trzeba również zaznaczyć, że obecnie obowiązujące przepisy u.o.p.n. (od 2012 r.) przewidują prawo odstąpienia od umowy przez nabywcę w przypadku niewywiązywania się przez dewelopera z obowiązków ustawowych albo nierealizowania umowy. Nabywca w takim przypadku otrzymuje zwrot wpłaconych przez niego na MRP środków (przy czym z ZMRP nastąpi zwrot całej wpłaconej kwoty a z OMRP tylko kwoty na nim pozostałej). W przypadku wady towaru (np. samochodu) konsument zgodnie z 560 k.c. według własnego wyboru może zażądać odstąpienia od umowy, naprawy, obniżenia ceny. Nie może odstąpić od umowy jeżeli wada towaru jest nieistotna. Jeżeli konsument skorzysta w ramach rękojmi z prawa do odstąpienia od umowy sprzedawca ma obowiązek zwrócić mu 100% ceny wadliwego towaru. W tym miejscu trzeba również podkreślić specyfikę umów zawieranych przez dewelopera z nabywcą. Nabywca zawierając umowę deweloperską czy też jedną umów zobowiązaniowych wskazanych w art. 2 ust. 2 pkt 2,3 ,5 projektu pomimo, że wpłaca całą cenę nie jest właścicielem towaru (nieruchomości). Dlatego też konieczne jest zapewnienie specyficznych środków ochrony nabywcy. W przypadku innych towarów konsument staje się właścicielem w momencie zapłaty pełnej ceny i takie środki ochrony nie są potrzebne. Tak samo nie są potrzebne środki ochrony w przypadku sprzedaży nieruchomości gotowych (własność za cenę – por. art. 3 i 4 projektu). Trudno zatem mówić o uprzywilejowaniu nabywcy w stosunku do konsumentów

UOKiK wprowadzając takie rozwiązania, nie bierze w ogóle pod uwagę rozwiązań, które funkcjonują już od dawna na gruncie prawa cywilnego. Gdy kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej (czyli nie w sytuacji upadłości, czy zagrożenie wypłacalności dewelopera), zgodnie z art. 494 k.c. po jego stronie powstaje roszczenie o zwrot zapłaconej ceny sprzedaży, której może dochodzić na drodze postępowania sądowego. W sytuacji, gdy kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, jego uprawnienia również roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania w granicach tzw. dodatniego interesu umowy. W tym przypadku znajdzie zastosowanie art. 471 k.c. <i>„Obowiązek sprzedawcy naprawienia szkody obejmuje także stratę wynikającą ze wzrostu ceny w okresie od dnia zapłaty przez nabywcę ceny do dnia zastępczego zaspokojenia się w drodze nabycia innej rzeczy tego samego rodzaju”</i> (uchw. SN z 13.5.1987 r., III CZP 82/86, OSNCP 1987, Nr 12, poz. 189). Niezależnie od tego, czy sprzedający odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, art. 494 k.c. umożliwia mu żądanie zwrotu zapłaconej ceny w każdym przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej. Strona odstępująca od umowy nie ma także obowiązku zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, a nawet takie zastrzeżenie umowne będzie nieważne (uchw. SN z 26.10.1972 r., III CZP 48/72, OSNAPiUS 1973, Nr 2, poz. 23). Nie ma obecnie w porządku prawnym regulacji, które w sytuacji odstąpienia nabywcy od jakiejkolwiek umowy sprzedaży pozwalałyby mu na odzyskanie 100% wpłaconych należności ze środków dedykowanego na ten cel funduszu gwarancyjnego. Projekt zawiera nieuzasadniony wyłom w obowiązujących regulacjach w zakresie spełniania świadczeń wzajemnych. Niezrozumiałe jest, czemu UOKiK sprzyja tylko jednej grupie konsumentów zawierającą umowę na rynku deweloperskim, a nie wprowadza analogicznych rozwiązań względem np. sprzedawców samochodów, których wartość nierzadko jest porównywalna do cen mieszkań.		zawierających umowy sprzedaży dotyczące innych towarów. W praktyce projekt wyrównuje poziom ochrony nabywcy zawierającego umowę deweloperską z deweloperem z poziomem ochrony innych konsumentów (własność za cenę). W przypadku wady istotnej projekt przewiduje możliwość odstąpienia od umowy albo naprawę na koszt dewelopera. Wybór należy do nabywcy. Przy czym, co trzeba podkreślić są to rozwiązania ostateczne i możliwe tylko wtedy, gdy deweloper nie usunie uznanych wad Projekt w art. 40 przewiduje bowiem całą procedurę reklamacyjną – każda wada musi zostać zgłoszona do protokołu, deweloper ma 14 dnia na poinformowanie nabywcy czy wady uznała czy też nie. Jeżeli w tym terminie nie przekaze swojego oświadczenia nabywcy uznaje się, że wady zostały przez niego uznane (por. art. 561(5) k.c. Deweloper ma 30 dni na usunięcie wad uznanych, przy czym może wyznaczyć inny termin na ich usunięcie. Termin ten nie może powodować dla nabywcy niedogodności (por. 560 par. 1 k.c.). Jeżeli w tym terminie deweloper nie usunie wady to nabywca wyznacza dodatkowy termin i dopiero wtedy gdy deweloper nie usunie wady w tym dodatkowym terminie nabywca może usunąć wadę na koszt dewelopera a w przypadku wady istotnej ewentualnie odstąpić od umowy. Dopiero wtedy po przejściu całej procedury i tylko gdy wada nie zostanie usunięta. Trzeba wskazać, że deweloper może wady nie uznać, co oznacza, że strony umowy wchodzą w spór, który może zostać skierowany na drogę sądową. W tym miejscu należy też podkreślić, iż nabywca może skorzystać z ustawowego prawa do odstąpienia od umowy tylko w przypadku, gdy deweloper nie realizuje obowiązków ustawowych albo nie przenosi własności w terminie. W przypadku bezpodstawnego odstąpienia przez nabywcę od umowy (żadna z przesłanek określonych w art. 42 nie została spełniona, czyli innymi słowy deweloper postępuje zgodnie z ustawą i realizuje umowę) deweloper może wystąpić do sądu i żądać od nabywcy zwrotu wpłaconych z MRP środków.

	Wskazać należy również, że zarówno Bankowy Fundusz Gwarancyjny, jak i Turystyczny Fundusz Gwarancyjny nie przewidują rozwiązań pozwalających uzyskać środki z tych funduszy w przypadku jednostronnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy! Jest to rozwiązanie całkowicie nieracjonalne i skrajnie niebezpieczne, bowiem praktycznie w każdym przypadku pozwala uzyskać nabywcy zwrot pełnej kwoty środków, które wpłacił na rachunek mieszkaniowy, wystarczy, że złoży oświadczenie o odstąpieniu od umowy z powołaniem się na rzekomo istniejące istotne wady obiektu. Może być to uwarunkowane wieloma czynnikami, często wyimaginowanymi ni nieprawdziwymi. Można wyobrazić sobie sytuację, w której nabywca zgłasza deweloperowi dzień przed terminem przeniesienia prawa własności żądanie usunięcia jakichś wad, które stwierdził, że są istotne, w następstwie czego składa później oświadczenie o odstąpieniu. Wskutek odstąpienia DFG wypłaca mu środki, które z rachunku powierniczego zostały przekazane deweloperowi. Nabywca odzyskuje pełną wpłatę, a robi to np. tylko dlatego, że na nieruchomości obok ceny mieszkań zdecydowanie się obniżyły i w ten sposób nabędzie podobne mieszkanie w dużo niższej cenie. Nie można wykluczyć, że proponowane rozwiązania mogą służyć takim działaniom.		Należy wyjaśnić, że propozycja wprowadzenia instytucji chroniącej wpłaty nabywców gromadzone na MRP nie jest wzorowana na koncepcji działania Bankowego Funduszu Gwarancyjnego a raczej na koncepcji działającego na gruncie przepisów dotyczących ochrony praw konsumentów usług turystycznych Turystycznym Funduszu Gwarancyjnym. Należy przyznać, że głównym celem DFG jest ochrona wpłat nabywców nie zaś wspomaganie restrukturyzacji upadających firm deweloperskich.

	f) <u>Do zadań Bankowego Funduszu Gwarancyjnego należy również:</u> - niesienie pomocy finansowej, w formie pożyczek, poręczeń i gwarancji, bankom oraz SKOK-om, które są zagrożone niewypłacalnością, - wspieranie procesu ich restrukturyzacji, natomiast propozycja UOKiK w ogóle nie przewiduje jakiegokolwiek pomocy deweloperom, którzy mogą się znaleźć w gorszej sytuacji finansowej, co jest rozwiązaniem sprzecznym z istotą takich funduszy. Bankowy Fundusz Gwarancyjny pełni w sektorze bankowym funkcję gwarancyjną, stabilizacyjną, restrukturyzacyjną oraz analityczno-kontrolną, a jego funkcjonowanie ma przyczyniać się do ma przyczyniać się do stabilizacji sektora bankowego oraz zachowania wysokiej wiarygodności banków – <u>natomiast propozycja UOKiK w zakresie DFG zmierza w zupełnie odwrotnym kierunku, bowiem stanie się on źródłem osłabienia i destabilizacji sektora rynku nieruchomości.</u> Z drugiej strony projektowane rozwiązania w ogóle nie biorą pod uwagę tego, że nabywcy w pierwszej kolejności są jednak zainteresowani nabyciem prawa własności mieszkania, na sfinansowanie którego niejednokrotnie zaciągali kredyt, a więc zwrot środków powinien być im gwarantowany wtedy, kiedy zrealizowanie inwestycji nie będzie w ogóle możliwe. Takie wybiórcze regulacje, przenoszone wyrywkowo z innych ustaw bardzo negatywnie odbiją się więc na branży deweloperskiej. Klienci widząc możliwość odstępowania od umów deweloperskich za pełnym zwrotem wpłaconych środków będą w sposób chaotyczny i nieprzewidywalny osłabiać kondycję		Należy bardzo mocno podkreślić, że stawka w wysokości 5% ma charakter maksymalny (jest to górna maksymalna granica stawki). Faktyczna wysokość stawki będzie określana w rozporządzeniu wydawanym wspólnie przez kilka organów z uwzględnieniem zróżnicowania wysokości stawki ze względu na rodzaj mieszkaniowego rachunku powierniczego, uwzględnienie konieczności zapewnienia właściwej ochrony wpłat nabywców, potrzeby finansowe Funduszu związane z realizacją zadań wynikających z ustawy oraz zróżnicowanie ceny przedmiotu umowy. Faktyczna stawka nie powinna przekroczyć 1% w przypadku OMRP a w przypadku ZMRP – 0,2% jak wynika ze wstępnych wyliczeń (por. OSR str. 6-7). Jednocześnie z uwag z uwag zgłoszonych w trakcie niniejszych konsultacji przez MURAPOL wynika, że stawka w wysokości 2% byłaby do zaakceptowania i nie wpłynęłaby na wzrost cen mieszkań - <i>Odnosząc się do art. 48 ust. 5a proponujemy obniżyć maksymalną wysokość stawki procentowej z 5% do 2%. W ocenie spółki obniżenie stawki do proponowanej przez naszą Spółkę wysokości nie powinno wpłynąć na wzrost cen mieszkań. Obecna sytuacja na rynku nie uzasadnia konieczności wprowadzenia opłat na aż tak wysokim poziomie.</i>

	finansową deweloperów. Wystarczy, że na większą część klientów danej inwestycji wspólnie złożą oświadczenie o odstąpieniu, a wszystkie środki, które wpłacili zostaną im przelane z rachunków powierniczych (w pozostałej tam wysokości) oraz z DFG. Dodatkowo tym momencie DFG będzie miał roszczenie regresowe wobec dewelopera, co faktycznie spowoduje, że deweloper zostanie bez środków na dokończenie inwestycji. W takim właśnie kierunku Projekt UOKiK zmierza, nie biorąc pod uwagę skutków wprowadzania nieprzemyślanych ekonomicznie, gospodarczo i prawnie rozwiązań. Brak uzasadnienia dla składki na DFG w wysokości 5% wpłat na rachunek mieszkaniowy. Zdecydowanie negatywnie należy ocenić regulację, by maksymalna wysokość stawki procentowej, według której obliczana jest wysokość składki na rzecz Funduszu nie mogła przekraczać 5% w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo 1% w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, i to również przy założeniu, że to Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, określi w drodze rozporządzenia wysokość stawki procentowej, mając na uwadze zróżnicowanie wysokości stawki z uwzględnieniem rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, uwzględnienie konieczności zapewnienia właściwej ochrony wpłat nabywców, potrzeby finansowe Funduszu związane z realizacją zadań wynikających z ustawy oraz zróżnicowanie ceny przedmiotu umowy. W takim ujęciu przepisów, wysokość stawki przy otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym (czyli tym, który jest stosowany obecnie w 90% inwestycji) może wynosić zarówno 0,0001%, jak i pełne 5% wpłaty. Jest to więc rozwiązanie, które pozwoli w sposób pozaustawowy regulować wysokość stawki,		

	które prawdopodobnie będzie mogła być w czasie dowolnie zmieniana i kształtowana, co po raz kolejny narusza zasady pewności i stabilności obrotu. <u>Poza tym, przyjęcie stawki 5% będzie rozwiązaniem, które obciąży dewelopera w większym zakresie niż jeszcze aktualne (a w ogóle nie stosowane) środki ochrony wpłat nabywców w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z gwarancją bankową lub ubezpieczeniową, którą wycenia się średnio w granicach 2 - 3% wartości prawa objętego gwarancją.</u> Choć UOKiK w Tabeli uwag z dnia 14.12.2018 r. wskazuje, że wycofuje się z propozycji likwidacji samodzielnych otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych, to z drugiej strony wprowadza zamienne, skrajnie negatywne i nieprzemyślane rozwiązania, choć do tej pory, nie przedstawił rzetelnego i merytorycznego ich wyjaśnienia. Uzasadnienie Projektu wskazuje, że rozwiązanie zawarte w art. 46 ust. 4 Projektu ma zapewnić DFG dostęp do środków, w sytuacji ich ewentualnego niedoboru i jest wzorowane na przepisach dotyczących Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego, również stanowiącym wyodrębniony rachunek bankowy w UFG i przez niego obsługiwany. Jednakże zgodnie z treścią Rozporządzenia Ministra Sportu i Turystyki z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie wysokości składki na Turystyczny Fundusz Gwarancyjny wysokość składki na Turystyczny Fundusz Gwarancyjny z tytułu zawartej umowy o udział w imprezie turystycznej ustala się w wysokościach, które nie przekraczają 1% wartości usługi, a w zdecydowanej większości oscylują w granicach 0,5%. Obecny Projekt, choć odwołuje się do BFG i do TFG, to zawiera regulacje z nimi całkowicie niespójne i sprzeczne. Skoro Projekt odwołuje się zarówno do BFG, jak i TFG, to powinien zawierać rozwiązania, które odpowiadają tym przyjętym w innych ustawach o funduszach gwarancyjnych. Cele, które zamierza osiągnąć się wprowadzając proponowane zmiany, przyniosą jedynie negatywne, odwrotne od zamierzonych skutki. Instytucja otwartego rachunku		

	powierniczego w połączeniu z innymi rozwiązaniami wprowadzonymi przez ustawodawcę, w sposób wystarczający chroni interesy klientów nabywających mieszkania, nie ograniczając przy tym możliwości rozwoju pierwotnego rynku mieszkaniowego.		
Art. 7			
Art. 7 ust. 3	Czy przepis ten obliguje dewelopera do założenia MRP także w sytuacji, gdy dane przedsięwzięcie zostało już zrealizowane przez dewelopera (bez zawierania umów deweloperskich), zaś deweloper jedynie sprzedaje wybudowane mieszkania i domy nabywcom?	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Jeżeli deweloper zawiera tylko umowy sprzedaży to zastosowanie znajdzie art. 3 więc nie będzie obowiązku MRP. Jeżeli jednak będzie zawierał, którąś z umów zobowiązaniowych z art. 2 ust. 1 to przepisy ustawy znajdują zastosowanie w tym też obowiązek MRP.
Art. 7 ust. 3	Obowiązek utrzymywania mieszkaniowego rachunku powierniczego aż do momentu, kiedy nastąpi przeniesienie prawa własności z ostatniej umowy deweloperskiej zawartej w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego. Obecnie deweloper otwiera jeden rachunek, na którym deponowane są wpłaty wszystkich nabywców mieszkań i domów budowanych w ramach danego przedsięwzięcia. Propozycja zawarta w Projekcie zakłada wprowadzenie obowiązku posiadania rachunku powierniczego dla każdego zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego i to aż do momentu, kiedy nastąpi przeniesienie prawa własności z ostatniej umowy deweloperskiej zawartej w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego. Przy czym trzeba podkreślić, że w praktyce wiele przedsięwzięć deweloperskich to zadania wieloetapowe – składające się z wielu zadań inwestycyjnych, których realizacja rozłożona jest na wiele lat. W takim przypadku deweloperzy będą musieli ponosić wysokie koszty utrzymywania takich odrębnych rachunków powierniczych, które finalnie i tak zostaną przeniesione na kupujących mieszkania w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.	Wielkopolska Izba Budownictwa	Zgodnie z projektem rachunek powinien być utrzymywany do dnia, w którym nastąpi przeniesienie prawa z ostatniej umowy deweloperskiej (albo umowy o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3,5 projektu) w ramach danego przedsięwzięcia. Regulacja ta jest konsekwencją rozszerzenia zakresu przedmiotowego ustawy oraz zmian w zasadach wypłaty ostatniej transzy z OMRP. Projekt przewiduje konieczność prowadzenia MRP dla zadań inwestycyjnych, które wydzielane są z przedsięwzięć deweloperskich wieloetapowych, min. właśnie w celu ułatwienia rozliczeń. Dodatkowo - w przypadku umów zawieranych już po oddaniu budynku do użytkowania deweloper może zawierać umowy sprzedaży (zamiast umów zobowiązujących do ustanowienia i przeniesienia własności, co nastąpi dopiero po pewnym czasie), w przypadku których wymóg stosowania MRP nie istnieje. Zatem to od samego dewelopera de facto będzie zależeć jak długo taki rachunek będzie prowadzony. Takie rozwiązanie daje pełną ochronę środków wpłaconych przez nabywcę przez cały okres od momentu zawarcia umowy deweloperskiej (lub innej ww.) aż do momentu przeniesienia prawa własności. Kształt obecnie obowiązujących przepisów spowodował, iż wykształciła się sprzeczna z ich <i>ratio legis</i> praktyka rynkowa zgodnie z którą ochrona kończyła się w momencie zakończenia budowy (uzyskania pozwolenia na użytkowanie lokalu bądź zgłoszenia zakończenia budowy domu) czyli jeszcze na długo przed przeniesieniem prawa własności na nabywcę. Okres od

			uzyskania pozwolenia na użytkowanie do zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność na nabywcę w praktyce nie podlega już ochronie przez instrumenty określone w obecnie obowiązującej ustawie. Jak wskazuje praktyka okres ten często wynosi od kilku tygodni do kilku miesięcy. <i>De facto</i> zmiana ta jest zgodna z funkcjonującą obecnie praktyką banków, które nie zamykają MRP do czasu rozliczenia ostatniej czynnej umowy deweloperskiej (por. uwagi ZBP zgłoszone na wcześniejszym etapie konsultacji - „Dopóki istnieje choćby jedna czynna umowa deweloperska, która nie została rozliczona, rachunek nie może być zamknięty (choćby miało to trwać nawet dwa lata)”). Z uwagi właśnie na złożoność wielu przedsięwzięć deweloperskich i ich długotrwałość projekt wprowadza obowiązek posiadania MRP dla każdego zadania inwestycyjnego w przypadku jego wyodrębnienia.
Art. 7 ust. 4	Sugerujemy zastąpienie słowa „suma” słowem „kwota”. W naszej ocenie, bardziej zasadne byłoby udzielanie nabywcy informacji o stanie jego subrachunku, a nie o stanie ogólnego rachunku powierniczego.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Brzmienie przepisu uwzględnia propozycję Fundacji zgłoszoną w pierwszym etapie konsultacji - <i>W związku z powyższym ust. 4 powinien otrzymać brzmienie: „Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje go o ogólnym saldzie tego rachunku oraz podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak: data oraz suma wpłat i wypłat.”</i> Ponadto jest też zgodne z rekomendacją ZBP z 24 stycznia 2012 r. cz I. Do rozważenia zmiana redakcji.
Art. 7 ust. 3 i ust. 4	ZBP sugeruje zmianę treści tego przepisu ze względu na poniższe wątpliwości, które wzbudziła jego analiza przez ekspertów bankowych: W opinii ZBP literalna interpretacja tego przepisu może prowadzić do wniosków, które nie leżały w intencjach projektu. Można sobie bowiem wyobrazić sytuację, że jeśli deweloper nie zawierał w okresie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego żadnej umowy deweloperskiej, i prowadzi tylko sprzedaż gotowych mieszkań/domów jednorodzinnych, to po	Związek Banków Polskich	Jeżeli deweloper rozpoczął sprzedaż, o której mowa w art. 5 pkt 11 projektu na etapie budowy to ma obowiązek otworzyć MRP natomiast jeżeli oferuje na sprzedaż lokale dopiero po zakończeniu budowy (wcześniej nie rozpoczął sprzedaży w rozumieniu art. 5 pkt 11 projektu) – to zastosowanie ma art. 3 projektu i nie ma obowiązku otwierania MRP.

	zakończeniu inwestycji będzie musiał otworzyć mieszkaniowy rachunek powierniczy, aby nabywcy mogli wpłacać na niego środki pieniężne za gotowe mieszkania/domy. W związku z tym nasuwa się wątpliwość, czy mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie wymagany przy sprzedaży gotowych domów jednorodzinnych, Wyjaśnienia wymaga także określenie użyte w ust. 3 „ostatnia umowa” z uwagi na fakt, iż deweloper po zrealizowaniu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego może dysponować zarówno mieszkaniami przeznaczonymi na sprzedaż (jako mieszkania gotowe) jak i mieszkaniami, które z założenia nie były planowane do sprzedaży (miały być przeznaczone dla innych celów dewelopera, albo np. na wynajem). Taki zapis powoduje niepewność dla banku jak długo MRP ma być utrzymany. Czy należy rozumieć, iż termin ten kończy się wraz ze sprzedażą ostatniego mieszkania w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, nawet jak nie było wcześniej planowane przez dewelopera przeznaczenia danego zasobu do sprzedaży? Przecież taka sytuacja może trwać wiele lat, a w tym czasie deweloper będzie zmuszony ponosić koszty prowadzenia (niepotrzebnego) rachunku powierniczego.	Zgodnie z projektem rachunek powinien być utrzymywany do dnia, w którym nastąpi przeniesienie prawa z ostatniej umowy deweloperskiej (albo umowy o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3,5 projektu) w ramach danego przedsięwzięcia. Regulacja ta jest konsekwencją rozszerzenia zakresu przedmiotowego ustawy oraz zmian w zasadach wypłaty ostatniej transzy z OMRP. Projekt przewiduje konieczność prowadzenia MRP dla zadań inwestycyjnych, które wydzielane są z przedsięwzięć deweloperskich wieloetapowych, min. właśnie w celu ułatwienia rozliczeń. Dodatkowo - w przypadku umów zawieranych już po oddaniu budynku do użytkowania deweloper może zawierać umowy sprzedaży (zamiast umów zobowiązujących do ustanowienia i przeniesienia własności, co nastąpi dopiero po pewnym czasie), w przypadku których wymóg stosowania MRP nie istnieje. Zatem to od samego dewelopera <i>de facto</i> będzie zależeć jak długo taki rachunek będzie prowadzony. Takie rozwiązanie daje pełną ochronę środków wpłaconych przez nabywcę przez cały okres od momentu zawarcia umowy deweloperskiej (lub innej ww.) aż do momentu przeniesienia prawa własności. Kształt obecnie obowiązujących przepisów spowodował, iż wykształciła się sprzeczna z ich <i>ratio legis</i> praktyka rynkowa zgodnie z którą ochrona kończyła się w momencie zakończenia budowy (uzyskania pozwolenia na użytkowanie lokalu bądź zgłoszenia zakończenia budowy domu) czyli jeszcze na długo przed przeniesieniem prawa własności na nabywcę. Okres od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność na nabywcę w praktyce nie podlega już ochronie przez instrumenty określone w obecnie obowiązującej ustawie. Jak wskazuje praktyka okres ten często wynosi od kilku tygodni do kilku miesięcy. <i>De facto</i> zmiana ta jest zgodna z funkcjonującą obecnie praktyką banków, które nie zamykają MRP do czasu rozliczenia ostatniej czynnej umowy deweloperskiej (por. uwagi ZBP zgłoszone na wcześniejszym etapie konsultacji -

	Art. 7 ust. 4 Wyjaśnienia wymaga intencja projektodawcy ustawy informowania nabywcy o saldzie mieszkaniowego rachunku powierniczego i kwot wpłat i wypłat. Zdaniem ZBP istotną dla nabywcy informacją jest saldo na jego subkoncie i historia wpłat i wypłat w ramach tego subkonta. Trudno znaleźć uzasadnienie dla ujawniania konsumentom całości danych z MRP. Informowanie o ogólnym saldzie rachunku dewelopera jest ujawnianiem nabywcy informacji objętej tajemnicą bankową nieuzasadnione w żaden sposób ochroną praw nabywcy. W praktyce będzie to prowadzić do niepotrzebnych obaw po stronie nabywców, którzy często nie rozumieją mechanizmu wypłat i mogą wyciągać mylne wnioski z danych zawartych w takiej informacji. Zwracamy uwagę, iż w projekcie Ustawy nie pozostawiono przepisów obecnie obowiązującej ustawy, a dotyczących ewidencjonowania wpłat i wypłat dla każdego nabywcy oddzielnie. Poza tym, w świetle nowych przepisów o BFG, banki zobowiązane są do ewidencjonowania wszystkich osób wpłacających na konkretne subkonto i stają się one	<i>„Dopóki istnieje choćby jedna czynna umowa deweloperska, która nie została rozliczona, rachunek nie może być zamknięty (choćby miało to trwać nawet dwa lata)”.</i> Z badań przeprowadzonych przez UOKiK wynika, że średni roczny koszt opłat za: - OMRP (ważony wartością wpłat nabywców w danym roku) w latach 2012-2017 wyniósł - 13 533 zł; - ZMRP (ważony wartością wpłat nabywców w danym roku) w latach 2012-2017 wyniósł - 18 824 zł. Brzmienie przepisu uwzględnia propozycję Fundacji zgłoszoną w pierwszym etapie konsultacji - <i>W związku z powyższym ust. 4 powinien otrzymać brzmienie: „Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje go o ogólnym saldzie tego rachunku oraz podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak: data oraz suma wpłat i wypłat.”</i> Ponadto jest też zgodne z rekomendacją ZBP z 24 stycznia 2012 r. cz I. Do rozważenia zmiana redakcji. Uzupełniono przepis. Jw. Brzmienie uwzględnia propozycję Fundacji oraz rekomendację ZBP z 24 stycznia 2012 r. cz I. Do rozważenia zmiana redakcji.

	automatycznie deponentami (taka osoba wspierająca nabywcę nie będzie traktowana jako nabywca, tylko jako deponent). ZBP sugeruje także, z punktu widzenia rachunkowego, zastąpienie wyrażenia „suma” słowem „kwota”.		
Art. 7 ust. 1, 2 i 4	Art. 7 ust. 1 Konieczność otwarcia mieszkaniowego rachunku powierniczego w momencie rozpoczęcia sprzedaży definiowanej jako podanie tego faktu do publicznej wiadomości. Otwarcie mieszkaniowego rachunku powierniczego bez uprzedniego uzyskania kredytu bankowego na realizację inwestycji jest w obecnych realiach niemożliwe. W związku z tym przed uzyskaniem finansowania deweloper nie może wykazać się wobec instytucji finansującej oczekiwanym zainteresowaniem inwestycją w postaci zawartych umów rezerwacyjnych, tym samym oznacza to słabsza pozycję negocjacyjną dewelopera i teoretyczne większe ryzyko banku, a zatem mniejsze ich zainteresowanie i kolejny wzrost kosztów realizacji inwestycji w postaci bardziej kosztownego finansowania.	PZFD	Dotychczasowe przepisy określały jedynie, że umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego zawiera się dla przedsięwzięcia deweloperskiego, aczkolwiek ich ratio legis jest takie, aby w chwili rozpoczęcia sprzedaży deweloper posiadał już MRP (zarówno w prospekcie informacyjnym jak i umowie deweloperskiej deweloper ma obowiązek podać informacje na temat stosowanego środka ochrony). Projekt precyzyjnie określa moment, w którym deweloper ma obowiązek posiadania umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego. Zgodnie z projektem rozpoczęcie sprzedaży to podanie do publicznej wiadomości informacji na temat: rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz gotowości do zawierania z nabywcami umów deweloperskich albo umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub w ust. 2. Deweloper rozpoczynający sprzedaż jest bowiem gotowy do zawarcia umowy deweloperskiej (albo jednej z wymienionych) a to znaczy, że musi spełnić szereg wymogów określonych w projekcie ustawy w tym m.in. posiadać MRP. Z drugiej strony projekt nie uniemożliwia zawieranie umów rezerwacyjnych, w przypadku których opłata rezerwacyjna nie podlega wpłacie na MRP. Dzieje się tak dopiero bowiem w przypadku zawarcia umowy deweloperskiej. Jednocześnie poważne wątpliwości budzi przedmiotowe stanowisko PZFD, które może wskazywać na naruszenie już obecnie obowiązujących przepisów u.o.p.n. Wynika bowiem z niego, iż obecnie deweloperzy w ramach tzw. „przedsprzedaży” mogą zawierać z nabywcami inne niż umowy rezerwacyjne lub umowy deweloperskie. Jeżeli byłyby to umowy cywilnoprawne o charakterze przedwstępny stanowiąłoby to działanie bezprawne, a w konsekwencji praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, za

	Art. 7 ust. 2 i 4 Obowiązek utrzymywania mieszkaniowego rachunku powierniczego, aż do momentu, kiedy nastąpi przeniesienie prawa własności z ostatniej umowy deweloperskiej zawartej w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego. Proponowana nowelizacja zakłada wprowadzenie obowiązku posiadania rachunku powierniczego dla każdego zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, aż do momentu, kiedy nastąpi przeniesienie prawa własności z ostatniej umowy deweloperskiej zawartej w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego. Obecnie deweloper otwiera jeden rachunek, na którym deponowane są wpłaty wszystkich nabywców mieszkań i domów budowanych w ramach danego przedsięwzięcia. Problem w tym, że w praktyce wiele przedsięwzięć deweloperskich to zadania wieloetapowe – składające się z wielu zadań inwestycyjnych, których realizacja rozłożona jest na wiele lat. W takim przypadku deweloperzy będą musieli ponosić wysokie koszty utrzymywania takich odrębnych rachunków powierniczych, które finalnie i tak zostaną przeniesione na kupujących mieszkania w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.	stosowanie której Prezes UOKiK mógłby nałożyć karę do 10% przychodów. Zgodnie bowiem z obowiązującymi przepisami deweloper, który rozpoczyna sprzedaż ma obowiązek sporządzić prospekt informacyjny a w nim zamieścić informacje dotyczące stosowanych przez niego środków ochrony. Przy czym z obowiązku zapewnienia takiego środka zwolniony jest wyłącznie ten deweloper, który rozpoczął sprzedaż przed dniem wejścia ustawy w życie (por. art. 37 u.o.p.n.) Zgodnie z projektem rachunek powinien być utrzymywany do dnia, w którym nastąpi przeniesienie prawa z ostatniej umowy deweloperskiej (albo umowy o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3,5 projektu) w ramach danego przedsięwzięcia. Regulacja ta jest konsekwencją rozszerzenia zakresu przedmiotowego ustawy oraz zmian w zasadach wypłaty ostatniej transzy z OMRP. Projekt przewiduje konieczność prowadzenia MRP dla zadań inwestycyjnych, które wydzielane są z przedsięwzięć deweloperskich wieloetapowych, min. właśnie w celu ułatwienia rozliczeń. Dodatkowo - w przypadku umów zawieranych już po oddaniu budynku do użytkowania deweloper może zawierać umowy sprzedaży (zamiast umów zobowiązujących do ustanowienia i przeniesienia własności, co nastąpi dopiero po pewnym czasie), w przypadku których wymóg stosowania MRP nie istnieje. Zatem to od samego dewelopera de facto będzie zależeć jak długo taki rachunek będzie prowadzony. Takie rozwiązanie daje pełną ochronę środków wpłaconych przez nabywcę przez cały okres od momentu zawarcia umowy deweloperskiej (lub innej ww.) aż do momentu przeniesienia prawa własności. Kształt obecnie obowiązujących przepisów spowodował, iż wykształciła się sprzeczna z ich <i>ratio legis</i> praktyka rynkowa zgodnie z którą ochrona kończyła się w momencie zakończenia budowy (uzyskania pozwolenia na użytkowanie lokalu bądź zgłoszenia zakończenia budowy domu) czyli jeszcze na długo przed przeniesieniem prawa własności na nabywcę. Okres od

			uzyskania pozwolenia na użytkowanie do zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność na nabywcę w praktyce nie podlega już ochronie przez instrumenty określone w obecnie obowiązującej ustawie. Jak wskazuje praktyka okres ten często wynosi od kilku tygodni do kilku miesięcy. <i>De facto</i> zmiana ta jest zgodna z funkcjonującą obecnie praktyką banków, które nie zamykają MRP do czasu rozliczenia ostatniej czynnej umowy deweloperskiej (por. uwagi ZBP zgłoszone na wcześniejszym etapie konsultacji - „Dopóki istnieje choćby jedna czynna umowa deweloperska, która nie została rozliczona, rachunek nie może być zamknięty (choćby miało to trwać nawet dwa lata)”). Z uwagi właśnie na złożoność wielu przedsięwzięć deweloperskich i ich długotrwałość projekt wprowadza obowiązek posiadania MRP dla każdego zadania inwestycyjnego w przypadku jego wyodrębnienia. Z badań przeprowadzonych przez UOKiK wynika, że średni roczny koszt opłat za: - OMRP (ważony wartością wpłat nabywców w danym roku) w latach 2012-2017 wyniósł - 13 533 zł; - ZMRP (ważony wartością wpłat nabywców w danym roku) w latach 2012-2017 wyniósł - 18 824 zł.
Art. 8			
Art. 8 ust 1	Czy w sytuacji gdy deweloper oddaje do zamieszkania gotowy budynek – nabywca będzie musiał wpłacić od razu całą kwotę ceny mieszkania? Czy będzie dopuszczona płatność w ratach?	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Projekt ustawy nie reguluje sposobu rozliczania się dewelopera z nabywcą a jedynie generalne zasady dotyczące wpłat na rachunek. W praktyce na tym etapie deweloper będzie uprawniony do żądania od nabywcy wpłaty całej ceny (lokal jest wybudowany). Nic nie stoi jednak na przeszkodzie, aby płatność odbywała się w ratach.
Art. 8 ust. 1 i ust. 3 i 4	Art. 8. ust. 1 Należy zwrócić uwagę, iż przepisy przyszłej ustawy nie powinny zabraniać nabywcy dokonywania wcześniejszych wpłat. Tym samym bardziej właściwe byłoby stwierdzenie, iż „Deweloper może wymagać od nabywcy dokonania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy <u>nie później</u> niż po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego	Związek Banków Polskich	Ratio legis tego przepisu jest, aby płatność następowała za zrealizowany etap. Wykluczone zatem jest, aby nabywca była zobowiązany do wpłaty na MRP przed ukończeniem przez dewelopera danego etapu. Ma to na celu wyeliminować przypadki, w których nabywca jest zobowiązany do wpłaty kolejnych transz pomimo braku postępu prac na budowie.

lub zadania inwestycyjnego określonego w ich harmonogramach.” Jednocześnie powstaje pytanie, czy w przypadku mieszkań gotowych (na które została wydana zgoda na użytkowanie) nabywca jest obowiązany wpłacić od razu 100% ceny, czy też będzie wymagana wpłata w ratach? Art. 8 ust. 3-4 Zapis ust. 3 zdanie ostatnie oraz ust. 4 może być źródłem dużych problemów dla deweloperów, którzy już w tej chwili mają znaczący problem z komunikacją z niektórymi klientami. Zdarza się bowiem, że nabywcy nie podejmują przesyłek lub z niedbalstwa nie informują o zmianie adresu dla korespondencji. Skoro deweloper jest uprawniony do żądania wypłat z rachunku „po zakończeniu danego etapu”, a jednocześnie dopiero po tym dniu może żądać wpłat od nabywców, to w konsekwencji takie rozwiązanie prowadzić będzie do znaczącego wydłużenia wypłat z rachunku i zmusza bank albo do uzależniania wypłaty środków za dany etap od zgromadzenia wpłat wszystkich nabywców należnych za ten etap, albo do wielokrotnych wypłat z rachunku środków przypadających za dany etap, sukcesywnie do wpłat nabywców. Proponowany zapis ustawy nie daje dostatecznej precyzji w odniesieniu do:- daty wykonania obowiązku przez dewelopera – czy regulacja zakłada, że zawiadomienie musi być „skuteczne” tj. dojść do adresata? To może stwarzać duże problemy, zwłaszcza, że w świetle zapisu ustawy wystarczyłaby forma dokumentowa i przesłanie wiadomości pocztą elektroniczną; jak wówczas deweloper ma wykazywać dojdzie informacji dla adresata? Czy zwrot „nie dokonuje wpłaty” oznacza odroczenie wymagalności danej wpłaty do daty otrzymania informacji	Projekt ustawy nie reguluje sposobu rozliczania się dewelopera z nabywcą a jedynie generalne zasady dotyczące wpłat na rachunek. W praktyce na tym etapie deweloper będzie uprawniony do żądania od nabywcy wpłaty całej ceny (lokal jest wybudowany). Nic nie stoi jednak na przeszkodzie, aby płatność odbywała się w ratach. Brzmienie tego przepisu uwzględnia częściowo propozycję Stowarzyszenia Notariuszy RP zgłoszoną w pierwszym etapie konsultacji - <i>Aby zatem uniknąć wątpliwości nabywcy czy rzeczywiście deweloper jest uprawniony do otrzymania tego świadczenia i nie narażać go na potrzebę samodzielnego ustalania tego faktu (do czego w konsekwencji się to sprowadza), proponujemy uzupełnić ten przepis o obowiązek załączenia przez dewelopera w zawiadomieniu skierowanym do nabywcy o konieczności wpłaty przez niego kolejnej raty, kopii oświadczenia osoby sprawującej nadzór budowlany nad inwestycją, sporządzonej zgodnie z odrębnymi przepisami, że dany etap został zrealizowany.</i> Proponuje się, aby deweloper informował nabywcę o zakończeniu etapu na trwałym nośniku. Co umożliwi przekazywanie takich informacji, nie tylko tradycyjną drogą pocztową, ale również za pośrednictwem poczty elektronicznej, czy wiadomości SMS. Tym samym znacznie przyspieszy i ułatwi deweloperowi realizację tego obowiązku. Odnosząc się natomiast do ewentualnych praktyk nabywców polegających na rozmyślnym uchyleniu się od terminowych wpłat na MRP, należy wskazać, iż deweloperowi przysługuje uprawnienie (tak jak obecnie) do naliczenia odsetek ustawowych albo umownych, a w ostateczności do odstąpienia od umowy. W takim przypadku gwarancja z DFG nie zostanie uruchomiona.

	przez nabywcę? W tej sytuacji istnieje ryzyko, że – powołując się właśnie na ten przepis - nabywcy będą rozmyślnie uchylać się od podejmowania korespondencji od dewelopera, aby przesunąć moment płatności. Jeżeli zapis ma zostać utrzymany, proponujemy, aby był realizowany w ten sposób, aby deweloper miał obowiązek zamieścić informację o ukończeniu etapu na swojej stronie internetowej, publikując stronę dziennika budowy zawierającą wpis o ukończeniu etapu. Zwracamy bowiem uwagę, że deweloper realizujący inwestycję np. na 200 mieszkań i dzielący harmonogram na 10 etapów będzie miał obowiązek przekazania 2.000 zawiadomień, co jest dodatkowym wysiłkiem organizacyjnym.		
Art. 8	Negatywnie oceniamy także nowe uregulowania w zakresie dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z „postępem realizacji przedsięwzięcia”, co będzie powodowało wiele problemów interpretacyjnych, dotyczących wzajemnej relacji umowy deweloperskiej i obowiązków wynikających z ustawy.	DOMBUD	Założeniem jest, aby nabywca płacił tylko za zrealizowane etapy. Por. uzasadnienie projektu – str. 26
Art. 8 ust. 1, 3 i 4	Art. 8 ust. 1 Dokonywanie wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy w miarę postępów prac w realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i uzależnienie ich wysokości od faktycznego stopnia realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego. Nabywcy wpłacają środki na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w ratach, które są określone w umowach deweloperskich. Z założenia raty te powinny pokrywać się ze stopniem zaawansowania budowy i harmonogramem realizacji inwestycji. Projekt przewiduje jednak dokonywanie wpłat zgodnie z „postępem realizacji przedsięwzięcia”, co będzie powodowało wiele problemów interpretacyjnych, dotyczących wzajemnej relacji umowy deweloperskiej i obowiązków wynikających z Ustawy. Proponujemy wprowadzenie jednolitego harmonogramu realizacyjnego, który w praktyce odzwierciedlałby faktyczny stopień zaawansowania finansowego (tak aby w każdym wypadku rata wpłaty z umowy deweloperskiej, a	PZFD	Uwaga zgodna z projektem. Taki jest cel projektowanych przepisów.

	następnie wypłata z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego została poprzedzona faktycznym wniesieniem przez dewelopera środków poprzez „wbudowanie” ich w nieruchomość). Art. 8 ust. 3 i 4 Dokonywanie wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy dopiero po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego określonego w ich harmonogramach. Nabywca nie będzie musiał dokonać wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy, jeżeli deweloper nie poinformuje go o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Jest to rozwiązanie całkowicie nieuzasadnione, mogące doprowadzić do finansowego zablokowania inwestycji tylko dlatego, że nabywca będzie zwlekał z wpłatą na rachunek mieszkaniowy, rzekomo zasłaniając się brakiem powiadomienia go przez dewelopera o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 11 aktualnej treści Ustawy Bank wypłata deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym dopiero po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, ale te środki mogą znajdować się już na rachunku bankowym. Tym samym to bank gwarantuje, że wypłata środków nastąpi tylko po stwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu. W takim ujęciu, deweloper ma pełną świadomość kiedy skończy dany etap i kiedy może oczekiwać wpłaty kolejnej transzy kredytu. W sytuacji, kiedy jeszcze klienci mieliby być dodatkowo informowani (indywidualnie) o zakończeniu danego etapu, w następstwie czego dopiero wtedy uiszczaliby środki deweloperowi, to wówczas przekazanie kolejnej transzy wypłat zostałoby przesunięte w czasie, w którym deweloper zostałby finansowo ograniczony. Nie zrozumiałe jest, czemu klienci mieliby wpłacać środki dopiero po zakończeniu danego etapu i po uprzednim poinformowaniu ich o tym, skoro kontrolę uprawniającą do zwolnienia danej transzy prowadzą		Brzmienie tego przepisu uwzględnia częściowo propozycję Stowarzyszenia Notariuszy RP zgłoszoną w pierwszym etapie konsultacji - <i>Aby zatem uniknąć wątpliwości nabywcy czy rzeczywiście deweloper jest uprawniony do otrzymania tego świadczenia i nie narażać go na potrzebę samodzielnego ustalania tego faktu (do czego w konsekwencji się to sprowadza), proponujemy uzupełnić ten przepis o obowiązek załączenia przez dewelopera w zawiadomieniu skierowanym do nabywcy o konieczności wpłaty przez niego kolejnej raty, kopii oświadczenia osoby sprawującej nadzór budowlany nad inwestycją, sporządzonej zgodnie z odrębnymi przepisami, że dany etap został zrealizowany.</i> Proponuje się, aby deweloper informował nabywcę o zakończeniu etapu na trwałym nośniku. Co umożliwi przekazywanie takich informacji, nie tylko tradycyjną drogą pocztową, ale również za pośrednictwem poczty elektronicznej, czy wiadomości SMS. Tym samym znacznie przyspieszy i ułatwi deweloperowi realizację tego obowiązku. Odnosząc się natomiast do ewentualnych praktyk nabywców polegających na rozmyślnym uchyleniu się od terminowych wpłat na MRP, należy wskazać, iż deweloperowi przysługuje uprawnienie (tak jak obecnie) do naliczenia odsetek ustawowych albo umownych, a w ostateczności do odstąpienia od umowy. W takim przypadku gwarancja z DFG nie zostanie uruchomiona.

	w trybie art. 12 Ustawy banki. Bez takiej kontroli żadne środki nie zostaną deweloperowi wypłacone, więc nie ma najmniejszej obawy, że takie etap nie zostanie prawidłowo zrealizowany. Przesyłanie każdorazowo korespondencji to kilkuset klientów, którzy mogą celowo jej nie odbierać tylko po to, by nie wpłacać należności deweloperowi, stanie się powodem osłabienia jego kondycji finansowej, która stanie się zależna do tego, czy dany klient zechce mu te środki przekazać. Jeśli np. deweloper poinformuje klienta o zakończeniu danego etapu, a klient mimo to nie wpłaci środków (twierdząc umyślnie, że takiej informacji nie otrzymał) to jaka w takim przypadku będzie przysługiwała ochrona deweloperowi? Jakie instrumenty obrony może wówczas zastosować deweloper i w jakim trybie ma się to realizować? Jest to podstawowe pytanie, bowiem nakaz przestrzegania zasady określoności prawa jest funkcjonalnie związany z zasadami pewności i bezpieczeństwa prawnego oraz ochrony zaufania do państwa i prawa, bowiem niejasne lub nieprecyzyjne sformułowanie przepisu prawnego rodzi niepewność jego adresatów co do treści praw i obowiązków. Wskazany przepis jest tego przykładem.		
Art. 8 ust. 3 i 4	Zdaniem Spółki Murapol S.A. obowiązek informowania nabywcy o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określony w art. 8 ust. 3 projektu ustawy w zw. z ust. 4 tego artykułu, może spowodować znaczne, niczym nieuzasadnione opóźnienia w regulowaniu należności przez nabywców lokali. Może bowiem wystąpić sytuacja, w której nabywca nie odbiera skierowanego do niego przez dewelopera zawiadomienia o zakończeniu danego etapu, bądź też sytuacja jego niedostarczenia przez operatora pocztowego, czym zablokowana zostanie płatność dla dewelopera. Proponowany kształt zapisu może mieć przełożenie na płynność finansową firm deweloperskich, a co za tym idzie na wzrost cen oferowanych lokali. Uznajemy za bezpieczne dla nabywców uregulowanie, iż wypłata z rachunku powierniczego następuje po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia, co jest przedmiotem kontroli przez uprawnionego pracownika banku. Uregulowanie takie	MURAPOL	Brzmienie tego przepisu uwzględnia częściowo propozycję Stowarzyszenia Notariuszy RP zgłoszoną w pierwszym etapie konsultacji - <i>Aby zatem uniknąć wątpliwości nabywcy czy rzeczywiście deweloper jest uprawniony do otrzymania tego świadczenia i nie narażać go na potrzebę samodzielnego ustalania tego faktu (do czego w konsekwencji się to sprowadza), proponujemy uzupełnić ten przepis o obowiązek załączenia przez dewelopera w zawiadomieniu skierowanym do nabywcy o konieczności wpłaty przez niego kolejnej raty, kopii oświadczenia osoby sprawującej nadzór budowlany nad inwestycją, sporządzonej zgodnie z odrębnymi przepisami, że dany etap został zrealizowany.</i> Proponuje się, aby deweloper informował nabywcę o zakończeniu etapu na trwałym nośniku. Co umożliwi przekazywanie takich informacji, nie tylko tradycyjną drogą pocztową, ale również za pośrednictwem poczty

	także nie wpływa na możliwe zakłócenie płynności finansowej firm deweloperskich mogące powstać nie z ich winy; nie wydłuża i nie utrudnia procesu bez żadnego istotnego powodu. Proponujemy, by wpłaty dokonywane przez konsumentów następowały zgodnie z terminami wskazanymi w umowie deweloperskiej. Obecne rozwiązanie w ocenie spółki jest bezpieczne dla konsumenta.		elektronicznej, czy wiadomości SMS. Tym samym znacznie przyspieszy i ułatwi deweloperowi realizację tego obowiązku.
Art. 9			
Art. 9 ust. 1	Art. 9 ust. 1 Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie po stronie banku. W propozycji obecnej regulacji brak jest możliwości wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego przez dewelopera, co jest naruszeniem równości stron, jak również sprzeczne jest z art. 730 k.c., który mówi, że rozwiązanie umowy rachunku bankowego zawartej na czas nieoznaczony może nastąpić w każdym czasie wskutek wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron. Brak takiego uprawnienia po stronie dewelopera sprawia, że nie jest on w stanie przenieść mieszkaniowego rachunku powierniczego do innego banku, także w wymagających tego i usprawiedliwionych sytuacjach, takich jak nienależyte wykonywanie umowy przez bank lub zagrożenie jego niewypłacalnością. Z tego względu należy dopuścić w regulacji taką możliwość, oczywiście ograniczoną istotnymi warunkami.	PZFD	Należy pamiętać, że to deweloper wybiera bank prowadzący MRP, a zatem jako profesjonalista powinien dołożyć starań aby wybrać odpowiedni bank. Wybór konkretnego banku prowadzącego MRP może mieć znaczenie dla nabywcy. Zmiana banku przez dewelopera w trakcie trwania umowy deweloperskiej stanowiłaby konieczność zmiany warunków tej umowy i konieczne byłoby przyznanie nabywcy ustawowego prawa odstąpienia z tego powodu. Przyznanie deweloperowi możliwości zmiany banku prowadzącego MRP np. tylko z powodu niższych kosztów MRP może prowadzić do destabilizacji mechanizmów gwarancyjnych – deweloper zmienia kilkakrotnie bank, nabywcy z uwagi na to muszą przenosić również swoje prywatne lokaty do innych banków z uwagi na limity gwarancyjne BFG, UFG musi dokonywać ciągłych aktualizacji w ewidencji a także uruchamiać swoją gwarancję z uwagi na odstąpienie nabywcy od umowy. Takie zmiany nie będą korzystne z punktu widzenia skuteczności i pewności całego systemu gwarancji. MRP nie jest prywatnym rachunkiem dewelopera – ma służyć jako środek ochrony wpłat nabywcy. Pomimo podjętych starań na etapie tworzenia założeń nie udało się ustalić precyzyjnych, obiektywnych i sprawdzalnych przesłanek uprawniających dewelopera do wypowiedzenia umowy MRP. Nie przedstawiono takich przesłanek zarówno na pierwszym etapie konsultacji projektu, jak także na obecnym. Przyznanie deweloperowi uprawnienia rozwiązania umowy o MRP bez precyzyjnie wskazanych przesłanek może uniemożliwić stworzenie skutecznego systemu ochrony wpłat nabywcy.

Art. 9 ust. 5	Korekta redakcyjna: Bank informuje nabywcę o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego w ~~terminie~~ ciągu 7 dni od dnia złożenia deweloperowi oświadczenia woli o wypowiedzeniu.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Uwagi redakcyjne w uzgodnieniu z RCL
Art. 9 ust. 3 i 5	Art. 9. ust. 3 W celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania nowych przepisów do ustawy powinno się wprowadzić definicję „zaprzestania prowadzenia przez dewelopera przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego”, ponieważ może ona obejmować wiele różnych stanów faktycznych. W celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania nowych przepisów powinno się wprowadzić do ustawy definicję „skrócenia terminu wypowiedzenia”. Art. 9. ust. 5 ZBP zwraca się z prośbą o rezygnację z tego przepisu lub wydłużenie terminu określonego w tym ustępie do 14 dni, ze względu na praktyczne trudności w „skutecznym” poinformowaniu nabywcy o wypowiedzeniu umowy MRP. Z zapisu wynika, że bank ma informować wszystkich nabywców o wypowiedzeniu umowy przez dewelopera. Jest to nieuzasadnione przerzucanie na bank obowiązków dewelopera. Nie jest to rozwiązanie uzasadnione ochroną nabywców, skoro bank po wypowiedzeniu umowy nie dokonuje już żadnych wypłat z rachunku.	Związek Banków Polskich	Rozważana jest rezygnacja z rozwiązania w art. 9 i powrót do obowiązującego brzmienia tego przepisu (art. 5 ust. 4 u.o.p.n.). Uwaga do wyjaśnienia w trakcie konferencji uzgodnieniowej z powodu jej niezrozumiałego charakteru. Czynności wypowiedzenia dokonuje bank, a zatem to do niego powinno należeć poinformowanie nabywców o tym zdarzeniu. Proponuje się wydłużenie terminu do 10 dni. Ponadto proponuje się, aby bank informował nabywcę o wypowiedzeniu umowy MRP na trwałym nośniku. Co umożliwi przekazywanie takich informacji, nie tylko tradycyjną drogą pocztową, ale również za pośrednictwem poczty elektronicznej, czy wiadomości SMS. Tym samym znacznie przyspieszy i ułatwi bankowi realizację tego obowiązku.
Art. 9 ust. 2	W art. 9 ust. 2 należy doprecyzować jakie ważne powody dają prawo bankowi do wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego.	PIIB	Ta zmiana w ustawie została wprowadzona na skutek uwag i postulatów zgłaszanych podczas konsultacji na etapie tworzenia założeń do zmian w ustawie deweloperskiej. Z uwagi na krytyczne przyjęcie propozycji uszczegółowienia obecnie obowiązującego art. 5 ust. 4 u.o.p.n. (por. chociażby uwagi Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego - <i>Postulujemy przywrócenie pierwotnej wersji przepisu: „Bank może wypowiedzieć umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z ważnych powodów”, co będzie zgodne z brzmieniem art. 730 k.c. Z taką sytuacją będziemy mieli do czynienia np. zarówno wówczas, gdy deweloper nie wykonuje umowy rachunku bankowego lub wykonuje ją nienależycie</i>

			<i>oraz wtedy gdy będzie chciał przenieść rachunek powierniczy do innego banku, w którym uzyska lepsze warunki finansowania projektu. Obecne brzmienie przepisu w zasadzie uniemożliwi wypowiedzenie umowy rachunku bankowego co będzie ogromnie uciążliwe dla nabywców, dewelopera oraz banku prowadzącego taki rachunek.)</i> zdecydowano ostatecznie pozostawić brzmienie tego przepisu bez zmian, za wyjątkiem dodania jednej przesłanki obligatoryjnego wypowiedzenia umowy MRP przez bank. Bank będzie mógł wypowiedzieć umowę MRP tylko z ważnych powodów. W tym zakresie przepis proponowanego art. 9 ust. 1 i 2 nie ulega zmianie w porównaniu do obecnie obowiązującego art. 5 ust. 4 u.o.p.n. Analogiczne uprawnienie banku przewiduje art. 730 k.c., który również nie definiuje ważnych powodów. W przypadku ewentualnych wątpliwości możliwym będzie wykorzystanie praktyki, orzecznictwa oraz doktryny ukształtowanych na podstawie tego przepisu.
Art. 9 ust. 2 i 3	Zauważyć należy, iż w projekcie ustawy, będącej przedmiotem niniejszego pisma, znajdują się takie zwroty niedookreślone jak np.: a) Art. 9 ust 2. „Bank może wypowiedzieć umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego tylko z <u>ważnych powodów</u>.” Należy jednak zastrzec, że takie sformułowanie może być przyczyną późniejszych problemów lub sporów na tle interpretacji tego pojęcia. Łatwa do wyobrażenia jest bowiem sytuacja, w której obie strony będą różnie rozumiały pojęcie "ważnych powodów" uzasadniających wypowiedzenie łączącego je stosunku prawnego. Aby zminimalizować negatywne skutki obowiązywania wspomnianej ogólnej klauzuli, należy spróbować w możliwie największym stopniu opisać ważne powody skutkujące wypowiedzeniem umowy. W tym miejscu należy zauważyć, iż brak możliwości wypowiedzenia przedmiotowych rachunków przez dewelopera, co godzi w konstytucyjną zasadę równości podmiotów wobec prawa. b) Art. 9 ust 3 „Bank wypowiada umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku <u>zaprzestania prowadzenia przez</u>	SUPERKRAK S.A	Ta zmiana w ustawie została wprowadzona na skutek uwag i postulatów zgłaszanych podczas konsultacji na etapie tworzenia założeń do zmian w ustawie deweloperskiej. Z uwagi na krytyczne przyjęcie propozycji uszczegółowienia obecnie obowiązującego art. 5 ust. 4 u.o.p.n. (por. chociażby uwagi Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego - <i>Postulujemy przywrócenie pierwotnej wersji przepisu: „Bank może wypowiedzieć umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z ważnych powodów”, co będzie zgodne z brzmieniem art. 730 k.c. Z taką sytuacją będziemy mieli do czynienia np. zarówno wówczas, gdy deweloper nie wykonuje umowy rachunku bankowego lub wykonuje ją nienależycie oraz wtedy gdy będzie chciał przenieść rachunek powierniczy do innego banku, w którym uzyska lepsze warunki finansowania projektu. Obecne brzmienie przepisu w zasadzie uniemożliwi wypowiedzenie umowy rachunku bankowego co będzie ogromnie uciążliwe dla nabywców, dewelopera oraz banku prowadzącego taki rachunek.)</i> zdecydowano ostatecznie pozostawić brzmienie tego przepisu bez zmian, za wyjątkiem dodania jednej przesłanki obligatoryjnego wypowiedzenia umowy MRP przez bank. Bank będzie mógł wypowiedzieć umowę MRP tylko z ważnych powodów. W tym zakresie

	<u>dewelopera przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.”</u> W projekcie ustawy brak jest odwołania do jakichkolwiek przepisów precyzujących kwestię zaprzestania realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania deweloperskiego.		przepis proponowanego art. 9 ust. 1 i 2 nie ulega zmianie w porównaniu do obecnie obowiązującego art. 5 ust. 4 u.o.p.n. Analogiczne uprawnienie banku przewiduje art. 730 k.c., który również nie definiuje ważnych powodów. W przypadku ewentualnych wątpliwości możliwym będzie wykorzystanie praktyki, orzecznictwa oraz doktryny ukształtowanych na podstawie tego przepisu.
Art. 10			
Art. 10 ust 1 - 3	Ust. 1 Korekta redakcyjna: W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank prowadzący dotychczas mieszkaniowy rachunek powierniczy. Ust. 2 Sugerujemy doprecyzowanie, że środki są przekazywane na mieszkaniowy rachunek powierniczy tego samego rodzaju. Tzn. jeżeli dotychczas był to rachunek zamknięty – to w nowym banku też musi być zamknięty, jak był otwarty – wówczas w nowym banku też winien być otwarty Ust. 3 Korekta redakcyjna: W przypadku, gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, środki znajdujące się na tym rachunku bank niezwłocznie zwraca nabywcom ~~środki znajdujące się na tym rachunku.~~	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Korekta redakcyjna w uzgodnieniu z RCL. Do dyskusji na konferencji uzgodnieniowej Uwagi redakcyjne w uzgodnieniu z RCL
Art. 10-12 – uwaga zbiorcza	Art. 10, 11 i 12 W świetle projektowanego art. 70 (odniesienie do obowiązkowego stosowania art. 10, 11 i 12) powstaje pytanie w jakim zakresie projektowane przepisy przyszłej ustawy mają być stosowane dla istniejących umów. Ma to istotne znaczenie, ponieważ niezbędne będzie przeprowadzenie zmian w warunkach prowadzenia MRP, a to oznacza obowiązek uzyskania zgody każdego nabywcy na zmiany. Jako że takie zmiany będą miały jedynie charakter wtórny wobec przepisów	Związek Banków Polskich	Należy wyjaśnić, że art. 10 – określa sposób postępowania w sytuacji, gdy bank wypowiada deweloperowi umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego – wtedy podstawowym obowiązkiem dewelopera jest zawarcie nowej umowy MRP z innym bankiem oraz wykonanie obowiązków informacyjnych określonych w art. 11. Podobnie w art. 12 określono obowiązek dewelopera zawarcia nowego MRP z innym bankiem w sytuacji

	nowej ustawy, a ich celem będzie rozszerzenie zakresu ochrony nabywcy, ZBP zwraca się z prośbą o wskazanie, iż do zmian tego rodzaju nie stosuje się art. 10-12. Należy zwrócić uwagę, iż projekt ustawy nie wskazuje w jaki sposób należy postępować z dotychczasowym MRP prowadzonym przez bank, wobec którego podjęto kroki opisane w ustępie 1, pkt 1-3 art. 11.		upadłości/zawieszenia działalności banku, który dotychczas prowadził MRP. Ponieważ przepisy art. 10-12 określają obowiązki dewelopera w sytuacji, kiedy przestaje on być stroną umowy MRP na skutek bądź wypowiedzenia tej umowy przez bank bądź na skutek „upadłości” banku – dlatego też uzasadnione jest aby te nowe regulacje mające duże znaczenie dla ochrony środków finansowych wpłacanych przez nabywców na MRP – znalazły zastosowanie w przypadku wypowiedzenia umowy MRP, która to umowa została zawarta jeszcze pod rządami dotychczasowej ustawy. Przepis art. 10-12 nie określa, jak postępować z dotychczasowym MRP, gdyż ten został albo wypowiedziany albo nie spełnia swojej funkcji z uwagi na „upadłość” banku. Co do sposobu postępowania z rachunkami prowadzonymi przez banki, których działalność podlega zawieszeniu na mocy decyzji KNF oraz w innych przypadkach tzw. „upadłości” banku – to szczegółowe regulacje zawiera ustawa z 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji – więc ustawa deweloperska nie jest przedmiotowo właściwa w tym zakresie. Przepisy dotychczasowe obejmują wszystkie inne kwestie związane z prowadzeniem MRP zawartego przed wejściem w życie ustawy. W praktyce oznacza to, że takie MRP będą prowadzone na dotychczasowych zasadach (wpłaty, wypłata, kontrola), a dopiero w przypadku wypowiedzenia albo upadłości banku znajdą zastosowanie przepisy nowe (art. 10-12). Uwaga do dyskusji w uzgodnieniu z BFG i RCL.
Art. 10 ust. 2	W art. 10 ust. 2 należy wskazać konkretny przedział czasowy po okazaniu oświadczenia przez dewelopera, w którym bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ma obowiązek przekazać środki w przypadku likwidacji tego rachunku.	PIIB	Do rozważenia dodanie określenia „niezwłocznie” analogicznie jak jest w art. 10 ust.3 projektu.
Art. 10 i 12	W Art. 10 oraz Art. 12 brak jest terminów w jakich Banki powinny przekazać pomiędzy sobą środki zgromadzone na	SUPERKRAK S.A	Do rozważenia dodanie określenia „niezwłocznie” analogicznie jak jest w art. 10 ust.3 projektu.

	rachunkach powierniczych, brak również w tym miejscu odwołania do przepisów prawa bankowego.		
Art. 11			
Art.11 ust 1 i 2	Art. 11 ust. 1 Termin 7 dni na poinformowaniu nabywcy o zmianie banku prowadzącego rachunek powierniczy. Zachowanie tak krótkiego terminu jest praktycznie niemożliwe do zrealizowania. Deweloper musi rozesłać informacje od kilkudziesięciu lub kilkuset klientów, którzy niekoniecznie muszą (lub będą w stanie) odebrać korespondencję w terminie 7 dni od daty jej nadania. Kolejna awizacja przesyłki listowej poleconej następuje dopiero po upływie 14 dni, a co do zasady skutek doręczenia następuje w terminie 14 dni od dnia pierwszego awizo. Art. 11 ust. 2 Wstrzymanie wpłat na rachunek powierniczy do czasu poinformowania nabywców. Uwaga analogiczna jak w pkt 6. Ustawa przyznaje po raz kolejny nabywców uprawnienia do sztucznego blokowania wpłat klientów, tylko z tego powodu, że nie otrzymają stosownego zawiadomienia od dewelopera. Oczywiście jest, że skoro zmienia się bank prowadzący rachunek powierniczy to zmienia się również numer konta, na który klienci będą dokonywać wpłaty, a tym samym nabywcy muszą zostać poinformowani o fakcie zmiany banku, gdyż jest to w interesie dewelopera, żeby otrzymali aktualny numer rachunku do wpłaty.	PZFD	Proponuje się wydłużenie terminu do 10 dni. Ponadto proponuje się, aby deweloper przekazywał te informacje na trwałym nośniku, co umożliwi przekazywanie ich nie tylko tradycyjną drogą pocztową, ale również za pośrednictwem poczty elektronicznej, czy wiadomości SMS. Tym samym znacznie przyspieszy i ułatwi deweloperowi realizację tego obowiązku. Zmiana MRP jest istotną zmianą z punktu widzenia nabywcy i konieczne jest, aby taką informację otrzymał.
Art. 12			
Art. 12 ust. 1	W ustawie brakuje definicji „banku” oraz „banku zagranicznego”. Konieczne jest także doprecyzowanie ścieżki postępowania w zakresie już istniejących rachunków powierniczych, prowadzonych przez bank, wobec którego zastosowano środki opisane w art. 12 ust. 1.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	W związku z zaproponowaniem przez BFG nowego brzmienia tego przepisu wydaje się, że nie będzie konieczności wprowadzania tych definicji.
Art. 13			

Art. 13	Czy termin ten obejmuje także spłatę kredytu bankowego udzielonego deweloperowi na realizację przedsięwzięcia?	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Brzmienie art. 13 projektu (poprzednio art. 8) pozostaje niezmienione w porównaniu do brzmienia obecnie obowiązującego art. 8 u.o.p.n. Powstaje zatem pytanie w jaki sposób obecnie banki realizują ten przepis. Wprowadzone zmiany mają bowiem wyłącznie charakter porządkujący. Zgodnie z obowiązującym art. 8 u.o.p.b. deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z OMRP wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia, dla którego prowadzony jest rachunek. Art. 16 ust. 1 projektu ustawy (poprzednio art. 11) określa, że bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę ma OMRP po stwierdzeniu zakończenia danego etapu (...) w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie. Kredyt bankowy udzielony deweloperowi na realizację przedsięwzięcia mieści się w tym zakresie.
Art. 13	Art. 13. W obecnym projekcie ustawy zapis powyższy dodatkowo jest również wadliwy z uwagi na to, że ustawa w obecnym kształcie nakłada na dewelopera obowiązek zapewnienia mieszkaniowego rachunku powierniczego pomimo zakończenia inwestycji – założeniem ustawy jest, aby każda umowa z nabywcą poprzedzająca zawarcie umowy rozporządzającej wiązała się z koniecznością wpłat nabywcy na mieszkaniowy rachunek powierniczy. W takiej sytuacji nie znajduje uzasadnienia nakładanie na dewelopera obowiązku przeznaczania środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w sytuacji, gdy przedsięwzięcie to jest zakończone. Tym bardziej zaś nie znajduje uzasadnienia jakikolwiek obowiązek kontroli ze strony banku w powyższym przypadku. Ponadto ZBP prosi o wskazanie, że środki wypłacane z OMRP mogą być także wykorzystane do spłaty kredytu deweloperskiego (często OMRP powiązany jest z kredytem dla dewelopera na realizację inwestycji), ponieważ ten element finansowy powinien być traktowany jako nierozłączny element realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.	Związek Banków Polskich	Uwaga do dyskusji po przedstawieniu przez ZBP brzmienia przepisu zgodne ze zgłoszona uwaga.
Art. 13	Art. 13	PFZD	

	<u>zrealizowana to, o jakim etapie jeszcze tutaj mowa?</u> Przepis jest napisany co stanowi kolejne naruszenie art. 2 Konstytucji RP.		
Art. 15			
Art. 15, 16, 17 i dalej	Wszędzie, gdzie w projekcie jest mowa o „banku” sugerujemy doprecyzowanie „bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy”. Zwracamy uwagę, że analogiczne doprecyzowanie zostało już użyte w treści art. 50. Tym bardziej uzasadniony jest argument, aby w celu ujednolicenia terminologii ustawowej, w całej ustawie zamiast słowa „bank” używać wyrażenia „bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy”.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Do uwzględnienia w uzgodnieniu z RCL
	Art. 15. Należałoby także przyjąć w projekcie ustawy w ramach wskazanych wyjątków obciążenie w dziale III KW z tytułu opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego we własność, które może pojawić się niezależnie od oczekiwań lub działania dewelopera.	Związek Banków Polskich	Uwaga do dyskusji na konferencji uzgodnieniowej
Art. 16			
Art. 16	Wyплаты na rzecz dewelopera ostatniej części wpłat dokonywanych na otwarty rachunek powierniczy dopiero po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego przenoszącego własność. W Projekcie proponuje się, by ostatnia część wpłat na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wypłacana była deweloperowi dopiero po otrzymaniu wypisu aktu przenoszącego własność. Niejednokrotnie przeniesienie własności, poza czynnościami leżącymi po stronie dewelopera, uzależnione jest od uzyskania z różnych instytucji stosownych dokumentów, na co deweloper nie ma żadnego wpływu. Najczęściej taki proces trwa kilka miesięcy. Zdarza się również, że nabywcy mieszkań, pomimo upomnień ze strony dewelopera, nie stawiają się na kolejne terminy wyznaczane na przeniesienia prawa własności, a deweloper nie ma środków, by skutecznie i szybko to wyegzekwować. W takim przypadku musi ponosić dalsze koszty, np. odsetek od kredytu w związku z brakiem możliwości wcześniejszego spłacenia środkami pochodzącymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. <i>Przeniesienie wypłaty ostatniej transzy na</i>	Wielkopolska Izba Budownictwa	Propozycja wypłaty ostatniej transzy po przeniesieniu na nabywcę prawa własności stanowi instrument dyscyplinujący dewelopera do terminowego zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego oraz jak najszybszego przeniesienia tego prawa na nabywcę. Dla nabywcy stanowi to kolejne dodatkowe zabezpieczenie. Nabywca pomimo wpłacenia 100% ceny i odbioru lokalu/domu nadal nie jest jego właścicielem. Proces przenoszenia własności może trwać nawet do kilku miesięcy, co również podnosi PZFD. Trudno też zgodzić się z argumentacją, że „Przeniesienie wypłaty ostatniej transzy na etap po przeniesieniu prawa własności odbija się więc negatywnie na bieżącym finansowaniu działalności i planowaniu kolejnych inwestycji”, gdyż wysokość ostatniej transzy będzie wynosić pomiędzy 25% a 10 % wartości i zostanie określona w harmonogramie przedsięwzięcia/zadania przez dewelopera. Oznacza to, że sam deweloper o tym zdecyduje. W praktyce większość należnych deweloperowi pieniędzy zostanie mu już przekazana w trakcie realizacji przedsięwzięcia/zadania. Ustawa zapewnia deweloperowi

	<i>etap po przeniesieniu prawa własności odbije się więc negatywnie na bieżącym finansowaniu działalności i planowaniu kolejnych inwestycji.</i>		mechanizm obrony w przypadku niestawiania się nabywcy na podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność. Co więcej ma możliwość zastrzeżenia kar umownych z tego tytułu. Ponadto zgłoszone zastrzeżenie utwierdza w przekonaniu, że koniecznym jest wprowadzenie przedmiotowych zmian mających na celu ochronę środków nabywców. Skoro przesunięcie w czasie wypłaty tych środków spowoduje zagrożenie dla bieżącego finansowania działalności dewelopera, należy postawić pytanie, czy taki deweloper powinien funkcjonować na rynku. Ryzyko utraty przez niego płynności finansowej spoczywa bowiem na barkach nabywcy i oparte jest na jego środkach, które bardzo często pochodzą z kredytu. Taka praktyka nie może zostać zaakceptowana. Por. chociażby doniesienia medialne na temat przypadku z Koszyc Wielkich (https://gazetakrakowska.pl/koszycy-wielkie-moga-stracic-mieszkania-za-ktore-juz-zaplacili-deweloperowi/ar/13619098; https://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/arttykul/kupili-mieszkania-ich-blok-zostal-obciazony,123,0,2419067.html) .
Art. 16 ust. 3	Ponownie: brakuje uregulowania sytuacji, gdy deweloper sprzedaje gotowe mieszkania. W takiej sytuacji nie ma potrzeby zatrzymywania przez bank kwoty należnej za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Zaproponowane w art. 16 ust. 4 projektu zasady stanowią zabezpieczenie dla środków wpłacanych przez nabywcę na podstawie umów zawartych z deweloperem po oddaniu budynku do użytkowania albo zakończeniu budowy/przebudowy (mowa o umowach z art. 2 ust. 1 pkt 2,3,5 lub ust. 2-3 projektu). Nabywca zawierając z deweloperem jedną z przedmiotowych umów wpłaca 100% ceny za przedmiot umowy, ale nadal nie jest jego właścicielem. Od momentu zawarcia jednej z tych umów do momentu przeniesienia własności na nabywcę może upłynąć od kilku tygodni do kilku miesięcy. W tym czasie może dojść do materializacji jednego z na wstępie opisanego ryzyk, np. upadłości dewelopera, zaprzestania przez niego prowadzenia działalności, nieprzeniesienia w terminie prawa własności czy ustanowienia przez dewelopera na nieruchomości hipoteki. Por. chociażby doniesienia medialne na temat przypadku z Koszyc Wielkich (https://gazetakrakowska.pl/koszycy-wielkie-moga-stracic-mieszkania-za-ktore-juz-zaplacili-deweloperowi/ar/13619098;

			https://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/arttykul/kupili-mieszkania-ich-blok-zostal-obciazony,123,0,2419067.html) .
Art. 16 ust. 1 i 3	Art. 16 ust. 1 Zdaniem ZBP nie ma uzasadnienia do przesunięcia wypłaty środków pieniężnych dotyczących ostatniego etapu inwestycji do czasu otrzymania przez bank wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej własność mieszkania. Dotychczasowe zapisy (po stwierdzeniu zakończenia danego - tutaj ostatniego - etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego) wystarczająco zabezpieczają interesy nabywcy i z tej przyczyny ZBP wnosi o ich zachowanie. Art. 16 ust. 3 Zdaniem ZBP ten zapis nie powinien dotyczyć mieszkań gotowych, na które jest pozwolenie na użytkowanie – nie ma potrzeby zatrzymywania środków na realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. W przypadku art. 2 ust 1 pkt 2) i 3) 2) projektu mowa jest o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę oraz przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy odrębna własność lokalu została już ustanowiona.	Związek Banków Polskich	Propozycja wypłaty ostatniej transzy po przeniesieniu na nabywcę prawa własności stanowi instrument dyscyplinujący dewelopera do terminowego zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego oraz jak najszybszego przeniesienia tego prawa na nabywcę. Dla nabywcy stanowi to kolejne dodatkowe zabezpieczenie. Nabywca pomimo wpłacenia 100% ceny i odbioru lokalu/domu nadal nie jest jego właścicielem. Proces przenoszenia własności może trwać nawet do kilku miesięcy, co potwierdzają uwagi zgłoszone przez branżę. Zaproponowane w art. 16 ust. 3 i 4 projektu zasady stanowią zabezpieczenie dla środków wpłacanych przez nabywcę na podstawie umów zawartych z deweloperem po oddaniu budynku do użytkowania albo zakończeniu budowy/przebudowy (mowa o umowach z art. 2 ust. 1 pkt 2,3,5 lub ust. 2-3 projektu). Nabywca zawierając z deweloperem jedną z przedmiotowych umów wpłaca 100% ceny za przedmiot umowy, ale nadal nie jest jego właścicielem. Od momentu zawarcia jednej z tych umów do momentu przeniesienia własności na nabywcę może upłynąć od kilku tygodni do kilku miesięcy. W tym czasie może dojść do materializacji jednego z na wstępie opisanego ryzyk, np. upadłości dewelopera, zaprzestania przez niego prowadzenia działalności, nieprzeniesienia w terminie prawa własności czy ustanowienia przez dewelopera na nieruchomości hipoteki. Por. chociażby doniesienia medialne na temat przypadku z Koszyc Wielkich (https://gazetakrakowska.pl/koszycy-wielkie-moga-stracic-mieszkania-za-ktore-juz-zaplacili-deweloperowi/ar/13619098; https://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/arttykul/kupili-mieszkania-ich-blok-zostal-obciazony,123,0,2419067.html) .
Art. 16	Proponowane zmiany przepisów w zakresie wypłaty środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego także nie mogą być akceptowane. Projekt ustawy przewiduje aby ostatnia część wpłat na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wypłacana była deweloperowi dopiero po otrzymaniu wypisu	DOMBUD	Propozycja wypłaty ostatniej transzy po przeniesieniu na nabywcę prawa własności stanowi instrument dyscyplinujący dewelopera do terminowego zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego oraz jak najszybszego przeniesienia tego prawa na nabywcę. Dla

	aktu przenoszącego własność. Niejednokrotnie przeniesienie własności nieruchomości przez dewelopera, uzależnione jest od uzyskania stosownych dokumentów z różnych instytucji, na co deweloper nie ma żadnego wpływu. Najczęściej taki proces jest dość znacznie rozciągnięty w czasie. Zdarza się również, że nabywcy mieszkań, pomimo upomnień ze strony dewelopera, nie stawiają się na kolejne terminy wyznaczone na przeniesienia prawa własności, a deweloper nie ma środków, by skutecznie i szybko to wyegzekwować. W takim przypadku musi ponosić dodatkowe koszty, np. odsetek od kredytu w związku z brakiem możliwości wcześniejszego spłacenia środkami pochodzącymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Przeniesienie wypłaty ostatniej transzy na etap po przeniesieniu prawa własności odbija się więc negatywnie na bieżącym finansowaniu działalności i planowaniu kolejnych inwestycji.		nabywcy stanowi to kolejne dodatkowe zabezpieczenie. Nabywca pomimo wpłacenia 100% ceny i odbioru lokalu/domu nadal nie jest jego właścicielem. Proces przenoszenia własności może trwać nawet do kilku miesięcy, co również podnosi PZFD. Trudno też zgodzić się z argumentacją, że „Przeniesienie wypłaty ostatniej transzy na etap po przeniesieniu prawa własności odbija się więc negatywnie na bieżącym finansowaniu działalności i planowaniu kolejnych inwestycji”, gdyż wysokość ostatniej transzy będzie wynosić pomiędzy 25% a 10 % wartości i zostanie określona w harmonogramie przedsięwzięcia/zadania przez dewelopera. Oznacza to, że sam deweloper o tym zdecyduje. W praktyce większość należnych deweloperowi pieniędzy zostanie mu już przekazana w trakcie realizacji przedsięwzięcia/zadania. Ustawa zapewnia deweloperowi mechanizm obrony w przypadku niestawiania się nabywcy na podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność. Co więcej ma możliwość zastrzeżenia kar umownych z tego tytułu. Ponadto zgłoszone zastrzeżenie utwierdza w przekonaniu, że koniecznym jest wprowadzenie przedmiotowych zmian mających na celu ochronę środków nabywców. Skoro przesunięcie w czasie wypłaty tych środków spowoduje zagrożenie dla bieżącego finansowania działalności dewelopera, należy postawić pytanie, czy taki deweloper powinien funkcjonować na rynku. Ryzyko utraty przez niego płynności finansowej spoczywa bowiem na barkach nabywcy i oparte jest na jego środkach, które bardzo często pochodzą z kredytu. Taka praktyka nie może zostać zaakceptowana. Por. chociażby doniesienia medialne na temat przypadku z Koszyc Wielkich
Art. 16 ust. 2 i 4.	Art. 16 ust. 2 i 4. Wypłaty na rzecz dewelopera ostatniej części wpłat dokonywanych na otwarty rachunek powierniczy dopiero po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego przenoszącego własność. W Projekcie proponuje się, by ostatnia część wpłat na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wypłacana była deweloperowi dopiero po otrzymaniu po otrzymaniu wypisu	PZFD	Propozycja wypłaty ostatniej transzy po przeniesieniu na nabywcę prawa własności stanowi instrument dyscyplinujący dewelopera do terminowego zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego oraz jak najszybszego przeniesienia tego prawa na nabywcę. Dla nabywcy stanowi to kolejne dodatkowe zabezpieczenie. Nabywca pomimo wpłacenia 100% ceny i odbioru lokalu/domu nadal nie jest jego właścicielem. Proces

	aktu przenoszącego własność. Niejednokrotnie przeniesienie własności, poza czynnościami leżącymi po stronie dewelopera, uzależnione jest od uzyskania z różnych instytucji stosownych dokumentów, na co deweloper nie ma żadnego wpływu. Najczęściej taki proces trwa kilka miesięcy. Zdarza się również, że nabywcy mieszkań, pomimo upomnień ze strony dewelopera, nie stawiają się na kolejne terminy wyznaczone na przeniesienia prawa własności, a deweloper nie ma środków, by skutecznie i szybko to wyegzekwować. W takim przypadku musi ponosić dalsze koszty, np. odsetek od kredytu w związku z brakiem możliwości wcześniejszego spłacenia środkami pochodzącymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Przeniesienie wypłaty ostatniej transzy na etap po przeniesieniu prawa własności odbija się więc negatywnie na bieżącym finansowaniu działalności i planowaniu kolejnych inwestycji.		przenoszenia własności może trwać nawet do kilku miesięcy, co również podnosi PZFD. Trudno też zgodzić się z argumentacją, że „Przeniesienie wypłaty ostatniej transzy na etap po przeniesieniu prawa własności odbija się więc negatywnie na bieżącym finansowaniu działalności i planowaniu kolejnych inwestycji”, gdyż wysokość ostatniej transzy będzie wynosić pomiędzy 25% a 10 % wartości i zostanie określona w harmonogramie przedsięwzięcia/zadania przez dewelopera. Oznacza to, że sam deweloper o tym zdecyduje. W praktyce większość należnych deweloperowi pieniędzy zostanie mu już przekazana w trakcie realizacji przedsięwzięcia/zadania. Ustawa zapewnia deweloperowi mechanizm obrony w przypadku niestawiania się nabywcy na podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność. Co więcej ma możliwość zastrzeżenia kar umownych z tego tytułu. Ponadto zgłoszone zastrzeżenie utwierdza w przekonaniu, że koniecznym jest wprowadzenie przedmiotowych zmian mających na celu ochronę środków nabywców. Skoro przesunięcie w czasie wypłaty tych środków spowoduje zagrożenie dla bieżącego finansowania działalności dewelopera, należy postawić pytanie, czy taki deweloper powinien funkcjonować na rynku. Ryzyko utraty przez niego płynności finansowej spoczywa bowiem na barkach nabywcy i oparte jest na jego środkach, które bardzo często pochodzą z kredytu. Taka praktyka nie może zostać zaakceptowana. Por. chociażby doniesienia medialne na temat przypadku z Koszyc Wielkich (https://gazetakrakowska.pl/koszycy-wielkie-moga-stracic-mieszkania-za-ktore-juz-zaplacili-deweloperowi/ar/13619098; https://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/arttykul/kupili-mieszkania-ich-blok-zostal-obciazony,123,0,2419067.html) .
Art. 16 ust. 2	Odnosząc się do proponowanego brzmienia art. 16 ust. 2 postulujemy, by bank wypłacał deweloperowi pozostałe na rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po przedstawieniu bankowi pozwolenia na użytkowanie. Propozycja ta jest uzasadniona faktem, iż mogą zdarzyć się sytuacje, gdy konsument nie pojawi się na podpisanie umowy	MURAPOL	Propozycja wypłaty ostatniej transzy po przeniesieniu na nabywcę prawa własności stanowi instrument dyscyplinujący dewelopera do terminowego zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego oraz jak najszybszego przeniesienia tego prawa na nabywcę. Dla nabywcy stanowi to kolejne dodatkowe zabezpieczenie. Nabywca pomimo wpłacenia 100% ceny i odbioru

	przenoszącej własność w umówionym terminie. Uzależnienie wypłaty środków z rachunku powierniczego od podpisania umowy przenoszącej własność w ocenie Spółki niepotrzebnie wydłuży proces obiegu gotówki.	lokalu/domu nadal nie jest jego właścicielem. Proces przenoszenia własności może trwać nawet do kilku miesięcy, co również podnosi PZFD. Trudno też zgodzić się z argumentacją, że „Przeniesienie wypłaty ostatniej transzy na etap po przeniesieniu prawa własności odbije się więc negatywnie na bieżącym finansowaniu działalności i planowaniu kolejnych inwestycji” , gdyż wysokość ostatniej transzy będzie wynosić pomiędzy 25% a 10 % wartości i zostanie określona w harmonogramie przedsięwzięcia/zadania przez dewelopera. Oznacza to, że sam deweloper o tym zdecyduje. W praktyce większość należnych deweloperowi pieniędzy zostanie mu już przekazana w trakcie realizacji przedsięwzięcia/zadania. Ustawa zapewnia deweloperowi mechanizm obrony w przypadku niestawiania się nabywcy na podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność. Co więcej ma możliwość zastrzeżenia kar umownych z tego tytułu. Ponadto zgłoszone zastrzeżenie utwierdza w przekonaniu, że koniecznym jest wprowadzenie przedmiotowych zmian mających na celu ochronę środków nabywców. Skoro przesunięcie w czasie wypłaty tych środków spowoduje zagrożenie dla bieżącego finansowania działalności dewelopera, należy postawić pytanie, czy taki deweloper powinien funkcjonować na rynku. Ryzyko utraty przez niego płynności finansowej spoczywa bowiem na barkach nabywcy i oparte jest na jego środkach, które bardzo często pochodzą z kredytu. Taka praktyka nie może zostać zaakceptowana. Por. chociażby doniesienia medialne na temat przypadku z Koszyc Wielkich (https://gazetakrakowska.pl/koszycy-wielkie-moga-stracic-mieszkania-za-ktore-juz-zaplacili-deweloperowi/ar/13619098; https://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/arttykul/kupili-mieszkania-ich-blok-zostal-obciazony,123,0,2419067.html) .
Art. 17		

Art. 17 ust. 1 - 2	Ust. 1 Sugerujemy doprecyzowanie: „...o których mowa w art. 16 ust. 1, wyłącznie na podstawie wpisu kierownika budowy”. Ponadto – kontrola zakończenia etapów przedsięwzięcia deweloperskiego ma w części charakter stricte prawniczy. Nie jest jasne, czy osoba posiadająca wyłącznie uprawnienia budowlane – będzie w stanie prawidłowo dokonać takiej kontroli. Ust. 2 Brzmienie przepisu sugeruje, że bank ma prawo wglądu do wszystkich rachunków dewelopera. Czy nie powinien to być tylko rachunek bieżący i rachunki bankowe związane z realizacją danego przedsięwzięcia deweloperskiego?	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Uwaga do dyskusji. Uwaga do dyskusji po przedstawieniu przez Fundację propozycji brzmienia przepisu zgodnie zez gloszoną uwagą.
Art. 17 ust. 4	Obowiązek kontroli przez bank prospektu informacyjnego oraz wzorca umowy deweloperskiej po każdym etapie przedsięwzięcia deweloperskiego oznacza, że bank de facto staje się doradcą dewelopera. Ponadto, jak bank ma kontrolować czy deweloper cały czas stosuje przedstawione do wglądu (i ewentualnie zmienione) wzorce? Kontrola terminowości robót budowlanych dotycząca danego etapu przedsięwzięcia jest zbyt rygorystyczna – nawet jeśli dany etap jest zakończony, ale jakaś robota budowlana została przesunięta - wynik kontroli będzie negatywny! W jaki sposób bank ma zweryfikować wydatkowanie już wypłaconych środków? Wyłącznie na podstawie dokumentacji? Czy dopuszczalne też oświadczenia dewelopera? W jaki sposób bank ma zweryfikować przeznaczenie środków, o które deweloper dopiero wnioskuję?	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Uwaga do uwzględnienia – z katalogu zostanie wykreślony obowiązek weryfikacji prospektu informacyjnego oraz wzorca umowy. Uwaga uwzględniona na poprzednim etapie konsultacji. Z katalogu usunięto obowiązek weryfikacji terminowości realizacji przedsięwzięcia. Do dyskusji na konferencji po przedstawieniu przez Fundację propozycji brzmienia przepisu zgodnie ze zgłoszoną uwagą.

Art. 17 ust. 6-7	Ust. 6 Przepisy całkowicie wykluczają jakąkolwiek elastyczność podczas ratowania dewelopera na wczesnym etapie wystąpienia problemów z realizacją przedsięwzięcia. Jeśli deweloper potrzebuje środków na usunięcie nieprawidłowości wskazanych w art. 17 ust. 4 – bank mu ich nie wypłaci! Wstrzymanie wypłat pogłębi tylko te nieprawidłowości. Ust. 7 Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wyłącznie w przypadku usunięcia ~~po usunięciu~~ nieprawidłowości, o których mowa w ust. 6.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Uwaga nieuwzględniona. Przepisy te mają na celu ochronę środków nabywców. Nie powinno być tak, iż płynność deweloperów, a nawet całej branży, ma spoczywać na barkach nabywcy i być oparta na jego środkach, często pochodzących z kredytu. Zmiany redakcyjne w konsultacji z RCL.
	Art. 17 ust. 4 pkt 1 Należy podkreślić, iż bank nie powinien być obowiązany do weryfikacji Prospektu Informacyjnego każdego nabywcy. Bank nie może odpowiadać za postępowanie dewelopera, który może udostępniać Prospekt Informacyjny klientowi różniący się od wzorcowego Prospektu Informacyjnego np. z uwagi na powzięte dane lub zmiany w planach w samej inwestycji lub w otoczeniu w okresie oferowania nieruchomości na sprzedaż. Bank może badać zgodność wzorcowego Prospektu Informacyjnego z wymogami ustawy, ale wprowadzenie takiego wymogu wobec dużej liczby nabywców nie powinno w takim stopniu angażować banku. Art. 17 ust. 4 pkt 3 Zdaniem ZBP, wzorcowy Prospekt Informacyjny dołączony jest do wzorcowej umowy deweloperskiej i na tym etapie badany jest przez bank. Badanie wzorców umowy i Prospektu Inwestycyjnego w kolejnej fazie realizacji inwestycji mija się z celem i jest nad wymiarowe. Zwracamy uwagę, iż bank bada wzorzec Prospektu Informacyjnego i umowy deweloperskiej od strony formalnej, a nie materialnej, ponieważ bank nie jest stroną umowy. Sugeruje się wziąć pod uwagę potrzebę pogrupowania czynności kontrolnych, które są przeprowadzane jednorazowo (np. pozwolenie na budowę, zgodność umowy deweloperskiej i Prospektu Informacyjnego z przepisami) i na te, które są realizowane cyklicznie (np. zobowiązana wobec podwykonawców).	Związek Banków Polskich	Uwaga do uwzględnienia – z katalogu zostanie wykreślony obowiązek weryfikacji prospektu informacyjnego oraz wzorca umowy Ewentualna zmiana redakcji do ustalenia z RCL

	Art. 17 ust. 4 pkt 5 Zdaniem ZBP przepis powinien być uzupełniony o wyrażenie „prawomocne” względnie „ostateczne”. Art. 17 ust. 4 pkt 8 W dotychczasowej praktyce weryfikacja wydatkowania środków przekazanych z MRP odbywała się w oparciu o oświadczenie dewelopera. Z uwagi na fakt, iż w wypłaconych środkach z MRP mieści się także marża dewelopera, nie ma możliwości udokumentowania, iż całość wpłacanych środków jest przeznaczona na finansowanie przedsięwzięcia. W tym miejscu proponuje się ostateczne rozstrzygnięcie kwestii marży. Na ostatnim bądź przedostatnim etapie (lub w przypadku wysokomarżowych inwestycji realizowanych w 10 etapach) deweloper może mieć już pokryte koszty przedsięwzięcia, bądź powstaną one później. Tak więc, w świetle przepisów deweloper powinien być uprawniony do wskazania, że część wypłaty wcześniejszej lub wnioskowanej jest już realizacją zysku. Art. 17 ust. 4 pkt 9 i 10 ZBP wnosi o ponowne przeanalizowanie zasadności umieszczania tych przepisów w ustawie. Ustawa deweloperska ma chronić głównie interes nabywców, a nie Skarbu Państwa, czy też podwykonawców. Jeżeli deweloper zalega z podatkami, to oczywiście źle świadczy o jego sytuacji finansowej, tym niemniej blokując zwolnienie środków z OMRP, które mogłyby posłużyć spłacie, w istocie tylko pogarszamy sytuację. Oświadczenie dotyczące wykonawców/podwykonawców powinno móc dopuszczać także oświadczenie, że		Brzmienie art. 13 projektu (poprzednio art. 8) pozostaje niezmienione w porównaniu do brzmienia obecnie obowiązującego art. 8 u.o.p.n. Wprowadzone zmiany mają wyłącznie charakter porządkujący. Zgodnie z obowiązującym art. 8 u.o.p.b. deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z OMRP wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia, dla którego prowadzony jest rachunek. Art. 16 ust. 1 projektu ustawy (poprzednio art. 11) określa, że bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę ma OMRP po stwierdzeniu zakończenia danego etapu (...) w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie. Art. 17 ust. 4 pkt 7 i 8 (poprzednio art. 12 ust. 4 pkt 7 i 8) został doprecyzowany. W ocenie projektodawcy cytowane przepisy jasno określają zasady wypłaty środków z OMRP. Przepisy ustawy w żaden sposób nie odnoszą się kwestii wypłaty marży, nie jest to materia regulowana ustawą. Cena jaką płaci nabywca za dany lokal zawiera już marżę dewelopera więc w przypadku wypłaty środków przy zakończeniu danego etapu, w naszej ocenie, zawierają one również marżę tzn. odpowiedni procent marży. W naszej ocenie kwestia na jakim etapie wypłat z MRP powinna być wypłacana marża nie powinna podlegać regulacji ustawowej. Przepisy te nie mają na celu ochrony interesów wykonawców. Ich jedynym celem jest ochrona środków nabywców. Nie powinno być tak, iż płynność deweloperów, a nawet całej branży, ma spoczywać na barkach nabywcy i być oparta na jego środkach, często pochodzących z kredytu. Konieczna opinia MF, MPiT

	deweloper/generalny wykonawca uzyskał odroczenie wymagalnych płatności. Inaczej wstrzymanie wypłaty zwiększają kłopoty dewelopera – środki zwolnione z rachunku mogłyby pokryć zaległość, ale bank nie ma możliwości ich zwolnić, bo istnieje zaległość. Projekt Ustawy, interpretowany literalnie, może, wbrew projektodawcom, nie służy ochronie środków nabywców. Wreszcie, zapisy dotyczące przeznaczenia środków z planowanej wypłaty oraz przedkładaniu zaświadczeń i oświadczeń pozostają w sprzeczności, jeżeli deweloper chce dokonać płatności bezpośrednio z rachunku powierniczego i zaspokoić kwoty wymagalne, ale nie może tego zrobić, ponieważ musi oświadczyć (wykazać się zaświadczeniem), że nie ma kwot wymagalnych. Art. 17 ust. 4 pkt 11 ZBP uważa, iż nie ma potrzeby określania obowiązku banków weryfikacji wysokości należnej składki na DFG, co jest domeną samego DFG oraz dewelopera, na podstawie szczegółowych informacji z banku. Takie podejście może stworzyć potencjalne ryzyko dla banku roszczenia nabywcy wobec banku z tytułu niewłaściwego objęcia gwarancją środków wpłaconych na MRP. Art. 17 ust. 6 Związek Banków Polskich proponuje uzupełnienie art. 17 ust. 6 o kolejne zdanie:		Rozwiązania zawarte w projekcie powodują zmianę roli banku prowadzącego MRP, w szczególności OMRP. Pomimo wprowadzenia dodatkowego środka ochrony w postaci obowiązku wpłaty przez dewelopera składki na DFG, zapewnienie prawidłowości wypłaty środków z OMRP ma istotne znaczenie dla całego systemu. Bank w zaproponowanym systemie staje się aktywnym ogniwem, które z jednej strony ma zagwarantować, że nie istnieją przeszkody wystawiające środki nabywcy na ryzyko ich utraty. Weryfikacja wysokości należnej składki stanowi jeden z elementów zapewnienia skuteczności systemu gwarantowania wpłat nabywców (opłacenie przez dewelopera składki w należnej wysokości jest warunkiem wypłaty środków z MRP). Bank, który prowadzi MRP, przyjmuje wpłaty od nabywców, dokonuje wypłaty środków na rzecz dewelopera oraz pośredniczy w przekazaniu składek na DFG jest odpowiednim pomiotem do dokonania takiej weryfikacji. Uwaga do dyskusji – konieczna opinia MF, MPiT

	<i>„Wszczęcie wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego lub zaległości ze zobowiązaniami publicznoprawnymi na kwoty, które bank uzna za nieistotne, nie powodują wstrzymania wypłat środków pieniężnych.”</i> <u>Uzasadnienie:</u> Główny cel postępowania restrukturyzacyjnego to realizacja działań zmierzających do poprawy trudnej sytuacji dewelopera, w związku z tym w okresie realizacji takiego postępowania bank nie może wstrzymywać wypłat z kredytu z powodu tego postępowania, a więc nie powinien również wstrzymywać wypłat z rachunku powierniczego, bo doprowadzi to do pogorszenia i tak trudnej sytuacji dewelopera.		
Art. 17 ust. 4 pkt 1 – 11	Art. 17 ust. 4 pkt 1 – 11 Zwiększenie uprawnień kontrolnych banku. Brak jest uzasadnienia dla poszerzania uprawnień kontrolnych przy wypłacie każdej transzy środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, które już w obecnym kształcie są zbyt daleko idące. Przepis ten wydaje się nie tylko zbędny, ale również sprzeczny z art. 22 Konstytucji, który zakłada, że ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny interes społeczny. Wprowadzenie tego rozwiązania może skutkować naruszeniem tajemnic przedsiębiorstwa i przyznaje zbyt dalekie uprawnienia instytucjom bankowym. Już w obecnym stanie prawnym rola kontrolna banku jest zbyt duża i powoduje nadmierne koszty. Wprowadzanie dodatkowych elementów kontroli może doprowadzić do sztucznego i nieuzasadnionego blokowanie wypłat przez bank tylko dlatego, żeby w dłuższym okresie czasu móc obracać zgromadzonymi na rachunku środkami, a przez co zwiększać koszty obsługi tych rachunków. Niezasadne jest nakładanie na bank obowiązku weryfikacji zgodności prospektu czy wzorca umowy z obowiązującymi przepisami bowiem to nie mieści się w ramach działalności banków.	PZFD	Rozwiązania zawarte w projekcie powodują zmianę roli banku prowadzącego MRP, w szczególności OMRP. Pomimo wprowadzenia dodatkowego środka ochrony w postaci obowiązku wpłaty przez dewelopera składki na DFG, zapewnienie prawidłowości wypłaty środków z OMRP ma istotne znaczenie dla całego systemu. Bank w zaproponowanym systemie staje się aktywnym ogniwem, które z jednej strony ma zagwarantować, że nie istnieją przeszkody wystawiające środki nabywcy na ryzyko ich utraty. Uwaga do uwzględnienia – z katalogu zostanie wykreślony obowiązek weryfikacji prospektu informacyjnego oraz wzorca umowy

	Przy wieloetapowych inwestycjach niemożliwe w praktyce stanie się również pozyskanie i zweryfikowanie w odpowiednim czasie zaświadczeń o niezaleganiu przez dewelopera ze zobowiązaniami publicznoprawnymi. Niezrozumiałe jest czemu deweloper ma składać oświadczenia o uregulowaniu płatności wobec podwykonawców, z którymi nie łączy go żaden stosunek zobowiązaniowy. To wykonawca rozlicza się z podwykonawcami, bo to on jest stroną zawieranych z nimi umów. Poza tym regulacja nie uwzględnia okoliczności, że między deweloperem, a wykonawcą może istnieć spór co do rozliczeń finansowych, co jest szczególnie aktualne teraz, kiedy w sądach zawisło bardzo wiele sporów związanych ze wzrostem cen i kosztów inwestycji budowlanych już po zawarciu umów na te prace. Projekt nie bierze pod uwagę tego, że uzyskanie takich oświadczeń może okazać się niemożliwe, czego skutkiem będzie zablokowanie płatności przez bank. Wstrzymanie wypłaty doprowadzić może z kolei do dalszego pogłębienia sporu na linii deweloper – wykonawca, ponieważ inwestor nie będzie miał środków na zapłatę innych należności względem wykonawców. Wprowadzenie takiej regulacji spowoduje więc spiralę wciągania dewelopera w coraz większe zadłużenie, a w konsekwencji utratę płynności finansowej. <u>Niezrozumiała jest również treść art. 17 ust. 4 pkt 8 – co ma oznaczać, że bank weryfikuje przeznaczenie środków dla wnioskowanej przez dewelopera wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego? Deweloper przeznacza środki przekazanego mu przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na realizację przedsięwzięcia objętego danym rachunkiem dopiero jak je otrzyma. Co ma zatem objąć weryfikacja środków, które nie zostały jeszcze wypłacone?</u> Jak to rozumieć w kontekście art. 17 ust. 6, zgodnie z którym bank wstrzymuje wypłatę środków, gdy jeden z elementów, o których mowa w ust. 4 lub w ust. 5 został oceniony		Przepisy te nie mają na celu ochrony interesów wykonawców. Ich jedynym celem jest ochrona środków nabywców. Nie powinno być tak, iż płynność deweloperów, a nawet całej branży, ma spoczywać na barkach nabywcy i być oparta na jego środkach, często pochodzących z kredytu. Konieczna opinia MF, MPiT Uwaga do dyskusji na konferencji uzgodnieniowej, także w kontekście art.13, po przedstawieniu propozycji brzmienia przepisu zgodnego z uwagą PZFD. W wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych bank oceni, iż przynajmniej jeden ze wskazanych w art. 17 ust. 4 lub

	negatywnie? Co w takim przypadku ma zostać ocenione negatywnie, i w jaki sposób ma to zostać dokonane? Zasada określoności prawa jest jedną z dyrektyw prawidłowej legislacji oraz elementem zasady ochrony zaufania obywatela do państwa i tworzonego przez nie prawa, wynikającej z art. 2 Konstytucji, co wielokrotnie podkreślał w swoim orzecznictwie Trybunał Konstytucyjny. Formułowanie przepisów w taki sposób, zdecydowanie tej zasadzie przeczy.		5 ma miejsce. Należy zaznaczyć, że ZBP nie zgłasza uwag do brzmienia tego przepisu. Ponownie należy zwrócić uwagę, że zaproponowane rozwiązania merytoryczne i legislacyjne są na I etapie legislacyjnym tj. podlegają konsultacjom i uzgodnieniom, które mają na celu ocenę zaproponowanych rozwiązań prawnych, merytorycznych i redakcyjnych – więc zarzut naruszenia art. 2 Konstytucji jest na tym etapie zbyt daleko idący.
Art. 17 ust. 4 pkt 10	W zakresie projektu brzmienia art. 17 ust. 4 pkt 10 – proponujemy doprecyzować jego brzmienie poprzez wskazanie, że dotyczy on wyłącznie płatności wymagalnych. W ocenie spółki - jeżeli terminy płatności dla wykonawców przekraczają terminy wskazane w harmonogramie dla klientów, to okoliczność ta nie powinna mieć wpływu na wypłaty z rachunku powierniczego.	MURAPOL	Przepisy te nie mają na celu ochrony interesów wykonawców. Ich jedynym celem jest ochrona środków nabywców. Nie powinno być tak, iż płynność deweloperów, a nawet całej branży, ma spoczywać na barkach nabywcy i być oparta na jego środkach, często pochodzących z kredytu. Konieczna opinia MF, MPiT
Art. 18			
Art. 18	Art. 18 Zwrot środków nabywcy po złożeniu przez niego oświadczenia o odstąpieniu. Podstawowym warunkiem zwrotu nabywcy przypadających mu środków jest otrzymanie przez bank oświadczenia jednej ze stron umowy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. Bank może je otrzymać od dowolnej osoby – najczęściej będzie to jedna ze stron umowy deweloperskiej, zazwyczaj nabywca, który ma interes w uzyskaniu zwrotu tych środków. Na tym tle powstaje jednak praktyczny problem: co bank powinien traktować jako oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej i czy jest władny badać skuteczność złożenia takiego oświadczenia? Może być to ważne zagadnienie szczególnie wówczas, gdy np. pomimo złożonego oświadczenia przez nabywcę deweloper kwestionuje jego zasadność? Proponujemy wprowadzenie mechanizmu	PZFD	Przepis ten co do zasady nie ulega zmianie w porównaniu do obecnie obowiązującego (por. art. 13 u.o.p.n). W tym miejscu należy też podkreślić, iż nabywca może skorzystać z ustawowego prawa do odstąpienia od umowy tylko w przypadku, gdy deweloper nie realizuje obowiązków ustawowych albo nie przenosi własności w terminie. W przypadku bezpodstawnego odstąpienia przez nabywcę od umowy (żadna z przesłanek określonych w art. 42 nie została spełniona, czyli innymi słowy deweloper postępuje zgodnie z ustawą i realizuje umowę) deweloper może wystąpić do sądu i żądać od nabywcy zwrotu wypłaconych z MRP środków. Projekt w sposób precyzyjny określa zarówno te obowiązki jak i przesłanki odstąpienia od umowy przez nabywcę. Nie jest rozważana taka zmiana. Taka zmiana naruszyłaby istotę przepisu dot. ustawowego prawa nabywcy do odstąpienia od umowy i powodowałaby osłabienie skuteczności przedmiotowego uprawnienia nabywcy.

	umożliwiającemu deweloperowi interwencje w razie nieuzasadnionego żądania wypłaty środków z rachunku powierniczego przez nabywcę. Zgodnie z oryginalnym brzmieniem ustawy bank jest zobowiązany wypłacić nabywcy środki na jego żądanie bez sprawdzania podstaw do takiego żądania. Powoduje to brak pewności dewelopera co do posiadanych środków, wobec możliwości natychmiastowej ich wypłaty przez nabywcę, choćby nie zaszły ku temu powody. Taka sytuacja mogłaby negatywnie wpłynąć na finansowanie całego przedsięwzięcia i zagrozić innym nabywcom, którzy zakupili swoje mieszkania w takiej inwestycji. Co istotne, w razie sporu pomiędzy nabywcą a deweloperem co do zasadności odstąpienia bank przekazuje zgromadzone środki do depozytu sądowego. Dzięki temu środki zostają zabezpieczone i po rozstrzygnięciu sporu zostaną niezwłocznie zwrócone uprawnionej stronie. Ustawa nie przewiduje żadnych mechanizmów, ani rozwiązań, które pozwalałyby weryfikować treść złożonych przez nabywców oświadczeń o odstąpieniu od umowy. To zagadnienie jest szczególnie istotne wobec propozycji UOKiK, zgodnie z którymi w przypadku złożenia przez nabywcę oświadczenia o odstąpieniu zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 1) do 10) Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zwraca nabywcy te środki, które wcześniej zostały wypłacone deweloperowi przez bank z rachunku powierniczego. Całkowicie nieprzemyślane jest wprowadzenia możliwości odzyskania 100% wartości wpłat jedynie na podstawie jednostronnej czynności prawnokształtującej, jaką jest złożenie przez nabywcę oświadczenia o odstąpieniu, które formalnie może nie być nawet uzasadnione.		Zwrot środków następuje niezwłocznie po otrzymaniu przez bank oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Bank nie sprawdza zasadności odstąpienia od umowy. Bank, jak obecnie, weryfikuje takie oświadczenie tylko pod względem formalnym (m.in. czy oświadczenie zostało złożone w określonej w ustawie formie, czy zawiera zgodę nabywcy na wykreślenie roszczeń wpisanych do księgi wieczystej, czy dołączono do niego np. wezwanie do zapłaty zaległej raty albo dokument potwierdzający wyznaczenie przez nabywcę dodatkowego 120-dniowego terminu na przeniesienie własności). Wynika to z faktu, iż przewidziane w ustawie prawo odstąpienia ma charakter sankcyjny. Oznacza to, że każda ze stron może z niego skorzystać w przypadku niewykonania obowiązków ustawowych przez stronę drugą (nabywca wtedy, gdy deweloper np. nie przenosi na niego prawa własności w terminie, a deweloper wtedy, gdy np. nabywca nie stawia się na kolejny wyznaczony termin podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność). Dopóki druga strona realizuje określone precyzyjnie w ustawie obowiązki dopóty prawo odstąpienia od umowy nie może zostać zrealizowane. Por. uzasadnienie projektu – str. 33. W tym miejscu należy ponownie podkreślić, iż nabywca może skorzystać z ustawowego prawa do odstąpienia od umowy tylko w przypadku, gdy deweloper nie realizuje obowiązków ustawowych albo nie przenosi własności w terminie. W przypadku bezpodstawnego odstąpienia przez nabywcę od umowy (żadna z przesłanek określonych w art. 42 nie została spełniona, czyli innymi słowy deweloper postępuje zgodnie z ustawą i realizuje umowę) deweloper może wystąpić do sądu i żądać od nabywcy zwrotu wypłaconych z MRP środków.
Art. 19			

Art. 19 ust. 2	Sugerujemy konkretne oznaczenie tego terminu w liczbie dni (np. w ciągu 14 dni).	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Do ewentualnej dyskusji czy jest potrzeba doprecyzowania terminu - przepis określa, że bank wypłaca (...) niezwłocznie
Art. 21			
Art. 21	Odpowiadając na proponowaną treść brzmienia art. 21 uprzejmie wskazujemy, iż w ocenie spółki doręczenie prospektu informacyjnego konsumentowi na etapie podpisywania umowy rezerwacyjnej uznajemy za przedwczesne – w ocenie spółki ten dokument rodzi jedynie wstępne zobowiązanie, a jego zbytnie sformalizowanie niewątpliwie wpłynie na ilość zawieranych tego typu umów. Ww. będzie także przedwczesne z uwagi na zakres informacji, który powinien zostać w prospekcie zawarty. Na etapie podpisywania umowy rezerwacyjnej budynek z reguły nie jest wybudowany, a spółka nie posiada także jeszcze pozwolenia na budowę. Brak ww. spowodowałby, iż przedkładany prospekt nie zawierałby wymaganych informacji, jak np. danych dot. pozwolenia na budowę czy pozwolenia na użytkowanie.	MURAPOL	Prospekt informacyjny zawiera szereg istotnych danych potrzebnych nabywcy do podjęcia decyzji o zakupie danej nieruchomości dlatego ważne jest aby na każdym etapie mógł on otrzymać te dane od dewelopera. Dane zawarte w prospekcie są aktualne na dzień jego udostępnienia rezerwującemu, czy też nabywcy.
Art. 23			
Art. 23 ust. 2	Załącznikiem do prospektu informacyjnego jest wzór umowy deweloperskiej. Takie sformułowanie przepisu oznacza, że wzór umowy deweloperskiej stanie się integralną częścią faktycznie zawartej umowy deweloperskiej. Nie ma to żadnego praktycznego sensu.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Zauważyć należy, że celem rozwiązań przyjętych w u.o.p.n. była wzmocniona ochrona praw nabywcy. Realizacji tego zamierzenia ustawodawcy służy w szczególności obecna regulacja art. 20 ust. 2 u.o.p.n. (art. 23 ust. 2 projektu nie zmienia brzmienia tego przepisu), zgodnie z którym prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej. Przy takiej treści przepisu nie budzi wątpliwości, że wykreowany mocą umowy między deweloperem a nabywcą lokalu stosunek cywilnoprawny regulowanym jest, zwłaszcza w obszarze wzajemnych praw i obowiązków, umową i jej załącznikami. Ma to dość istotne znaczenie w kontekście regulacji art. 34 ust. 2 i 3 projektu (por. art. 22 ust. 2 i 3 u.o.p.n.), zwłaszcza gdyby okazało się, że pewne postanowienia umowy będą bezskuteczne. W takim przypadku można przyjąć, że w ich miejsce wchodzi postanowienia z wzoru umowy, skoro – właśnie na zasadzie art. 23 ust.2 projektu – stanowi on integralną część umowy. Zgodnie z przedmiotową ustawą deweloper ma obowiązek doręczyć osobie zainteresowanej zawarciem umowy

			deweloperskiej prospekt informacyjny wraz z załącznikami, a następnie doręczać wszelkie zmiany informacji zawartych w prospekcie. Prospekt informacyjny zawiera niezwykle istotne z punktu widzenia nabywcy dane dotyczące dewelopera, samej inwestycji, a także treści umowy deweloperskiej, jaka ma zostać zawarta w przyszłości. Uczynienie prospektu informacyjnego z załącznikami integralną częścią umowy deweloperskiej daje nabywcy możliwość sprawdzenia, tuż przed samym podpisaniem umowy, czy istotnie wszelkie zmiany prospektu zostały mu doręczone, czy miał możliwość zapoznania się z nimi, a przede wszystkim czy podpisywana właśnie umowa deweloperska jest zgodna z załączonym wzorem. Zwrócić należy także uwagę na pewną niekonsekwencję proponowanego rozwiązania. Wzór umowy deweloperskiej w dalszym ciągu stanowił będzie załącznik do prospektu informacyjnego. Nabywca otrzyma zatem od dewelopera przed zawarciem umowy deweloperskiej, w wykonaniu art. 21 projektu, prospekt informacyjny z załącznikami, stanowiącymi jego integralną część, w tym ze wzorem umowy deweloperskiej. Jednakże do umowy deweloperskiej ten sam prospekt informacyjny zostanie dołączony tylko z niektórymi, wybranymi załącznikami. Powstaje wątpliwość, czy możliwe jest na tym etapie rozdzielenie dokumentu, który wspólnie z załącznikami tworzy integralną całość. Taki zabieg może też budzić wątpliwości i niepewność nabywców co do prawidłowości zawartej umowy.
Art. 24			
Art. 24 ust. 1 pkt 3	Art. 24 ust. 1 pkt 3) Określanie w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego terminów zakończenia poszczególnych etapów. Zrealizowanie obowiązku wskazania w harmonogramie terminów realizacji poszczególnych etapów może okazać się w wielu przypadkach bardzo utrudnione, bowiem wynikać to może z dynamiki procesu inwestycyjnego, szczególnie jeśli harmonogram będzie zawierał 10 etapów (art. 24 ust. 2 Projektu). Poza tym, zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 2) Projektu umowa deweloperska powinna zawierać termin rozpoczęcia i	PZFD	Istnieje konieczność zamieszczenia w harmonogramie przedmiotowych informacji. Deweloper jako profesjonalista powinien planować swoje przedsięwzięcie w sposób uwzględniający tego rodzaju ryzyka. Informacje na temat harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego są zamieszczone w prospekcie informacyjnym stanowiącym integralną część umowy zawartej z deweloperem. Realizacja poszczególnych etapów wpływa na wnoszenie przez nabywcę kolejnych transz na MRP. Co więcej wskazane terminy (w szczególności termin zakończenia ostatniego etapu i związany z nim termin przeniesienia

	zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, stąd też nie ma potrzeby, by wpisywać do harmonogramu daty zakończenia konkretnych etapów, skoro znany będzie termin zakończenia przedsięwzięcia jako całości.		własności) mogą mieć znaczenie przy podjęciu przez nabywcę decyzji o zawarciu umowy z tym konkretnym deweloperem. Ułatwiają też nabywcy ewentualne dochodzenie roszczeń z tytułu nieterminowej realizacji umowy przez dewelopera (w tym możliwość odstąpienia od umowy z powodu nieterminowego przeniesienia własności). Brak tych informacji może rodzić ryzyko ewentualnych nadużyć (sygnały z rynku – skarga konsumentka).
Art. 25			
Art. 25 ust. 1	Jak już sygnalizowaliśmy – potrzeba dookreślenia, o którym „banku” jest mowa w tym przepisie.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego ZBP	Uwagi redakcyjne w uzgodnieniu z RCL
Art. 25 ust. 1 i 2	Art. 25 ust. 1 Zgoda banku na bezobciążeniowe ustanowienie prawa odrębnej własności i przeniesienie własności wystawiana jest dopiero w momencie udzielenia kredytu dla dewelopera. Przystępując do sprzedaży deweloper nie zawsze i w każdej fazie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego posługuje się kredytem – kredyt może być wykorzystany np. już po zawarciu części umów deweloperskich. Taka sytuacja może generować ryzyko, iż strony tych umów – nabywcy – mogą zechcieć odstąpić od umowy, ponieważ nie otrzymali zgody banku (pojawia się po zawarciu przez nich umowy deweloperskiej) na bezobciążeniowe ustanowienie prawa odrębnej własności i przeniesienie własności. W praktyce rynkowej wszystkie banki kredytujące deweloperów udzielają przyrzeczenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu, w projekcie nazywane „zobowiązaniem do udzielenia zgody”. Inwestycje kredytowane, dla których zabezpieczeniem jest hipoteka, bez promesy zwolnienia hipoteki są niesprzedawalne. Funkcjonująca prawidłowo praktyka rynkowa polega na tym, że promesa okazywana jest przez dewelopera przy umowie deweloperskiej, a zgoda banku otrzymywana przez dewelopera przed aktem przenoszącym własność stanowi podstawę do złożenia przez notariusza wniosku wieczystoksięgowego o założenia księgi wieczystej bez przepisania do niej hipoteki na rzecz banku. Art. 25 ust. 2		Zgodnie z intencją ma to być zgoda wierzyciela zabezpieczonego hipoteką albo zobowiązanie do wydania takiej zgody. Do uwzględnienia.

	Należy uwzględnić także sytuację, w której bank oświadcza, iż zobowiązuje się do udzielania zgody na bezobciążeniowe ustanowienie prawa odrębnej własności i przeniesienie własności.		
Art. 25 ust. 1, 3 i 4.	Art. 25 ust. 1, 3 i 4. Posiadanie zgody banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Art. 25 ust. 1 wskazanie, że deweloper, który rozpoczyna sprzedaż ma obowiązek posiadać zgodę banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę <u>lub zobowiązanie do jej udzielenia</u>, niemniej jednak w ust. 2 i 4 mowa jest wyłącznie o zgodzie banku, co może stanowić problem interpretacyjny, dlatego też wnioskujemy o uwzględnienie w ust. 3 i 4 zamiennego zwrotu o posiadaniu przez dewelopera <u>również zobowiązania banku do udzielenia zgody</u> na bezobciążeniowe ustanowienie praw wskazanych w ust. 1 pkt 1) i 2). Taki regulacje znajdują się np. w art. 27 ust. 1 pkt 2).	PZFD	Zgodnie z intencją ma to być zgoda wierzyciela zabezpieczonego hipoteką albo zobowiązanie do wydania takiej zgody. Do uwzględnienia.
Art. 26			
Art. 26 ust. 1 pkt. 4	Nie ma w ustawie definicji ani spółki celowej ani spółki dominującej. Konieczne jest zatem odesłanie do właściwych przepisów, które pojęcia te definiują, tak jak np. to zrobiono przy definiowaniu budynku.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Ewentualne doprecyzowanie redakcji w uzgodnieniu z RCL
Art. 26 ust. 1 pkt 9	Art. 26 ust. 1 pkt 9 Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem m. in. umowy deweloperskiej deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentem potwierdzającym zgodę, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2. Zgłaszamy tu problem analogicznie jak do art. 25 ust. 3 i 4 – trzeba ujednolicić sformułowanie o wyrażeniu zgody poprzez rozszerzenie go o zwrot „lub zobowiązanie do jej udzielenia”. W innym wypadku może dojść do sporów interpretacyjnych.	PZFD	Uwaga do uwzględnienia.

Art. 26 ust. 1 pkt 6	Analogiczna uwaga odnosi się do art. 26 ust. 1 pkt 6 – możliwość zapoznania się przez konsumenta na etapie podpisywania umowy rezerwacyjnej z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku. Spółka wskazuje, iż umowa rezerwacyjna jest zawierana z szeregiem konsumentów – z uwagi m.in. na fakt, iż przewiduje niski wkład dla konsumenta oraz cechuje ją niski stopień skomplikowania i formalizmu. Wprowadzenie dodatkowych wymogów i obowiązków spowoduje w ocenie spółki spadek zainteresowania konsumentów dla tego typu umów.	MURAPOL	Uwaga do wyjaśnienia
Art. 27			
Art. 27 ust. 1	Czy jeżeli są zawierane obie umowy to należy przekazać informacje zarówno przed zawarciem jednej umowy jak i drugiej? Jeżeli nie to zamiast spójnika „lub” lepiej użyć słowa „albo”.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Z uwagi na fakt, że pomiędzy umową rezerwacyjną a umową sprzedaży może upłynąć dłuższy okres czasu w trakcie którego może dojść do zmiany przedmiotowych danych (okres na jaki została zwarta umowa rezerwacyjna zależy od woli stron) informacje powinny zostać przekazane przed każdą z tych umów.
Art. 27 ust. 1 pkt 2	Art. 27 ust. 1 pkt 2 Obowiązek przekazania przez dewelopera przed zawarciem umowy, o której mowa w art. 3 Projektu informacji o posiadaniu zgody, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 lub zobowiązania do jej udzielenia albo informację o braku takiej zgody lub zobowiązania. Doprecyzowania wymaga, by w przypadku umów, o których mowa w art. 3 (czyli umów sprzedaży) deweloper miał prawo nie tyle poinformować o braku zgody lub zobowiązania do jej udzielenia (co może wywołać mylne wyobrażenie, że taka zgoda była konieczna, ale deweloper jej nie posiada), <u>co powinien mieć możliwość poinformowania o braku konieczności posiadania takiej zgody lub zobowiązania.</u> Dotyczyłoby to sytuacji, w której lokale sprzedawane są bez żadnych obciążeń hipotecznych. Poza tym w pkt 3) jest odniesienie do dokumentów wymienionych w art. 26 ust. 1, a z kolei w art. 26 ust. 1 pkt 9) jest mowa o dokumencie potwierdzającym zgodę, o którym mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 – a zatem jedna norma dwukrotnie odnosi się do tego samego przepisu. Ponadto, zgodnie z art. 36 Projektu przedmiotem umów, o których mowa w art. 3 albo w art. 4 może być jedynie	PZFD	Z art. 25 projektu wynika, iż zgoda na wierzyciela zabezpieczonego hipoteczne albo zobowiązanie do jej wydania jest konieczne tylko wtedy gdy takie obciążenie istnieje.

	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, <u>a więc już z założenia umowy sprzedaży z art. 3 dotyczyć będą lokali i domów bez obciążeń hipotecznych, stąd regulacja art. 27 ust. 1 pkt 2) jest bezprzedmiotowa.</u>		
Art. 28			
Art. 28 - 33	Brak wzajemnego skorelowania praw i obowiązków wynikających z umowy rezerwacyjnej, nadmierne i nieuzasadnione uprzywilejowanie nabywcy kosztem sprzedającego. W Projekcie przewidziano wprowadzenie przepisów dotyczących zasad zawierania umów rezerwacyjnych. Jakkolwiek uregulowanie umowy rezerwacyjnej jest zabiegiem pożądanym – i postulowanym od samego początku obowiązywania ustawy deweloperskiej – to jednak proponowane rozwiązania budzą istotne wątpliwości, szczególnie w zakresie wzajemnych praw i obowiązków stron. Do najważniejszych z nich należą: a) obligatoryjny zwrot opłaty rezerwacyjnej w każdym przypadku, gdy klient nie otrzyma kredytu; b) zwrot opłaty rezerwacyjnej osobie zainteresowanej zawarciem umowy z deweloperem w podwójnej wysokości (kwota wpłacona tytułem rezerwacji przez nabywcę powiększona o identyczną kwotę wypłacaną przez dewelopera) w przypadku niewykonania przez dewelopera umowy rezerwacyjnej przy braku identycznej sankcji dla nabywcy, którym umowę rezerwacyjną wypowiedział bez przyczyny; c) możliwość rozwiązania umowy rezerwacyjnej i obowiązek zwrotu środków w przypadku zmian w treści prospektu informacyjnego. Zmiana treści prospektu informacyjnego może wynikać z przyczyn, które nie zależą od dewelopera. Przede wszystkim proponuje się modyfikację Projektu w tej materii, albowiem będzie to łatwy środek do wypowiedzenia / odstąpienia od umowy rezerwacyjnej i żądania zwrotu opłaty; d) ograniczenie wysokości opłaty rezerwacyjnej do 1 % ceny mieszkania. Opłata rezerwacyjna na takim niskim poziomie u	Wielkopolska Izba Budownictwa	Art. 33 projektu określa sytuacje, w których opłata rezerwacyjna jest zwracana. Są to trzy przypadki: nie uzyskanie kredytu przez rezerwującego, niewykonanie przez dewelopera zobowiązania do czasowego wyłączenia lokalu zarezerwowanego z oferty sprzedaży oraz jeżeli deweloper dokona zmian w prospekcie bez zgody rezerwującego. W innych sytuacjach opłata rezerwacyjna nie podlega zwrotowi – takie jest założenie tej instytucji. Dla rezerwującego – osoby fizycznej brak zwrotu opłaty rezerwacyjnej w przypadku niezawarcia z deweloperem umowy deweloperskiej jest, w ocenie projektodawcy, dotkliwą sankcją. Por. uzasadnienie projektu – str. 41-43 Maksymalna wysokość opłaty rezerwacyjnej na poziomie 1% wydaje się maksymalna z punktu widzenia zarówno rezerwującego jak i dewelopera – por. szczegółowe wyjaśnienia zawarte poniżej przy uwadze PZFD.

	niektórych deweloperów będzie skutkowała odmową zawierania umów rezerwacyjnych. <i>Oplata rezerwacyjna stanowi wynagrodzenie dla dewelopera za wstrzymanie sprzedaży danego lokalu na pewien okres czasu (jest zatem formą odpłatnego świadczenia). W doktrynie i orzecznictwie ukształtował się pogląd, że nie należy jej utożsamiać ani z zaliczką, ani z zadatkiem, stąd też zupełnie niezrozumiale jest dlaczego zwrot opłaty w podwójnej wysokości miałby być sankcją dla dewelopera za niewykonanie umowy. Oplata rezerwacyjna ma stanowić formę ochrony interesów dewelopera, bowiem przy założeniu jej bezpłatności, potencjalni nabywcy mogliby dokonywać rezerwacji dużej części znajdujących się w ofercie lokali bez żadnych negatywnych dla siebie skutków i co w oczywisty sposób mogłoby doprowadzić do paraliżu w sprzedaży u deweloperów.</i>		
Art. 28 - 33	Art. 28 - 33 Brak wzajemnego skorelowania praw i obowiązków wynikających z umowy rezerwacyjnej, nadmierne i nieuzasadnione uprzywilejowanie nabywcy kosztem sprzedającego. W nowelizacji proponuje się wprowadzenie przepisów dotyczących zasad zawierania umów rezerwacyjnych. Jakkolwiek uregulowanie umowy rezerwacyjnej jest zabiegiem pożądanym to jednak proponowane rozwiązania budzą istotne wątpliwości, szczególnie w zakresie wzajemnych praw i obowiązków stron. Do najważniejszych z nich należą: a) Obligatoryjny zwrot opłaty rezerwacyjnej w każdym przypadku, gdy klient nie otrzyma kredytu całkowicie narusza prawnie uzasadnione interesy deweloperów, co może powodować, że nie będą oni chętni, by takie umowy zawierać. b) Zwrot opłaty rezerwacyjnej osobie zainteresowanej zawarciem umowy z deweloperem w podwójnej wysokości (kwota wpłacona tytułem rezerwacji przez nabywcę powiększona o identyczną kwotę wypłacaną przez dewelopera) w przypadku niewykonania przez dewelopera umowy rezerwacyjnej przy braku	PZFD	Art. 33 projektu określa sytuacje, w których opłata rezerwacyjna jest zwracana. Są to trzy przypadki: nie uzyskanie kredytu przez rezerwującego, niewykonanie przez dewelopera zobowiązania do czasowego wyłączenia lokalu zarezerwowanego z oferty sprzedaży oraz jeżeli deweloper dokona zmian w prospekcie bez zgody rezerwującego. W innych sytuacjach opłata rezerwacyjna nie podlega zwrotowi – takie jest założenie tej instytucji. Dla rezerwującego – osoby fizycznej brak zwrotu opłaty rezerwacyjnej w przypadku niezawarcia z deweloperem umowy deweloperskiej jest, w ocenie projektodawcy, dotkliwą sankcją. Por. uzasadnienie projektu – str. 41-43

	identycznej sankcji dla nabywcy zrywającego taką umowę bez podania przyczyny, co stanowi naruszenie proporcjonalności postanowień umownych. c) Możliwość rozwiązania umowy rezerwacyjnej i obowiązek zwrotu środków w przypadku zmian w treści prospektu informacyjnego wymaga uściślenia. Zmiana treści prospektu informacyjnego może wynikać z przyczyn, które nie zależą od dewelopera, np. innej inwestycji realizowanej w pobliżu inwestycji. Zgodnie z aktualną propozycją, taka zmiana może zostać wykorzystana, jako pretekst do odstąpienia od umowy i żądania zwrotu opłaty rezerwacyjnej. d) Ograniczenie wysokości opłaty rezerwacyjnej do 1 % ceny mieszkania. Opłata rezerwacyjna na takim niskim poziomie u niektórych deweloperów będzie skutkowałą odmową zawierania umów rezerwacyjnych. W uzasadnieniu do Projektu wskazuje się, że: <i>„Wysokość opłaty rezerwacyjnej została określona na poziomie optymalnym zarówno z punktu widzenia nabywcy jak i dewelopera.”,</i> przy czym nie zostało wyjaśnione skąd przyjęcie 1% wartości ma stanowić optimum opłaty. Opłata rezerwacyjna stanowi wynagrodzenie dla dewelopera za wstrzymanie sprzedaży danego lokalu na pewnie okres czasu (jest zatem formą odpłatnego świadczenia). W doktrynie i orzecznictwie ukształtował się pogląd, że nie należy jej utożsamiać ani z zaliczą, ani z zadatkiem, stąd też zupełnie niezrozumiałe jest dlaczego zwrot opłaty w podwójnej wysokości miałby być sankcją dla dewelopera za niewykonanie umowy? Opłata rezerwacyjna ma stanowić formę ochrony interesów dewelopera, bowiem przy założeniu jej bezpłatności, potencjalni nabywcy mogliby dokonywać rezerwacji dużej części znajdujących się w ofercie lokali bez żadnych negatywnych dla siebie skutków. To mogłoby doprowadzić do paraliżu w sprzedaży. Ustawa nie uzależnia zwrotu opłaty od tego, czy niewykonanie umowy	Z przeprowadzonych przez UOKiK badań w celu przygotowania dla Sejmu RP <i>Informacji Rady Ministrów dla Sejmu o skutkach obowiązywania ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wraz z propozycjami zmian</i> (przyjęta przez Sejm RP 10 października 2014 r. druk nr 2454) wynika, iż w latach 2012-2013 umowy rezerwacyjne były stosowane przez ponad 47% deweloperów. Jednocześnie ok. 31% spośród tych, którzy stosowali umowy rezerwacyjne pobierało opłatę z tytułu rezerwacji, przy czym ponad 12% z nich zatrzymywało w pełni (zadatek) lub częściowo kwotę wpłaconej opłaty rezerwacyjnej, przy przypadku rezygnacji klienta, niespowodowanej odmową udzielenia kredytu na zakup mieszkania (analizy własne UOKiK). W lutym 2017 roku Urząd skierował pisma do 9 największych deweloperów (deweloperzy, którzy według rankingów prasowych sprzedali w 2016 roku ponad 1 000 lokali mieszkalnych; ich łączna sprzedaż stanowiła ponad 25% sprzedaży w 6 największych aglomeracjach w Polsce). Wszyscy najwięksi deweloperzy pobierali opłatę za rezerwację lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego. Jednocześnie z przedmiotowych badań wynika, że minimalna stwierdzona wysokość opłaty rezerwacyjnej zamyka się w przedziale od 300 zł do 3 000 zł. Wysokość maksymalna opłaty rezerwacyjnej kształtuje się następująco: od 5 000 zł do 20 000 zł albo od 5 % do 10 % wartości lokalu. Zgodnie z danymi za 2016 rok, opłata rezerwacyjna, pobierana przez największych deweloperów, wynosiła od 300 zł do 20 000 zł albo 5% wartości lokalu (w tym przypadku najwyższa pobrana opłata z tego tytułu w 2016 roku wynosiła blisko 70 000 zł). Należy jednak podkreślić, maksymalna stawka pobieranej opłaty przez 5 na 9 największych deweloperów wynosiła 5 000 zł (Por. Raport Konsument na rynku deweloperskim, styczeń 2014 – przygotowany przez UOKiK).

	rezerwacyjnej nastąpiło z winy nabywcy, czy z winy dewelopera, co jest rozwiązaniem zdecydowanie osłabiającym pozycję prawną dewelopera. Dodatkowo, w art. 33 ust 2 Projektu wprowadzono niespotykane na gruncie ustawowym rozwiązanie, które wprost przyznaje nabywcy quasi karę umowną w sytuacji, kiedy gdy umowa, o której mowa w art. 3 albo w art. 4 została poprzedzona umową rezerwacyjną, a deweloper albo przedsiębiorca inny niż deweloper nie usunął wad zgłoszonych do protokołu odbioru a nabywca nie przystąpił do podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości opłata rezerwacyjna zwracana jest w podwójnej wysokości. Ustawa po raz kolejny jest nieprecyzyjna, bowiem nie wskazuje, z jakim momentem ma dokładnie powstać roszczenie o zwrot opłaty rezerwacyjnej w podwójnej wysokości. W przepisie zawarto bardzo ogólne stwierdzenie,	Przedmiotowe informacje zawarte są w OSR (str. 2) oraz w uzasadnieniu projektu (str. 11). Wspomniany raport dostępny jest na stronie UOKiK: https://www.uokik.gov.pl/analizy_ryнку2.php#faq2144 Skoro zatem maksymalna stawka pobieranej na rynku opłaty rezerwacyjnej wynosi 5000zł (co stanowi 1% przy mieszkaniu wartym 500 000 zł oraz ok. 1,5% przy średniej cenie mieszkania (z badań UOKiK wynika że jest to ok. 360 000zł) to w projekcie przyjęto maksymalną stawkę opłaty rezerwacyjnej na poziomie 1%. Zwrot rezerwującemu opłaty rezerwacyjnej w podwójnej wysokości (kwota wpłacona tytułem rezerwacji przez rezerwującego przed umową sprzedaży powiększona o identyczną kwotę wypłacaną przez dewelopera) w przypadku niezawarcia przez niego umowy sprzedaży z powodu nieusunięcia przez dewelopera (albo przedsiębiorcę innego niż deweloper) wad zgłoszonych do protokołu odbioru ma zachęcić dewelopera (albo przedsiębiorcę innego niż deweloper) do skutecznego usuwania zgłoszonych do protokołu odbioru wad i przeniesienia na nabywcę własności lokalu/ domu bez wad. Uwaga do dyskusji. Obecnie z przepisu wynika, że chodzi o wady zgłoszone do protokołu – mamy tu do czynienia z umowami sprzedaży z art. 3 i 4 – do których stosuje się przepisy o odbiorze w ograniczonym zakresie tylko art. 40 ust. 1 – 3.

	że jest ona należna w sytuacji, kiedy deweloper nie usunął wad zgłoszonych do protokołu odbioru a nabywca nie przystąpił do podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości – <u>ale czy to oznacza, że odbiorca w następstwie tego odstąpił od umowy?</u> Jak rozumieć sformułowanie, że nabywca nie przystąpił do podpisania umowy przenoszącej własność? Abstrahując od powyższego, UOKiK cały czas wskazuje, że postanowienia o wprowadzaniu kar umownych powinny być stosowane na zasadzie ekwiwalentności, a tymczasem sam proponuje rozwiązania, które tej ekwiwalentności przeczą.		
Art. 29			
Art. 29 ust. 1	Sugerujemy doprecyzowanie: Umowę rezerwacyjną zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Brak tego dopisku będzie oznaczał, że umowa rezerwacyjna może też być ważnie zawarta w formie ustnej.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Uwaga do rozważenia
Art. 31			
Art. 31 ust. 1	Art. 31 ust. 1. Intencja tego przepisu może budzić wątpliwości, ponieważ w przypadku wpłat z tytułu umowy rezerwacyjnej dokonywane są one na rachunek dewelopera i nie podlegałyby takiej ochronie, jak w przypadku wpłat na MRP, co nie byłoby zgodne z generalnymi celami nowej ustawy. Art. 31 ust. 1. Aktualna praktyka rynkowa dopuszcza sytuację, w której deweloper rozpoczyna oferowanie lokali w ramach tego przedsięwzięcia, a nawet zawiera umowy rezerwacyjne, zanim zawrze jeszcze umowę o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego. Tym samym nie podlegają ochronie środki wpłacone przez nabywców na etapie umów rezerwacyjnych. Jednakże projekt ustawy zakłada, że deweloper przekazuje opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego dopiero w przypadku zawarcia umowy deweloperskiej lub innej z umów przewidzianych ustawą. Jeżeli zatem opłata rezerwacyjna nie wymaga ochrony, to nie	Związek Banków Polskich	Opłata rezerwacyjna po zawarciu umowy deweloperskiej albo jednej z umów wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 2,3,5 zostaje zaliczona poczet ceny przedmiotu umowy i zostaje wpłacona przez dewelopera na MRP – zgodnie z art. 31 ust. 4 projektu.

[illegible]

	sposobów pomiaru powierzchni lokalu. Brak jest także jednolitej definicji powierzchni lokalu i brak jednoznacznego określenia w jaki sposób te powierzchnię obliczać. Podstawowe zasady zostały ustalone w ustawie z 21 czerwca 2001 r. – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z zawartą w niej definicją powierzchni użytkowej lokalu – jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału; Co do pozostałych zasad obliczania powierzchni, ustawa odsyła jednak do Polskiej Normy, odpowiedniej do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie. I to ona co do zasady powinna mieć decydujące znaczenie przy określaniu powierzchni lokalu. Problem jest jednak taki, że nie wiadomo do końca, jak tę normę należy aktualnie stosować, a tym samym, jak precyzyjnie określać w umowie deweloperskiej sposób pomiaru powierzchni. Rodzi to liczne komplikacje na etapie dokonywania pomiarów powykonawczych, co też częstokroć jest źródłem napięć między nabywcami, a deweloperami. Brak regulacji, że w przypadku gdy wykonana powierzchnia lokalu różni się od projektowanej do 2 % strony muszą dokonać rozliczenia, a różnica większa niż 2% upoważnia nabywcę do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Brak ustawowego uregulowania tej kwestii budzi problemy w relacjach nabywca-deweloper. Wskazane jest przesądzenie, że w przypadku różnicy w powierzchni mieszkania wykonanego w stosunku do projektowanego do 2% strony mają obowiązek się rozliczyć. Gdyby różnica była zaś większa nabywca powinien posiadać uprawnienie do odstąpienia od umowy. W	o której mowa w §8 ust. 2 pkt 9 rozporządzenia, z uwzględnieniem wskazanych w przepisach zasad. Dodatkowo, zgodnie z art. 57 ust. 1a ustawy Prawo budowlane w przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną zamieszcza się informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia MTBiGM w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego (§8 ust. 2 pkt 9). Wydaje się, iż również w ten sam sposób pomiaru powierzchni użytkowej powinien dokonywać deweloper. Nie jest rozważana taka zmiana. Efektom określenia w ustawie progu tolerancji pomiędzy powierzchnią projektową a powykonawczą lokalu będzie pozbawienie konsumenta możliwości dochodzenia roszczeń przysługujących mu na podstawie k.c., chociażby z tytułu niewykonania czy nienależytego wykonania umowy przez jego kontrahenta. Przedmiot umowy wykonany w granicach przyjętego progu tolerancji należałoby bowiem uznać za wykonany zgodnie z umową. Oceny takiej powinien jednak dokonywać sąd, a nie przedsiębiorca będący stroną umowy

	każdym aspekcie życia gospodarczego nie występują produkty idealne, nawet gdy wykonywane maszynowo. Tolerancje odstępstw są powszechnie przyjęte choćby w wadze paczkowanych produktów, w mocy silników samochodowych, w wydajności urządzeń grzewczych, chłodzących, w projektach architektonicznych, w wykonanych dziełach, meblach itp. Wszędzie tam wystąpienie pewnego odstępstwa jest dopuszczalne i nie powoduje ani prawa do odstąpienia od umowy, ani (najczęściej) uprawnienia do korekt cen. Założenie, że jakikolwiek produkt wykonywany w dużej mierze ręcznie jest idealny z projektem jest całkowitą fikcją. Zgodnie z badaniem wykonanym przez Politechnikę Gdańską przy zachowaniu należytej staranności dopuszczalna różnica w powierzchni może się wahać od 2,1 do 4,% w zależności od wielkości mieszkania. Proponujemy przesądzenie, że dopuszczalna różnica w powierzchni wykonanej do powierzchni projektowanej wynosi nawet poniżej tych granic i jest to 2%. Brak określenia dopuszczalnej różnicy podważa konstytucyjne prawa przedsiębiorców i powoduje brak stabilności gospodarczej i przewidywalności. Przyjęcie, że każda różnica w powierzchni uprawnia do odstąpienia od umowy przez nabywcę byłaby nieuprawnioną dyskryminacją jednej branży. Art. 34 ust. 1 pkt 18 Obowiązek przedstawienia w umowie deweloperskiej informacji o zgodzie z art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2. Zwracamy uwagę na taki sam problem jak w art. 25 ust. 3 i 4, czy art. 26 ust. 1 pkt 9) – trzeba ujednolicić sformułowanie o wyrażeniu zgody poprzez rozszerzenie go o zwrot „lub zobowiązaniu do jej udzielenia”.		zawartej z wykorzystaniem przygotowanego przez siebie jednostronnie wzorca umowy. Nabywca zostałby zmuszony przez ustawodawcę do ponoszenia dodatkowych kosztów wynikających ze zwiększenia się powierzchni lokalu. Do uwzględnienia: proponowane nowe brzmienie: „18) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;”
Art. 37			
Art. 37 ust. 2	Art. 37 ust. 2 Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej. Z treści tego przepisu nie wynika, czy te roszczenia mają być ujawniane alternatywnie, czy może być ujawnionych kilka roszczeń razem.	PZFD	Każde roszczenie wynikające z umowy deweloperskiej lub innej umowy zobowiązaniowej zawartej przez dewelopera z nabywcą (o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5) ma być ujawnione w księdze wieczystej. W przepisie można ewentualnie rozważyć zmianę spójnika „albo” na inny. Zmiana redakcji w uzgodnieniu z RCL.

Art. 37 ust. 2	Konieczne jest dopisanie, w którym dziale księgi ujawniane jest to roszczenie.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	W obowiązującej ustawie w art. 23 u.o.p.n. nie ma określenia w którym dziale księgi wieczystej wpisywane są te roszczenia. Czy faktycznie jest to niezbędne?
Art. 38			
Art. 38 ust. 2	Art. 38 ust. 2 Rekompensata dla nabywcy z tytułu niewykonania umowy deweloperskiej. Po raz kolejny Projekt zakłada quasi karę umowną dla nabywcy w sytuacji niewykonania umowy deweloperskiej przy pominięciu wynikającej z art. 353¹ k.c. zasady swobody umów. Projekt przewiduje już kary umowne dla dewelopera z tytułu niewykonania umowy rezerwacyjnej, z tytułu nieusunięcia wady istotnej i nie przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej, a teraz proponuje się jeszcze, by miał prawo naliczać deweloperowi odsetki z tytułu niewykonania umowy deweloperskiej. W tym przypadku ochrona konsumentów wykracza zdecydowanie poza wszelkie przyjęte normy i regulacje, bowiem tworzy zupełnie nowy instrument prawny w postaci przysługujących konsumentom z góry ustawowych kar umownych. W uzasadnieniu do tego artykułu Projektu zatytułowanym „Ekwiwalentność kar umownych i odsetek” można przeczytać: <i>Ponadto projekt reguluje przypadek niezastrzeżenia przez strony umowy w zawartej umowie odsetek i kar umownych. W przypadku, gdy strony nie zastrzegą w umowie odsetek i kar umownych (nie mają takiego obowiązku) to deweloperowi z tytułu nieterminowego wykonania przez nabywcę zobowiązania pieniężnego (nabywca nie płaci na MRP w terminie rat na poczet ceny nabycia przedmiotu umowy) przysługują odsetki w wysokości ustawowej. Natomiast nabywcy nie przysługuje kara umowna z tytułu niewykonania przez dewelopera ciążącego na nim zobowiązania (choćby terminowego oddania przedmiotu umowy do odbioru, czy przeniesienia własności na nabywcę).</i> Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. „Jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności,	PZFD	Uwaga do dyskusji na konferencji uzgodnieniowej po przedstawieniu przez PZFD brzmienia przepisu zgodnego ze zgłoszoną uwagą.

	za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.”, jest to więc regulacja kodeksowa, dotycząca wszystkich stosunków prawnych, w których mamy do czynienia ze świadczeniem pieniężnym. Kodeks cywilny nie wskazuje, że odsetek nie można naliczać względem konsumentów, bądź można je naliczać, ale tylko w sytuacji, gdy analogiczne uprawnienia zostaną im przyznane. Jest to odpowiedzialność spełniającego świadczenia, bowiem naraża on drugą stronę na nie otrzymanie należności w czasie umówionym. Proponowane rozwiązanie po raz kolejny wskazuje na nieuzasadniony brak zachowania właściwej proporcji w przyjmowaniu rozwiązań, które powinny raczej eliminować ryzyko wszelkich sporów pomiędzy nabywcą, a deweloperem, a niestety będą powodować wyłącznie ich eskalowanie i zaostrzanie. Przepis również nie wyjaśnia od jakiej kwoty nabywcy mają być należne odsetki ustawowe. Jeśli nabywca nie uiszczył pełnej ceny przedmiotu sprzedaży, a nabywca w międzyczasie popadł w opóźnienie z wykonaniem obowiązków umownych, to czy nabywcy należą się odsetki od kwoty wpłaconej, czy od innej kwoty? Niezależnie od powyższego, Projekt niestety znowu posługuje się pojęciami niedookreślonymi, bowiem w ogóle nie podejmuje próby zdefiniowania wyrażenia „niewykonania umowy deweloperskiej”. Co oznacza to pojęcie na gruncie art. 38 ust. 2, jak je rozumieć i jakie przypadki ma ono obejmować? Od jakiego momentu te odsetki są należne, czy niewykonanie umowy ma dotyczyć jej odstąpienia, czy też naruszenia terminów w niej zawartych bez odstąpienia? Poza tym rekompensata ze swojej istoty dotyczy ściśle określonej kwoty, natomiast odsetki są świadczeniem, którego wartość dopiero będzie ustalana w czasie ich naliczania. Brak jednoznacznej definicji powyższego zdecydowanie przyczyni się do powstania sporów na tym tle. Na marginesie można wskazać, że sam przepis został błędnie sformułowany, bowiem w obecnej treści brzmi on, że: „<i>Jeżeli umowa nie przewiduje kary umownej ani odsetek, to deweloper jest zobowiązany wypłacić nabywcy rekompensatę w wysokości odsetek ustawowych przysługujących deweloperowi z tytułu</i>		

	<i>niewykonania umowy deweloperskiej</i> ”, a w końcu odsetki mają przysługiwać nabywcy, a nie deweloperowi.		
Art. 40			
Art. 40	Nadmierne rozszerzenie konsekwencji nieterminowego usunięcia wady przez dewelopera lub braku odpowiedzi dewelopera na zgłoszone do protokołu wady. Projekt wprowadza zmienione procedury i zasady odbioru lokalu. Obecne brzmienie art. 27 ust. 6 ustawy deweloperskiej zakłada, iż w zakresie nieuregulowanym przez ustawę odpowiednie zastosowanie znajdą przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi, również te dotyczące wad istotnych. Stosowanie przepisów o rękojmi wydaje się więc być wystarczającym rozwiązaniem, szczególnie, że zgodnie z art. 568 §1 k.c. obowiązują one dnia wydania rzeczy (odbioru lokalu), natomiast wprowadzanie przez Projekt niezdefiniowanych terminów („nadmierne uciążliwości” czy „wady istotne”) i rozszerzanie uprawnień z tytułu rękojmi będzie w praktyce powodowało szereg konfliktów. Ponadto Projekt nie określa, co dokładnie należy rozumieć pod pojęciem uznania wady, kiedy deweloper nie doręczy nabywcy w terminie 14 dni oświadczenia o uznaniu bądź odmowie uznania wad. Klienci mogą celowo nie odbierać przesyłek, tak aby 14 dniowy termin nie został zachowany. Biorąc pod uwagę sankcje jakimi obarczany jest deweloper za uchybienia w usuwaniu wad czy dotrzymaniu terminów z odstąpieniem od umowy, konieczne jest doprecyzowanie wskazanych powyżej sformułowań, które mogą powodować bardzo duże wątpliwości interpretacyjne, tym bardziej, że w uzasadnieniu dla proponowanych zmian zarzuca się ustawie deweloperskiej, że jest ona w wielu punktach nieprecyzyjna i powodująca trudności interpretacyjne. Nadinterpretacja przepisów dotyczących wad lokalu jest często wykorzystywana do wydłużania procesu odbioru lokalu i uzyskania korzyści finansowej od dewelopera.	Wielkopolska Izba Budownictwa	Projekt nie przewiduje automatyzmu uznawania wad. W przypadku wady istotnej projekt przewiduje możliwość odstąpienia od umowy albo naprawę na koszt dewelopera. Wybór należy do nabywcy. Przy czym co trzeba podkreślić są to rozwiązania ostateczne i możliwe tylko wtedy, gdy deweloper nie usunie uznanych wad. Projekt w art. 40 przewiduje bowiem całą procedurę reklamacyjną – każda wada musi zostać zgłoszona do protokołu, deweloper ma 14 dnia na poinformowanie nabywcy czy wady uznała czy też nie. Jeżeli w tym terminie nie przekaze swojego oświadczenia nabywcy uznaje się, że wady zostały przez niego uznane (por. art. 561 (5) k.c.). Deweloper ma 30 dni na usunięcie wad uznanych, przy czym może wyznaczyć inny termin na ich usunięcie. Termin ten nie może powodować dla nabywcy niedogodności (por. 560 par. 1 k.c.). Jeżeli w tym terminie deweloper nie usunie wady to nabywca wyznacza dodatkowy termin i dopiero wtedy gdy deweloper nie usunie wady w tym dodatkowym terminie nabywca może usunąć wadę na koszt dewelopera a w przypadku wady istotnej ewentualnie odstąpić od umowy. Dopiero wtedy po przejściu całej procedury i tylko gdy wada nie zostanie usunięta. Trzeba wskazać, że deweloper może wady nie uznać, co oznacza, że strony umowy wchodzi w spór, który może zostać skierowany na drogę sądową. W tym miejscu należy też podkreślić, iż nabywca może skorzystać z ustawowego prawa do odstąpienia od umowy tylko w przypadku, gdy deweloper nie realizuje obowiązków ustawowych albo nie przenosi własności w terminie. W przypadku bezpodstawnego odstąpienia przez nabywcę od umowy (żadna z przesłanek określonych w art. 42 nie została spełniona, czyli innymi słowy deweloper postępuje zgodnie z ustawą i realizuje umowę) deweloper może wystąpić do sądu i żądać od nabywcy zwrotu wypłaconych z MRP środków. Zaproponowane w art. 40 projektu rozwiązania wzorowane są na k.c. (por. art. 561 k.c.), który posługuje się pojęciem

	Innym rozwiązaniem wprowadzonym przez Projekt jest obowiązek, aby deweloper doręczył nabywcy w ciągu 14 dni od dokonania odbioru lokalu oświadczenia o uznaniu bądź odmowie uznania zgłoszonych wad. Projekt nie precyzuje jednak zgodnie z jakimi regułami będzie się to doręczenie odbywało, aby zostało uznane za skuteczne. Jeżeli miałyby to się odbywać na gruncie przepisów kodeksu cywilnego, to złożenie takiego oświadczenia nastąpi z chwilą, gdy dojdzie ono do adresata w taki sposób, że ten będzie mógł zapoznać się z jego treścią. Z tą kwestią będzie także związane zagadnienie możliwości złożenia takiego oświadczenia drogą elektroniczną – co przewiduje kodeks cywilny, ale Projekt tego nie przesądza. (...) Podsumowując, jedyną korzystną zmianą jest zmiana sankcji z odstąpienia przez klienta od umowy deweloperskiej, w przypadku nieusunięcia wad zgłoszonych, na prawo dokonania przez nabywcę naprawy na koszt dewelopera.(...)		„nadmiernych niedogodności”, „wady nieistotnej” (por. art. 560 § 4 k.c.) czy też „stwierdzeniem wady” (por. art. 568 k.c.). Jest to celowy zabieg, który w przypadku ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych pozwoli wykorzystać istniejące bogate i ugruntowane orzecznictwo lub doktrynę – wprost albo na zasadzie <i>a contrario</i>. Uwaga Izby została uwzględniona na wcześniejszym etapie w ten sposób, że zastrzeżenia dotyczące procedury „doręczania” oświadczenia uwzględniono przez zmianę przepisu w ten sposób, że obecnie deweloper „informuje nabywcę” albo „przekazuje oświadczenie” natomiast w poprzedniej wersji (z 18.05.18) przepisu deweloper miał obowiązek doręczyć nabywcy informację o uznaniu albo odmowie uznania wad na papierze lub innym trwałym nośniku. A więc różnica w ciężarze obowiązku spoczywającym na deweloperze jest w aktualnym projekcie ustawy znacząco złagodzona - obecnie przepis określa: „4. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, poinformować nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o uznaniu wad albo przekazać oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach.” Nie ma więc konieczności odwoływania się do kodeksowego rozumienia procedury doręczania.
Art. 40 oraz art. 40 ust. 8,10,12	Art. 40 Nadmierne rozszerzenie konsekwencji nieterminowego usunięcia wady przez dewelopera oraz braku odpowiedzi dewelopera na zgłoszone do protokołu wady lub ich odrzucenia. Projekt wprowadza zmienione procedury i zasady odbioru lokalu. Pomimo tego, że w Tabeli uwag z dnia 14.12.2018 r. wpisano, że uwaga PZFD w zakresie krótkiego terminu na doręczenie oświadczenia została uwzględniona to nowy Projekt tych zmian nigdzie nie przewiduje. Deweloper nadal będzie np. zobowiązany do doręczenia nabywcy w ciągu 14 dni od dokonania odbioru lokalu oświadczenia o uznaniu bądź odmowie uznania zgłoszonych	PZFD	Uwaga PZFD została uwzględniona na wcześniejszym etapie w ten sposób, że zastrzeżenia dotyczące procedury „doręczania” oświadczenia uwzględniono przez zmianę przepisu w ten sposób, że obecnie deweloper „informuje nabywcę” albo „przekazuje oświadczenie” natomiast w poprzedniej wersji (z 18.05.18) przepisu deweloper miał obowiązek doręczyć nabywcy informację o uznaniu albo odmowie uznania wad na papierze lub innym trwałym nośniku. A więc różnica w ciężarze obowiązku

wad, przy czym nie wskazuje się, czy w takim przypadku do skutecznego złożenia oświadczenia woli będą miały zastosowanie przepisy art. 61 §1 k.c., który wskazuje, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią? W §2 tego przewidziano możliwość złożenia takiego oświadczenia również w formie elektronicznej, czego jednak w Projekcie się nie uwzględnia. Nie określono również, co dokładnie należy rozumieć pod pojęciem uznania wady, kiedy deweloper nie doręczy nabywcy w terminie 14 dni oświadczenia o uznaniu bądź odmowie uznania wad. Klienci mogą celowo nie odbierać przesyłek, tak aby 14 dniowy termin nie został zachowany, czego konsekwencją będzie dorozumiane uznanie wady przez dewelopera, ze wszystkimi konsekwencjami z tego wynikającymi. Proponuje się również wprowadzenie nieprecyzyjnych określeń jak „nadmierne niedogodności” (wcześniej było to również niejasne sformułowanie – „nadmierne uciążliwości”) czy „wady istotne”. Biorąc pod uwagę sankcje jakimi obarczany jest deweloper za uchybienia w usuwaniu wad czy dotrzymaniu terminów z odstąpieniem od umowy, konieczne jest doprecyzowanie tych sformułowań, które mogą powodować bardzo duże wątpliwości interpretacyjne, tym bardziej, że w uzasadnieniu dla proponowanych zmian zarzuca się Ustawie, że jest ona w wielu punktach nieprecyzyjna i powodująca trudności interpretacyjne. Nadinterpretacja przepisów dotyczących wad lokalu jest często wykorzystywana do wydłużania procesu odbioru lokalu i chęci uzyskania korzyści finansowej od dewelopera. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego wskazuje się, że „[...] każdy przepis przyznający prawa lub nakładający obowiązki winien być sformułowany w sposób pozwalający na jednoznaczne ustalenie, kto, kiedy i w jakiej sytuacji mu podlega. Po wtóre, powinien być na tyle precyzyjny, by możliwe były jego jednolita wykładnia i jednolite stosowanie. Po trzecie, winien być tak skonstruowany, by zakres jego stosowania		spoczywającym na deweloperze jest w aktualnym projekcie ustawy znacząco złagodzona - obecnie przepis określa: „4. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, poinformować nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o uznaniu wad albo przekazać oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach.” Nie ma więc konieczności odwoływania się do kodeksowego rozumienia procedury doręczania. Zaproponowane w art. 40 projektu rozwiązania wzorowane są na k.c. (por. art. 561 k.c.), który posługuje się pojęciem „nadmiernych niedogodności”, „wady nieistotnej” (por. art. 560 § 4 k.c.) czy też „stwierdzeniem wady” (por. art. 568 k.c.). Jest to celowy zabieg, który w przypadku ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych pozwoli wykorzystać istniejące bogate i ugruntowane orzecznictwo lub doktrynę – wprost albo na zasadzie <i>a contrario</i>.

	<i>obejmował tylko te sytuacje, w których działający racjonalnie ustawodawca istotnie zamierzał wprowadzić regulację tworzącą prawa lub obowiązki” (wyroki z: 27 listopada 2006 r., K 47/04 i 5 grudnia 2007 r., K 36/06).</i> <i>„Każda regulacja prawna nawet o charakterze ustawowym, dająca organowi państwowemu uprawnienie do wkraczania w sferę praw i wolności obywatelskich, musi spełniać wymóg dostatecznej określoności. Należy przez to rozumieć precyzyjne wyznaczenie dopuszczalnego zakresu ingerencji” (orzeczenie z 19 czerwca 1992 r., U 6/92 i 7 czerwca 2005 r., K 23/04).</i> Przekroczenie pewnego poziomu niejasności przepisów prawnych stanowić może samoistną przesłankę stwierdzenia ich niezgodności z wyrażoną w art. 2 Konstytucji RP zasadą państwa prawnego, z której wywodzony jest nakaz należytej określoności stanowiących przepisów. Trudna do zrozumienia jest również propozycja dająca możliwość odstąpienia od umowy w przypadku ujawnienia wad po odbiorze przedmiotu umowy. Należy zaznaczyć, że nabywca w tym czasie jest już w posiadaniu lokalu, który może już użytkować. Praktycznie ma więc możliwość dokonania w nim uszkodzeń np. podczas prowadzenia prac wykończeniowych, w tym również poważnych uszkodzeń w całym budynku. Może to umożliwiać przerzucenie odpowiedzialności na dewelopera, a dodatkowo daje prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli strony nie będą zgodne co do tego czy wady są zasadne, czy nie i w efekcie deweloper nie będzie mógł dotrzymać terminów usunięcia wad. Oba rozwiązania stwarzają realne zagrożenia dla ich wykorzystania i szantażu dewelopera w celu uzyskania obniżki ceny, co jest spotykaną praktyką już przy obecnych rozwiązaniach. Dodatkowo trzeba wskazać, że bank nie jest uprawniony do weryfikacji oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, a tym samym po otrzymaniu takiego oświadczenie jest zobowiązany zwrócić niezwłocznie nabywcy wpłacone przez niego środki. W odpowiedzi na to UOKiK wskazał:		Prawo odstąpienia z powodu nieusunięcia wady przysługuje nabywcy tylko w przypadku wady istotnej. Nabywca może także skorzystać z możliwości usunięcia wady (każdej w tym także istotnej) na koszt dewelopera. Przy czym co trzeba podkreślić są to rozwiązania ostateczne i możliwe tylko wtedy, gdy deweloper nie usunie uznanych w protokole odbioru wad. W tym miejscu należy ponownie podkreślić, iż nabywca może skorzystać z ustawowego prawa do odstąpienia od umowy tylko w przypadku, gdy deweloper nie realizuje obowiązków ustawowych albo nie przenosi własności w terminie. W przypadku bezpodstawnego odstąpienia przez nabywcę od umowy (żadna z przesłanek określonych w art. 42 nie została spełniona, czyli innymi słowy deweloper postępuje zgodnie z ustawą i realizuje umowę) deweloper może wystąpić do sądu i żądać od nabywcy zwrotu wypłaconych z MRP środków.

	„W ocenie projektodawcy zaproponowane rozwiązanie usuwa lukę związaną z sytuacją, gdy nabywca napotyka trudności w przypadku wady ujawnionej po odbiorze, a przed przeniesieniem własności nieruchomości. Wówczas nabywca nie może skorzystać z uprawnień przysługujących mu z tytułu rękojmi, gdyż nie jest jeszcze właścicielem nieruchomości. Natomiast kiedy zgłasza tego rodzaju wady przed przeniesieniem prawa własności naraża się na utratę uprawnień z tytułu rękojmi. Zgodnie bowiem z art. 557 § 1 k.c. sprzedawca jest zwolniony z odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. A więc przedmiotowa propozycja usuwa obecnie istniejącą lukę dotyczącą tej kwestii, przyznając nabywcy możliwość zgłaszania deweloperowi tego rodzaju wad’ Powyższe jednak nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ obecna treść Ustawy wskazuje a art. 27 ust. 6, że w zakresie nieuregulowanym w przepisach ust. 1-5 do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rękojmi – a tym samym nabywca ma prawo skorzystać z przepisów o rękojmi również przed przeniesieniem na jego rzecz prawa własności. Stosowanie przepisów o rękojmi wydaje się więc być wystarczającym rozwiązaniem, szczególnie, że zgodnie z art. 568 §1 k.c. obowiązują one dnia wydania rzeczy (odbioru lokalu), natomiast wprowadzanie do ustawy niezdefiniowanych terminów i rozszerzanie uprawnień rękojmianych będzie w praktyce powodowało szereg konfliktów. Bardzo negatywnie należy ocenić zmianę, zgodnie z którą jeśli wada lokalu ujawni się po odbiorze lokalu, to wówczas odpowiednie zastosowanie znajdą regulacje przewidziane, jak dla odbioru lokalu, łącznie z uprawnieniem do odstąpienia od umowy. Jest to o tyle istotne, że w przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę z tytułu wad istotnych będzie miał on roszczenie do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego o wypłatę uiszczonych kwot, natomiast Deweloperski Fundusz Gwarancyjny uzyska roszczenie regresowe do dewelopera o		Z uwagi na fakt, iż zawarta w art. 40 projektu procedura odbioru, zgłaszania i usuwania wad ma charakter kompletny projekt nie zawiera odesłania do przepisów k.c. dotyczących rękojmi. Przepisy k.c. dotyczące rękojmi znajdują natomiast zastosowanie do wad zgłaszanych po przeniesieniu własności na nabywcę Do tego rodzaju wad zastosowanie znajdują przepisy art. 40 ust. 4-8 (por. art. 40 ust. 12), co oznacza konieczność przeprowadzenia całej procedury reklamacyjnej. Ponownie, prawo odstąpienia z powodu nieusunięcia wady przysługuje nabywcy tylko w przypadku wady istotnej. Nabywca może także skorzystać z możliwości usunięcia wady (każdej w tym także istotnej) na koszt dewelopera. Przy czym co trzeba podkreślić są to rozwiązania ostateczne i możliwe tylko wtedy, gdy deweloper nie usunie uznanych w protokole odbioru wad. W tym miejscu należy ponownie podkreślić, iż nabywca może skorzystać z ustawowego prawa do odstąpienia od umowy tylko w przypadku, gdy deweloper nie realizuje obowiązków ustawowych albo nie przenosi własności w terminie. W przypadku bezpodstawnego odstąpienia przez nabywcę od umowy (żadna z przesłanek określonych w art. 42 nie została spełniona, czyli innymi słowy deweloper postępuje zgodnie z ustawą i realizuje umowę) deweloper może wystąpić do sądu i żądać od nabywcy zwrotu wypłaconych z MRP środków.

	zwrócone nabywcy kwoty. Jest to regulacja stanowiąca nieuzasadnione uprzywilejowanie nabywcy, bowiem uzależnia zwrot kwot z DFG od subiektywnych ocen jednej strony transakcji, bez możliwości jakiegokolwiek weryfikacji tej przesłanki. Art. 40 ust. 8, 10 i 12 Za całkowicie niedorzeczne i absolutnie niedopuszczalne należą uznać propozycje wskazane w art. 40 ust. 8, 10 i 12 by nabywca po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady miał prawo odstąpić od umowy albo usunąć je na koszt dewelopera. Zgodnie z art. 480 k.c. w razie zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania czynienia, wierzyciel może, zachowując roszczenie o naprawienie szkody, żądać upoważnienia przez sąd do wykonania czynności na koszt dłużnika. Roszczenie przewidziane w art. 480 k.c. może być dochodzone jedynie w trybie powództwa przeciwko dłużnikowi. Dopiero na podstawie prawomocnego wyroku, upoważniającego go do dokonania odpowiednich czynności, wierzyciel, po wykonaniu tych czynności, może w trybie egzekucyjnym odzyskać od dłużnika poniesione wydatki. Proponowana regulacja całkowicie wypacza istotę i sens, które są przewidziane w regulacjach Kodeksu cywilnego. Tzw. upoważnienie zastępcze jest szczegółową instytucją prawa cywilnego i nie może być w sposób dobrowolny modyfikowana i przenoszona na grunt innych ustaw. <u>Zwłoka dłużnika jest również uchybienie zobowiązaniu ustawowemu, w tym wynikającemu z przepisów o rękojmi. Komentowany przepis znajdzie więc zastosowanie także, gdy sprzedawca popadnie w zwłokę z naprawą rzeczy na podstawie przepisów o rękojmi, a więc nabywca ma prawo skorzystać z tej instytucji przy okazji Ustawy. Lekkością proponowanie takich regulacji będzie stanowiło następne pole do nadużyć po stronie nabywców, którzy np. będą mogli umawiać się z firmami wykonawczymi na zawyżanie kosztów takich napraw,</u>		Zawarta w art. 40 projektu procedura odbioru, zgłaszania i usuwania wad ma charakter kompletny. Są to przepisy o charakterze szczególnym w stosunku do regulacji kodeksowych. Ponowie należy podkreślić, iż nabywca może skorzystać z możliwości usunięcia wady (każdej w tym także istotnej) na koszt dewelopera. Przy czym co trzeba podkreślić są to rozwiązania ostateczne i możliwe tylko wtedy, gdy deweloper nie usunie uznanych w protokole odbioru wad. Zatem jeżeli deweloper będzie skutecznie usuwała wady nabywca nigdy skorzysta z tego uprawnienia. Wspomniane przez PZFD ryzyko uszkodzenia konstrukcji budynku też nigdy nie zmaterializują się, gdy deweloper będzie skutecznie usuwał wady.

	by czerpać z tego zyski. Z innej strony może to stanowić pole szantażu wobec deweloperów, czego UOKiK w ogóle w proponowanym rozwiązaniu nie wziął pod uwagę. Dodatkowo projektowane regulacje są sprzeczne z obowiązkami odnośnie rękojmi, tzn. w nieuzasadniony sposób je poszerzają względem tylko jednej grupy podmiotów – tj. sprzedawców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Żadne obecnie istniejące regulacje rękojmi nie uprawniają nabywcy do usunięcia wady na koszt sprzedawcy i to sposób całkowicie dowolny. Różny również może być charakter wad, a stopień ich skomplikowania będzie wpływał na ewentualne koszty ich usunięcia. Mogą zaistnieć przypadki, w których usunięcie np. wady istotnej będzie się wiązać z ingerencją w strukturę i bryłę obiektów, co może generować olbrzymie koszty. <u>Poza tym Projekt nie bierze w ogóle pod uwagę, że prace budowlane, takie jak np. remont czy naprawa, mogą wymagać stosownych zgłoszeń lub pozwoleń na budowę, a Projekt wbrew temu wprowadza całkiem luźne rozwiązania, które mogą być sprzeczne z punktu widzenia Prawa budowlanego, czy przepisów zakresie warunków technicznych, bowiem dopuszczają możliwość ingerencji przez podmioty trzecie w konstrukcję budynku bez zachowania odpowiednich przepisów, czy norm.</u> Do wad istotnych obiektów należą np. wady w zakresie konstrukcji stropów – czy zatem zgodnie ze wskazanym przepisem nabywca, nie będąc uprzednim wykonawcą obiektu, nie będąc właścicielem budynku, nie mając żadnej dokumentacji technicznej, narażając bezpieczeństwo osób w budynku i samego budynku, będzie miał prawo swobodnie ingerować w strop obiektu, celem usunięcia stwierdzonych wad? Przyjmując zupełnie abstrakcyjne, że nabywca dokonał takich napraw – w przypadku kiedy te działania doprowadziły do destrukcji tego elementu lub pogłębienia		

	wady – to kto będzie odpowiedzialny względem nabywców lokali znajdujących się w takim obiekcie z tytułu rękojmi, czy z tytułu szkód, które poniosą w związku z zaistniałymi zdarzeniami? <u>Taka nieuzasadniona ingerencja może naruszyć strukturę budynku lub wpłynąć na jego prawidłowe funkcjonowanie, za co odpowiedzialny będzie względem pozostałych nabywców deweloper jako sprzedawca. Należy więc opowiedzieć się zdecydowanie przeciwko takim rozwiązaniom, które dopuszczają całkowitą samowolę budowlaną nabywców w przypadku stwierdzenia wad, która to samowola może zagrozić bezpieczeństwu, a także zdrowiu i życiu pozostałych mieszkańców budynku, czyli konsumentów rozumianych w szerszym ujęciu niż tylko przez pryzmat jednego podmiotu, któremu ta regulacja ma służyć.</u> W myśl art. 560 k.c.: <i>„§ 1. Jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana przez sprzedawcę albo sprzedawca nie uczynił zadość obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady.</i> <i>§ 2. Jeżeli kupującym jest konsument, może zamiast zaproponowanego przez sprzedawcę usunięcia wady żądać wymiany rzeczy na wolną od wad albo zamiast wymiany rzeczy żądać usunięcia wady, <u>chyba że doprowadzenie rzeczy do zgodności z umową w sposób wybrany przez kupującego jest niemożliwe albo wymagałoby nadmiernych kosztów w porównaniu ze sposobem proponowanym przez sprzedawcę.</u> Przy ocenie nadmierności kosztów uwzględnia się wartość rzeczy wolnej od wad, rodzaj i znaczenie stwierdzonej wady, a także bierze się pod uwagę niedogodności, na jakie narażałby kupującego inny sposób zaspokojenia.”,</i>		Uwaga wewnętrznie sprzeczna w kontekście obszernych wywodów na temat niebezpieczeństw przyznania nabywcy prawa odstąpienia od umowy z powodu wady istotnej.

	a zatem Projekt wprowadza zupełnie nowe, skrajnie niebezpieczne rozwiązanie – zastępczego usunięcia wady, co jest sprzeczne zarówno z art. 480 k.c., jak i przepisami o rękojmi (m.in. art. 560 i 561 k.c.). W przypadku wady istotnej jedynym uprawnieniem nabywcy powinien pozostać przepis o możliwości odstąpienia od umowy, a w pozostałym zakresie nabywca dysponuje istniejącymi instrumentami prawnymi odzyskania wpłaconych środków.		
Art. 40	Art. 40 projektu ustawy zawiera odwołanie do pojęcia wad istotnych. Podnieść odnośnie tej kwestii należy, iż ustawodawca wprowadzając przepisy kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi zrezygnował z niedookreślonych pojęć w zakresie wad istotnych i nieistotnych. W przepisach prawa nigdy nie istniała legalna definicja wady istotnej ani nieistotnej. Jedynie w doktrynie i orzecznictwie można szukać wskazówek pozwalających na rozróżnienie tych pojęć. Należy jednakże zauważyć, iż zarówno wada istotna, jak i nieistotna mogą być wadami nieusuwalnymi.	SUPERKRAK S.A	Zaproponowane w art. 40 projektu rozwiązania wzorowane są na k.c. (por. art. 561 k.c.), który posługuje się pojęciem „nadmiernych niedogodności”, „wady nieistotnej” (por. art. 560 § 4 k.c.) czy też „stwierdzeniem wady” (por. art. 568 k.c.). Jest to celowy zabieg, który w przypadku ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych pozwoli wykorzystać istniejące bogate i ugruntowane orzecznictwo lub doktrynę – wprost albo na zasadzie <i>a contrario</i>.
Art. 40 ust. 8, 9	Sprzeciwiamy się także proponowanej zmianie przepisów w zakresie w jakim upoważniają nabywcę do usuwania wad na koszt dewelopera, a także odmowy dokonania odbioru w przypadku wystąpienia istotnych wad lokalu. Podkreślić należy przede wszystkim to, że projekt ustawy nie zawiera żadnej definicji „istotnych wad lokalu”, co zapewne będzie powodem znacznych wątpliwości interpretacyjnych. Ponadto nie trudno sobie wyobrazić, że niemal każde nieusunięcie wady w terminie może powodować potencjalne "nadmierne niedogodności dla nabywcy". Zauważyć także należy, że nowy termin na usunięcie wad wyznaczany deweloperowi przez nabywcę, nie ma żadnych ograniczeń, wobec czego teoretycznie może być to zatem jeden dzień. Po tym terminie nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. W realiach budowlanych, w których nierzadko usunięcie wady związane jest z wydłużonym czasem oczekiwania na dostawę elementu, rozwiązanie takie może okazać się zbyt surowe dla	DOMBUD	Projekt nie przewiduje automatyzmu uznawania wad. W przypadku wady istotnej projekt przewiduje możliwość odstąpienia od umowy albo naprawę na koszt dewelopera. Wybór należy do nabywcy. Przy czym co trzeba podkreślić są to rozwiązania ostateczne i możliwe tylko wtedy, gdy deweloper nie usunie uznanych wad. Projekt w art. 40 przewiduje bowiem całą procedurę reklamacyjną – każda wada musi zostać zgłoszona do protokołu, deweloper ma 14 dni na poinformowanie nabywcy czy wady uznała czy też nie. Jeżeli w tym terminie nie przekaze swojego oświadczenia nabywcy uznaje się, że wady zostały przez niego uznane (por. art. 561 (5) k.c.). Deweloper ma 30 dni na usunięcie wad uznanych, przy czym może wyznaczyć inny termin na ich usunięcie. Termin ten nie może powodować dla nabywcy niedogodności (por. 560 par. 1 k.c.). Jeżeli w tym terminie deweloper nie usunie wady to nabywca wyznacza dodatkowy termin i dopiero wtedy gdy deweloper nie usunie wady w tym dodatkowym

	deweloperów. Jeżeli kwestie te nie zostaną doprecyzowane w ustawie, wówczas deweloperzy będą skazani na ich wypracowanie i ukształtowanie w drodze praktyki stosowania nowych przepisów, co nie jest rozwiązaniem pożądanym z punktu widzenia procesu prawidłowego tworzenia prawa.		terminie nabywca może usunąć wadę na koszt dewelopera a w przypadku wady istotnej ewentualnie odstąpić od umowy. Dopiero wtedy po przejściu całej procedury i tylko gdy wada nie zostanie usunięta. Trzeba wskazać, że deweloper może wady nie uznać, co oznacza, że strony umowy wchodzą w spór, który może zostać skierowany na drogę sądową. W tym miejscu należy też podkreślić, iż nabywca może skorzystać z ustawowego prawa do odstąpienia od umowy tylko w przypadku, gdy deweloper nie realizuje obowiązków ustawowych albo nie przenosi własności w terminie. W przypadku bezpodstawnego odstąpienia przez nabywcę od umowy (żadna z przesłanek określonych w art. 42 nie została spełniona, czyli innymi słowy deweloper postępuje zgodnie z ustawą i realizuje umowę) deweloper może wystąpić do sądu i żądać od nabywcy zwrotu wypłaconych z MRP środków. Zaproponowane w art. 40 projektu rozwiązania wzorowane są na k.c. (por. art. 561 k.c.), który posługuje się pojęciem „nadmiernych niedogodności”, „wady nieistotnej” (por. art. 560 § 4 k.c.) czy też „stwierdzeniem wady” (por. art. 568 k.c.). Jest to celowy zabieg, który w przypadku ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych pozwoli wykorzystać istniejące bogate i ugruntowane orzecznictwo lub doktrynę – wprost albo na zasadzie <i>a contrario</i>. Ponowie należy podkreślić, iż nabywca może skorzystać z możliwości usunięcia wady (każdej w tym także istotnej) na koszt dewelopera. Przy czym co trzeba podkreślić są to rozwiązania ostateczne i możliwe tylko wtedy, gdy deweloper nie usunie uznanych w protokole odbioru wad. Zatem jeżeli deweloper będzie skutecznie usuwał wady nabywca nigdy skorzysta z tego uprawnienia.
Art. 41			
Art. 41 ust. 11	Art. 41 ust. 11 Odmowa odbioru lokalu nie ma wpływu na bieg wyznaczonego przez nabywcę terminu, o którym mowa w art. 42 ust. 3.	PZFD	Deweloperowi przysługuje (tak jak i obecnie) prawo do odstąpienia od umowy w przypadku niestawienia się przez

	Okoliczność, że odmowa odbioru lokalu nie wpływa na dodatkowy 120-dniowy termin na przeniesienie prawa wynikającego z umowy deweloperskiej będzie stanowiła zachętę dla nabywców na celowe wstrzymywanie się z dokonaniem odbioru tylko po to, by móc skorzystać z regulacji przewidującej ustawowe naliczenie odsetek z tytułu niewykonania umowy deweloperskiej. Brak jednocześnie regulacji, która pozwalałaby deweloperowi odstąpić od umowy w przypadku, kiedy z uwagi na spór z klientem odmawia on w nieskończoność odbioru lokalu, a jednocześnie nalicza sobie odsetki. Ustawa tylko nabywcy przyznaje prawo do odstąpienia, a w takim przypadku Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zwróci mu wszystkie wpłacone dotychczas deweloperowi środki. W takiej sytuacji nabywca, jeśli np. zawarł wcześniej umowę rezerwacyjną – odzyska ją w podwójnej wysokości, dodatkowo naliczy deweloperowi odsetki za maksymalnie długi czas opóźnienia, a finalnie odstępując od umowy jeszcze otrzyma zwrot całej wpłaconej kwoty. Takie działania będzie stanowiło zachętę dla nabywców do wykorzystywania Ustawy do „zarabiania” na umowach deweloperskich.		nabywcę na odbiór lokalu. W przypadku ewentualnego sporu stronom przysługuje droga sądowa.
Art. 42			

Art. 42	Rozszerzenie katalogu przesłanek uprawniających nabywcę do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Projekt wprowadza trzy nowe przesłanki uprawniające nabywcę do odstąpienia od umowy, należą do nich: a) brak zawarcia przez dewelopera umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego pomimo takiego ustawowego obowiązku (w sytuacji wypowiedzenia przez bank dotychczasowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego); b) brak usunięcia przez dewelopera wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w dodatkowym terminie wyznaczonym przez nabywcę; c) niepoinformowanie nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z nowym bankiem w terminie 7 dni od dnia zawarcia takiej umowy (obowiązek ten jest konsekwencją upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy i obowiązku dewelopera zawarcia nowej umowy rachunku powierniczego). Odnosząc się do punktu b) powyżej należy podkreślić, że w art. 40 Projektu pojawia się pojęcie „wady istotnej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”. W ustawie brak jest definicji tego pojęcia, jak również brak jest odniesienia do jakichkolwiek innych przepisów je definiujących. <i>Przyjęcie ustawy w proponowanym kształcie spowoduje ryzyko nadinterpretacji pojęcia „wady istotnej”.</i> Proponowane zmiany niewątpliwie mogą powodować nieusprawiedliwione składanie oświadczeń o odstąpieniu od umowy deweloperskiej przez nabywców – szczególnie na podstawie przesłanki braku usunięcia przez dewelopera wady lokalu (domu) w dodatkowym terminie wyznaczonym przez nabywcę. Biorąc pod uwagę fakt, że banki nie weryfikują zasadności takich oświadczeń o odstąpieniu, w praktyce natychmiast będzie następował zwrotu środków nabywcy. <i>Takie działania mogą doprowadzić do zagrożenia stabilności finansowej po stronie dewelopera, zwłaszcza gdy oświadczenia o odstąpieniu złoży większa liczba klientów. Poszerzanie możliwości odstąpienia o kolejne przesłanki</i>	Wielkopolska Izba Budownictwa	Zaproponowane w art. 40 projektu rozwiązania wzorowane są na k.c. (por. art. 561 k.c.), który posługuje się pojęciem „nadmiernych niedogodności”, „wady nieistotnej” (por. art. 560 § 4 k.c.) czy też „stwierdzeniem wady” (por. art. 568 k.c.). Jest to celowy zabieg, który w przypadku ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych pozwoli wykorzystać istniejące bogate i ugruntowane orzecznictwo lub doktrynę – wprost albo na zasadzie <i>a contrario</i>. W tym miejscu należy ponownie podkreślić, iż nabywca może skorzystać z ustawowego prawa do odstąpienia od umowy tylko w przypadku, gdy deweloper nie realizuje obowiązków ustawowych albo nie przenosi własności w terminie. W przypadku bezpodstawnego odstąpienia przez nabywcę od umowy (żadna z przesłanek określonych w art. 42 nie została spełniona, czyli innymi słowy deweloper postępuje zgodnie z ustawą i realizuje umowę) deweloper może wystąpić do sądu i żądać od nabywcy zwrotu wypłaconych z MRP środków.

	<i>stanować będzie jedynie dodatkowe źródło zagrożeń inwestycyjnych.</i>		
Art. 42 ust. 1 pkt 8	Art. 42 ust. 1 pkt 8 Jak wskazano w jednej z wcześniejszych. uwag, w praktyce będą występować raczej „zobowiązania do wyrażenia zgody”, stąd w tym miejscu należałoby uzupełnić projekt Ustawy o w/w dokument „zobowiązania wierzyciela zabezpieczonego hipoteką do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie prawa odrębnej własności i przeniesienie własności”.	Związek Banków Polskich	De facto w każdym przepisie w którym jest mowa o zgodzie następuje odesłanie do zgody, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 – chodzi bowiem zarówno o zgodę lub przyrzeczenie/zobowiązanie do udzielenia tej zgody –wobec niejasności - brzmienie przepisu będzie uzupełnione o dopisanie, że chodzi również o zobowiązanie do udzielenia zgody. Analogiczna zmiana będzie w pozostałych przepisach dotyczących zgody.
Art. 42 ust. 1 pkt 8, 10	Art. 42 ust. 1 pkt 8 Zwracamy uwagę na taki sam problem jak w art. 25 ust. 3 i 4, czy art. 26 ust. 1 pkt 9) – trzeba ujednolicić sformułowanie o wyrażeniu zgody poprzez rozszerzenie go o zwrot „lub zobowiązaniu do jej udzielenia”. Art. 42 ust. 1 pkt 10 Brak ograniczenia nabywcy terminem do skorzystania z prawa odstąpienia. W sytuacji, kiedy nabywca nie zostanie ograniczony terminem, w ciągu którego może skorzystać z prawa odstąpienia to mogą mieć miejsce sytuacje, w których nabywcy celowo będą opóźniać się ze złożeniem takiego oświadczenia, by naliczyć deweloperowi odsetki ustawowe, na co zezwala w obecnej wersji Projekt. Jednocześnie takie uprawnienie nie istnieje po stronie dewelopera, co należy uznać za zaburzenie równowagi stron transakcji. Deweloper może odstąpić od umowy tylko w sytuacjach określonych w art. 42 ust. 7 i 8, czyli gdy nie otrzyma należnej mu zapłaty ceny, bądź nabywca nie stawia się na odbiór lokalu, bądź na zawarcie umowy przenoszącej własność, natomiast nabywca może odstąpić od umowy aż w 10 przypadkach. Biorąc pod uwagę, że nabywca w wielu przypadkach może mieć interes w tym, by (również z uwagi na winę dewelopera) szybko nie odstąpić od umowy, stawia to dewelopera w bardzo słabej sytuacji, bowiem nie będzie miał żadnych środków, by takim zachowaniom móc się skutecznie przeciwstawić. UOKiK powinien wziąć tu pod uwagę, że	PZFD	Do rozważenia dodanie terminu

	Ustawa powinna dawać i zapewniać gwarancję należytej ochrony nie tylko konsumentom, ale również deweloperom, bo oni również mają interes w tym, by być prawidłowo chronieni przed niewłaściwymi działaniami ze strony konsumentów. Wzajemna ochrona relacji nabywca – deweloper powinna być istotą tej Ustawy, niestety jej proponowana treść zdecydowanie odbiega od tych wzorców, bo bardzo negatywnie przełoży się na cały rynek nieruchomości. Brak prawa dewelopera do skorzystania z prawa odstąpienia w przypadku sporu co do kwalifikacji wady lokalu mieszkalnego. Projekt powinien również przewidywać możliwość odstąpienia od umowy przez dewelopera w sytuacji, kiedy istnieje spór co do kwalifikacji wady, jako istotnej. Projektowane regulacje pozwalają nabywcy w sposób nieograniczony w czasie zwlekać z dokonaniem odbioru tylko po to, by naliczać deweloperowi odsetki ustawowe. W tym stanie rzeczy, deweloper powinien mieć możliwość rozwiązania takiej umowy, jeśli klient celowo i w sposób nieuprawniony opóźnia dokonanie odbioru lokalu. Art. 42 ust. 1 Rozszerzenie katalogu przesłanek uprawniających nabywcę do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Projekt wprowadza nowe przesłanki uprawniające nabywcę do odstąpienia od umowy, należą do nich: a) brak usunięcia przez dewelopera wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w dodatkowym terminie wyznaczonym przez nabywcę; b) niepoinformowanie nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z nowym bankiem w terminie 7 dni od dnia zawarcia takiej umowy (obowiązek ten jest konsekwencją upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy i obowiązku dewelopera zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego).		W przypadku sporu co do kwalifikacji wady, czy jej uznania stronom przysługuje droga sądowa na zasadach ogólnych. Jeżeli nabywca celowo nie dokonuje odbioru lokalu deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy (por. art. 42 ust. 8 oraz obecny art. 29 ust. 5 u.o.p.n.)

	Proponowane zmiany, wprowadzające dodatkowe możliwości odstąpienia nabywcy od umowy (szczególnie w przypadku nieusunięcia wad lokalu) mogą powodować nieusprawiedliwione składanie oświadczeń o odstąpieniu od umowy deweloperskiej przez nabywców. Biorąc pod uwagę okoliczność, że banki nie weryfikują zasadności takich oświadczeń, odstąpienie takie wiązać się będą z obowiązkiem praktycznie natychmiastowego zwrotu środków nabywcy i jednocześnie odzyskania przez nabywcę wszystkich wpłaconych kwot z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Takie działania mogą doprowadzić do zagrożenia stabilności finansowej po stronie dewelopera, zwłaszcza gdy oświadczenia o odstąpieniu złoży większa liczba klientów. Poszerzanie możliwości odstąpienia o kolejne przesłanki stanowić będzie jedynie dodatkowe źródło zagrożeń inwestycyjnych. Art. 42 ust. 7 i 8 Możliwość odstąpienia od umowy tylko w przypadku umów określonych w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5. Brakuje regulacji dotyczących możliwości odstąpienia od umów wskazanych w art. 2 ust. 2 (dotyczących lokali użytkowych) w przypadku, gdy są zawierane razem z umowami, o których mowa w art. 2 ust. 1.		W tym miejscu należy ponownie podkreślić, iż nabywca może skorzystać z ustawowego prawa do odstąpienia od umowy tylko w przypadku, gdy deweloper nie realizuje obowiązków ustawowych albo nie przenosi własności w terminie. W przypadku bezpodstawnego odstąpienia przez nabywcę od umowy (żadna z przesłanek określonych w art. 42 nie została spełniona, czyli innymi słowy deweloper postępuje zgodnie z ustawą i realizuje umowę) deweloper może wystąpić do sądu i żądać od nabywcy zwrotu wypłaconych z MRP środków. W związku z tym, że w <i>takim przypadku</i> będziemy mieć do czynienia z pakietem umów, „umowa o lokal użytkowy” będzie miała akcesoryjny charakter względem „umowy o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny”. Wynika to z faktu, iż zgodnie z propozycją brzmienia projektowanego art. 2 ust. 2 przepisy ustawy będą miały zastosowanie do „umów o lokal użytkowy” zawieranych łącznie, równocześnie (jedność stron, czasu i miejsca zawarcia umowy) z „umową o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny” i tylko, gdy ten lokal użytkowy zlokalizowany jest w ramach tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zdania inwestycyjnego co kupowany przez nabywcę lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny. Skutkiem tego będzie to, że umowa akcesoryjna o lokal użytkowy będzie niejako dzielić los „umowy o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny”, np. w przypadku odstąpienia przez nabywcę od „umowy o lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny”, odstąpienie będzie skuteczne także wobec „umowy o lokal użytkowy”. W takim przypadku strony powinny zwrócić sobie to co świadczyły (nabywca deweloperowi zwraca lokale a deweloper nabywcy – w praktyce bank prowadzący MRP - środki finansowe).
Art. 43			

Art. 43 ust. 2	Wg art. 395 § 2 kc, w razie odstąpienia umowa jest uznana za nie zawartą. To, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym, chyba że zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu. Za świadczone usługi oraz za korzystanie z rzeczy należy się drugiej stronie odpowiednie wynagrodzenie. Uważamy, że postanowienie w podobnym brzmieniu powinno znaleźć się w rozdziale dot. odstąpienia. Jasno powinno być powiedziane co deweloper musi zwrócić konsumentowi, a co ewentualnie konsument musi zwrócić deweloperowi.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Wydaje się niecelowe powtarzanie regulacji kodeksowej.
Art. 44			
Art. 44	Art. 44. W praktyce na rynku funkcjonuje u niektórych deweloperów zasada, że zwrot środków na rzecz nabywcy następuje dopiero po przedłożeniu zgody na wykreślenie roszczeń. Należałoby jasno wskazać termin na dostarczenie zgody, oraz rozstrzygnąć wątpliwość, czy deweloper ma prawo powstrzymać się ze zwrotem środków do daty złożenia przez nabywcę i doręczenia deweloperowi w/w zgody.	Związek Banków Polskich	Zgodnie z art. 44 ust. 2 projektu nabywca w przypadku odstąpienia od umowy przez dewelopera ma obowiązek wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia. Zgodnie z już obowiązującymi przepisami w zasadzie bank nie powinien wypłacić nabywcy środków z MRP bez takiej zgody (kontrola formalna). Deweloperowi przysługuje uprawnienie do uzyskania zastępczej zgody sądu (postępowanie sądowe). Projekt nie zmienia tych zasad.
Art. 44 ust. 2	Art. 44 ust. 2 Zgoda nabywcy na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera. Ustawa deweloperska nie zawiera dostatecznych uregulowań i skutecznych mechanizmów umożliwiających deweloperowi wykreślenie roszczeń nabywcy w sytuacji odstąpienia przez niego od umowy, ponadto nie precyzuje dostatecznie, kto ponosi koszty notarialne z tym związane. Sprawa wykreślania roszczeń z księgi wieczystej w przypadku odstąpienia dewelopera od umowy nie jest dostatecznie uregulowana, deweloper nie ma realnej ochrony prawnej w sytuacji zawarcia umowy z nierzetelnym nabywcą. Ustawa deweloperska nie reguluje postępowania, jakie deweloper mógłby w takiej sytuacji podjąć, aby uzyskać wykreślenie, a regulacje kodeksowe nie są wystarczające w	PZFD	Nie jest przewidywana taka zmian. Zgodnie z art. 44 ust. 2 projektu nabywca w przypadku odstąpienia od umowy przez dewelopera ma obowiązek wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia. Zgodnie z już obowiązującymi przepisami w zasadzie bank nie powinien wypłacić nabywcy środków z MRP bez takiej zgody (kontrola formalna). Deweloperowi przysługuje uprawnienie do uzyskania zastępczej zgody sądu (postępowanie sądowe). Projekt nie zmienia tych zasad.

	realiach obrotu. Deweloperowi pozostaje droga sądowa, może na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. wytoczyć powództwo o zobowiązanie nabywcy do złożenia oświadczenia, tj. zgody na wykreślenie roszczeń, jednak tylko prawomocny wyrok odniesie skutek, a na taki należy czekać od kilku miesięcy do nawet i kilku lat. Konieczne jest zatem wprowadzenie regulacji, które pozwolą te lukę prawną usunąć. Proponujemy, bo w przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu przez dewelopera mogło ono stanowić podstawę do wykreślenia roszczenia z księgi wieczystej. Taka regulacja pozwoli wyeliminować problem przedłużających się procedur i pozostawianych bez odpowiedzi wezwań do nabywców do złożenia zgody na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej. Na marginesie, w przepisie jest: „[...] nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń, <u>o którym</u> mowa w art. 37 [...]”, a powinno być „[...] nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń, <u>o których</u> mowa w art. 37 [...]”		
Art. 46			
Art. 46 ust 2 pkt. 3	Nie jest jasne o jakie roszczenia regresowe chodzi.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Dotyczy to np. roszczeń, o których mowa w art. 47 ust. 5 projektu. Ewentualne doprecyzowanie redakcji przepisu w uzgodnieniu z RCL
Art. 47			
Art. 47 ust. 1	Zwracając uwagę na art. 47 ust. 1 projektu ustawy, Spółka pragnie zauważyć, że odpowiednim rozwiązaniem w ocenie spółki było uregulowanie, iż Fundusz w pierwszej kolejności dokonywa zwrotu środków wypłaconych z rachunku powierniczego na rachunek dewelopera. Uważamy, że jeżeli środki znajdują się jeszcze na rachunku powierniczym, nie ma potrzeby angażowania Funduszu.	MURAPOL	Sposób wypłaty środków określony jest w art. 53 projektu, gdzie np. w przypadku upadłości dewelopera wypłata następuje zgodnie z art. 53 ust. 1 na następujących zasadach: Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca środki z Funduszu w przypadku o którym mowa w art. 47 ust. 1 pkt 1 po otrzymaniu od banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy informacji o: 1) upadłości dewelopera przekazanej przez syndyka, zgodnie z art. 425e ust. 2a lub 425h ust. 4 ustawy 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;

			2) wysokości środków zwróconych nabywcy z mieszkaniowego rachunku powierniczego; 3) pozostałej do wypłacenia na rzecz nabywcy wysokości środków.
Art. 48			
Art. 48 ust. 3	Czy wpłat składek należnych należy dokonywać pojedynczo (w rozliczeniu na każdego nabywcę), czy można dokonywać wpłaty łącznej. Ponadto: konieczność doprecyzowania, o jaką wypłatę środków na rzecz dewelopera chodzi.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Uwaga do dyskusji na konferencji uzgodnieniowej. Obecnie projekt zakłada w art. 48 ust. 1 i 2, że podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest procent od wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub w ust. 2 zgodnie z zasadami określonymi w art. 8. Składka jest należna od dnia dokonania przez nabywcę wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub w ust. 2 zgodnie z zasadami określonymi w art. 8. Uwaga zasadna. Zmiana redakcji w uzgodnieniu z RC.
Art. 48 ust. 5	Odnosząc się do art. 48 ust. 5a proponujemy obniżyć maksymalną wysokość stawki procentowej z 5% do 2%. W ocenie spółki obniżenie stawki do proponowanej przez naszą Spółkę wysokości nie powinno wpłynąć na wzrost cen mieszkań. Obecna sytuacja na rynku nie uzasadnia konieczności wprowadzenia opłat na aż tak wysokim poziomie. Należy mieć przy tym na uwadze, że zaproponowana w projekcie wysokość stawki na poziomie 5% z całą pewnością przełoży się na ceny oferowanych lokali. Ponadto moment zapłaty składki na rzecz Funduszu winien być bardziej skorelowany w czasie z wypłatami z rachunku powierniczego – tak by nie dopuścić do sytuacji, w której deweloper jest zobligowany do uiszczenia składki, przed wypłatą na jego rzecz środków z rachunku powierniczego.	MURAPOL	Należy podkreślić, że stawka w wysokości 5% ma charakter maksymalny (jest to górna maksymalna granica stawki). Faktyczna wysokość stawki będzie określana w rozporządzeniu wydawanym wspólnie przez kilka organów z uwzględnieniem zróżnicowania wysokości stawki ze względu na rodzaj mieszkaniowego rachunku powierniczego, uwzględnienie konieczności zapewnienia właściwej ochrony wpłat nabywców, potrzeby finansowe Funduszu związane z realizacją zadań wynikających z ustawy oraz zróżnicowanie ceny przedmiotu umowy. Faktyczna stawka nie powinna przekroczyć 1% w przypadku OMRP a w przypadku ZMRP – 0,2% jak wynika ze wstępnych wyliczeń (por. OSR str. 6-7).
Art. 49			
Art. 49 ust. 3 pkt 6	Art. 49 ust 3 pkt 6 Brakuje w Ewidencji informacji o umowach wobec których to deweloper skorzystał z prawa odstąpienia. Powstaje także	Związek Banków Polskich	Ewidencja ma gromadzić tylko te dane, które są niezbędne do prawidłowej obsługi wypłat z DFG. Gwarancja DFG obejmuje wyłącznie upadłość dewelopera oraz odstąpienie od umowy

	pytanie, czy w Ewidencji mają być gromadzone wyłącznie informacje o przypadkach odstąpienia od umowy, a o rozwiązaniu umowy w innym trybie nie? Proponuje się, alby informacje zawarte w pkt 6 przekazywał do Ewidencji deweloper, a nie bank. Dotychczasowe doświadczenia pokazują, że bank może nie mieć pełnej informacji na temat zawartych bądź rozwiązanych umów deweloperskich – zdarza się, że tego typu informacje trafiają do banku z dużym opóźnieniem. W przypadku, gdy deweloper zawrze umowę deweloperską, a nabywca od niej odstąpi przed przekazaniem umowy deweloperskiej do banku – bank w ogóle nie będzie miał takiej informacji. Do Ewidencji trafi więc informacja od dewelopera o zawarciu umowy, a bank nie przekaże informacji o odstąpieniu.		przez nabywcę oraz przypadek upadłości banku prowadzącego MRP. W ocenie projektodawcy bank powinien przekazywać informacje nt dotyczące umów deweloperskich wobec których nabywca skorzystał z prawa odstąpienia, gdyż takie informacje są w posiadaniu banku więc nie będzie to dodatkowym obciążeniem.
Art. 51			
Art. 51 ust. 1	Czy deweloper musi przekazywać dane przez cały czas prowadzenia swojej działalności deweloperskiej? Jeżeli tak, to ten fragment powinien brzmieć „niezwłocznie, a następnie nie rzadziej niż raz na 30 dni”.	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Zmiana redakcji przepisu w uzgodnieniu z RCL.
Art. 51 ust. 2	Art. 51 ust. 2 W kontekście tego przepisu ZBP sugeruje uzupełnienie w art. 17 projektu Ustawy listy powodów wstrzymania przez bank wypłaty środków deweloperowi z rachunku MRP, o nieprzekazaniu do Ewidencji danych przez dewelopera, zgodnie z art. 51 ust. 2.	Związek Banków Polskich	Uwaga do uwzględnienia.
Art. 55			
Art. 55 – 59	Art. 55 – 59 Zastąpienie kar wolnościowych karą grzywny oraz wprowadzenie kary za pobieranie wpłat od nabywców poza rachunkiem powierniczym (Art. 33, 33¹ oraz 34) Proponujemy zastąpienie kary ograniczenia i pozbawienia wolności karą grzywny. Wprowadzenie kary finansowej skutecznie powinno oddziaływać na przestrzeganie przepisów ustawy podczas gdy kara więzienia jest całkowicie nieadekwatna, zważywszy że proponowane regulacje są w wielu miejscach niejasne lub wieloznaczne, a tym samym może	PZFD	Ponieważ do przepisów dotyczących kar uwagi zgłosiło szereg podmiotów m.in. RCL, Prokuratoria Generalna, MPiT – zmiana redakcji tych przepisów będzie przeprowadzona w uzgodnieniu z RCL.

	istnieć duże prawdopodobieństwo naruszenia przepisów Ustawy, chociażby w sposób całkowicie niezawiniony.		
Art. 58			
Art. 58	Art. 58. Od początku prac nad ustawą deweloperską ZBP konsekwentnie zwracał uwagę, iż brak jest uzasadnienia dla wprowadzania kary pozbawienia wolności dla pracownika banku, tym bardziej, że sam produkt jest złożony pod względem operacyjnym i prawnym. Ewentualną karę powinien ponosić bank.	Związek Banków Polskich	Ponieważ do przepisów dotyczących kar uwagi zgłosiło szereg podmiotów m.in. RCL, Prokuratoria Generalna, MPiT – zmiana redakcji tych przepisów będzie przeprowadzona w uzgodnieniu z RCL.
Art. 59			
Art. 59	Postulujemy także, by w art. 59 powołać się na promesę wyrażenia zgody, aniżeli samą zgodę.	MURAPOL	De facto w każdym przepisie w którym jest mowa o zgodzie następuje odesłanie do zgody, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 – chodzi bowiem zarówno o zgodę lub przyrzeczenie/zobowiązanie do udzielenia tej zgody –wobec niejasności - brzmienie przepisu będzie uzupełnione o dopisanie, że chodzi również o zobowiązanie do udzielenia zgody. Analogicznie w przepisach wcześniejszych.
Art. 59	Art. 59. Odpowiedzialność karna za brak zgody wierzyciela zabezpieczonego hipoteką. Celem doprecyzowania i wyjaśnienia wątpliwości w w przepisie art. 59 Projektu należy dopisać, że deweloper odpowiada karnie w przypadku braku zgody, ja również nie dysponując zobowiązaniem do jej udzielenia. Obecna treść traktuje tylko o zgodzie, co może stanowić kwestię sporną. Proponujemy zmianę w następujący sposób: <i>„Kto, będąc deweloperem w dniu rozpoczęcia sprzedaży nie posiada zgody wierzyciela zabezpieczonego hipoteką, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2, lub zobowiązania do jej udzielenia, podlega karze grzywny.”</i>	PZFD	De facto w każdym przepisie w którym jest mowa o zgodzie następuje odesłanie do zgody, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 – chodzi bowiem zarówno o zgodę lub przyrzeczenie/zobowiązanie do udzielenia tej zgody –wobec niejasności - brzmienie przepisu będzie uzupełnione o dopisanie, że chodzi również o zobowiązanie do udzielenia zgody. Analogiczna zmiana będzie w pozostałych przepisach dotyczących zgody.
Art. 67			
Art. 67	Art. 67 Przepisy intertemporalne.	PZFD	W ocenie projektodawcy okres 2 letni jest optymalny.

	Pozytywnie należy ocenia regulacje, że Do przedsięwzięć deweloperskich w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, jednakże zaproponowany w ust. 2 maksymalny okres tego przepisu powinien zostać wydłużony z 2 do 3 lat. Trzeba wziąć pod uwagę, że w dniu wejścia Ustawy w życie, przedsięwzięcia deweloperskie mogą być w bardzo różnym stadium zaawansowania, do podania informacji o sprzedaży, po finalizowanie przedsięwzięcia. Mając na względzie to, że średnio przeprowadzenie inwestycji deweloperskiej trwa ok 2,5- 3 lata, istotne jest by zmieniane regulacje wzięły ten czynnik pod uwagę. <i>„Wymóg zachowania vacatio legis należy bowiem odnosić nie tylko do ochrony adresata normy prawnej przed pogorszeniem jego sytuacji, lecz także do możliwości zapoznania się z nowym prawem i możliwości adaptacyjnych [...]” (wyrok TK z 20 stycznia 2010 r., Kp 6/09),</i> Wprowadzania w życie przepisów, poprzez zakreślenie dostatecznie odległych terminów wchodzenia ich w życie bądź dalszego stosowania ma stwarzać realną gwarancję wszystkim ich adresatom do przygotowania się do realizacji postanowień takich aktów.		
Załącznik - Prospekt informacyjny			
	Zagadnienie dotyczy wyposażenia nowych budynków wielorodzinnych w instalację telekomunikacyjną, która powinna być wykonana zgodnie z warunkami określonymi szczegółowo w par. 56 oraz 192 i nast. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozporządzenie to określa precyzyjny zakres przedmiotowej instalacji, który określono tak, aby instalacja była neutralna technicznie pod względem potencjalnych dostawców usług. Z punktu widzenia przyszłych mieszkańców celem było zapewnienie dostępu do jak najszerszego spektrum wysokiej jakości usług telekomunikacyjnych, telewizyjnych i radiofonicznych świadczonych zarówno drogą rozsiewczą naziemną, rozsiewczą satelitarną, jak	Polska Izba Informatyki i Telekomunikacji [PIIT]	Kwestia ta pozostaje poza zakresem regulacji przedmiotowej ustawy, jest bowiem przedmiotem regulacji rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i wydaje się, że ewentualne uzupełnienia należy zgłaszać do przedmiotowego rozporządzenia.

	i przez operatorów sieci opartych na kablach światłowodowych, współosiowych lub skrętce miedzianej. Praktyką, jaka pojawia się na rynku jest realizacja przedmiotowych instalacji w sposób niepełny lub w sposób, który może ograniczać możliwość dostępu wielu podmiotom tak ze względów technicznych, jak i prawnych. Celem takiego działania jest przede wszystkim ograniczenie kosztów realizacji instalacji przez inwestora budynku. W każdym przypadku dzieje się to jednak ze szkodą dla różnorodności potencjalnie dostępnych przyszłym użytkownikom usług. Rozwiązania mające służyć ograniczeniu tego zjawiska są również proponowane przez Ministra Cyfryzacji w konsultowanym obecnie projekcie ustawy o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw (zmiana art. 30 ust. 6 ustawy o wspieraniu...). W naszej ocenie dodatkowym, a być może nawet bardziej skutecznym rozwiązaniem byłoby uwzględnienie w projekcie ustawy „deweloperskiej” obowiązku wyposażenia budynku w instalację telekomunikacyjną wykonaną zgodnie z postanowieniami ww. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Wydaje się, że właściwym miejscem do zamieszczenia takiej adnotacji byłby załącznik do ustawy, w części pn. „Informacje dotyczące budynku” zawartej na str. 45 konsultowanego projektu. Brak jest tam podobnych informacji w zakresie pozostałych instalacji budynkowych, jednak ich sytuacja nie jest wprost porównywalna do instalacji telekomunikacyjnej, przede wszystkim z uwagi na fakt, że ta powinna mieć cechy multioperatoroskie, a jednocześnie w obecnym kształcie jest wymogiem dość nowym, bo funkcjonującym od 2013 r. Zaznaczamy również, że uwzględnienie naszej propozycji nie wiąże się z nałożeniem jakichkolwiek nowych obowiązków, ani nie wymaga poniesienia jakichkolwiek dodatkowych kosztów. Wymagania zostały już bowiem określone na gruncie przepisów budowlanych.		

	Podsumowując, postulujemy dodanie w załączniku do ustawy pozycji wymagającej potwierdzenia przez dewelopera wykonania w budynku, zakończonej w lokalu mieszkalnym kompletnej instalacji telekomunikacyjnej zgodnej z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.		

Stanowisko do uwag zgłoszonych do projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 11 grudnia 2018 r. (opiniowanie)

Jedn. Red./rodzaj uwagi	Treść uwagi	Podmiot zgłaszający	Stanowisko UOKiK
Uwagi ogólne			
Uwagi ogólne	Uwagi ogólne W pierwszej kolejności wymaga podkreślenia, że Rzecznik Finansowy ponownie wyraża aprobatę do przedstawionej nowelizacji ustawy, w tym zmiany niektórych przepisów jak również katalog środków ochrony wpłat nabywców, które mają za celu zwiększenie bezpieczeństwa przed ewentualną utratą lub uszkodzeniem przez nieuczciwych przedsiębiorców środków pieniężnych, które posłużyć miały do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W ocenie Rzecznika Finansowego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy z gwarancją bankową bądź ubezpieczeniową mógł, pomimo odpłatności posłużyć do zabezpieczenia interesów nabywcy nieruchomości. Zaznaczyć przy tym należy, że otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służył zabezpieczeniu interesów przedsiębiorcy – dewelopera, nie zaś kupującego lokal mieszkalny czy dom jednorodzinny, zaś w związku z niższym kosztem był częściej wykorzystywany niż formie zamkniętej. Dodatkowo wskazać wymaga, iż potencjalni nabywcy jako osoby zazwyczaj nie posiadające wykształcenia prawniczego, bądź powiązanego z regulacjami dotyczącymi nieruchomości nie posiadali świadomości na temat różnic w	Rzecznik Finansowy	

	zakresie zapewnionych przez dewelopera środków ochrony przez mieszkaniowe rachunki powiernicze (otwarty, zamknięty). Rzecznik Finansowy zauważa, że zaproponowana zmiana ustawy pozwoli na poprawę skuteczności ochrony nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, bezpieczeństwa obrotu prawnego jak również przyczyni się do wzrostu monitorowania działań dewelopera zarówno przez nabywców, jak i przez bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy. Uwagę, w tym miejscu, należy zwrócić na wprowadzenie istotnego <i>novum</i> w stosunku do dotychczasowego brzmienia ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego obowiązującej od 16 września 2011 r. a mianowicie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (dalej: DFG), szerzej opisanego w Rozdziale 8 projektu ustawy. DFG, którego obsługę zapewni Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, ma gromadzić środki finansowe na wyodrębnionym rachunku bankowym pochodzących m.in. ze składek należnych od deweloperów odprowadzanych zgodnie z art. 48 ust. 3 projektu ustawy i innych środków szczegółowo wymienionych w art. 46 ust. 2 projektu ustawy. Projektodawca przy tym zaznaczył, że lokaty środków są dokonywane z zachowaniem jak najwyższego stopnia bezpieczeństwa, jakości i rentowności środków DFG, przy jednoczesnym zachowaniu ich płynności – art. 46 ust. 3 projektu ustawy. Rzecznik wszakże dostrzega pewną nieścisłość w zakresie DFG, którą przedstawi w dalszej części pisemnej opinii. Wspomnieć w tym miejscu, wymaga i wyrażenia aprobaty przez Rzecznika wprowadzenie Rozdziału 5 w brzmieniu <i>Umowa rezerwacyjna</i>, który uporządkował w precyzyjny sposób ustalone pomiędzy deweloperem a nabywcami nieruchomości pisemne, czasowe wyłączenie z oferty sprzedaży lokalu lub domu rodzinnego przez rezerwującego oraz możliwe poniesienie kosztów z tym związanych, tj. opłaty rezerwacyjnej oraz jej wysokości. Zauważyć należy, że w obecnym stanie prawnym ustawa nie reguluje ochrony nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z zawartej umowy rezerwacyjnej. W ocenie Rzecznika dokonane na podstawie projektu ustawy zmiany		

	pomogą w uporządkowaniu struktur oraz elementów umów zawieranych pomiędzy nabywcami a deweloperami. Obecnie zaobserwować można zjawisko zawierania pomiędzy stronami niepisanej, często ustnej umowy wyłączenia spod sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i zobowiązaniu przyszłego właściciela do poniesienia z tego tytułu opłaty przy czym zaznaczyć należy, iż brak jest przewidzianej przepisami prawa ochrony nabywcy w przypadku choćby sprzedaży przyrzeczonego przez dewelopera lokalu czy domu na rzecz innego nabywcy, zaś same środki finansowe podlegają zwrotowi niedoszłemu nabywcy na podstawie dobrych praktyk lub w ostateczności poprzez wytoczenie powództwa. Na wyrażenie aprobaty również zasługuje wprowadzenie zastrzeżenia dla stron umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 odnośnie wysokości odsetek i kar umownych przysługujących stronom tych umów (art. 38 projektu ustawy). Dla przypomnienia – w przypadku określenia odsetek i kar umownych w umowie – nie mogą one przewyższać wysokości należności z tytułu tych kar, natomiast w przypadku braku zawarcia kary jak i odsetek w treści umowy – deweloper jest zobowiązany w stosunku do nabywcy wypłaty rekompensaty w wysokości odsetek ustawowych przysługujących z tytułu niewykonania umowy. Rzecznik dostrzega konieczność doprecyzowania terminu tj. za jaki okres mają zostać naliczone odsetki jak i terminu ich wypłaty przez dewelopera. Ponadto Rzecznik sugeruje by w przypadku przekazania informacji na trwałym nośniku deweloper zobowiązany był do posiadania wyrażonej przez nabywców w sposób niebudzący wątpliwości zgody na przekazywanie taką formą ważnych informacji. Rzecznik Finansowy również uznaje za słuszną argumentację wskazaną w uzasadnieniu projektu ustawy odnoszącą się do celu i następstw proponowanych rozwiązań. Rzecznik podkreśla, że celem nie jest osłabienie branży deweloperskiej a podniesienie bezpieczeństwa środków nabywców, także w możliwym, przyszłym załamaniu na rynku, którego w przyszłości nie można wykluczyć, a tym samym bagatelizować. Jak zaznaczono skutkiem wzrostu poziomu ochrony nabywcy jest bowiem		

	<i>zwiększenie bezpieczeństwa obrotu prawnego, które z kolei ma wpływ na konkurencyjność gospodarki.</i>		
Art. 2			
Art. 2 ust. 1 pkt 3 i 5 w zw. z art. 3	W opinii z dnia 20 czerwca 2018 r. wskazano, że nie jest jasne, dlaczego w projekcie wprowadza się unormowania, zgodnie z którym niektóre przepisy ustawy miałyby być stosowane do umów sprzedaży zawieranych pomiędzy nabywcą a deweloperem, których przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę własności lokalu albo własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Zakres umów, do których odnosi się ten przepis (w obecnym projekcie jest to art. 3 pkt 1 projektowanej ustawy), wydaje się bowiem zawierać w zakresie umów wymienionych w projektowanych przepisach art. 2 ust. 1 pkt 3 i 5 zmienianej ustawy. Zgodnie z tymi przepisami ustawę tę ma się stosować do umów, w których deweloper zobowiązuje się do przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, przy czym z szeregu dalszych przepisów ustawy (przykładowo z art. 6 projektowanej ustawy) wynika, że umowy, do których odnosi się powyższa regulacja, stanowią umowy odpłatne, a ponadto że wynagrodzeniem w nich przewidzianym (świadczeniem wzajemnym nabywcy) ma być świadczenie pieniężne. W wyjaśnieniach do powyższej uwagi projektodawca wskazał, że w jego przekonaniu regulacją zawartą w projektowanym art. 2 ust. 1 objęte są jedynie umowy o charakterze zobowiązującym, natomiast intencją wprowadzenia rozwiązania zawartego w projektowanym art. 3 pkt 1 było rozciągnięcie części mechanizmów ochrony nabywcy przewidzianych w ustawie również na umowy o podwójnym charakterze (zobowiązująco-rozporządzającym).	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Intencją projektodawcy jest aby umowy z art. 2 ust. 1 i z art. 3 dotyczyły rozłącznych stanów faktycznych – tak jak podnosi Prokuratoria. Uwaga do dyskusji na konferencji. Prośba o przedstawienie propozycji brzmienia przepisu zgodnie z uwagą Prokuratorii.

	Odnosząc się do powyższego wyjaśnienia wskazać należy, że z brzmienia przepisów art. 2 ust. 1 pkt 3 i 5 nie wynika jasno, że dotyczą one wyłącznie umów o charakterze zobowiązującym. Przepisy te stanowią bowiem jedynie, że przepisy ustawy stosuje się do umów, w których deweloper zobowiązuje się do określonych świadczeń (takich jak przeniesienie na nabywcę własności lokalu mieszkalnego, czy też własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym), co samo w sobie nie wyklucza, że umowy te mogą mieć również skutek rozporządzający, wynikający z art. 155 § 1 k.c. Dlatego też za zasadne uznać należy doprecyzowanie regulacji zawartych w projektowanych przepisach art. 2 ust. 1 i art. 3 pkt 1, aby z samej treści tych przepisów wynikało jasno, że odnoszą się one do rozłącznych stanów faktycznych.		
Art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, 5 w zw. z art. 5 pkt 7	W związku z tym ponownie poddaje się również pod rozważę rezygnację z pojęcia: <i>przedsięwzięcia deweloperskiego</i> oraz pojęcia: <i>umowy deweloperskiej</i>, wobec faktu, że intencją projektodawcy jest, jak się wydaje, aby każda umowa dotycząca wybudowania budynku oraz ustanowienia w nim odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej na nabywcę (lub analogiczna umowa dotycząca domu jednorodzinnego), zawierana pomiędzy przedsiębiorcą a osobą fizyczną, byłaby umową deweloperską w rozumieniu ustawy. Podobnie przepisom ustawy podlegałyby każda umowa odpowiadająca jednej z umów wymienionych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jeżeli dotyczyłaby lokalu mieszkalnego w nowo wybudowanym budynku (lub nowo wybudowanego domu jednorodzinnego) i zawierana byłaby pomiędzy przedsiębiorcą, który ten budynek wybudował, a osobą fizyczną. Wydaje się, że rozwiązania zaproponowane w projekcie prowadzą do takiego właśnie skutku, a rezygnacja ze wskazanych powyżej pojęć pozwoliłaby uniknąć zbędnych wątpliwości interpretacyjnych.	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Definicje umowy deweloperskiej i przedsięwzięcia deweloperskiego w opinii projektodawcy mają kluczowe znaczenie dla proponowanej regulacji i nie jest zasadna rezygnacja z tych pojęć.
Art. 3			
Art. 3	Ponadto nieuwzględniona została uwaga wskazująca, że – podczas gdy inne przepisy ustawy co do zasady konsekwentnie posługują się pojęciem: lokalu mieszkalnego (lub lokalu użytkowego) – w projektowanym przepisie art. 3 pkt 1 posłużono	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Do uwzględnienia przez dopisanie, że chodzi o lokal mieszkalny.

	się pojęciem: lokalu (bez jego dalszego określenia). Wydaje się to jednak oczywistym pominięciem – zwłaszcza, że „uzupełniający” tę regulację projektowany art. 3 pkt 2 odnosi się jedynie do lokali użytkowych.		
Art. 3	W kolejnej uwadze zawartej w opinii z dnia 20 czerwca 2018 r. wskazano, że przepisy projektowanej ustawy znajdują również zastosowanie do instytucji tzw. najmu z opcją, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529, z późn. zm.). Wskazano również, że co prawda okoliczność ta ma miejsce już pod rządami obecnie obowiązującej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jednakże rozważenia wymagają skutki wprowadzenia zmian zaproponowanych w projekcie dla praw i obowiązków operatora mieszkaniowego (w rozumieniu art. 67 i nast. ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości). W wyjaśnieniach do tej uwagi projektodawca wskazał jedynie, że problem ewentualnej relacji przepisów projektu do przepisów o najmie instytucjonalnym był przedmiotem roboczych konsultacji z przedstawicielami Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, w wyniku których ustalono, aby nie dokonywać żadnych zmian w tym zakresie w przedmiotowym projekcie. Odnosząc się do powyższego wskazać należy, że przedmiotowa uwaga zawarta w opinii z dnia 20 czerwca 2018 r. nie tyle kwestionowała zasadność rozwiązań zaproponowanych w projekcie z punktu widzenia ich wpływu na instrumenty przewidziane w ustawie Krajowym Zasobie Nieruchomości, co miała raczej skłonić projektodawcę do pogłębionej analizy tych zagadnień. Przyjmując zatem, że analiza taka została dokonana, postuluje się jedynie jej opisanie i przedstawienie jej wyników w uzasadnieniu projektowanej ustawy.	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Wyjaśnienie zawarte w tabeli z 14 grudnia 2018 r.
Art. 4			
Art. 4 ust. 1	Zwracamy uwagę, że w projektowanej ustawie nie uwzględniono możliwości prowadzenia rachunku powierniczego przez oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187 z późn. zm.), który nie jest objęty polskim systemem gwarantowania depozytów. Jeśli przedmiotem projektowanej	Bankowy Fundusz Gwarancyjny	Uwaga do dyskusji na konferencji uzgodnieniowej. Ten problem nie był podnoszony w dotychczasowych konsultacjach. Konieczna opinia MF.

	ustawy mają być także tego typu rachunki, odniesienia do ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1937 z późn. zm.) („ustawa o BFG”), w kontekście zawieszenia działalności banków nie będą wystarczające.		
Art. 4 pkt. 2	Rzecznik Finansowy sugeruje korektę przepisu poprzez dodanie słowa „ jest ” pomiędzy wyrazami przedmiotem – przeniesienie własności lokalu użytkowego , tak by została zachowana logiczna i spójna składnia zdania.	Rzecznik Finansowy	Uwaga będzie uwzględniona w tekście projektu kierowanym na następny etap prac legislacyjnych.
Art. 5			
Art. 5. pkt 5 lit. b	W opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego zachodzi konieczność zdefiniowania pojęcia przedsiębiorcy innego niż deweloper. W ustawie nie zostało sprecyzowane kim jest taki przedsiębiorca, zatem brak jest podmiotowego określenia przedsiębiorcy, który wywodzi z ustawy określone prawa i obowiązki. Dodatkowo wskazać należy, że np. w art. 26 ust. 2 projektu ustawy projektodawca podejmuje próbę zawężenia kręgu podmiotów, których może dotyczyć określenie „przedsiębiorcy niebędącego deweloperem” jednakże, jest to dokonane w sposób nieprecyzyjny. W ww. przepisie wskazano bowiem, że umowy zawierane są z „przedsiębiorcą niebędącym deweloperem, o którym mowa w art. 4...”. Zastosowane odniesienie do art. 4. Jest jednak błędne, ponieważ stanowi odniesienie przedmiotowe, a nie podmiotowe. Art. 4 projektu ustawy, traktuje bowiem o rodzajach zawieranych umów, a tym samym nie zawiera żadnych informacji pozwalających na określenie jakim właściwie podmiotem jest przedsiębiorca niebędący deweloperem. Nie wiadomo zatem czy należy przez to rozumieć każdego przedsiębiorcę, który w PKD nie ma wpisanej działalności deweloperskiej, czy też chodzi o przedsiębiorcę, który w ogóle w PKD nie posiada wpisu dot. działalności deweloperskiej, czy też chodzi o jeszcze inny rodzaj przedsiębiorcy. W związku z powyższym zdaje się, że zdefiniowanie pojęcia przedsiębiorcy niebędącego deweloperem, nie powinno stanowić istotnego problemu dla projektodawcy, który znał intencję wprowadzenia tego pojęcia, a z drugiej strony pozwoli to uniknąć jakichkolwiek rozbieżności oraz ewentualnych nadużyć, przez	Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny (UFG)	W naszej ocenie wystarczające jest określenie, iż jest to przedsiębiorca niebędący deweloperem w rozumieniu przepisów projektu ustawy. Nie jest celem tej regulacji określanie zasad działania takich przedsiębiorców – wykracza to bowiem poza materię tej ustawy i nie jest celowe. Należy też wyjaśnić, że umowy z art. 3 i 4 są to umowy sprzedaży i nie ma wobec tych umów obowiązku otwierania mieszkaniowego rachunku powierniczego a więc nie ma też ochrony DFG. Więc umowy z art. 4 zawierane z przedsiębiorcą innym niż deweloper nie będą miały wpływu na odpowiedzialność DFG. Proponujemy pozostawienie tego odesłania. W art. 4 mowa jest o przedsiębiorcy, który zawiera z nabywcą umowy sprzedaży określoną w art. 4.

	przedsiębiorców, którzy chcieliby traktować przepisy ustawy rozszerzająco. Dodatkowo w ocenie UFG, zdefiniowanie przedsiębiorcy niebędącego deweloperem ma również o tyle istotne znaczenie, że przy obecnym brzmieniu przepisów i niedookreśleniu zakresu podmiotowego przepisów, trudno ocenić, czy w stosunku do tego przedsiębiorcy również będą miały prawa i obowiązki związane z Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym, którego ewentualne utworzenie planowane jest w UFG.		
Art. 5 pkt 7	Należy powtórzyć, wyrażone w opinii z dnia 20 czerwca 2018 r. obawy co do niedostatecznego doprecyzowania znaczenia i zakresu stosowanych w ustawie pojęć, w tym w szczególności pojęcia: <i>przedsięwzięcia deweloperskiego</i>, na którym opartych jest szereg projektowanych regulacji wyznaczających zakres przedmiotowy i podmiotowy ustawy, co ma szczególne znaczenie wobec znacznego rozszerzenia zakresu jej stosowania w stosunku do obecnie obowiązującej regulacji. Wobec powyższego należałoby postulować przynajmniej wskazanie w projektowanej ustawie, jaka czynność otwiera, a jaka zamyka przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu ustawy oraz określić jego ramy w taki sposób, aby było możliwe oddzielenie jednego przedsięwzięcia deweloperskiego od innego takiego przedsięwzięcia prowadzonego przez tego samego dewelopera.	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	W opinii projektodawcy nie da się jednoznacznie sprecyzować czynności rozpoczynającej proces przedsięwzięcia deweloperskiego, gdyż w zależności od przypadku będą to różne czynności np. nabycie nieruchomości bądź przygotowanie projektu budowlanego bądź nabycie praw do projektu budowlanego albo jeszcze inne czynności faktyczne. Wobec powyższego projektodawca nie widzi potrzeby zmiany brzmienia definicji.
Art. 6			
Art. 6. ust. 2	Odpowiedzialność DFG powinna obejmować wyłącznie przypadki deweloperów posiadających swoją siedzibę na terenie Polski, tj. zarejestrowanych w Polsce (KRS lub CEiDG), co powinno znajdować swoje odzwierciedlenie wprost w przepisach ustawy, w sposób który nie będzie budził jakichkolwiek wątpliwości w tym zakresie. Odpowiedzialność DFG związana jest bezpośrednio z deweloperem (jego upadłością), a nie z osobą nabywcy. Oznacza to, że odpowiedzialność DFG powinna być postrzegana z punktu widzenia dewelopera, a nie nabywcy. Jest to również o tyle istotne, że przepisy ustawy, w szczególności w zakresie DFG będą obejmowały wyłącznie tych deweloperów, którzy będą posiadali siedzibę na terenie Polski (niezależnie od formy, tj. zarówno spółka, oddział przedsiębiorcy zagranicznego itp.). Biorąc zatem pod uwagę, że obowiązki związane z DFG będą dotyczyły wyłącznie deweloperów z siedzibą na terenie	UFG	Intencją projektodawcy jest aby każdy deweloper w rozumieniu przepisów ustawy czyli – przedsiębiorca, który realizuje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej przedsięwzięcie deweloperskie - podlegał wszystkim wymogom ustawowym (nowej uopn), w tym przede wszystkim miał obowiązek stosowania środków ochrony nabywcy określonych w ustawie, a więc również aby był objęty obowiązkiem wnoszenia składki na DFG. W kontekście uwagi UFG należy rozważyć czy prowadzenie działalności deweloperskiej polegającej przede wszystkim na realizacji przedsięwzięć deweloperskich, które najczęściej trwają do kilku lat można prowadzić na zasadzie czasowego świadczenia usług, o którym mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. o zasadach uczestnictwa przedsiębiorców zagranicznych i innych osób

	Polski, to również odpowiedzialność DFG powinna zostać ograniczona wyłącznie do upadłości deweloperów mających siedzibę/zarejestrowanych na terenie Polski. W przypadku nabywców, poza przewidzianym obecnie ograniczeniem do osób fizycznych, nie byłoby stosowane dodatkowe ograniczenie. Tym samym w przypadku upadłości dewelopera nabywca będący obcokrajowcem, również będzie objęty ochroną DFG. Przyjmując powyższe założenie, DFG nie obejmowałby swoją odpowiedzialność deweloperów działających na zasadzie swobody świadczenia usług, tj. podmiotów, które nie posiadają siedziby na terenie Polski, w tym nie posiadają również oddziału przedsiębiorcy zagranicznego. Jest to o tyle zasadne, że przedsiębiorca prowadzący działalność na zasadzie swobody świadczenia usług podlega przepisom państwa macierzystego, tj. kraju w którym ma siedzibę. Taki przedsiębiorca nie będzie zatem obowiązany do odprowadzania składek na DFG, a co za tym idzie nie powinien być objęty ochroną DFG.		zagranicznych w obrocie gospodarczym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Wydaje się, że charakter działalności deweloperskiej raczej to wyklucza. Niezależnie od powyższego należy jednak zwrócić uwagę, że zgodnie z postanowieniami rozporządzenia Rzym I art. 4 ust. 1 lit. c) umowa, której przedmiotem jest prawo rzeczowe na nieruchomości lub prawo do korzystania z nieruchomości, podlega prawu państwa, w którym nieruchomość jest położona. W kontekście tej regulacji wydaje się, że wymogi ustawy deweloperskiej znajdą zastosowanie w każdym przypadku zawierania przez dewelopera umowy z nabywcą. Wyłączenie proponowane przez UFG prowadziło do zróżnicowania sytuacji prawnej i faktycznej zarówno deweloperów, jak i nabywców i prowadziło do nieuzasadnionej przewagi konkurencyjnej podmiotów wyłączonych.
Art. 7			
Art. 7 ust. 4	Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny proponuje powierzenie tej funkcji Deweloperskiemu Funduszowi Gwarancyjnemu. Biorąc pod uwagę, że projektodawca przewidział prowadzenie przez DFG ewidencji zawierającej informacje o deweloperach i prowadzonych przez nich przedsięwzięciach deweloperskich, naturalnym miejscem udostępniania tego rodzaju informacji zdaje się być ww. ewidencja. Pozwoli to na scentralizowanie podstawowych informacji w jednym punkcie, co będzie stanowiło korzyść dla nabywców, poprzez ułatwienie im dostępu do informacji. Dodatkowo powierzenie tego zadania DFG odciąży Banki, w wykonywaniu szeregu innych obowiązków, niezbędnych dla właściwego funkcjonowania rynku mieszkaniowego. Zważając że DFG będzie prowadzić ewidencję zawierającą przedmiotowe dane, to obciążenie Banków dodatkowym obowiązkiem w zakresie przewidzianym w komentowanym przepisie, będzie stanowiło niepotrzebne powielenie realizowanych zadań. Wpłynie to również negatywnie na efektywność tworzonych systemów, ponieważ przedmiotowe	UFG	Zgodnie z założeniami do projektu ustawy przepis ten miał być jedynie doprecyzowany nie przewidywano zmiany podmiotu uprawnionego do realizacji tego zadania. Proponujemy pozostawić bez zmian w tym zakresie.

	dane będą gromadzone przez DFG, a udostępniane przez Banki. Nabiera to tym większego znaczenia, że DFG i tak będzie posiadało system udostępniania danych, a co za tym idzie powierzenie tego zadania DFG nie będzie stanowiło dodatkowego obciążenia Funduszu.		
Art. 7 ust. 4	Z powołanego przepisu wynika możliwość udzielenia przez Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informacji o ogólnym saldzie rachunku, wpłat i wypłat oraz ich datach. Rzecznik jednak dostrzega konieczność doprecyzowania przepisu poprzez wprowadzenie ram czasowych udzielenia odpowiedzi przez Bank na wniosek nabywcy, wskazania, że powyższa informacja udzielana jest na piśmie, a w przypadku odpłatnej informacji wskazania kosztu jaki zostanie pobrany od nabywcy za udzielenie pisemnej odpowiedzi, bądź ewentualnie jej maksymalnej wysokości, a także wskazania częstotliwości wystąpień przez nabywcę. W opinii Rzecznika taka informacja powinna zostać udzielona przez Bank na piśmie i bezpłatnie. Wspomnieć przy tym wypada, że udzielenie informacji w formie odpłatnej wiązać się będzie każdorazowo z wezwaniem nabywcy do uiszczenia opłaty za udzielenie informacji na temat stanu rachunku, nie zaś obciążeniem samego rachunku tą opłatą, bowiem – właścicielem rachunku, jak zakłada projekt ustawy – jest deweloper. Wiązać się to może, pomimo faktu, iż nabywca <i>stricte</i> nie jest powiązany w sposób bezpośredni z Bankiem, uniknąć w przyszłości ewentualnych postępowań, które prowadzić by miał UOKiK w zakresie pobierania wysokich opłat przez Bank.	Rzecznik Finansowy	Zgodnie z założeniami przepis ten miał być jedynie doprecyzowany w zakresie szczegółowości informacji udzielanych przez bank o dokonywanych wpłatach i wypłatach, dlatego też projektodawca nie ingeruje w materię kosztów za wykonanie przez bank wskazanych czynności.
Art. 8			
Art. 8 ust. 2	Należy podtrzymać uwagę dotyczącą braku precyzyjnego określenia, jaka ma być zależność pomiędzy wysokością wpłat oraz stopniem realizacji inwestycji (czy wysokość wpłat ma być proporcjonalna do stopnia realizacji, a jeżeli tak, to czy wyrażonego stosunkiem jej wartości do całej wartości inwestycji, czy stopniem zaawansowania rzeczowego, czy też dopuszczalna jest również zależność innego rodzaju). Wydaje się, że rozwiązaniem najbardziej poprawnym z punktu widzenia celu, jakiemu służyć ma projektowana regulacja, byłoby takie, które przewidywałoby, iż wysokość wpłat winna być proporcjonalna do	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Do dyskusji po przedstawieniu propozycji brzmienia przepisu zgodnie z uwagą Prokuraturii.

	stopnia zaawansowania inwestycji wyrażonego stosunkiem wartości wykonanej już części inwestycji do całej wartości inwestycji. Należy przy tym zauważyć, że rzeczywista wartość wykonanej w danym momencie części inwestycji może się w istotnym stopniu różnić od wartości „normatywnej” określonej w harmonogramie – deweloper tworząc harmonogram może do poszczególnych jego etapów przypisać koszty znacznie różniące się od ich kosztów rzeczywistych. W tym zakresie projektowana ustawa pozostawia deweloperowi znaczną swobodę – wskazując w art. 24 ust. 2, że koszt każdego z etapów wyszczególnionych w harmonogramie nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego, wynikającej z harmonogramu. Z projektowanej ustawy nie wynika jasno, czy w przypadku gdy wartość określona w harmonogramie różni się istotnie od wartości zgodnej z rzeczywistym postępem prac, wpłaty na rachunek powinny być zgodne z tą pierwszą, czy z tą drugą zmienną.		
Art. 8 ust. 3	Rzecznik dostrzega konieczność doprecyzowania przepisu projektu ustawy poprzez wprowadzenie terminu na przekazanie przez dewelopera informacji o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, jak również sposobu w jaki wiadomość zostanie dostarczona, np. pisemnie, czy też na trwałym nośniku za wyraźną uprzednią wolą nabywcy. Rzecznik Finansowy dostrzega również sankcję ujętą w ust. 4 omawianego artykułu, iż do momentu nie przekazania informacji o zakończeniu danego etapu przez dewelopera nabywca nie dokonuje wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy, niemniej doprecyzowanie przepisu w omawianym powyżej zakresie pozwoli nabywcy posiadać pewną i jawną informację pochodzącą od dewelopera, na podstawie której będzie mógł oprzeć swoje stanowisko o wstrzymaniu wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy. <i>Notabene</i> doprecyzowanie przepisu nie będzie stanowić donośnej ingerencji a tym samym nie wykraczałoby poza zakres regulacji ustawowej.	Rzecznik Finansowy	Propozycja rozwiązania zawartego w art. 8 ust. 3 będzie podlegała dyskusji na konferencji uzgodnieniowej w kontekście nałożonego na dewelopera obowiązku poinformowania nabywcy o zakończeniu danego etapu. Proponuje się wprowadzenie do przepisu postaci trwałego nośnika. Nie jest celowe wprowadzanie terminu.
Art. 9			
Art. 9 ust. 2	W opinii UFG konieczne jest dookreślenie pojęcia „ważnych powodów”. Możliwość wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego niesie za sobą daleko idące	UFG	Ta zmiana w ustawie została wprowadzona na skutek uwag i postulatów zgłaszanych podczas konsultacji na etapie tworzenia założeń do zmian w ustawie deweloperskiej. Z

	konsekwencje, zarówno dla samego dewelopera, jak i nabywców. Tym samym Bank nie powinien mieć możliwości dowolnego wypowiedzania umowy rachunku powierniczego. Co prawda w przepisie wskazano, że może to nastąpić wyłącznie z ważnych powodów, jednakże w praktyce, nieokreślenie czym są ważne powody, będzie oznaczać, że określenie ważnych powodów będzie podlegało subiektywnej ocenie. Ważne powody nie zostały określone w przepisach ogólnych, jak również nie stanowią definicji legalnej, co oznacza, że jest pojęciem nieostrym. W ocenie UFG nie można przyjąć takiej konstrukcji przepisu za właściwą, szczególnie w obliczu konsekwencji jakie niesie jego stosowanie.		uwagi na krytyczne przyjęcie propozycji uszczegółowienia obecnie obowiązującego art. 5 ust. 4 u.o.p.n. (por. chociażby uwagi Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego - <i>Postulujemy przywrócenie pierwotnej wersji przepisu: „Bank może wypowiedzieć umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z ważnych powodów”, co będzie zgodne z brzmieniem art. 730 k.c. Z taką sytuacją będziemy mieli do czynienia np. zarówno wówczas, gdy deweloper nie wykonuje umowy rachunku bankowego lub wykonuje ją nienależycie oraz wtedy gdy będzie chciał przenieść rachunek powierniczy do innego banku, w którym uzyska lepsze warunki finansowania projektu. Obecne brzmienie przepisu w zasadzie uniemożliwi wypowiedzenie umowy rachunku bankowego co będzie ogromnie uciążliwe dla nabywców, dewelopera oraz banku prowadzącego taki rachunek.</i>) zdecydowano ostatecznie pozostawić brzmienie tego przepisu bez zmian, za wyjątkiem dodania jednej przesłanki obligatoryjnego wypowiedzenia umowy MRP przez bank. Bank będzie mógł wypowiedzieć umowę MRP tylko z ważnych powodów. W tym zakresie przepis proponowanego art. 9 ust. 1 i 2 nie ulega zmianie w porównaniu do obecnie obowiązującego art. 5 ust. 4 u.o.p.n. Analogiczne uprawnienie banku przewiduje art. 730 k.c., który również nie definiuje ważnych powodów. W przypadku ewentualnych wątpliwości możliwym będzie wykorzystanie praktyki, orzecznictwa oraz doktryny ukształtowanych na podstawie tego przepisu.
Art. 9. ust 3.	W ocenie UFG nie dość precyzyjnie zostało określone „zaprzestanie prowadzenia przez dewelopera przedsięwzięcia deweloperskiego”. Na podstawie przepisu nie da się dokładnie określić, w którym momencie takie zaprzestanie jest stwierdzane. Nie wiadomo tym samym czy przez zaprzestanie należy rozumieć np. wstrzymanie realizacji przez miesiąc czy przez rok, czy zależne jest wyłącznie od dewelopera, czy też od innych okoliczności, które albo nie zależą od niego bezpośrednio albo w ogóle. Z uwagi na istotne skutki jakie wywiera dyspozycja niniejszego przepisu zasadne jest dookreślenie okoliczności zaprzestania prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego.	UFG	Rozważana jest rezygnacja z rozwiązania w art. 9 i powrót do obowiązującego brzmienia tego przepisu (art. 5 ust. 4 uopn).

Art. 11			
Art. 11 ust. 1	Treść przepisu informuje o konieczności podania przez dewelopera w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 projektu ustawy o dokonanej zmianie prowadzącego rachunek banku. Rzecznik wnosi o doprecyzowanie przepisu poprzez wprowadzenie obowiązku podania informacji pisemnie, czy też na trwałym nośniku za wyraźną uprzednią wolą nabywcy.	Rzecznik Finansowy	Proponuje się zmianę przepisu przez wprowadzenie terminu 10 dni oraz przekazanie informacji na trwałym nośniku.
Art. 12			
Art. 12	Proponujemy następujące brzmienie ust. 1 (przy czym proponowany przepis nie uwzględnia przypadku prowadzenia rachunku powierniczego w oddziale instytucji kredytowej): „Art. 12. 1. W przypadku spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1937 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 685, 723, 1637 i 2243) deweloper w terminie ... dni od dnia spełnienia warunku gwarancji zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.”. Mając na uwadze projektowany 30 - dniowy termin na zawarcie przez dewelopera umowy rachunku powierniczego z innym bankiem, zwracamy uwagę, że zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy o BFG, świadczenie pieniężne z tytułu wypłaty środków gwarantowanych płatne jest w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji.	Bankowy Fundusz Gwarancyjny	Do uwzględnienia zaproponowane brzmienie.
Art. 17 ust. 6	Rzecznik Finansowy sugeruje określenie terminu na usunięcie nieprawidłowości ujawnionych w toku postępowania kontrolnego. W przypadku kontroli Bank wyznacza deweloperowi dodatkowy czas na usunięcie nieprawidłowości ujawnionych w toku postępowania kontrolnego. Skoro zaś konsekwencją braku usunięcia nieprawidłowości przez dewelopera może być	Rzecznik Finansowy	Kwestia wyznaczenia konkretnego terminu na usunięcie stwierdzonej nieprawidłowości powinna należeć do banku, który dokonując oceny ad casum zdecyduje o długości tego terminu.

	wypowiedzenie umowy, wydaje się zasadne aby Bank informował nabywcę o wyniku kontroli, nie jedynie o wypowiedzeniu umowy, której skutkiem może być zaprzestanie prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego prowadzącej w konsekwencji również do możliwości odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę z uwagi na nie zawarcie przez dewelopera umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem z uwagi np. na jego „negatywną historię”, a ostatecznie nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej.		W ocenie projektodawcy nie ma takiej konieczności nałożenia na bank dodatkowego obowiązku. Za prawidłową wypłatę środków z OMRP odpowiada bank prowadzący ten rachunek (odpowiedzialność karna, ewentualne roszczenie zwrotne przysługujące UFG z tytułu nieprawidłowej wypłaty środków z OMRP i konieczności uruchomienia gwarancji z DFG). Tym samym wydaje się, że obowiązek poinformowania nabywcy o wypowiedzeniu umowy MRP jest wystarczający.
Art. 24 ust. 2	Zgodnie z przedłożonymi przez projektodawcę materiałami na temat rozwiązań funkcjonujących w innych krajach Unii Europejskiej, niektóre kraje wprowadzają ogólny podział płatności w stosunku do postępu realizacji harmonogramu przedsięwzięcia (np. Niemcy). UFG proponuje zatem, aby dla transparentności zasad dokonywania płatności przez nabywców i wypłat na rzecz dewelopera, na wzór rozwiązań europejskich zastosować podobny mechanizm również w odniesieniu do projektowanych przepisów.	UFG	W ocenie projektodawcy art. 24 zapewnia odpowiednią elastyczność a więc możliwość dostosowania do konkretnego przypadku. Do dyskusji na konferencji w oparciu o ewentualną propozycję Prokuratury Generalnej i UFG.
Art. 24 ust. 2	Dodatkowo należałoby rozważyć bardziej precyzyjne określenie, z jakich etapów składa się przedsięwzięcie deweloperskie Wprowadzić projektowany art. 24 ust. 2 (powtarzający regulację zawartą w art. 24 ust. 2 obecnie obowiązującej ustawy) wskazuje, że harmonogram przedsięwzięcia powinien zawierać co najmniej 4 etapy, a dodatkowo z przepisu tego pośrednio wynika, że etapów tych nie może być więcej niż 10, to jednak wymagałoby rozważenia, czy – opierając się na ukształtowanej już na rynku praktyce prowadzenia takich przedsięwzięć – nie istnieje możliwość wskazania etapów przedsięwzięcia deweloperskiego w ustawie. Pozwoliłoby to zminimalizować ryzyko ewentualnego sztucznego podziału początkowej fazy inwestycji na wiele etapów (a co za tym idzie, również zawyżania ich wartości w stosunku do rzeczywistej wartości wykonanych robót).	Prokuratura Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	W ocenie projektodawcy art. 24 zapewnia odpowiednią elastyczność a więc możliwość dostosowania do konkretnego przypadku. Do dyskusji na konferencji w oparciu o ewentualną propozycję Prokuratury i UFG.
Art. 24 ust. 2	W przedmiotowym przepisie projektodawca zawarł istotne informacje dotyczące harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, który zawierać ma	Rzecznik Finansowy	Deweloper jako profesjonalista powinien planować swoje przedsięwzięcie w sposób uwzględniający tego rodzaju ryzyka. Informacje na temat harmonogramu

	minimum cztery etapy realizacji, przy czym koszt każdego z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10 % ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego, wynikającej z harmonogramu. Rzecznik w tym zakresie poddaje pod rozagę wprowadzenia informacji na temat możliwości zmiany harmonogramu np. w przypadku przesuwających się w czasie prac budowlanych związanych z niedostarczeniem materiałów, brak udostępnienia w terminie przez bank środków udzielonych na podstawie zawartej umowy o kredyt hipoteczny, bądź podobnych tego typu zdarzeń za które być może żadna ze stron nie będzie ponosić odpowiedzialności.		przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego są zamieszczone w prospekcie informacyjnym stanowiącym integralną część umowy zawartej z deweloperem. Realizacja poszczególnych etapów wpływa na wnoszenie przez nabywcę kolejnych transz na MRP. Co więcej wskazane terminy (w szczególności termin zakończenia ostatniego etapu i związany z nim termin przeniesienia własności) mogą mieć znaczenie przy podjęciu przez nabywcę decyzji o zawarciu umowy z tym konkretnym deweloperem. Ułatwiają też nabywcy ewentualne dochodzenie roszczeń z tytułu nieterminowej realizacji umowy przez dewelopera (w tym możliwość odstąpienia od umowy z powodu nieterminowego przeniesienia własności). Wprowadzając możliwość zmiany harmonogramu – de facto jednostronną decyzją dewelopera – powodować będzie jednostronną zmianę umowy a także może rodzić ryzyko ewentualnych nadużyć.
Art. 28 ust. 2	UFG wskazuje, że zastosowane odesłanie do art. 4 jest błędne. W przepisie wskazuje się na przedsiębiorcę niebędącego deweloperem, o którym mowa w art. 4 podczas gdy art. 4 traktuje o rodzaju zawieranych umów, tj. o kryterium przedmiotowym, a nie podmiotowym określającym rodzaj lub charakterystykę przedsiębiorcy. Szerzej na ten temat w uwadze do art. 5 pkt 5) b) (lp. 1).	UFG	Proponujemy pozostawienie tego odesłania. W art. 4 mowa jest o przedsiębiorcy, który zawiera z nabywcą umowę sprzedaży określoną w art. 4.
Art. 28 ust. 2	Należy również ponowić wątpliwości odnoszące się do charakteru (wynikającego z tzw. umowy rezerwacyjnej uregulowanej w art. 28 i nast. projektowanej ustawy) zobowiązania dewelopera (albo innego przedsiębiorcy) do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży lokalu albo domu rodzinnego wybranego przez osobę zainteresowaną jego nabyciem (rezerwującego). Należy powtórzyć, że znaczenie pojęcia: <i>czasowego wyłączenia z oferty</i> jest niejasne m.in. z tego powodu, że zobowiązanie wyrażone tym pojęciem w rzeczywistości nie odnosi się do lokalu (domu jednorodzinnego) objętego wcześniej jakąkolwiek ofertą w rozumieniu art. 66 k.c. Co więcej, nie wydaje się, aby do złożenia takiej oferty doszło wraz z zawarciem samej umowy rezerwacyjnej, czy też wraz z doręczeniem osobie zainteresowanej nabyciem lokalu albo domu jednorodzinnego prospektu informacyjnego, o którym mowa w	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Wydaje się, że propozycja jest właśnie określona w sposób opisowy i w ocenie projektodawcy nie ma konieczności jej zmiany. Niemniej jednak, jeżeli Prokuratoria przedstawi propozycje brzmienia przepisu to można ją poddać pod dyskusję na konferencji.

	projektowanych przepisach art. 20 i nast. (skoro sama ustawa przewiduje możliwość dokonania jednostronne przez dewelopera zmiany danych podanych w tym prospekcie, a zatem również danych dotyczących istotnych postanowień umowy, jaka w przyszłości mogłaby zostać zawarta z nabywcą). Zatem należy ponowić stanowisko zawarte w opinii z dnia 20 czerwca 2018 r., zgodnie z którym wydaje się, że twórcy projektu chodziło zapewne o przyznanie rezerwującemu swego rodzaju pierwszeństwa do zawarcia umowy obejmującej przeniesienie własności wybranego przez niego lokalu lub domu jednorodzinnego, któremu to prawu odpowiadałoby zobowiązanie dewelopera (albo innego przedsiębiorcy) do nieprzeniesienia tego prawa na nikogo innego (oraz do niezobowiązania się do przeniesienia takiego prawa na nikogo innego), dopóki wiąże go umowa rezerwacyjna. Natomiast odnosząc się do – przekazanych przez projektodawcę – wyjaśnień do tej uwagi wskazać należy, że uznanie, iż z umowy rezerwacyjnej wynika prawo pierwszeństwa rezerwującego (lub prawo zbliżone do niego) nie oznacza tego, że umowa ta nabiera charakteru umowy przedwstępnej. Podstawowa różnica polega na tym, że – inaczej niż przy umowie przedwstępnej – przy prawie pierwszeństwa żadna ze stron nie jest uprawniona do żądania zawarcia przez drugą stronę umowy ostatecznej. Nie oznacza to oczywiście, iż – dla określenia uprawnień rezerwującego wynikających z umowy rezerwacyjnej – projektodawca jest zobligowany posłużyć się pojęciem: <i>pierwszeństwa</i>. Może bowiem te uprawnienia określić w sposób opisowy, natomiast nie powinien posługiwać się pojęciami, których znaczenie jest (w kontekście innych uregulowań projektowanej ustawy) wysoce niejasne, takimi jak: <i>czasowe wylączenie z oferty</i>.		
Art. 29			
Art. 29 ust. 2	W ocenie Rzecznika Finansowego niezbędnym wydaje się dodanie podpunktu, z którego wynikać będą cechy charakterystyczne „zarezerwowanego” lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego, takie jak: numer lokalu (ew. techniczny numer), jego powierzchnię, miejsce położenia, które w precyzyjny sposób określą właściwości zarezerwowanego lokalu. Faktem jest, iż projektodawca wskazał, że umowa rezerwacyjna	Rzecznik Finansowy	Te informacje znajdują się w prospekcie informacyjnym – część indywidualna. Prospekt jest doręczany przy zawarciu umowy rezerwacyjnej. Ponadto art. 29 ust. 2 treść umowy rezerwacyjnej wskazuje jej elementy w sposób niewyczerpujący. Niemniej jednak propozycja uzupełnienia treści umowy rezerwacyjnej o opis lokalu będzie uwzględniona.

	określa w szczególności niemniej jednak wartym rozważenia jest skonkretyzowanie również tej przesłanki.		
Art. 31			
Art. 31 ust. 2	Proponowany przepis, odnoszący się do wysokości opłaty rezerwacyjnej stanowi, że wysokość opłaty nie może przekraczać 1% ceny lokalu mieszkalnego albo domu rodzinnego określonej w prospekcie informacyjnym. Wymaga podkreślenia, iż proponowana wysokość opłaty rezerwacyjnej może znacznie utrudnić nabywcy możliwość jej uiszczenia w przypadku jej zastrzeżenia w górnej granicy procentowej, przed otrzymaniem udzielonego przez Bank kredytu hipotecznego, dlatego też stojąc na straży ochrony interesu nabywców Rzecznik stoi na stanowisku, iż powinna ulec ona zmniejszeniu do wysokości 0,5% wartości nieruchomości. Jakkolwiek w przekazanym projekcie ustawy w umowie zobowiązaniowej zawartej pomiędzy deweloperem a nabywcą nieruchomości wysokość procentowa nie jest wyrażona w sposób jednoznaczny, a określona jako nie przekraczająca 1% opłata ta, w ocenie Rzecznika w większości przypadków może stanowić właśnie górną granicę wyznaczonego progu – celem zabezpieczenia interesu deweloperów, a przez to uszczuplenie środków finansowych nabywcy przy i tak wysokim nakładzie finansowym związanym z zamiarem nabycia nieruchomości, dotyczącym wkładu własnego. Ponadto w związku z proponowanym objęciem mieszkaniowych rachunków powierniczych DFG i koniecznością ponoszenia opłat przez dewelopera, a tym samym prawdopodobnym podwyższeniem kosztów ponoszonych przy zawarciu umowy deweloperskiej przez nabywcę sugeruje się poddanie pod rozważenie kalkulację kosztów i pomniejszenie wysokości opłaty rezerwacyjnej do 0,5% wartości nieruchomości zostawiając oczywiście stronom umowy swobodny wybór co do jej wysokości.	Rzecznik Finansowy	Z przeprowadzonych przez UOKiK badań w celu przygotowania dla Sejmu RP <i>Informacji Rady Ministrów dla Sejmu o skutkach obowiązywania ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wraz z propozycjami zmian</i> (przyjęta przez Sejm RP 10 października 2014 r. druk nr 2454) wynika, iż w latach 2012-2013 umowy rezerwacyjne były stosowane przez ponad 47% deweloperów. Jednocześnie ok. 31% spośród tych, którzy stosowali umowy rezerwacyjne pobierało opłatę z tytułu rezerwacji, przy czym ponad 12% z nich zatrzymywało w pełni (zadek) lub częściowo kwotę wpłaconej opłaty rezerwacyjnej, przy przypadku rezygnacji klienta, niespowodowanej odmową udzielenia kredytu na zakup mieszkania (analizy własne UOKiK). W lutym 2017 roku Urząd skierował pisma do 9 największych deweloperów (deweloperzy, którzy według rankingów prasowych sprzedali w 2016 roku ponad 1 000 lokali mieszkalnych; ich łączna sprzedaż stanowiła ponad 25% sprzedaży w 6 największych aglomeracjach w Polsce). Wszyscy najwięksi deweloperzy pobierali opłatę za rezerwację lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego. Jednocześnie z przedmiotowych badań wynika, że minimalna stwierdzona wysokość opłaty rezerwacyjnej zamyka się w przedziale od 300 zł do 3 000 zł. Wysokość maksymalna opłaty rezerwacyjnej kształtuje się następująco: od 5 000 zł do 20 000 zł albo od 5 % do 10 % wartości lokalu. Zgodnie z danymi za 2016 rok, opłata rezerwacyjna, pobierana przez największych deweloperów, wynosiła od 300 zł do 20 000 zł albo 5% wartości lokalu (w tym przypadku najwyższa pobrana opłata z tego tytułu w 2016 roku wynosiła blisko 70 000 zł). Należy jednak podkreślić, maksymalna stawka pobieranej opłaty przez 5 na 9 największych deweloperów wynosiła 5 000 zł (Por.

			Raport Konsument na rynku deweloperskim, styczeń 2014 – przygotowany przez UOKiK). Przedmiotowe informacje zawarte są w OSR (str. 2) oraz w uzasadnieniu projektu (str. 11). Wspomniany raport dostępny jest na stronie UOKiK: https://www.uokik.gov.pl/analizy_ryнку2.php#faq2144 Skoro zatem maksymalna stawka pobieranej na rynku opłaty rezerwacyjnej wynosi 5000zł (co stanowi 1% przy mieszkaniu wartym 500 000 zł oraz ok. 1,5% przy średniej cenie mieszkania (z badań UOKiK wynika że jest to ok. 360 000zł) to w projekcie przyjęto maksymalną stawkę opłaty rezerwacyjnej na poziomie 1%.
Art. 31 ust. 4	Rzecznik Finansowy w tym miejscu wskazuje, że obowiązek przekazania przez dewelopera opłaty rezerwacyjnej na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla konkretnego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego nie zawiera terminu, w jakim czasie ma zostać ona dokonana. Hipotetycznie może dojść do sytuacji, w której zostanie uiszczona opłata rezerwacyjna, jednakże nie zostanie ona niezwłocznie przekazana, zaś środki finansowe nie będą posiadały ochrony. Rzecznik wskazuje, iż celem projektu ustawy jest zwiększenie ochrony praw nabywcy przez co wartym rozważenia jest doprecyzowanie przepisu poprzez ustalenie normy czasowej nie później niż 7 dni od otrzymania środków finansowych przez dewelopera.	Rzecznik Finansowy	Uwaga do rozważenia i ewentualnego uwzględnienia w tekście projektu kierowanym na następny etap prac legislacyjnych (wskazanie terminu). Opłata rezerwacyjna jest przekazywana na MRP po zawarciu umowy deweloperskiej albo jednej z umów z art. 2 ust. 1 pkt 2,3,5 projektu, a więc termin ten nie może być liczony od przekazania środków deweloperowi na etapie zawierania umowy rezerwacyjnej a jedynie od momentu zawarcia umowy deweloperskiej.
Art. 33			
Art. 33 ust. 1 pkt 1	Należy zauważyć, że projektowany art. 33 pkt 1 nakłada na dewelopera (albo innego przedsiębiorcę) obowiązek zwrotu opłaty rezerwacyjnej w przypadku nieuzyskania pozytywnej decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu. Należy zauważyć, że nieuzyskanie takiej decyzji lub przyrzeczenia może być również spowodowane tym, że rezerwujący w ogóle, o taką decyzję lub przyrzeczenie nie wystąpił albo wystąpił na tyle późno, że nie było możliwe ich uzyskanie w terminie obowiązywania umowy rezerwacyjnej. W praktyce może zdarzać się często, że potencjalny nabywca zawrze szereg umów	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Założeniem tej regulacji jest wskazanie tylko katalogu takich sytuacji, które uprawniają rezerwującego do otrzymania zwrotu opłaty rezerwacyjnej. Nie jest celem regulacji zawężanie możliwości zawierania umów rezerwacyjnych tylko do sytuacji, gdy rezerwujący złoży wniosek o udzielenie kredytu. Dopuszcza się sytuację, że rezerwujący może zawrzeć np. 3 umowy rezerwacyjne a tylko w stosunku do jednego lokalu wystąpi z wnioskiem o udzielenie kredytu. W takim przypadku jeżeli uzyska kredyt to zawrze tylko jedną umowę deweloperską, a więc

	rezerwacyjnych, a następnie podejmie działania mające na celu uzyskania decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu jedynie w stosunku do niektórych lokali lub budynków, w odniesieniu do których takie umowy zawarł (lub w ogóle zrezygnuje z zakupu lokalu lub budynku). Przy obecnie zaproponowanym zapisie negatywne konsekwencje takiego braku działania rezerwującego będzie ponosił deweloper. Dlatego też za zasadne należy uznać uzupełnienie tego postanowienia o zobowiązanie rezerwującego, że bez zbędnej zwłoki złożył wnioski o wydanie decyzji kredytowej lub przyrzeczenia udzielenia kredytu. Odnosząc się do powyższych uwag projektodawca wskazał, że wyjaśnienie przyczyn ich nieuwzględnienia zawarte zostało w komentarzu do uwagi zgłoszonej do przedmiotowej regulacji przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów. Należy jednak zauważyć, że uwaga Kancelarii Prezesa Rady Ministrów dotyczyła zupełnie innego zagadnienia		pozostałe dwie rozwiąże bez uprawnienia do zwrotu opłaty rezerwacyjnej.
Art. 33	Projektodawca nie wyjaśnił również przyczyn nieuwzględnienia uwagi postulującej rozważenie wprowadzenia w projektowanej ustawie dodatkowej możliwości rozwiązania umowy rezerwacyjnej bez negatywnych konsekwencji finansowych dla rezerwującego na wzór rozwiązań przewidujących możliwość odstępowania przez konsumentów od umów zawieranych na odległość lub poza lokalem przedsiębiorstwa uregulowanych w rozdz. 4 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2017 r. poz. 683, z późn. zm.). Proponowana regulacja przyznawałaby rezerwującemu możliwość odstąpienia od umowy rezerwacyjnej bez obowiązku podania przyczyn i z prawem do żądania zwrotu opłaty rezerwacyjnej w określonym terminie od zawarcia tej umowy, przy czym – z uwagi na konieczność wyważenia słuszych interesów obu stron – termin ten powinien być krótki (przykładowo trzy dni robocze od dnia zawarcia umowy rezerwacyjnej).	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Propozycja Prokuratury nie znajduje uzasadnienia. Prawo odstąpienia od umowy zawartej na odległość albo poza lokalem przyznane w ustawie o prawach konsumentów wynika ze specyfiki tych umów (sposobu ich zawierania – brak jednoczesnej obecności stron umowy). Przepisy te dają konsumentowi tzw. prawo do namysłu. W przypadku zawarcia umowy sprzedaży w sklepie stacjonarnym tylko od polityki handlowej danego przedsiębiorcy zależy czy istnieje możliwość zwrotu <u>pełnowartościowego</u> towaru (konsument rozmyślił się i chce od umowy odstąpić). W sytuacji umów rezerwacyjnych obie strony umowy są obecne przy jej zawieraniu. Z uwagi na specyfikę branży - umowa rezerwacyjna może dotyczyć zarówno lokalu jeszcze nie wybudowanego jak i już gotowego, tak samo jak umowa deweloperska (dlatego istnieje obowiązek przekazania prospektu informacyjnego). W przypadku umowy deweloperskiej ustawa nie przewiduje takiego uprawnienia. Zgodnie bowiem z art. 42 ust. 1 pkt 1 -5 projektu (obecny art. 29 ust. 1 pkt 1 – 5 u.o.p.n.) nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od jej zawarcia ale tylko z powodu niedopełnienia przez dewelopera obowiązków ustawowych. Tym samym nie

			widzimy uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej zmiany.
Art. 33 ust. 1 pkt. 2	brak numeru ustępu w projekcie	UFG	Do uwzględnienia
Art. 33. ust. 2	Rozumiejąc powody nowelizacji ustawy, tj. podniesienie poziomu ochrony nabywców, wskazać należy że tak przyjęte brzmienie niniejszego przepisu może stanowić bardzo istotne ryzyko dla deweloperów, co pośrednio może wpływać na pogorszenie ich sytuacji rynkowej. Dyspozycja przepisu odnosi się do obowiązku usunięcia przez dewelopera wad, jednakże nie zostało określone o jakie dokładnie wady chodzi. W tym przypadku zasadne zdaje się dookreślenie, że chodzi jedynie o uzasadnione wady. W przeciwnym wypadku może zachodzić sytuacja, w której zgłoszenie przez nabywcę nawet abstrakcyjnych wad (zgodnie z przepisami nabywca każdy nieodpowiadający mu element może zgłosić jako wadę), skutkować będzie koniecznością zwrotu przez dewelopera podwójnej opłaty rezerwacyjnej. Dodatkowo, dla zachowania konsekwencji zasadne było zastosowanie w tym przypadku podobnych reguł, jak w przypadku możliwości odstąpienia od umowy. Tym samym w przypadku nieusunięcia wad, nabywca powinien wezwać ponownie dewelopera do usunięcia uzasadnionych wad w określonym terminie. Dopiero wówczas stosowanie niejako sankcji wobec dewelopera można byłoby uznać za uzasadnione. Niezależnie od powyższego należy zwrócić uwagę na niespójność komentowanego przepisu. Zgodnie z jego brzmieniem zachodzą dwie okoliczności uzasadniające konieczność zwrotu przez dewelopera opłaty rezerwacyjnej w podwójnej wysokości. Przyjmując dosłowne brzmienie przepisu nie jest konieczne spełnienie tych dwóch przesłanek łącznie, a wystarczające jest spełnienie każdej z nich pojedynczo. Tym samym konieczne jest doprecyzowanie przepisu, poprzez wskazanie, że w przypadku nieusunięcia wad, czego konsekwencją będzie nieprzystąpienie przez nabywcę do podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości opłata rezerwacyjna jest zwracana w podwójnej wysokości.	UFG	Uwaga do dyskusji. Obecnie z przepisu wynika, że chodzi o wady zgłoszone do protokołu – mamy tu do czynienia z umowami sprzedaży z art. 3 i 4 – do których stosuje się przepisy o odbiorze w ograniczonym zakresie tylko art. 40 ust. 1 – 3. Do rozważenia i doprecyzowania przepisu w uzgodnieniu z RCL.

Art. 33 ust. 2 i 3	Ponawia się również uwagę dotyczącą – określonej w art. 33 ust. 2 i 3 projektu – sankcji za naruszenie umowy rezerwacyjnej przez dewelopera (albo innego przedsiębiorcę), polegającej na obowiązku zwrotu w podwójnej wysokości wpłaconej przez rezerwującego opłaty rezerwacyjnej. Zgodnie z tymi przepisami, deweloper (albo inny przedsiębiorca) miałby być zobowiązany do takiego zwrotu jedynie w przypadku, gdy rezerwujący nie przystąpił do zawarcia umowy przenoszącej na niego własność zarezerwowanego lokalu lub domu jednorodzinnego na skutek nieusunięcia wad zgłoszonych do protokołu odbioru lub w przypadku, gdy deweloper (albo inny przedsiębiorca) nie wykonuje obowiązku wynikającego z umowy rezerwacyjnej (co, jak się wydaje, należy rozumieć, jako zaoferowanie wbrew tej umowie objętego nią lokalu lub domu jednorodzinnego innej osobie niż rezerwujący). Należy ponownie wskazać, że wśród stanów faktycznych przewidujących taką sankcję nie wymienia się całego szeregu możliwych innych sytuacji, w których do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu lub domu jednorodzinnego doszło na skutek innych okoliczności leżących po stronie dewelopera (albo innego przedsiębiorcy), jak choćby po prostu odmowa zawarcia umowy przenoszącej własność w okresie obowiązywania umowy rezerwacyjnej bez podania przyczyny. Otwiera to, jak się wydaje, szeroką możliwość obchodzenia ograniczeń wynikających z umowy rezerwacyjnej – poprzez zwleknięcie z zawarciem umowy przenoszącej własność tak długo, aż wyekspiruje umowa rezerwacyjna.	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Do dyskusji na konferencji po ewentualnym przedstawieniu przez Prokuraturę konkretnej propozycji brzmienia przepisu zgodnie z przedmiotową uwagą.
Art. 34			
Art. 34 ust. 1 pkt 21	W odniesieniu do art. 34 ust. 1 pkt 21 – poddajemy pod rozagę odstąpienie od wprowadzania w umowie deweloperskiej informacji nt. systemu gwarantowania depozytów, przy ewentualnym pozostawieniu wymogu zamieszczania stosownej informacji w prospekcie informacyjnym. Obowiązek informowania przez banki osób korzystających i zainteresowanych korzystaniem z ich usług m.in. o zasadach funkcjonowania obowiązkowego systemu gwarantowania wynika bowiem z art. 318 ustawy o BFG. Niezależnie od powyższego, projektowana informacja wymaga uzupełnienia m. in.	Bankowy Fundusz Gwarancyjny	Uwaga do uwzględnienia w uzgodnieniu z BFG, RCL i MF.

	o informację nt. gwarancji ponad limit równowartości w złotych 100 000 euro (art. 24 ust. 3 – 5 ustawy o BFG). Proponujemy, by informacja zamieszczana w prospekcie była analogiczna do informacji określonych we wzorze arkusza informacyjnego dla deponentów w brzmieniu określonym w załączniku do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 lipca 2016 r. w sprawie wzoru arkusza informacyjnego dla deponentów (Dz. U. poz. 1110). Ponadto, jak wskazano w pkt 1, ww. informacja na temat środków gwarantowanych nie odnosi się do rachunków powierniczych prowadzonych przez oddział instytucji kredytowej. Obowiązki informacyjne tych podmiotów określone są w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe.		
Art. 38	Ponowienia wymaga również uwaga odnosząca się do zaproponowanej w projekcie regulacji dotyczącej kwestii wysokości odsetek oraz kar umownych zastrzeżonych w umowie deweloperskiej (projektowany art. 38). Ponownie należy wskazać, że regulacja ta (zawarta w art. 25 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) budzi liczne wątpliwości interpretacyjne już w swoim obecnym brzmieniu. Podnosi się m.in., że zobowiązuje on do porównywania ze sobą dwóch zupełnie odmiennych konstrukcji prawnych – kar umownych i odsetek – z których pierwsza ma charakter roszczenia jednorazowego, wyliczonego kwotowo, natomiast druga jest świadczeniem okresowym, którego wysokość jest określana wg stopy procentowej. Stąd wskazuje się, że przepis ten może być stosowany jedynie w sytuacji, w której również kary umowne naliczane są wg określonej stopy procentowej i jedynie w odniesieniu do pewnego okresu (np. okresu pozostawania w zwłoce) oraz tylko jeżeli i kary i odsetki naliczane są od tej samej kwoty, określonej w tej samej walucie. Stąd wskazuje się, że przepisu tego nie można w ogóle zastosować do sytuacji, w której umowa przewiduje jednorazową karę umowną (nie naliczaną w stosunku do okresu naruszenia) lub jeżeli karę umowną (wyrażoną procentowo) nalicza się od innej podstawy niż odsetki¹.	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Prośba o przedstawienie konkretnej propozycji brzmienia przepisu odpowiadającej uwadze Prokuraturii.

¹ Czech, T., *Ustawa deweloperska. Komentarz*, wyd. II, System informacji prawnej LEX

	Projektowana zmiana powyższego przepisu wątpliwości tych nie usuwa, a nawet je pogłębi – o ile bowiem w dotychczasowym stanie prawnym konieczne było porównywane odsetek zastrzeżonych na rzecz dewelopera z karami umownym zastrzeżonymi na rzecz nabywcy, to po jej wprowadzeniu wymagane będzie porównywanie odsetek i kar umownych zastrzeżonych na rzecz obu stron. Co więcej, po jej wprowadzeniu również deweloper będzie mógł występować wobec nabywcy z roszczeniem obniżenia odsetek zastrzeżonych na rzecz tego ostatniego. Uzupełniając poprzednio zgłoszoną uwagę należy dodać, że z brzmienia tego przepisu nie wynika nawet, że porównywane mają być odsetki zastrzeżone na rzecz jednej strony umowy z karami umownymi zastrzeżonymi na rzecz drugiej strony (w praktyce bardzo często zdarza się, że w umowie zastrzega się zarówno odsetki, jak i kary umowne na rzecz tej samej strony). Co więcej, umowy często mogą zastrzegać na rzecz jednej ze stron więcej niż jedną karę umowną w różnej wysokości (za różne uchybienia), a nawet może się zdarzyć (choć takie przypadki są rzadsze), że w umowie zastrzega się odsetki określane wg różnej stopy procentowej (za opóźnienia w spełnieniu różnych świadczeń). Powstaje zatem pytanie, które kary umowne i które odsetki należałoby w takim przypadku ze sobą porównać. Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że – w oparciu jedynie o literalne brzmienie normy zawartej w przedmiotowym przepisie – jest ona nie tylko trudna do wykonania, ale nawet do racjonalnej interpretacji. Dopiero sięgając do wykładni celowościowej można przyjąć, że projektodawcy chodzi zapewne o to, aby sankcje zastrzeżone na rzecz jednej ze stron umowy (czy to w postaci kar umownych, czy to w postaci odsetek) nie przewyższały odpowiednich sankcji zastrzeżonych na rzecz drugiej jej strony. Wydaje się zatem, że przepis ten wymaga zasadniczego przerehabrowania – być może jedynym rozwiązaniem jest wskazanie w nim wprost, jakie kary umowne i odsetki mają podlegać porównaniu (tzn., za jakie przypadki niewykonania zobowiązań wynikających z umowy lub opóźnienia w ich wykonaniu). Oprócz tego należałoby w takim przypadku dodatkowo zobowiązać strony umowy, aby – w		

	przypadku gdy przewidują kary umowne za niewykonanie zobowiązań umownych, które miałyby na podstawie tego przepisu podlegać porównaniu z odsetkami – kary te zastrzegały (analogicznie jak odsetki) jako ułamek wartości umowy za każdy dzień zwłoki w wykonaniu zobowiązania (a nie jako z góry określoną kwotę pieniężną). W wyjaśnieniach do przedmiotowej uwagi projektodawca wskazał, że projektowany przepis został zmieniony, natomiast należy zauważyć, że jedyna zmiana polega w istocie na dodaniu nowej normy (projektowany art. 38 ust. 2), w której przewidziano, że jeżeli umowa nie przewiduje kary umownej ani odsetek, to deweloper jest zobowiązany wypłacić nabywcy rekompensatę w wysokości odsetek ustawowych przysługujących deweloperowi z tytułu niewykonania umowy. Odnosząc się do powyższej zmiany wskazać należy, że nie tylko nie będzie ona w żaden sposób pomocna w wyjaśnieniu powyższych wątpliwości, ale może stanowić źródło kolejnych. Przepis ten nie wskazuje bowiem, w wysokości odsetek ustawowych za jaki okres miałyby się należeć nabywcy rekompensata, ani też z jakiego tytułu rekompensata ta byłaby należna (czy chodzi o niewykonanie umowy, czy również o jej nienależyte wykonanie). Ponadto należy zauważyć, że projektodawca nie wskazał, o jakie odsetki ustawowe w tym przepisie chodzi – można się jedynie domyśleć, że są to odsetki ustawowe za opóźnienie, jednakże przepis ten powinien być doprecyzowany również w tym zakresie.		
Art. 40			
Art. 40 ust. 5	W ocenie Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego nie powinien mieć zastosowania automatyzm uznawania wad przez dewelopera. W przypadku uznania wszelkich wad deweloper będzie zobowiązany do ich usunięcia, nawet wówczas, gdy tak naprawdę nie będą one stanowiły wady. Celem zapewnienia należytej ochrony nabywcy, ale również nienaruszania interesów deweloperów proponujemy aby w przypadku braku odpowiedzi w terminie, nabywca wyznaczał kolejny termin na odniesienie się do zgłoszonych wad.	UFG	Projekt nie przewiduje automatyzmu uznawania wad. Projekt w art. 40 przewiduje bowiem całą procedurę reklamacyjną – każda wada musi zostać zgłoszona do protokołu, deweloper ma 14 dni na poinformowanie nabywcy czy wady uznała czy też nie. Jeżeli w tym terminie nie przekaze swojego oświadczenia nabywcy uznaje się, że wady zostały przez niego uznane (por. art. 561(5) k.c.). Deweloper ma 30 dni na usunięcie wad uznanych, przy czym może wyznaczyć inny termin na ich usunięcie. Termin ten nie może powodować dla nabywcy nadmiernych niedogodności (por. art. 560 § 1 k.c.). Jeżeli

			w tym terminie deweloper nie usunie wady to nabywca wyznacza dodatkowy termin i dopiero wtedy gdy deweloper nie usunie wady w tym dodatkowym terminie nabywca może usunąć wadę na koszt dewelopera a w przypadku wady istotnej ewentualnie odstąpić od umowy. Dopiero wtedy po przejściu całej procedury i tylko gdy wada nie zostanie usunięta. Trzeba wskazać, że deweloper może wady nie uznać, co oznacza, że strony umowy wchodzi w spór, który może zostać skierowany na drogę sądową.
Art. 40. ust. 10	Wskazać należy, że pojęcie wady istotnej nie posiada definicji legalnej, a tym samym jest również pojęciem nieostrym. Każdorazowo, w zależności od okoliczności może być interpretowane inaczej, nawet w stosunku do tego samego produktu. Oznacza to zatem, że wady w stosunku do analogicznych lokali mieszkalnych mogą być różnie oceniane i w jednym przypadku będzie to wada istotna, a w innych przypadkach nie. Może to zależeć m.in. od takich okoliczności jak umiejscowienie mieszkania, standard mieszkania, poziom jego wykończenia itp. Z uwagi na niemierzalność tego określenia należy doprecyzować to pojęcie, szczególnie biorąc pod uwagę, że ocena wady istotnej niesie za sobą takie konsekwencje jak odstąpienie od umowy lub usunięcie wad na koszt dewelopera. Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że również stanowisko doktryny potwierdza brak możliwości jednoznacznego określenia istotności wady (Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczegółowa, wyd. II, 2017 r.). W tym miejscu wskazać również należy, że <i>istotność wady decydująca o możliwości skorzystania z prawa odstąpienia jest trudną do praktycznego stosowania, ogólną kategorią ocenną. Kryterium to „obciąża w wysokim stopniu proces o rękojmię” (R. Longchamps de Bérier, Uzasadnienie projektu kodeksu zobowiązań, art. 294–369, Warszawa 1937, s. 5; por. E. Habryń-Chojnacka (w:) Kodeks..., t. II, red. M. Gutowski, 2016, komentarz do art. 560, nb 24).</i> Dlatego przy ocenie istotności wady należy uwzględnić interesy oraz uzasadnione oczekiwania kupującego i sprzedawcy, a nie – jak często się twierdzi – wyłącznie albo przede wszystkim punkt widzenia kupującego (zob. np. J. Jezioro (w:) Kodeks..., red. E.	UFG	Projekt nie przewiduje automatyzmu uznawania wad. W przypadku wady istotnej projekt przewiduje możliwość odstąpienia od umowy albo naprawę na koszt dewelopera. Wybór należy do nabywcy. Przy czym co trzeba podkreślić są to rozwiązania ostateczne i możliwe tylko wtedy, gdy deweloper nie usunie uznanych wad. Projekt w art. 40 przewiduje bowiem całą procedurę reklamacyjną – każda wada musi zostać zgłoszona do protokołu, deweloper ma 14 dni na poinformowanie nabywcy czy wady uznała czy też nie. Jeżeli w tym terminie nie przekaze swojego oświadczenia nabywcy uznaje się, że wady zostały przez niego uznane (por. art. 561(5) k.c.). Deweloper ma 30 dni na usunięcie wad uznanych, przy czym może wyznaczyć inny termin na ich usunięcie. Termin ten nie może powodować dla nabywcy nadmiernych niedogodności (por. art. 560 § 1 k.c.). Jeżeli w tym terminie deweloper nie usunie wady to nabywca wyznacza dodatkowy termin i dopiero wtedy gdy deweloper nie usunie wady w tym dodatkowym terminie nabywca może usunąć wadę na koszt dewelopera a w przypadku wady istotnej ewentualnie odstąpić od umowy. Dopiero wtedy po przejściu całej procedury i tylko gdy wada nie zostanie usunięta. Trzeba wskazać, że deweloper może wady nie uznać, co oznacza, że strony umowy wchodzi w spór, który może zostać skierowany na drogę sądową. W tym miejscu należy też podkreślić, iż nabywca może skorzystać z ustawowego prawa do odstąpienia od umowy tylko w przypadku, gdy deweloper nie realizuje obowiązków ustawowych albo nie przenosi własności w

	Gniewek, P. Machnikowski, 2016, komentarz do art. 560, nb 18; por. też pod rządem art. 560 § 1 zdanie trzecie k.c. w dawnym brzmieniu nadanym nowelizacją z 1996 r. C. Żuławska (w:) Kodeks..., t. III, cz. 2, red. J. Gudowski, 2013, s. 85, której zdaniem „przy ocenie istotności wady musi być uwzględniany punkt widzenia kupującego (...), a nie kategorii «niezdatności do zwykłego użytku» czy «bezwartościowości» rzeczy. Inaczej mówiąc, przy umowie sprzedaży powinny dochodzić do głosu kryteria subiektywne kwalifikacji wady – do granic określonych przez art. 5 (nadużycie prawa)”; por. też J. Pisuliński (w:) System..., t. 7, red. J. Rajski, 2011, s. 222;). W rezultacie można stwierdzić, że istotna jest przede wszystkim taka wada, która mogłaby skłaniać do odstąpienia od umowy przeciętnego (niekoniecznie oznacza to, że rozsądnego) nabywcę rzeczy. W tym zakresie istotne znaczenie ma ocena, czy wpływ wady na walory użytkowe albo estetyczne rzeczy, tudzież właściwości związane z bezpieczeństwem mogłby skłaniać – z tego tylko powodu – przeciętnego uczestnika obrotu do odstąpienia od umowy (ustalenie wpływu wady na walory użytkowe rzeczy czy bezpieczeństwo może wymagać wiadomości specjalnych; por. E. Habryń-Chojnacka (w:) Kodeks..., t. II, red. M. Gutowski, 2016, komentarz do art. 560, nb 25). Z drugiej strony należy uwzględnić również rozpoznawalne dla sprzedawcy elementy subiektywne dotyczące sfery decyzyjnej kupującego z czasu zawarcia umowy. Jeżeli np. dla kupującego kluczowy był – choćby ze względu na czysto osobiste preferencje – określony odcień koloru kupowanej rzeczy (np. odpowiadający okazanemu wzorowi), o czym sprzedawca wiedział, to wada rzeczy polegająca na tym, że ma ona inny odcień kolorystyczny, będzie istotna, choćby według oceny przeciętnego nabywcy była nieistotna.		terminie. W przypadku bezpodstawnego odstąpienia przez nabywcę od umowy (żadna z przesłanek określonych w art. 42 nie została spełniona, czyli innymi słowy deweloper postępuje zgodnie z ustawą i realizuje umowę) deweloper może wystąpić do sądu i żądać od nabywcy zwrotu wypłaconych z MRP środków. Zaproponowane w art. 40 projektu rozwiązania wzorowane są na k.c. (por. art. 560 § 1 k.c.), który posługuje się pojęciem „nadmiernych niedogodności”, „wady nieistotnej” (por. art. 560 § 4 k.c.) czy też „stwierdzeniem wady” (por. art. 568 k.c.). Jest to celowy zabieg, który w przypadku ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych pozwoli wykorzystać istniejące bogate i ugruntowane orzecznictwo lub doktrynę – wprost albo na zasadzie <i>a contrario</i>.
Art. 40 ust. 12	Zgodnie z przyjętą dyspozycją przepisu nie można jednoznacznie ocenić, kiedy będzie miał on zastosowanie, bowiem przyjęto że „Jeżeli wada lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona w okresie od dnia podpisania protokołu odbioru (...)”. Wskazać jednak należy, że nie zostało określone w jaki sposób i przez kogo powinna taka wada zostać stwierdzona. Dodatkowo istotne jest, aby wada faktycznie ujawniała się i została stwierdzona w okresie od dnia podpisania protokołu odbioru do podpisania umowy przenoszącej prawo własności. Nie	UFG	Zaproponowane w art. 40 projektu rozwiązania wzorowane są na k.c. (por. art. 560 § 1 k.c.), który posługuje się pojęciem „nadmiernych niedogodności”, „wady nieistotnej” (por. art. 560 § 4 k.c.) czy też „stwierdzeniem wady” (por. art. 568 k.c.). Jest to celowy zabieg, który w przypadku ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych pozwoli wykorzystać istniejące bogate i ugruntowane

	można przyjąć, że wada była możliwa do stwierdzenia przy podpisywaniu protokołu odbioru, ale z uwagi na niedopatrzenie nabywcy nie została wówczas stwierdzona. W związku z powyższym proponujemy doprecyzowanie tej kwestii. Jednocześnie, wskazać należy, że takie przypadki nie powinny być podstawą do odstąpienia od umowy, a jedynie dochodzeniem roszczeń do dewelopera z tytułu rękojmi.		orzecznictwo lub doktrynę – wprost albo na zasadzie <i>a contrario</i> . Prawo odstąpienia z powodu nieusunięcia wady przysługuje nabywcy tylko w przypadku wady istotnej. Nabywca może także skorzystać z możliwości usunięcia wady (każdej w tym także istotnej) na koszt dewelopera. Przy czym co trzeba podkreślić są to rozwiązania ostateczne i możliwe tylko wtedy, gdy deweloper nie usunie uznanych w protokole odbioru wad.
Art. 42			
Art. 42. ust. 1	Odstąpienie nabywcy od umowy deweloperskiej w przypadkach wskazanych w art. 42 ust. 1 pkt 1 i 5 może być skutkiem nienależytego przeprowadzenia przez bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy kontroli, o której mowa w art. 17. Kontrola ta obejmuje m.in. weryfikację zgodności wzorca umowy deweloperskiej i prospektu informacyjnego z wymaganiami ustawowymi, W opinii UFG w tych przypadkach Deweloperskiemu Funduszowi Gwarancyjnemu powinno przysługiwać roszczenie regresowe zarówno do dewelopera, jak i do banku, którzy powinni odpowiadać solidarnie.	UFG	Z katalogu zostanie wykreślony obowiązek weryfikacji prospektu informacyjnego oraz wzorca umowy. Projekt przewiduje takie roszczenia w art. 47 ust. 5.
Art. 42. ust. 1 pkt 1 - 5	W przypadku odstąpienia od umowy o którym mowa w art. 42 ust. 1 pkt 1 -5 wydaje się zasadne wprowadzenie przepisu , zgodnie z którym bank wstrzymuje wypłatę z OMRP na rzecz dewelopera do upływu terminu na realizację tego prawa – czyli 30 dni od dnia zawarcia umowy (por. art. 42 ust. 2).	UFG	Bank prowadzący MRP nie ma informacji o dacie zawarcia umowy deweloperskiej. Informacja ta jest niezbędna aby obliczyć 30 dniowy termin.
Art. 42 ust. 1	W art. 42 w ust. 1 nie wskazano, że nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w art. 12 (analogicznie do art. 42 ust. 1 pkt 7 projektowanej ustawy).	Bankowy Fundusz Gwarancyjny	Do rozważenia.
Art. 42 ust. 4	Należy również podtrzymać uwagę wskazującą, że konsekwencją normy uregulowanej obecnie w projektowanym art. 42 ust. 4 może być to, że (w przypadku niezawarcia przez dewelopera umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z nowym bankiem po wypowiedzeniu takiej umowy przez dotychczasowy	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	W ocenie projektodawcy nie wydaje się konieczne dokonywanie zmiany przepisu. Do ewentualnej dyskusji po przedstawieniu przez Prokuraturę propozycji brzmienia przepisu odpowiadającej przedmiotowej uwadze.

	bank) nabywca nie mógłby odstąpić od umowy deweloperskiej (lub jednej z umów, o których mowa w zmienianym art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5), dopóki środki z dotychczasowego rachunku nie zostaną mu zwrócone, a zatem również np. w sytuacji, w której bank nie dokona takiego zwrotu wbrew obowiązкови. W wyjaśnieniach do przedmiotowej uwagi projektodawca wskazał wprawdzie, że jego intencją było jedynie określenie „rodzaju granicznego terminu”, po którym nabywca może odstąpić od umowy. Odnosząc się do powyższych wyjaśnień wskazać należy, że wprowadzając przedmiotowy zapis projektodawca, wbrew swoim intencjom, wyznaczył nie termin początkowy, ale warunek dla skorzystania przez nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od umowy. Dokonanie bowiem zwrotu środków przez bank nie jest „wydarzeniem przyszłym pewnym”, ale „wydarzeniem przyszłym niepewnym”, nie wydaje się natomiast, aby uzależnianie możliwości skorzystania przez nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od umowy z deweloperem od warunku zwrotu mu przez bank środków z rachunku powierniczego było zasadne.		
Art. 42 ust. 7 i 8	W swoich wyjaśnieniach projektodawca nie odniósł się w żaden sposób do uwagi dotyczącej regulacji zawartych obecnie w projektowanych przepisach art. 42 ust. 7 i 8. W uwadze tej wskazano, że proponowane zmiany powielają wprawdzie w istotnym stopniu rozwiązania przewidziane w obecnie obowiązujących przepisach art. 29 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (jedynie rozszerzając regulację, która obecnie odnosi się tylko do umowy deweloperskiej na umowy wymienione w zmienianym art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 oraz 5), jednakże standard ochrony przewidziany tymi przepisami może być w praktyce niższy, niż wynikający z art. 491 § 1 zd. 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Z faktu, że przepis ten odwołuje się do pojęcia zwłoki (a zatem, zgodnie z art. 476 zd. 2 k.c., sytuacji, w której świadczenie nie zostaje spełnione w terminie na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Przepis nie przewiduje zmiany obecnie obowiązującego przepisu zawartego w art. 29 ust. 4 i 5 u.o.p.n.

	odpowiedzialność), wynika to, że – o ile strony umowy nie zmodyfikowały zakresu odpowiedzialności – określone w art. 491 § 1 zd. 1 k.c. uprawnienie do odstąpienia od umowy nie powstaje w każdym przypadku, w którym niespełnienie świadczenia następuje na skutek okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności (a zatem, zgodnie z zasadą ogólną tej odpowiedzialności, jeżeli dłużnik nie jest winny zaistnieniu opóźnienia). Tymczasem omawiane tu przepisy projektu, jako jedyną przesłankę wyłączającą możliwość odstąpienia przez dewelopera od umowy w razie niespełnienia przez nabywcę w terminie określonych w nich zobowiązań, wskazują sytuację, w której niespełnienie przez nabywcę tych zobowiązań nastąpiło na skutek siły wyższej.		
Art. 42 ust. 7	Nadmienić wypada, iż projektodawca zaproponował, by w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma wzywającego, deweloper miał prawo odstąpić od zawartej umowy, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. Siła wyższa nie jest pojęciem zdefiniowanym w prawie. W nauce ugruntowane jest stanowisko, że siła wyższa jest zdarzeniem o charakterze przypadkowym lub naturalnym (żywiolowym), nie do uniknięcia, takim, który jest nie zależny od człowieka. Należą do nich zwłaszcza zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody i zdarzenia nadzwyczajne w postaci zaburzeń życia zbiorowego, jak wojna, zamieszki krajowe. Siła wyższa odgrywa znaczenie zwłaszcza w prawie cywilnym albowiem poprzez jej zaistnienie może wyłączyć odpowiedzialność osoby za określone zdarzenie prawne. Ma to miejsce z reguły w sytuacjach, gdzie odpowiedzialność za wyrządzoną szkodę opiera się na zasadzie ryzyka – przy odpowiedzialności za wyrzucenie, wylanie lub spadnięcie czegoś z pomieszczenia (art. 433 KC), odpowiedzialności za szkody wyrządzone w związku z ruchem przedsiębiorstw i użyciem elementarnych sił przyrody (art. 435 KC), odpowiedzialności osoby utrzymującej zarobkowo hotel za utratę lub uszkodzenie rzeczy wniesionych przez osobę korzystającą z usług hotelu (art. 846 KC).	Rzecznik Finansowy	Przepis nie przewiduje zmiany obecnie obowiązującego przepisu zawartego w art. 29 ust. 4 i 5 u.o.p.n. Jeżeli nabywca wpłaca kolejne transze na MRP zgodnie z terminami określonymi w umowie, deweloper nie będzie mógł skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od umowy, ponieważ nabywca terminowo realizuje swoje zobowiązanie. Tylko w takim bowiem przypadku deweloper może skorzystać z ustawowego prawa odstąpienia od umowy. Jeżeli nabywca wpłaca środki na MRP terminowo, a bank wstrzymuje wypłatę na rzecz dewelopera w wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych, deweloper nie ma podstaw aby żądać od nabywcy wpłaty, ani tym bardziej skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od umowy.

	Stosunkowo często można spotkać „klauzulę siły wyższej” w umowach zawieranych między przedsiębiorcami. Wystąpienie siły wyższej uchyła wówczas odpowiedzialność za powstałą szkodę i nie pociąga za sobą zerwania kontraktu lub rozwiązania umowy. Należy jednak zaznaczyć, iż pod pojęciem siły wyższej na próżno odnaleźć można ewentualne problemy z wypłatą kolejnej transzy środków finansowych przez bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy np. wskutek przeprowadzonych kontroli banku bądź problemów z wypłatą kolejnej transzy środków finansowych przez bank, z którym zawarta została umowa kredytu hipotecznego. W praktyce może dojść do sytuacji, w której Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy wskutek kontroli nie udzieli wypłaty środków znajdujących się na rachunku zaś deweloper nie posiadając pieniędzy na dalsze przedsięwzięcia wezwie do zapłaty świadczenia pieniężnego a następnie odstąpi od umowy pomimo fakt, iż zarówno bank jak i nabywca będą informować o tym, iż wstrzymanie wypłaty jest spowodowane działaniem dewelopera, przez co nabywca pozostanie bez nieruchomości natomiast z kredytem. Rzecznik poddaje pod rozagę dodanie zapisu lub innego zdarzenia, za które deweloper nie ponosi odpowiedzialności.		
Art. 43			
Art. 43 ust. 2	W ocenie UFG należy doprecyzować jakich kosztów dotyczy treść tego przepisu? Wydaje się, że nie wystarczająco doprecyzowane zostało czy faktycznie chodzi jedynie o koszty związane z czynnością odstąpienia, czy chodzi o to że na skutek odstąpienia nabywca nie ponosi żadnych kosztów, tj. np. podpisania umowy przedwstępnej (koszt notarialny), która miała miejsce np. pół roku przed odstąpieniem? Jeżeli mowa o wszystkich kosztach, to w jaki sposób „nie ponosi” ich nabywca skoro koszty te już poniósł?	UFG	W założeniach do projektu ustawy nie przewidywano zmiany tego przepisu, dlatego też przepis nie podlega zmianie.
Art. 45			

Art. 45	Całkowicie nowymi regulacjami zamieszczonym w obecnej wersji projektu są przepisy dotyczące Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (projektowany art. 45 i nast.), którego środki mają być przeznaczone na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub w ust. 2 w przypadku upadłości dewelopera, odstąpienia od umowy przez nabywcę (w sytuacjach, o których mowa w art. 42 ust. 1 projektowanej ustawy) oraz w przypadku upadłości banku, w którym prowadzony był mieszkaniowy rachunek powierniczy (w tym ostatnim przypadku w wysokości przekraczającej kwotę limitu środków wypłacanych w takim przypadku przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny). Przepisy te są wzorowane w istotnym stopniu na regulacjach odnoszących się do Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego, zawartych w ustawie z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych (Dz. U. poz. 2361, z późn. zm.). Odnosząc się do wyżej wskazanych regulacji należy zauważyć, że – o ile maksymalna wysokość składki odprowadzanej do Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego wynosi (zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych) 30 zł od każdego podróжного, to składka odprowadzana do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego miałaby wynosić do jednego albo do pięciu procent wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub w ust. 2 (w zależności od tego, czy chodziłoby o zamknięty, czy o otwarty fundusz powierniczy). Przy tym – podobnie jak w przypadku składek do Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego – również składki do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego nie podlegałyby co do zasady zwrotowi, a zatem stanowiłyby – z punktu widzenia dewelopera – dodatkowy koszt prowadzonej przez niego inwestycji. Nie negując potrzeby zapewnienia dodatkowej ochrony nabywcom lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych należy zauważyć, że w większości przypadków koszt taki zostanie w całości lub w znacznej części przerzucony na tychże nabywców. Istotne znaczenie ma przy tym	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	W ocenie projektodawcy propozycja utworzenia DFG jest optymalnym rozwiązaniem w zakresie ochrony środków nabywców. Podstawowym kosztem dla deweloperów w związku z utworzeniem DFG będzie konieczność opłacenia składek na ten fundusz. Zaprezentowane w ustawie wysokości tych składek są wartościami maksymalnymi, które w praktyce zastosowane mogłyby być jedynie w ekstremalnych okolicznościach. Faktyczna wysokość składki zostanie określona w rozporządzeniu i nie powinna przekroczyć 1% od wpłat na OMRP oraz 0,2% od wpłat na ZMRP. W przypadku przeniesienia tych kosztów w całości na konsumentów, koszt mieszkań oddawanych do użytku, finansowanych z wykorzystaniem OMRP wzrósłby o ok. 1% a finansowanych z wykorzystaniem ZMRP o ok. 0,2%. Jednocześnie z uwag zgłoszonych w trakcie niniejszych konsultacji przez MURAPOL (jednego z deweloperów) wynika, że stawka w wysokości 2% byłaby do zaakceptowania i nie wpłynęłaby na wzrost cen mieszkań – <i>Odnosząc się do art. 48 ust. 5a proponujemy obniżyć maksymalną wysokość stawki procentowej z 5% do 2%. W ocenie spółki obniżenie stawki do proponowanej przez naszą Spółkę wysokości nie powinno wpłynąć na wzrost cen mieszkań. Obecna sytuacja na rynku nie uzasadnia konieczności wprowadzenia opłat na aż tak wysokim poziomie.</i>

	skala takiego dodatkowego obciążenia, które może w praktyce wynosić do kilkudziesięciu tysięcy złotych.		
	Prosimy o szczegółowe określenie, jak będzie wyglądało postępowanie na wypadek śmierci nabywcy. Wydaje się bowiem, że nie zostało określone co dzieje się w przypadku upadłości dewelopera, jeśli nabywca który już rozpoczął wpłaty na MRP, umrze. Nie zostało również sprecyzowane co dzieje się ze środkami na MRP i Komu przysługuje ewentualna wypłata z DFG? W szczególności określenia wymaga: - co dzieje się w przypadku, gdy spadkobiercy mogą nie wiedzieć o umowie deweloperskiej i wpłaconych środkach; - co następuje w przypadku jeżeli nikt nie przejmie spadku; - jak kształtuje się kwestia braku konieczności podpisania nowej umowy deweloperskiej przez spadkobierców i umowy przeniesienia prawa własności;	UFG	W ocenie projektodawcy nie ma konieczności regulacji tej kwestii w ustawie o ochronie praw nabywcy. W przypadku śmierci nabywcy zastosowanie znajdą przepisy ogólne tak jak w przypadku każdej innej umowy. Ustawa o ochronie praw nabywcy nie jest przedmiotowo właściwa dla regulacji spraw spadkowych.
Art. 45	W projekcie ustawy brakuje rozwiązania zapewniającego możliwość rozliczenia należnych do dokonania wpłat z faktycznie uiszczonymi składkami. Proponujemy opracowanie takiego rozwiązania wspólnie przez projektodawców, Związek Banków Polskich, przedstawicieli deweloperów oraz Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny. Proponujemy nowe brzmienie ustępu: Art. 45 . 1. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”, prowadzony jest jako wyodrębniony fundusz w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym (...).	UFG	Do wyjaśnienia na konferencji. Dotychczasowe założenia nie zakładały aby DFG działał jako odrębny Fundusz, a jedynie jako wyodrębniony rachunek w ramach UFG, tak jak w przepisach o Turystycznym Funduszu Gwarancyjnym. Przyjęcie propozycji wymagałoby daleko idących zmian w przepisach, gdyż tworzylibyśmy de facto nową instytucję.
Art. 46			

Art. 46	Ponadto wprowadzie z projektowanej ustawy nie wynika, że wypłaty z Funduszu mają być gwarantowane przez Skarb Państwa, jednakże z samego faktu utworzenia publicznej instytucji dokonującej takich wypłat wynika, że – w przypadku gdy środki Funduszu okażą się niewystarczające – może powstać oczekiwanie jego zasilenia ze środków publicznych.	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Projekt nie przewiduje finansowania funduszu ze środków budżetowych
Art. 47			

Art. 47 ust. 1 pkt 2	Niezależnie od powyższego wątpliwości budzi jeden z celów, na jakie mają być przeznaczone środki z funduszu, a mianowicie zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę. Art., 42 ust. 1 projektowanej ustawy, do którego odsyła przepis określający takie przeznaczenie tych środków, odnosi się do przypadków, w których umowa deweloperska lub umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 projektowanej ustawy nie zawiera wymaganych ustawą elementów oraz przypadków, w których deweloper dopuścił się innych istotny uchybień swoich obowiązków ustawowych. W takim przypadku do zwrotu środków nabywcy powinien być zatem zobowiązany deweloper i powstaje pytanie, dlaczego w tym zakresie ma on być „wyręczany” przez fundusz.	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Przedmiotowe rozwiązanie jest niezbędne aby środki nabywcy były chronione na jednakowym poziomie bez względu na wybrany przez dewelopera rodzaj MRP. Środki zgromadzone na ZMRP gwarantują pełną ochronę wpłat nabywcy, gdyż są udostępniane deweloperowi dopiero po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego przenoszącego własność, dlatego też w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy zostają zwracane przez bank w pełnej wysokości. Natomiast środki z OMRP są wypłacane deweloperowi praktycznie na bieżąco i w przypadku odstąpienia bank zwróci nabywcy tylko to co pozostało na OMRP. Jeżeli deweloper dobrowolnie nie dokonałby zwrotu pozostałej sumy (wbudowanej już w nieruchomość) nabywcy pozostawałby wyłącznie droga sądowa. Co czyniłoby to uprawnienie nieskuteczne. Dodatkowo zgodnie z art. 47 ust. 5 projektu UFG wchodzi w roszczenia nabywcy wobec dewelopera z tytułu zwrotu wpłat z OMRP.

Art. 47 ust. 2	Wątpliwości budzi również aksjologiczne uzasadnienie przeznaczenia środków z Funduszu na wypłatę kwot przekraczających kwotę limitu środków wypłacanych przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny w przypadku upadłości banku, w którym prowadzony był mieszkaniowy rachunek powierniczy. Przyjęcie takiego rozwiązania prowadzi bowiem do tego, że sytuacja osób uprawnionych do wypłaty z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego będzie lepsza niż posiadaczy „normalnych” rachunków w upadłym banku (którzy będą mogli liczyć jedynie na wypłatę środków z Bankowego Funduszu Gwarancyjnego).	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Rozwiązanie to nie stanowi uprzywilejowania nabywcy względem innych deponentów. Gwarancją DFG objęte są bowiem tylko środki wpłacone na MRP. Trzeba bowiem pamiętać, że w przypadku MRP nabywca nie ma możliwości dywersyfikowania ryzyka utraty wszystkich środków wpłaconych tytułem zakupu lokalu/domu. Bank prowadzący MRP jest wybierany przez dewelopera, Jest jeden MRP przypisany do danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Środki gromadzone na MRP nie są typową lokatą, ich cel i przeznaczenie jest zupełnie odmienne. Por. uzasadnienie – str. 49-50.

Art. 47	W projekcie ustawy powinno zostać uwzględnione, że DFG będzie ponosił odpowiedzialność w przypadku upadłości dewelopera do wysokości zgromadzonych środków na rachunku DFG. Dodatkowo przepisy ustawy powinny regulować, że w miarę późniejszych wpłat składek i tym samym uzupełnienia środków na rachunku DFG, będą następowały dalsze wypłaty zgodnie z kolejnością wpływu roszczeń. Jest to istotna kwestia ze względu na konieczność zachowania płynności finansowej Funduszu oraz należytej ochrony nabywców. Proponujemy dodać w art. 47 postanowienie wskazujące, że odpowiedzialność DFG nie obejmuje likwidacji dobrowolnej banku lub dewelopera. Art. 47 ust. 1 pkt 2 Wypłata zwrotu środków z DFG na rzecz nabywcy w przypadku odstąpienia nabywcy od umowy, powinna następować po przeprowadzeniu postępowania sądowego, w ramach którego zostanie stwierdzony brak możliwości uzyskania regresu od dewelopera. Wprowadzenie nowelizacji zgodnie z obecną wersją projektu będzie skutkować dużym ryzykiem nadużyć. W przypadku dokonania przez DFG zwrotu wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy z powodu odstąpienia od umowy przez nabywcę, Funduszowi powinno być umożliwione dochodzenie zwrotów od dewelopera w oparciu o tytuł wykonawczy wystawiony przez UFG. Art. 47 ust. 2 w zw z art. 53 ust. 5 W ocenie UFG nie do przyjęcia jest odpowiedzialność DFG ponad limit odpowiedzialności Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, w przypadku upadłości banku prowadzącego Otwarty lub Zamknięty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy. Zgodnie z projektem ustawy Deweloperski Fundusz Gwarancyjny będzie finansowany ze składek wyliczanych i uiszczanych przez deweloperów. Naturalne jest zatem, że skoro to deweloperzy	UFG	Do dyskusji po przedstawieniu propozycji brzmienia przepisu przez UFG. Uwaga do dyskusji. Niemniej jednak jeżeli konsekwencje likwidacji dobrowolnej mogą mieć negatywny wpływ na środki nabywców zgromadzone na MRP, to w ocenie projektodawcy odpowiedzialność DFG powinna również obejmować taką likwidację. Zgodnie z art. 47 ust. 5 projektu Fundusz wstępuje w roszczenia nabywcy wobec dewelopera lub banku. UFG/DFG – zgodnie z założeniami ma stanowić środek ochrony wpłat nabywców w związku z zawartymi przez nich umowami deweloperskimi i umowami, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, 5 i ust. 2 – w przypadkach upadłości dewelopera, odstąpienia od umowy oraz upadłości banku. W art. 6 projektu wprowadzono zasadę, zgodnie z którą bez względu na rodzaj posiadanego przez dewelopera rachunku powierniczego (otwarty czy zamknięty) deweloper ma obowiązek dodatkowo

	niejako składają się na Fundusz, to powinien on stanowić zabezpieczenie na wypadek upadłości właśnie deweloperów. Przy zaproponowanej konstrukcji przepisów DFG miałby natomiast być również gwarantem na wypadek upadłości banków. Przeczy to zatem podstawom dla jakich miał powstać DFG, tj. aby zabezpieczyć nabywców na wypadek upadłości deweloperów, jak również przeczy to źródłu finansowania DFG, którym są deweloperzy. Należy mieć bowiem na uwadze, że niezasadne jest aby ze składek uiszczanych przez deweloperów, mających zabezpieczać nabywców, w przypadku ich upadłości, wypłacane były środki w przypadku upadłości banku. W tym celu utworzony został Bankowy Fundusz Gwarancyjny i to BFG stanowi zabezpieczenie na wypadek upadłości banków. Przyjęte założenie sprowadza się zatem do tego, że DFG stanowić będzie drugi filar zabezpieczeń dla banków i ma pełnić uzupełniającą rolę dla BFG. W ocenie UFG odpowiedzialność DFG powinna swoim zakresem obejmować wyłącznie sytuacje związane z upadłością deweloperów, a nie banków. Jak to zostało powyżej wskazane w ocenie UFG nie można przyjąć założenia, że DFG będzie stanowił zabezpieczenie na wypadek niewypłacalności banków, bowiem to właśnie Bankowy Fundusz Gwarancyjny jest gwarantem na wypadek upadłości banków. Co więcej nie można uznać za słuszne, że deweloperzy będą poprzez uiszczanie składek składać się na finansowanie roszczeń wynikających z upadłości banków. W przypadku upadłości banków gwarantem jest właśnie BFG, a nie UFG. Dodatkowo należy zauważyć, że przyjęcie odpowiedzialności DFG ponad limit BFG wprowadzałoby instytucję "gwaranta dla gwaranta". W takiej sytuacji UFG stawałby się niejako gwarantem dla sektora bankowego, co jest sprzeczne z kompetencjami zarówno UFG, jak i również pozostaje w kontrze do kompetencji BFG. W przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi należy zauważyć, że w żaden sposób nie został przedstawiony proces wypłaty środków na wypadek upadłości banku. W projekcie nie wskazano bowiem podmiotu, który byłby odpowiedzialny za zbieranie roszczeń nabywców, jak również podmiotu, który weryfikowałby takie wnioski oraz decydował o wysokości		odprowadzać składkę na DFG. Oznacza to, że poziom ochrony środków nabywcy musi być taki sam zarówno przy otwartym, jak i zamkniętym rachunku powierniczym – co w naszej ocenie, ale wydaje się też, że wynikało to z dotychczasowych ustaleń - DFG powinien też chronić środki nabywcy w sytuacji upadłości banku – do wysokości różnicy wobec środków gwarantowanych przez BFG. DFG jest środkiem ochrony wpłat nabywcy na MRP w związku z realizacją umów deweloperskich i nie stanowi filara zabezpieczeń dla banków. Składki wnoszone przez deweloperów na DFG związane są wyłącznie z realizacją zobowiązań dewelopera z umowy deweloperskiej i stanowią zabezpieczenie wpłat nabywcy z tego tytułu. Dodatkowo należy wskazać, że zgodnie z art. 47 ust. 5 projektu Fundusz wstępuje w roszczenia nabywcy wobec dewelopera lub banku. W obecnym projekcie ustawy procedura ta jest określona w art. 53 ust. 5. W związku z uwagą BFG do tego przepisu procedura ta będzie jeszcze uzupełniona wg propozycji BFG. Faktycznie podmiotem przekazującym te dane do UFG będzie BFG.

	wypłat, jakie hipotetycznie miałyby być dokonywane z DFG. W przypadku nie przychylenia się do powyższej uwagi, traktującej o błędnym założeniu odpowiedzialność DFG ponad limit BFG w przypadku upadłości banku, w ocenie UFG cały opisany powyżej procesem winien zajmować się BFG. DFG powinno otrzymać ewentualną listę do wypłaty i na jej podstawie dokonać zwrotu środków, bez konieczności dodatkowej weryfikacji formalnej i merytorycznej. Należy również doprecyzować, w jaki sposób będzie ustalana odpowiedzialność BFG w zakresie zwrotu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym w sytuacji, kiedy powierzający w ramach tego rachunku posiadał w upadłym banku również inne depozyty, na przykład lokaty lub rachunek bieżący. W opinii UFG niedopuszczalna jest sytuacja, w której gwarancja BFG zostanie w pierwszej kolejności wykorzystana na pokrycie innych depozytów, w wyniku czego wykorzystany zostanie limit odpowiedzialności BFG bez przynajmniej proporcjonalnego uwzględnienia w nim środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Art. 47 ust. 5 Z uwagi na istotne obciążenia kosztowe i kadrowe po stronie UFG, zasadne jest wprowadzenie możliwości wystawiania tytułów wykonawczych w trybie postępowania egzekucyjnego w administracji przez UFG przy dochodzeniu zwrotów od deweloperów w przypadku, gdy deweloper w dalszym ciągu wykonuje działalność gospodarczą, w ramach której realizuje przedsięwzięcie deweloperskie. Art. 47 ust. 5-6 W obecnym brzmieniu projektowanych przepisów regres będzie przysługiwał UFG tylko w stosunku do masy upadłości dewelopera i banku – projekt nie przewiduje natomiast roszczenia regresowego DFG do banku, gdy ten nie wykonywał w należyty sposób obowiązków kontrolnych związanych z prowadzeniem rachunku powierniczego i tym samym w konsekwencji nienależytego sprawowania obowiązków kontrolnych banku nastąpiła wypłata ze środków DFG. Jeżeli z przyczyn zależnych		Do dyskusji na konferencji w szczególności z BFG. Należy zwrócić uwagę, że mamy do czynienia z dwoma systemami prawa - publicznoprawnym (postępowanie egzekucyjne w administracji) i prywatnoprawnym (w przypadku umów deweloperskich) wydaje się, że nie jest właściwe mieszanie tych dwóch rodzajów systemów. Do rozważenia i dyskusji po przedstawieniu wstępnej propozycji przez UFG.

	od banku, wynikających z jego działania lub zaniechania nastąpiła konieczność uruchomienia zabezpieczenia z DFG, wówczas bank powinien odpowiadać za zwrot tych środków do DFG.		

Art. 47 ust. 2	W odniesieniu do art. 47 ust. 2: a) wydaje się, że przepisy w projektowanym brzmieniu nie obligują nabywcy, któremu Bankowy Fundusz Gwarancyjny wypłacił środki gwarantowane z tytułu spełnienia warunku gwarancji wobec banku, w którym zgromadzone były środki na mieszkaniowym rachunku powierniczym, do ich wpłacenia na nowy rachunek powierniczy założony przez dewelopera w innym banku; b) przyjęto błędny algorytm wyliczania „utraconej” kwoty z rachunku powierniczego w przypadku spełnienia warunku gwarancji wobec banku prowadzącego rachunek powierniczy (co znajduje odzwierciedlenie także w uzasadnieniu do projektu ustawy). Zwracamy uwagę, że nabywca może mieć w tym samym banku inne rachunki, a zgromadzone na nich środki także będą objęte systemem gwarantowania depozytów, a tym samym będą one uwzględnione przy obliczaniu łącznej kwoty środków gwarantowanych należnych dla danego deponenta (nabywcy) z tytułu spełnienia warunku gwarancji wobec danego banku. Oznacza to, że w takim przypadku tylko część kwoty środków gwarantowanych będzie odnosiła się do środków zgromadzonych na rachunku powierniczym. Do jej wyliczenia należy zatem zastosować zasadę proporcjonalności, o której mowa w art. 39 ust. 4 ustawy o BFG, zatem projektowany przepis winien się odwoływać do środków gwarantowanych z tytułu środków zgromadzonych na rachunku powierniczym. Ponadto przepis powinien raczej odnosić się do środków zgromadzonych na rachunku powierniczym wg stanu na dzień spełnienia warunku gwarancji, a nie „do kwot wpłaconych na rachunek” (tym bardziej, że środki zgromadzone na rachunku powierniczym mogły być już częściowo wykorzystywane przez dewelopera na zasadach określonych w umowie deweloperskiej).	Bankowy Fundusz Gwarancyjny	Tak, ta kwestia jest pozostawiona do regulacji umownej. Uwaga do uwzględnienia w uzgodnieniu z BFG (redakcja przepisu)
Art. 48			
Art. 48 ust. 3	Projekt ustawy nie przewiduje trybu postępowania w przypadku, gdy w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiła zmiana rozporządzenia o wysokości składki, a tym samym wysokość samej składki. Zachodzi bowiem sytuacja, w której deweloper część składki mógł odprowadzić w innej wysokości, niż będzie obowiązywać w stosunku do pozostałej składki należnej do zapłacenia na skutek zmiany wysokości	UFG	Nie ma konieczności ustawowej regulacji tej kwestii. Wyliczenie składki następuje na podstawie stawki obowiązującej w rozporządzeniu.

	składki w rozporządzeniu. W ocenie UFG zachodzi zatem konieczność uregulowania kwestii związanej ze zmianą wysokości składki w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. W przypadku zmiany w drodze rozporządzenia wysokości procentu składki w trakcie trwania inwestycji deweloper powinien wpłacić wyrównanie składki.		Przyjęcie takiego rozwiązania (wyrównanie składki) wymagałoby przepisu umożliwiającego również zwrot składki, gdyby nowa składka była niższa od dotychczas obowiązującej.
Art. 49			
Art. 49 – 52	UFG przedstawia propozycję nowego brzmienia art. 49-54, w zastępstwie dotychczasowych art. 49-52 (odpowiedniej zmiany numeracji będą wymagały dalsze przepisy): Art. 49. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny prowadzi Ewidencję Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, zwaną dalej „Ewidencją”. 2. Ewidencja prowadzona jest w systemie teleinformatycznym, który spełnia minimalne wymagania dla systemów teleinformatycznych oraz zapewnia interoperacyjność systemu na zasadach określonych w Krajowych Ramach Interoperacyjności. 3. W Ewidencji gromadzi się dane o: 1) deweloperach zapewniających jako środek ochrony wpłat nabywców rachunek, o którym mowa w art. 6 ust. 1: a) firma, a w przypadku gdy deweloper jest osobą fizyczną – imię (imiona) i nazwisko, b) adres siedziby, c) w przypadku gdy deweloper jest osobą fizyczną: – adres głównego miejsca wykonywania działalności gospodarczej, – adres zamieszkania, jeżeli jest inny niż adres głównego miejsca wykonywania działalności gospodarczej, d) NIP oraz numer identyfikacyjny REGON, a w przypadku, gdy deweloper jest osobą fizyczną – również numer PESEL, jeżeli go posiada, e) informacja o upadłości dewelopera; 2) nabywcach: a) imię (imiona) i nazwisko, b) numer PESEL, a w przypadku osoby nieposiadającej numeru PESEL - seria, numer i nazwa dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwa państwa, które wydało ten dokument, c) adres zameldowania, zamieszkania lub korespondencyjny d) data i miejsce urodzenia;	UFG	Do częściowego uwzględnienia. W odniesieniu do danych nabywcy ewidencja powinna zawierać wyłącznie określenie imienia, nazwiska oraz PESELU lub w przypadku osoby nieposiadającej numeru PESEL - seria, numer i nazwa dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwa państwa, które wydało ten dokument nabywcy.

	e) data zgonu; 3) bankach prowadzących mieszkaniowe rachunki powiernicze, w tym o podanej do publicznej wiadomości informacji o: a) wydaniu przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzji o zawieszeniu działalności banku i ustanowienia zarządu komisarycznego, o ile nie został on ustanowiony wcześniej oraz wystąpienia do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości – o których mowa w art. 2 pkt 57 lit a tiret pierwszy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1937 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 685 i 723), zwanej dalej „ustawą o BFG”, b) wystąpieniu przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości banku, o którym mowa w art. 2 pkt 57 lit. a tiret drugi ustawy o BFG, c) wydaniu przez sąd postanowienia o uznaniu orzeczenia o wszczęciu zagranicznego postępowania upadłościowego dotyczącego banku zagranicznego, który prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w formie oddziału albo wszczęcia postępowania upadłościowego obejmującego majątek banku zagranicznego położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, o których mowa w art. 2 pkt 57 lit b ustawy o BFG; 4) przedsięwzięciach deweloperskich i zadaniach inwestycyjnych; 5) umowach deweloperskich i umowach, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5; 6) mieszkaniowych rachunkach powierniczych oraz dokonywanych na nie wpłatach nabywców i wypłatach, o których mowa w art. 16; 7) składkach należnych od deweloperów zgodnie z art. 48 ust. 3. Art. 50. 1. Dane, o których mowa w art. 49 ust. 3 są przekazywane do Ewidencji za pośrednictwem systemu teleinformatycznego przez bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy niezwłocznie, nie później niż w terminach określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 54. Art. 51. Dane, o których mowa w art. 49 ust. 3 mogą być automatycznie uzupełniane przez system teleinformatyczny		W projekcie będzie zawarty przepis zgodnie, z którym wypłata środków będzie następowała na wniosek nabywcy zawierający dane niezbędne do uruchomienia gwarancji DFG. Potrzeba gromadzenia danych określonych w pkt 3 i ich zakres do dyskusji na konferencji (MF,UODO,BFG) Taka propozycja wykracza znacząco ponad założenia, wymagałaby ona zmiany szeregu innych regulacji a dodatkowo nakłada na banki obciążenia związane z dostosowaniem systemów teleinformatycznych/ albo ich utworzeniem tak aby przekazywać te dane do UFG.

	prowadzący Ewidencję w oparciu o dane z rejestrów publicznych, o ile są w nich dostępne. Art. 52. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny gromadzi i przetwarza dane zawarte w Ewidencji w celu weryfikacji prawidłowości wysokości odprowadzanych składek, o których mowa w art. 48 oraz prowadzenia analiz, oceny ryzyka i adekwatności posiadanych środków. Art. 53. 1. Dane zgromadzone w Ewidencji mogą być udostępniane: 1) nabywcom – w zakresie danych, o których mowa w art. 49 ust. 3 pkt. 1 lit. a-b, c tiret pierwsze, d-e, pkt 2-7, dotyczących umów deweloperskich, których są stroną oraz związanych z nimi mieszkaniowych rachunków powierniczych, 2) deweloperom – w zakresie danych, o których mowa w art. 49 ust. 3 dotyczących umów deweloperskich, których są stroną oraz związanych z nimi mieszkaniowych rachunków powierniczych, 3) ministrowi właściwemu ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego – w zakresie niezbędnym do realizacji jego ustawowych zadań. 2. Każdemu zainteresowanemu mogą być udostępniane dane o przedsięwzięciach deweloperskich i zadaniach inwestycyjnych oraz prowadzących je deweloperach. 3. Dane gromadzone w Ewidencji są udostępniane przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego Ewidencję. Art. 54. Minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego określi w drodze rozporządzenia: 1) szczegółowy zakres danych gromadzonych w Ewidencji, tryb i terminy przekazywania danych do Ewidencji oraz zakres danych, które mogą być automatycznie uzupełniane przez system teleinformatyczny prowadzący Ewidencję w oparciu o dane z rejestrów publicznych – mając na uwadze użyteczność oraz		Taka propozycja wykracza znacząco ponad założenia systemu. Projekt nie przewiduje udostępniania danych na zewnątrz. Ewentualnie potrzeba udostępniania tych danych nabywcom i zakres udostępnianych danych może zostać poddana dyskusji na konferencji uzgodnieniowej (UODO, RCL)

	proporcjonalność zakresu i rodzaju przetwarzanych danych oraz konieczność zapewnienia poprawności i aktualności gromadzonych danych; 2) zakres danych udostępnianych poszczególnym grupom odbiorców wskazanym w art. 53 – mając na uwadze konieczność zapewnienia bezpieczeństwa danych przetwarzanych w ewidencji i ich ochrony przed nieuprawnionym ujawnieniem i dostępem. Przedstawiona powyżej propozycja wynika z doświadczeń Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego w prowadzeniu scentralizowanych baz danych. Uwzględnienie powyższych regulacji pozwoli na prowadzenie Ewidencji, która będzie w sposób właściwy pełniła swoją funkcję oraz pozwoli na zapewnienie dodatkowych korzyści dla wszystkich uczestników rynku deweloperskiego. W zaproponowanym przez UFG rozwiązaniu zasad funkcjonowania Ewidencji, dane byłby przekazywane przez banki, które i tak są w posiadaniu wszystkich wymienionych danych. Jak to zostało już wskazane w powyższej uwadze, ze względu na poziom z informatyzowania banków i posiadanie odpowiedniego zaplecza infrastrukturalnego, dostosowanie systemów do przekazywania tych danych do UFG nie będzie stanowiło istotnego obciążenia dla banków. Zaproponowana przez UFG zmiana zakresu funkcjonowania Ewidencji nie wpłynie zatem na dodatkowe obowiązki banków, a jedynie stanowi uzupełnienie zaproponowanej w pierwotnym brzmieniu projektu Ewidencji.		
Art. 49 ust. 3 pkt 3	W art. 49 ust. 3 pkt 3 projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym wskazano, iż w prowadzonej przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, dalej: UFG, Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, dalej: Ewidencji, mają znaleźć się dane nabywców dokonujących wpłat na mieszkaniowe rachunki powiernicze. Ustawodawca nie precyzuje, jakie dane osobowe wchodzi w zakres pojęcia dane nabywców dokonujących wpłat na mieszkaniowe rachunki powiernicze, a tym samym – jakie dane osobowe nabywców będą przetwarzane przez UFG w Ewidencji. Oznacza to potencjalną możliwość zbierania przez UFG danych osobowych nadmiarowych, nieadekwatnych do celu, w którym są przetwarzane. Należy wskazać, że zgodnie ze	Urząd Ochrony Danych Osobowych	Uwaga do uwzględnienia w uzgodnieniu z UODO, RCL, MF i UFG.

	statuowaną w art. 5 ust. 1 lit. c RODO zasadą minimalizacji danych dane powinny być adekwatne, stosowne oraz ograniczone do tego, co niezbędne do celów, w których są przetwarzane. Co za tym idzie niezbędne jest, by Projektodawca, już na etapie opracowywania przepisów, przeanalizował, jakie dane są mu niezbędne do realizacji zamierzonego celu i jednoznacznie sprecyzował zakres danych przetwarzanych w ramach Ewidencji. Kolejną kwestią, którą pominięto w projekcie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym jest okres, przez który dane powinny znajdować się w Ewidencji (okres retencji danych). Zgodnie z art. 5 ust. 1 lit. e RODO, <i>dane osobowe muszą być przechowywane w formie umożliwiającej identyfikację osoby, której dane dotyczą, przez okres nie dłuższy, niż jest to niezbędne do celów, w którym dane te są przetwarzane; dane osobowe można przechowywać przez okres dłuższy, o ile będą one przetwarzane wyłącznie do celów archiwalnych w interesie publicznym, do celów badań naukowych lub historycznych lub do celów statystycznych na mocy art. 89 ust. 1, z zastrzeżeniem że wdrożone zostaną odpowiednie środki techniczne i organizacyjne wymagane na mocy niniejszego rozporządzenia w celu ochrony praw i wolności osób, których dane dotyczą ("ograniczenie przechowywania")</i>. Zgodnie z zasadą ograniczenia przechowywania należy przyjąć w projekcie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym takie unormowania, które ustanowią ramy czasowe przechowywania danych w Ewidencji, co uniemożliwi wykorzystywanie danych przez okres dłuższy niż to konieczne. Zasadne jest zatem umieszczenie w projekcie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym powyższych uregulowań, ponieważ brak ich spowoduje naruszenie zasad wyrażonych w art. 5 ust. 1 RODO. Wobec pominięcia tej kwestii w projekcie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych		Długość okresu przechowywania danych w Ewidencji do ustalenia z MF, UFG, UODO. Zgodnie z założeniem projektu art. 52 – UFG gromadzi i przetwarza dane na potrzeby weryfikacji prawidłowości odprowadzanych składek, analiz i oceny ryzyka i adekwatności posiadanych środków.

	zwraca się również o wyjaśnienie, czy dane osobowe przechowywane w Ewidencji mają być udostępniane, a jeśli tak, to o unormowanie w projekcie kwestii – jakim podmiotom i w jakim trybie.		Projekt nie przewiduje udostępniania danych na zewnątrz. Ewentualnie potrzeba udostępniania tych danych chociażby nabywcom może zostać poddana dyskusji na konferencji uzgodnieniowej.
Art. 51			
Art. 51 ust. 1	W opinii UFG dane powinny być przekazywane do Ewidencji wyłącznie przez banki. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że banki będą posiadały komplet informacji jaki należy przekazywać do Ewidencji, a z uwagi na rozwinięte struktury i systemy informatyczne będzie to rozwiązanie bardziej efektywne, z uwagi na większe możliwości zautomatyzowania procesu zasilania Ewidencji danymi. Dodatkowo należy mieć na uwadze, że nałożenie obowiązku przekazywania danych do Ewidencji, może stanowić niewspółmierne obciążenie dla deweloperów. Większość deweloperów może bowiem nie posiadać odpowiednich zasobów informatycznych, pozwalających na wprowadzenie systemowego przekazywania danych do Ewidencji, a konieczność ręcznego wprowadzania danych do Ewidencji będzie stanowiło istotne obciążenie kadrowe, a zatem dodatkowe koszty, jakie deweloperzy będą zobowiązani ponosić w związku z wprowadzeniem nowych regulacji. Terminy przekazywania informacji powinny być określone w rozporządzeniu ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, wydanym w porozumieniu z ministrem właściwym ds. instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego.	UFG	W ocenie projektodawcy banki nie posiadają wszystkich danych, które mają być gromadzone w ewidencji bowiem część tych danych posiadają tylko deweloperzy. W ocenie projektodawcy nie jest właściwe nakładanie wszelkich obciążeń związanych z przekazywaniem danych do ewidencji na banki. Przedstawiciele deweloperów nie zgłosili istotnych zastrzeżeń do propozycji art. 49-51 projektu.
Art. 53			
Art. 53 ust. 1, 3, 5	Przedstawiony proces wypłaty środków z DFG, w ocenie UFG wymaga uzupełnienia o następujące kwestie: Przede wszystkim wypłaty z DFG powinny się odbywać na wniosek nabywcy skierowany do banku prowadzącego MRP. W obecnym brzmieniu projektu ustawy, DFG wypłaca środki po otrzymaniu stosownych informacji od banku. Nie zostało natomiast uregulowane na jakiej podstawie bank przekazuje te informacje. Proponuje się zatem, aby w przypadku ziszczenia się któregośkolwiek ze zdarzeń wymienionych w komentowanym przepisie, nabywca był zobowiązany do złożenia wniosku do	UFG	Do uwzględnienia

	banku prowadzącego MRP, o zwrot środków. Pozwoli to z jednej strony na pozyskanie wszelkich niezbędnych danych do wypłaty (dane identyfikacyjne nabywcy, numer rachunku, na który ma zostać dokonana wypłata itp.), które mogłyby zostać określone w odpowiednim wniosku, a ponadto, pozwoli na dodatkową weryfikację, co w konsekwencji przełoży się na większe bezpieczeństwo dokonywanych wypłat na rzecz nabywców. Niezależnie od powyższego należy zwrócić uwagę, że wypłata środków z DFG powinna następować wyłącznie po otrzymaniu przez DFG kompletu informacji z banku prowadzącego MRP, co powinno znajdować swoje odzwierciedlenie w przepisach ustawy. W celu zapewnienia możliwie jak najsprawniejszego procesu wypłat środków DFG powinno otrzymać kompletną listę do wypłaty i na jej podstawie dokonać zwrotu środków, bez konieczności dodatkowej weryfikacji formalnej i merytorycznej. Ma to szczególne znaczenie z uwagi na fakt, że DFG nie będzie posiadała stosownych danych i informacji, które pozwoły na taką weryfikację. Bank natomiast posiada w tym zakresie największy zasób informacji oraz jest w pierwszej linii kontaktowej z nabywcą, co pozwoli bankom na przygotowanie ostatecznej i wiążącej listy do wypłaty.		Wydaje się, że procedura wskazana w art. 53 określa informacje, które bank przekazuje do UFG w celu wypłaty środków.
Art. 53 ust. 6	W przypadku nieuwzględnienia uwagi do art. 53 ust. 1, 3, 5 (lp. 25) nie można zgodzić się na przyjęcie terminu wypłaty na 30 dni od przekazania informacji przez bank lub podmiot uprawniony do reprezentacji. Taki termin jest natomiast oczywiście zasadny, w przypadku, w którym DFG otrzymywałoby ostateczną, niewymagającą weryfikacji listę do wypłaty z banku i o ile zawarte w niej dane pozwolą na dokonanie wypłaty. Jeżeli DFG nie otrzyma kompletnej listy, zawierającej wszelkie niezbędne informacje do dokonania wypłaty, wówczas nie można przyjąć proponowanego terminu, bowiem wówczas na UFG będzie spoczywał obowiązek ustalenia dodatkowych danych, które w sposób niebudzący wątpliwości pozwolą na dokonanie wypłaty. Z uwagi jednak na ograniczone możliwości DFG i ograniczony zasób informacji proces ten może ulec znacznemu wydłużeniu. Stąd też w ocenie UFG szczególnie istotne jest uwzględnienie uwagi do art. 53 ust. 1, 3, 5 (lp. 25).	UFG	Uwaga do art. 53 ust.1 ,3, 5 będzie uwzględniona.

	Jednocześnie należy zwrócić uwagę na konieczność doprecyzowania pojęcia podmiotu uprawnionego do reprezentacji. Nie zostało bowiem określone do czyjej reprezentacji ten podmiot miałby być uprawniony oraz w jakim zakresie i na jakiej podstawie.		Przepis będzie zmieniony w związku z uwagą BFG.
Art. 53 ust. 5 i 6	W art. 53: a) w ust. 5 należy odnieść się do art. 2 pkt 43 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, a nie do art. 2 pkt 43 tej ustawy, b) ust. 6 wymaga przededagowania w kontekście uwag zgłoszonych do projektowanego art. 66, wprowadzającego art. 50a w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (patrz: pkt 7 lit. b);	Bankowy Fundusz Gwarancyjny	Uwaga do uwzględnienia w uzgodnieniu z BFG.
Art. 54			
Art. 54 - dodanie ust. 2	Proponujemy w art. 54 dodanie ustępu 2 zgodnie z poniższą propozycją: „Art. 54. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, w terminie 30 dni od ostatniego dnia każdego kwartału, przekazuje kwartalną informację o stanie środków Funduszu i ich wykorzystaniu ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, ministrowi właściwemu do spraw instytucji finansowych oraz Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. 2. Minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych określi w drodze rozporządzenia, zakres kwartalnej informacji, o której mowa w ust. 1, uwzględniając wymogi kompletności i rzetelności informacji dotyczących funkcjonowania Funduszu.”	UFG	Uwaga do omówienia z MF, MliR.
Art. 59			
Art. 59	Rzecznik Finansowy pragnie wskazać, że sankcja jaką jest grzywna za brak posiadania przez dewelopera pisemnej zgody wierzyciela zabezpieczonego hipoteką może stanowić mało dotkliwą karę. Wspomnieć należy, iż tej samej karze podlegać ma deweloper, jego pracownik lub inna osoba za niesporządzenie prospektu informacyjnego. Wskazać zatem należy, iż sankcje	Rzecznik Finansowy	Do dyskusji na konferencji uzgodnieniowej.

	zaproponowane przez projektodawcę są sobie nierówne za dokonanie poszczególnych wykroczeń przez dewelopera. Nadmienić przy tym wypada, iż prospekt informacyjny nie stanowi wiążącej oferty natomiast brak w momencie rozpoczęcia sprzedaży zgody wierzyciela zabezpieczonego hipoteką pozwala na domniemanie, iż nieruchomość nie jest obciążona żadnym ograniczonym prawem lub będzie na sprzedaż podczas gdy zgoda może nie zostać udzielona a w związku z przyszłym zawarciem umowy nabywca zostaje wprowadzony w błąd. Rzecznik postuluje o rozwiniecie przepisu poprzez dodanie sankcji o dotkliwszym niż grzywna wymiarze, np. kary ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności.		
Art. 60			
Art. 60-61	W art. 60 i 61 proponujemy uwzględnienie DFG. UFG proponuje, aby w niniejszym przepisie uwzględnić DFG poprzez wskazanie, że przysługuje mu pierwszeństwo zaspokajania roszczeń w przypadku upadłości dewelopera przysługuje DFG. W obecnym brzmieniu tego przepisu pierwszeństwo zaspokojenia roszczeń przysługuje nabywcy. W przypadku jednak utworzenia DFG, które będzie zaspokajało roszczenia nabywców na wypadek upadłości dewelopera, nabywca nie będzie posiadał dodatkowych roszczeń do masy upadłości dewelopera. Tym samym przepis pozostanie bezskuteczny. W związku z utworzeniem DFG, który będzie zaspokajał roszczenia nabywców, pierwszeństwo roszczenia do masy upadłości dewelopera powinno przysługiwać DFG.	UFG	Uwaga do dyskusji ze szczególnym uwzględnieniem MS, jako resortem właściwym w zakresie przepisów k.p.c. i ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.
Art. 63			
Art. 63 i 65	W wyjaśnieniach do uwagi podnoszącej, że zaproponowane w projekcie zmiany art. 425c pkt 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 2344, z późn. zm.) oraz art. 350 pkt 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1508, z późn. zm.), wprowadzają definicję pojęcia: <i>nabywcy</i> niezgodną z definicją tego pojęcia (zawartą obecnie w projektowanym art. 5 pkt 5 projektowanej ustawy), projektodawca wskazał, że określona w tych przepisach definicja nabywcy jest zredagowana na potrzeby przepisów Prawa upadłościowego i Prawa restrukturyzacyjnego w zakresie, w jakim dotyczy postępowania upadłościowego i	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Uwaga do dyskusji na konferencji z MS jako resortem właściwym w zakresie przedmiotowych przepisów.

	restrukturyzacyjnego deweloperów i dla tych celów pod pojęciem nabywcy występuje szersze grono podmiotów. Odnosząc się do powyższych wyjaśnień wskazać należy, że – o ile komentowane przepisy Prawa upadłościowego i Prawa restrukturyzacyjnego, w swoim obecnym brzmieniu, w sposób poprawny rozszerzają zakres podmiotowy pojęcia: <i>nabywcy</i> w stosunku do zakresu tego pojęcia wynikającego z art. 3 pkt 4 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (bowiem odwołują się do prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) – to proponowane przepisy odwołują się do praw wynikających z umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub w ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Skoro w myśl art. 5 pkt 5 projektowanej ustawy nabywcą (a zatem drugą oprócz dewelopera stroną umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub w ust. 2 tej ustawy) może być wyłącznie osoba fizyczna, to prawem wynikającym z umowy deweloperskiej (lub z innej wskazanej powyżej umowy), może być jedynie prawo nabywane przez osobę fizyczną.		
Art. 63 i 65	Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że – z uwagi na to, że przedmiotowy projekt ma być nową ustawą, a nie zmianą obecnej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – stosownej zmiany wymaga również art. 425a Prawa upadłościowego oraz art. 349 Prawa restrukturyzacyjnego.	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Uwaga do uwzględnienia.
Art. 64			
Art. 64 ust. 3	Proponujemy doprecyzowanie ust. 3: „3. Zatwierdzone przez Zgromadzenie Członków Funduszu sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1, Fundusz przedstawia ministrowi właściwemu do spraw instytucji finansowych, ministrowi właściwemu do spraw turystyki, ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa turystyki, Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz organowi nadzoru.”.	UFG	Przepis będzie uzupełniony.

Art. 64 – dodanie ust. 4	Proponujemy dodanie ust. 4 zgodnie z poniższą propozycją: „4. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Finansowego dostosuje do nowych zadań Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o których mowa w art. 64 ust. 1, w drodze rozporządzenia, szczególnie zasady rachunkowości Funduszu.”	UFG	Do dyskusji w konsultacji z MF.
Art. 66			
Art. 66	Art. 66 wymaga preredagowania z uwagi na następujące okoliczności: a) o zakończeniu wypłat środków gwarantowanych można mówić po upływie 5 lat od dnia spełnienia warunku gwarancji, ponieważ zgodnie z art. 24 ust. 8 ustawy o BFG, wówczas przedawniają się roszczenia z tytułu gwarancji (z zastrzeżeniem przypadków przerwania biegu terminu przedawnienia na zasadach ogólnych), b) podmiot uprawniony do reprezentacji nie ma informacji na temat wypłaty środków gwarantowanych na rzecz deponenta (nabywcy), ponieważ to Bankowy Fundusz Gwarancyjny jest odpowiedzialny za dokonywanie wypłat środków gwarantowanych; informacją tą dysponuje zatem Bankowy Fundusz Gwarancyjny i stanowi ona tajemnicę zawodową w rozumieniu art. 320 ust. 2 ustawy o BFG, c) roszczenie deponenta z tytułu środków gwarantowanych jest niezależne od innych przysługujących mu praw, zatem ewentualne informacje, którymi powinien dysponować Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny (w ramach zarządzania Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym) w kontekście środków gwarantowanych powinny odnosić się tylko do równowartości środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a nie informacji o środkach pieniężnych z innego tytułu, zgromadzonych w tym samym banku, w którym prowadzony był rachunek powierniczy. Niezależnie od powyższego zwracamy uwagę, że roszczenie wobec Bankowego Funduszu Gwarancyjnego jest odrębnym świadczeniem pieniężnym, które powstaje z momentem spełnienia warunku gwarancji (art. 35 ust. 2 ustawy o BFG). Roszczenie to nie jest tożsame z roszczeniem deponenta wobec banku z tytułu zgromadzonych na rachunkach środków.	Bankowy Fundusz Gwarancyjny	Uwaga do uwzględnienia w uzgodnieniu z BFG.

	Wysokość środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w tym banku stanowi tylko podstawę do ustalenia wartości roszczenia wobec Bankowego Funduszu Gwarancyjnego z tytułu wypłaty środków gwarantowanych, na zasadach określonych w ustawie o BFG.		
Art. 68			
Art. 68	W ocenie Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego Ustawa w nowym brzmieniu powinna obejmować wyłącznie nowe przedsięwzięcia deweloperskie/zadania inwestycyjne. W przeciwnym wypadku będzie zachodziła sytuacja, w której w ramach jednego przedsięwzięcia deweloperskiego będą znajdować się nabywcy objęci ochroną nabywcy, których ta ochrona nie będzie obejmować. Powyższe będzie zależeć wyłącznie od tego, w którym momencie nabywca zawarł z deweloperem umowę, i tak mogą wystąpić sytuacje gdzie jeden nabywca nie zostanie objęty ochroną DFG, a nabywca, który zawarł umowę z deweloperem dosłownie dzień później będzie już tą ochroną objęty. W ocenie UFG takie podejście godzi w zasady współżycia społecznego i jedynym słusznym rozstrzygnięciem przedmiotowego problemu byłoby objęcie przepisami dotyczącymi DFG przedsięwzięć deweloperskich, które rozpoczęły się po dniu wejścia w życie przepisów ustawy. Pozwoli to tym samym na zachowanie równych prawa i obowiązków w stosunku do wszystkich nabywców w ramach dane przedsięwzięcia deweloperskiego.	UFG	Celem przepisu zawartego w art. 68 było objęcie nowymi regulacjami wszystkich umów w danym budynku, nawet jeśli został wybudowany przed dniem wejścia w życie ustawy. Ostateczne brzmienie do uzgodnienia z RCL.
Art. 70			
Art. 70	Należy doprecyzować art. 70, ponieważ w projektowanym brzmieniu jego intencja nie jest czytelna. W szczególności - wobec odesłania do stosowania art. 10-12 projektowanej ustawy - nie jest jasne, w jakim zakresie „przepisy dotychczasowe” mają być stosowane „do umów o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy”.	Bankowy Fundusz Gwarancyjny	Należy wyjaśnić, że art. 10 – określa sposób postępowania w sytuacji, gdy bank wypowiada deweloperowi umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego – wtedy podstawowym obowiązkiem dewelopera jest zawarcie nowej umowy MRP z innym bankiem oraz wykonanie obowiązków informacyjnych określonych w art. 11. Podobnie w art. 12 określono obowiązek dewelopera zawarcia nowego MRP z innym bankiem w sytuacji upadłości/zawieszenia działalności banku, który dotychczas prowadził MRP. Ponieważ przepisy art. 10-12 określają obowiązki dewelopera w sytuacji, kiedy przestaje on być stroną umowy MRP na skutek bądź wypowiedzenia tej umowy

	Podkreślenia wymaga, że przepisy projektowanej ustawy nie mogą mieć zastosowania do umów o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, których stroną był bank, wobec którego nastąpiło spełnienie warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 ustawy o BFG, przed dniem 9 października 2016 r.		przez bank bądź na skutek „upadłości” banku – dlatego też uzasadnione jest aby te nowe regulacje mające duże znaczenie dla ochrony środków finansowych wpłacanych przez nabywców na MRP – znalazły zastosowanie w przypadku wypowiedzenia umowy MRP, która to umowa została zawarta jeszcze pod rządami dotychczasowej ustawy. Przepisy dotychczasowe obejmują wszystkie inne kwestie związane z prowadzeniem MRP zawartego przed wejściem w życie ustawy. W praktyce oznacza to, że takie MRP będą prowadzone na dotychczasowych zasadach (wpłaty, wypłata, kontrola), a dopiero w przypadku wypowiedzenia albo upadłości banku znajdą zastosowanie przepisy nowe (art. 10-12). Uwaga do uwzględnienia w uzgodnieniu z BFG i RCL.
Art. 71			
Art. 71	Jak wynika z wyjaśnień odnoszących się do uwagi postulującej rozważenie, czy (określony w art. 71 obecnej wersji projektu ustawy) trzydziestodniowy termin na otwarcie mieszkaniowego rachunku powierniczego dla przedsięwzięć deweloperskich będących już w toku nie jest zbyt krótki (z uwzględnieniem przewidzianych w projekcie skutków braku takiego rachunku, w tym również prawno-karnych), termin ten dotyczył przedsięwzięć deweloperskich prowadzonych w dniu wejścia w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Odnosząc się do powyższych wyjaśnień należy zauważyć, że – jeżeli w istocie w dniu wejścia w życie projektowanej ustawy nie	Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej	Z danych pochodzących z rynku² wynika, że na koniec II kwartału 2017 r. deweloperzy w ponad 13 % przypadków oferowanych na rynku pierwotnym lokali nie stosują żadnego ze wskazanych w art. 4 u.o.p.n. środka ochrony. Biorąc pod uwagę charakter i cel przepisu zawartego w art. 37 u.o.p.n. oraz okres czasu, jaki upłynął od wejścia w życie ustawy można przyjąć, iż obecnie regulacja ta stosowana jest przez deweloperów celem obejścia przepisów ustawy. Art. 71 projektu ma na celu uniknięcie tego rodzaju praktyk. Za wprowadzeniem tego przepisu przemawia również fakt, iż przedmiotowy projekt ustawy zmierza do uszczelnienia systemu ochrony praw nabywcy

² Znaczenie budownictwa mieszkaniowego dla polskiej gospodarki Część II. Rola otwartych rachunków powierniczych w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego w Polsce, przygotowano przez REAS dla Zarządu Głównego PZFD lipiec 2017, s.21

	istniałyby żadne stany faktyczne, do których odnosić miałby się projektowany przepis – to powstać musiałaby uzasadniona wątpliwość co do potrzeby jego zamieszczenia w ustawie. Po wtóre należy wskazać, że projektowana ustawa rozszerza zakres posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego na przypadki, w których – zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami – prowadzenie takiego rachunku nie było wymagane, a zatem przepis ten (i określony w nim termin) będzie dotyczył przede wszystkim takich przypadków.		lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego m.in. poprzez rozszerzenie zakresu przedmiotowego ustawy oraz zmianę katalogu środków ochrony wpłat nabywcy (por. uzasadnienie projektu str. 57). Uwaga do wyjaśnienia przez Prokuratorię.
Art. 73			
Art. 73	UFG proponuje aby ustawa wchodziła w życie po upływie 12 miesięcy. Wydłużenie okresu vacatio legis pozwoli na kompleksowe i pełne dostosowanie wszystkich uczestników rynku deweloperskiego do nowych zasad jakie będą obowiązywały na tym rynku. Proponujemy brzmienie punktu 2 uwzględniające również art. 64: 2) art. 45 – 54, 64, które wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia.	UFG	Do dyskusji na konferencji
Załącznik - Prospekt informacyjny			
Cz. III	w części III Prospektu informacyjnego (INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO), stanowiącym załącznik do projektowanej ustawy, informacje nt. środków gwarantowanych (ppkt III w części „Inne informacje”) nie odnoszą się do środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w oddziałach instytucji kredytowych. Ponadto projektowana informacja wymaga uzupełnienia m.in. o informację nt. gwarancji ponad limit równowartości w złotych 100 000 euro (art. 24 ust. 3 – 5 ustawy o BFG). Proponujemy, by informacja zamieszczana w prospekcie była analogiczna do informacji określonych we wzorze arkusza informacyjnego dla deponentów w brzmieniu określonym w załączniku do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 lipca 2016 r. w sprawie wzoru arkusza informacyjnego dla deponentów (Dz. U. poz. 1110).	Bankowy Fundusz Gwarancyjny	Uwaga do dyskusji na konferencji w kontekście uwagi BFG dotyczącej kwestii prowadzenia MROP przez oddziały instytucji kredytowych nie objętych polskim systemem gwarantowania. Uwaga do uwzględnienia w uzgodnieniu z BFG, RCL i MF.
OSR			

OSR	W ocenie skutków regulacji nie uwzględniono wpływu nowelizacji ustawy na działalność Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego.	UFG	Uwaga ta zostanie uwzględniona - w nowej wersji OSR w cz. 4 OSR będzie wpisany UFG, jako podmiot, na który ustawa wywiera wpływ w oparciu o dane przekazane przez UFG.
OSR	Na gruncie przepisów projektowanej ustawy zachodzi ryzyko zaklasyfikowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG) do sektora instytucji rządowych i samorządowych (S.13) oraz składek należnych od deweloperów jako podatek. Analiza została przeprowadzona zgodnie z metodologią Europejskiego Systemu Rachunków Narodowych i Regionalnych w Unii Europejskiej (ESA2010). Decyzja o odpowiedniej klasyfikacji samego DFG, jak i składek wymaga dalszej analizy i będzie podjęta przez Zespół ds. Statystyki Sektora Instytucji Rządowych i Samorządowych na podstawie ostatecznej treści ustawy. Jednocześnie pragnę poinformować, że w razie zaklasyfikowania jednostki lub transakcji do sektora instytucji rządowych i samorządowych, do realizacji prac prowadzonych przez Departament Rachunków Narodowych niezbędny będzie dostęp ¹ do danych finansowych Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (rachunek zysków i strat, bilans, składki przekazywane na rzecz Funduszu).	GUS	Uwaga przyjęta do wiadomości. Wątpliwości we wskazanym zakresie nie wymagają wprowadzenia zmian w projekcie ustawy ani w Ocenie Skutków Regulacji.
OSR	W załączniku nr 2 do Oceny skutków regulacji projektowanej ustawy pt. „Analiza sytuacji na mieszkaniowym rynku deweloperskim” na str. 4 przytoczono dane o przeprowadzonych transakcjach kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych, na podstawie publikacji GUS „Obrót nieruchomościami w 2015 r.”. Należy zauważyć, że obecnie możliwe jest podanie bardziej aktualnych danych, zamieszczonych w publikacji „Obrót nieruchomościami w 2017 r. w dostępnej na stronie internetowej GUS.	GUS	Uwaga dotyczy nieaktualnej wersji OSR. Obecna jego wersja nie zawiera załączników, wobec czego uwaga nie może być uwzględniona. Dane umieszczone w publikacji „Obrót nieruchomościami w 2017 r.” były wykorzystywane podczas prac prowadzonych nad nową wersją ustawy a w przypadku ponownego włączenia tego załącznika do projektu zostanie on zaktualizowany zgodnie z przedstawionym stanowiskiem.

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU, PRACY I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia

**w sprawie wysokości stawki procentowej, według której obliczana jest kwota składki
należna od dewelopera**

Na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U.) zarządza się, co następuje:

§ 1. Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki należna od dewelopera wynosi:

- 1) ...% – w przypadku dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- 2) ...% – w przypadku dewelopera posiadającego zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 2021 r.

MINISTER
ROZWOJU, PRACY I TECHNOLOGII

W POROZUMIENIU:
MINISTER FINANSÓW, FUNDUSZY
I POLITYKI REGIONALNEJ

¹⁾ Minister Rozwoju, Pracy i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 6 października 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii (Dz. U. poz. 1718).