

Spis treści

| | |
|--|----|
| I. Cel projektowanej regulacji | 3 |
| II. Obowiązujące rozwiązania prawne | 5 |
| 1. Doprecyzowanie oraz rozszerzenie zakresu przedmiotowego | 8 |
| 2. Umowy rezerwacyjne | 10 |
| 3. Środki ochrony wpłat nabywców | 11 |
| 3.1. <i>Katalog środków ochrony wpłat nabywców</i> | 11 |
| 3.2. <i>Umowa o prowadzenie MRP</i> | 12 |
| 3.3. <i>Zakres informacji o wpłatach i wypłatach z MRP</i> | 13 |
| 3.4. <i>Obowiązki kontrolne banku</i> | 13 |
| 3.5. <i>Wypłata środków z otwartego MRP</i> | 14 |
| 3.6. <i>Wypłata środków z zamkniętego MRP</i> | 15 |
| 3.7. <i>Koszty związane z prowadzeniem MRP</i> | 15 |
| 3.8. <i>Obowiązek prowadzenia MRP dla zadania inwestycyjnego</i> | 15 |
| 4. Obowiązki przedkontraktowe dewelopera – prospekt informacyjny | 16 |
| 4.1. <i>Katalog dokumentów stanowiących źródło informacji o planowanych inwestycjach w promieniu 1 km od nieruchomości</i> | 16 |
| 4.2. <i>Zmiana w zakresie sposobu przekazywania przez dewelopera prospektu informacyjnego</i> | 17 |
| 4.3. <i>Załączniki do prospektu informacyjnego</i> | 18 |
| 5. Umowa deweloperska | 18 |
| 6. Ekwiwalentność kar umownych i odsetek | 20 |
| 7. Odbiór lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego | 20 |
| 7.1. <i>Prawo nabywcy do odmowy dokonania odbioru przedmiotu świadczenia z uwagi na jego istotne wady</i> | 20 |
| 7.2. <i>Określenie konsekwencji nieterminowego usunięcia wady przez dewelopera</i> | 21 |
| 8. Wykreślenie roszczeń nabywcy z księgi wieczystej | 21 |
| 9. Przepisy karne | 21 |

I. Cel projektowanej regulacji

Obecnie kwestie dotyczące sprzedaży mieszkań przez deweloperów na tzw. rynku pierwotnym regulują przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego¹, w dalszej części założeń zwana „u.o.p.n.” lub „ustawą”.

W celu zapewnienia kontroli funkcjonowania rozwiązań wprowadzonych u.o.p.n., ustawodawca nałożył na Radę Ministrów obowiązek dokonania przeglądu funkcjonowania przepisów w terminie 2 lat od ich wejścia w życie, tj. do 29 kwietnia 2014 r., oraz przedłożenia Sejmowi RP informacji o skutkach ich obowiązywania wraz z propozycjami zmian (art. 40 u.o.p.n.)².

Analiza doświadczeń zgromadzonych w okresie ponad dwuletniego obowiązywania u.o.p.n., w tym m.in. w trakcie przeprowadzonego przeglądu, ujawniła potrzebę wprowadzenia zmian w zakresie niektórych z przyjętych w niej rozwiązań, ewentualnie stosownego ich doprecyzowania. 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.

Do ustalonych w wyniku oceny funkcjonowania u.o.p.n. celów, jakie powinna realizować zmieniona regulacja, należą:

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

Optymalizacja obecnie obowiązujących rozwiązań powinna zapewnić nabywcy bezpieczeństwo w relacjach z deweloperem, w tym również eliminację ryzyka utraty środków finansowych w przypadku upadłości dewelopera.

Zapewnienie większej skuteczności ochrony nabywcy ma istotne znaczenie nie tylko dla samego nabywcy, ale również dla pewności obrotu prawnego. Skutkiem wzrost poziomu ochrony nabywcy jest bowiem zwiększenie bezpieczeństwa obrotu prawnego, które z kolei ma wpływ na konkurencyjność gospodarki. Niski poziom bezpieczeństwa prawnego rodzi niepewność wśród potencjalnych kontrahentów, a tym samym wpływa hamująco na liczbę zawieranych transakcji

¹ Dz. U. Nr 232, poz. 1377

² 10 października 2014 r. Sejm RP przyjął stanowiącą efekt realizacji przedmiotowego obowiązku *Informację Rady Ministrów dla Sejmu o skutkach obowiązywania ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) wraz z propozycjami zmian.*

³ U.o.p.n. 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 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.

na rynku. Jednocześnie stanowi barierę wejścia na rynek, czego skutkiem jest ograniczony wybór ewentualnego kontrahenta oraz wysokie koszty transakcji (brak konkurencji cenowej). Ponadto precyzyjność przepisów prawnych, nawet tych nakładających określone obowiązki, wpływa na zwiększenie poziomu ich akceptowalności społecznej.

W związku z tym proponuje się wprowadzenie zmian ustawowych, wskazanych w dalszej części niniejszych założeń.

II. Obowiązujące rozwiązania prawne

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 dewelopera.

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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną własność (por. art. 1 u.o.p.n.).

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. zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy (dalej „ZMRP”)⁴;
2. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową;
3. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową⁵;
4. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (dalej „OMRP”)⁶.

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.).

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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.

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, 11 i 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 poprzez 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 charakteru zamkniętego. Obecnie 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/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/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, pomimo 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 kwoty⁷ nie są objęte środkami ochrony, o których mowa w przepisach u.o.p.n.

⁷ 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 (analizy własne: Raport Konsument na rynku deweloperskim, styczeń 2014 – przygotowany przez UOKiK)

III. Istota proponowanych rozwiązań i zakres przewidywanej regulacji

1. Doprecyzowanie oraz rozszerzenie zakresu przedmiotowego

Propozycja legislacyjna:

1.

Proponuje się doprecyzowanie zakresu przedmiotowego ustawy poprzez wyraźne wskazanie, iż dotyczy każdego przypadku, w którym deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę albo do przeniesienia na nabywcę własności lokalu, w sytuacji gdy wyodrębnienie już nastąpiło albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość.

2.

Proponuje się rozszerzenie zakresu przedmiotowego o umowy, których przedmiotem jest udział w prawie własności lokali użytkowych - wielostanowiskowej hali garażowej, pomieszczeń gospodarczych (np. kotłowni, trafostacji), pomieszczeń przeznaczonych na cele rekreacyjne lub udział w prawie własności nieruchomości gruntowych przeznaczonych np. na urządzenie dróg wewnętrznych.

3.

Ponadto proponuje się, aby przepisy ustawy dotyczące procedury odbioru i zgłaszania wad miały zastosowanie również do przedsiębiorców, którzy w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawierają umowę sprzedaży, której przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę własności lokalu albo przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Uzasadnienie:

Ad 1.

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 prawa, o którym mowa w art. 1 lub przeniesienia tego prawa na nabywcę. Zatem również w przypadku umów zawieranych po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego. Należy bowiem zauważyć, iż w praktyce, w zależności od tego na jakim etapie deweloper oferuje lokale mieszkalne, możemy mieć do czynienia z trzema rodzajami zobowiązania dewelopera:

1. w przypadku oferowania lokalu mieszkalnego w trakcie prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego (tzw. „w budowie”), ale jeszcze przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, zobowiązanie dewelopera będzie obejmować wybudowanie lokalu, ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności tego lokalu na nabywcę;

2. w przypadku oferowania lokalu wybudowanego, co do którego deweloper uzyskał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, ale jeszcze przed wyodrębnieniem jego własności, zobowiązanie dewelopera będzie obejmować ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności tego lokalu na nabywcę;

3. w przypadku oferowania lokalu wybudowanego, co do którego nastąpiło już wyodrębnienie własności, zobowiązanie dewelopera będzie obejmować przeniesienie własności tego lokalu na nabywcę.

We wszystkich wymienionych powyżej przypadkach powinny znaleźć zastosowanie przepisy ustawy. Należy jednocześnie zaznaczyć, iż w ww. przypadku 3 zastosowanie znajdą tylko wybrane przepisy, tj. dotyczące obowiązków przedkontraktowych oraz procedury odbioru i zgłaszania wad. W tym przypadku deweloper nie będzie miał obowiązku stosowania środków ochrony wpłat nabywców.

Obecnie z uwagi na sposób sformułowania treści przepisów zawartych w art. 3 pkt 5 oraz art. 22 ust. 1 pkt 18 u.o.p.n.⁸ mogą powstać pewne wątpliwości co do zakresu przedmiotowego u.o.p.n. Skutkiem powstałych wątpliwości interpretacyjnych 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.

Ad 2.

Obecnie u.o.p.n. znajduje zastosowanie wyłącznie do przypadków, kiedy zobowiązanie dewelopera dotyczy lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Poza jej zakresem zastosowania pozostają przypadki umów, których przedmiotem jest udział w prawie własności lokali użytkowych - wielostanowiskowej hali garażowej, pomieszczeń gospodarczych (np. kotłowni, trafostacji), przeznaczonych na cele rekreacyjne lub udział w prawie własności nieruchomości gruntowych przeznaczonych np. na urządzenie dróg wewnętrznych. Oferta dewelopera bardzo często w praktyce obrotu obejmuje właśnie nabycie lokalu mieszkalnego w połączeniu z ww. udziałami. Nabywca dokonując zakupu lokalu mieszkalnego wraz 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 garaż.

Ad 3.

Sygnaly pochodzące z rynku, w tym od samych deweloperów, wskazują, iż funkcjonuje praktyka sprzedaży przez innych, niż deweloper przedsiębiorców gotowych lokali mieszkalnych, których własność została wyodrębniona. Pomimo, iż mamy do czynienia niejako z rynkiem wtórnym, nie należy zapominać, że przedmiotem umowy sprzedaży jest lokal nowowybudowany, który może posiadać wady. Nabywca takiego lokalu nie powinien zatem zostać pozbawiony uprawnień wynikających z przepisów ustawy w zakresie procedury odbioru i zgłaszania wad, tylko dlatego, że jego kontrahentem nie jest deweloper. Przedmiot umowy i jej charakter pozostaje bowiem ten sam. Niezapewnienie nabywcy w takim przypadku przedmiotowych uprawnień należy uznać za przejaw dyskryminacji.

⁸ Zgodnie z art. 22 ust. 1 pkt 18 u.o.p.n. jednym z elementów umowy deweloperskiej jest zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, natomiast definicja formalna umowy deweloperskiej zawarta w art. 3 pkt 5 u.o.p.n. nie zawiera przedmiotowego zobowiązania

2. Umowy rezerwacyjne

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się uregulowanie umów rezerwacyjnych.

Deweloper będzie mógł zaproponować osobie zainteresowanej jego ofertą zawarcie umowy rezerwacyjnej. Samo zawarcie umowy rezerwacyjnej powinno mieć zatem charakter fakultatywny. Umowa rezerwacyjna obligatoryjnie powinna mieć formę pisemną. Przedmiotem umowy rezerwacyjnej powinno być zobowiązanie dewelopera do wyłączenia z jego oferty, na czas określony w umowie, wybranego przez osobę zainteresowaną zawarciem z nim umowy (kupnem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Zobowiązanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy z deweloperem może obejmować zapłatę na rzecz dewelopera opłaty rezerwacyjnej w wysokości nie przekraczającej 1 % ceny nabycia prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n.

Strony umowy rezerwacyjnej określą czas na jaki zostanie ona zawarta. Przy czym okres ten powinien umożliwić osobie zainteresowanej zawarciem z deweloperem umowy, uzyskanie od instytucji finansowej decyzji kredytowej / promesy kredytu.

Proponuje się, aby ewentualnie pobierana opłata rezerwacyjna miała charakter kaucji, która w przypadku zawarcia umowy z deweloperem zostanie zaliczona na poczet ceny nabycia prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n. W takiej sytuacji będzie się to oczywiście wiązać z obowiązkiem przekazania jej w tym przypadku na prowadzony przez dewelopera MRP. Natomiast w przypadku rozwiązania umowy rezerwacyjnej, w określonych w ustawie przypadkach, wpłacone środki powinny zostać zwrócone osobie zainteresowanej zawarciem umowy z deweloperem. Ustawa powinna zawierać zamknięty katalog przypadków, w których następuje zwrot opłaty rezerwacyjnej. Proponuje się, aby zwrot przedmiotowych środków następował w przypadku, gdy:

1. osoba zainteresowana zawarciem umowy z deweloperem nie uzyska od instytucji finansowej decyzji kredytowej / promesy kredytu,
2. umowa z deweloperem nie zostanie zawarta z winy dewelopera,
3. nastąpią zmiany informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach.

Deweloper przed podpisaniem umowy rezerwacyjnej powinien zostać zobowiązany do doręczenia osobie zainteresowanej zawarciem z nim umowy, prospektu informacyjnego wraz załącznikami oraz umożliwić tej osobie zapoznanie się w lokalu przedsiębiorstwa z informacjami, o których mowa w art. 21 u.o.p.n.

Uzasadnienie:

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

Zgodnie z propozycją, decyzja zawarcia umowy rezerwacyjnej będzie zależała od woli przyszłych kontrahentów. Sami kontrahenci będą decydować, czy umowę deweloperską, albo umowę sprzedaży, poprzedzić zawarciem umowy rezerwacyjnej. Od woli stron umowy rezerwacyjnej będzie również zależeć decyzja, o pobraniu opłaty rezerwacyjnej. Wysokość takiej opłaty nie będzie jednak mogła przekroczyć 1% ceny nabycia prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n. 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). 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% ceny nabycia prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n.

Zaproponowane rozwiązanie 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 (maksymalna wysokość, przesłanki zwrotu).

3. Środki ochrony wpłat nabywców

3.1. Katalog środków ochrony wpłat nabywców

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się zmianę katalogu środków ochrony wpłat nabywcy poprzez usunięcie otwartego MRP oferowanego bez dodatkowych zabezpieczeń w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo bankowej.

Uzasadnienie:

Stosowany najczęściej w praktyce przez deweloperów OMRP bez dodatkowych zabezpieczeń w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo bankowej nie zapewnia nabywcy skutecznej ochrony, gdyż w przypadku upadłości dewelopera istnieje ryzyko utraty przez nabywcę zarówno wpłaconych środków finansowych, jak i samej nieruchomości⁹. Przedmiotowe ryzyko zostaje

⁹ Jednym z obecnie proponowanych w przyjętym przez RM projekcie ustawy – *Prawo restrukturyzacyjne*, mających na celu wzmocnienie pozycji nabywcy rozwiązań jest przyznanie nabywcom lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego pozycji analogicznej do sytuacji wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo (por. art. 336 projektu ustawy – *Prawo restrukturyzacyjne*). Przedmiotowe rozwiązanie, choć korzystne z punktu widzenia ochrony

wyeliminowane tylko w sytuacji zastosowania ZMRP albo OMRP połączonego z gwarancją bankową lub ubezpieczeniową. Tylko w tych przypadkach nabywca ma gwarancję odzyskania wpłaconych przez niego środków w sytuacji upadłości dewelopera.

Istnieje zatem konieczność eliminacji przedmiotowego ryzyka, co może nastąpić wyłącznie poprzez ograniczenie środków ochrony wyłącznie do ZMRP oraz OMRP połączonego z gwarancją bankową lub ubezpieczeniową.

3.2. Umowa o prowadzenie MRP

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się uregulowanie przesłanek wypowiedzenia przez bank umowy o prowadzenie MRP oraz obowiązków banku w związku z wypowiedzeniem. Do przesłanek upoważniających bank do wypowiedzenia umowy o prowadzenie MRP należy zaliczyć:

1. niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie umowy przez dewelopera, z rażącym pokrzywdzeniem banku lub interesów nabywców,
2. naruszenie przepisów u.o.p.n.,

Jednocześnie proponuje się, aby termin wypowiedzenia umowy o prowadzenie MRP wynosił 60 dni, chyba że przed upływem tego terminu deweloper zawrze umowę o prowadzenie MRP z innym bankiem. Długość zaproponowanego terminu wypowiedzenia jest skorelowana z obecną regulacją zawartą w art. 6 ust. 1 u.o.p.n.

Ponadto proponuje się, aby deweloper w przypadku wypowiedzenia umowy o prowadzenie MRP miał obowiązek dostarczenia bankowi dotychczas prowadzącemu MRP zaświadczenia banku, na którego rachunek mają być przelane środki, iż rachunek ten spełnia przesłanki MRP w rozumieniu przepisów u.o.p.n.

Uzasadnienie:

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.). Brak precyzyjnego określenia „ważnych powodów” może powodować wątpliwości interpretacyjne w tym zakresie. U.o.p.n. nie reguluje również zasad działań banku w przypadku wypowiedzenia takiej umowy (np. czy bank ma nadal obowiązek przyjmować na MRP wpłaty nabywców). Wobec niewskazania w u.o.p.n. terminu wypowiedzenia umowy przez bank, należy przyjąć, że umowa o prowadzenie rachunku powierniczego ustaje z chwilą doręczenia deweloperowi oświadczenia

interesów nabywców (daje im pierwszeństwo w zaspokojeniu z przedmiotu zabezpieczenia przed pozostałymi wierzycielami, którzy nie zostali w ten sposób zabezpieczeni), należy uznać za niewystarczające. 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 po zaspokojeniu roszczeń banku. *Projekt ustawy – Prawo restrukturyzacyjne* przewiduje, że w takiej sytuacji roszczenia nabywcy będą zaspokajane w ramach II kategorii wierzycieli (por. nowe brzmienie art. 342 u.p.u.n.). Może to prowadzić do sytuacji, w której po pokryciu kosztów postępowania oraz zaspokojeniu się wierzycieli należących do I kategorii, pozostałe środki z masy upadłości nie będą wystarczające dla zaspokojenia roszczeń nabywców..

banku o jej wypowiedzeniu. Od tego momentu bank nie jest zobowiązany ani uprawniony do dokonywania jakichkolwiek czynności wykonywanych wcześniej na podstawie umowy z deweloperem. Wydaje się, że niewykonywanie przez bank umowy MRP przez okres 60 dni od jej wypowiedzenia, a w każdym razie do czasu zawarcia przez dewelopera umowy o prowadzenie tego rachunku z innym bankiem, narusza nie tylko interesy dewelopera, lecz także nabywcy nieruchomości. Wprowadzenia terminu wypowiedzenia (60 dni) będzie skutkowało tym, że bank będzie miał obowiązek wykonywania czynności związanych z prowadzeniem MRP do upływu tego terminu albo do podpisania przez dewelopera umowy z innym bankiem.

3.3. Zakres informacji o wpłatach i wypłatach z MRP

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się doprecyzować zakres informacji, jakich może żądać nabywca od banku prowadzącego MRP poprzez wskazanie, iż może on obejmować informację o ogólnym saldzie MRP oraz szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat nabywcy występującego z przedmiotowym żądaniem.

Uzasadnienie:

Proponowana zmiana ma wyeliminować wątpliwości interpretacyjne dotyczące zakresu informacji, jakich może udzielić bank prowadzący MRP nabywcy, który nie jest stroną umowy o prowadzenie MRP, tak aby nie narazić się na zarzut naruszenia tajemnicy bankowej. Zgodnie z proponowaną zmianą nabywca będzie mógł uzyskać od banku informację o dokonanych wpłatach i wypłatach na rzecz danego przedsięwzięcia deweloperskiego (ogólne saldo MRP) oraz oczywiście szczegółowe informacje dotyczące jego środków zgromadzonych na MRP (daty, sumy wpłat i wypłat).

3.4. Obowiązki kontrolne banku

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się doprecyzowanie przepisów dotyczących zakresu uprawnień kontrolnych banku.

Proponuje się, aby kontrola banku dokonywana przed wypłatą deweloperowi środków zgromadzonych na OMRP obejmowała co najmniej weryfikację:

1. posiadania przez dewelopera tytułu własności lub prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie;
2. aktualności i prawidłowości prospektu informacyjnego;
3. aktualności i prawidłowości wzorca umowy deweloperskiej;
4. wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym,
5. danych zawartych w Centralnym Rejestrze Restrukturyzacji i Upadłości, o którym mowa w art. 6 ust. 5 ustawy z dnia ... Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z ... poz. ...);
6. ważności i prawomocności pozwolenia na budowę, a w przypadku ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego potwierdzenia zakończenia budowy;
7. potwierdzenia zakończenia przez dewelopera określonego w harmonogramie etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, obejmującą m.in. wpis kierownika budowy w

- dzienniku budowy i inne istotne wpisy w dzienniku budowy, udokumentowanie faktycznego zaawansowania robót na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, terminowość wykonania robót budowlanych dotyczących kontrolowanego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego;
8. wydatkowania przez dewelopera środków wypłaconych uprzednio z OMRP na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego;
 9. przeznaczenia środków dla wnioskowanej przez dewelopera wypłaty z OMRP, w szczególności bank może żądać szczegółowego rozliczenia kosztów dotyczących zakończonych etapów określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, załączonym do umowy o prowadzenie MRP, oraz o przedłożenie dokumentów źródłowych potwierdzających opłacenie wydatków dotyczących zakończonych etapów i etapu, którego dotyczy dyspozycja wypłaty;
 10. zaświadczenia o niezaleganiu przez dewelopera ze zobowiązaniami publicznoprawnymi;
 11. oświadczenia dewelopera o uregulowaniu płatności wobec wykonawców lub podwykonawców.

Ponadto proponuje się, aby w przypadku negatywnego wyniku weryfikacji jednej z wyżej wymienionych kwestii bank mógł odmówić wypłacenia deweloperowi środków zgromadzonych na OMRP, których dotyczy dyspozycja wypłaty.

Uzasadnienie:

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 12 u.o.p.n.), nie precyzując jednak ich zakresu. Może to powodować trudności w realizacji przez bank przedmiotowych obowiązków. Proponowane zmiany określają minimalny zakres działań kontrolnych, jakie bank ma obowiązek przeprowadzić w ramach jego ustawowych obowiązków kontrolnych. Umowa o prowadzenie MRP, wewnętrzne procedury banku mogą przewidywać szerszy zakres przedmiotowych działań kontrolnych. Należy wskazać, iż zakres proponowanych działań kontrolnych banku odpowiada obecnie stosowanym przez banki działaniom kontrolnym w ramach przyjętych przez nich procedur wewnętrznych¹⁰.

3.5. Wypłata środków z otwartego MRP

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się, aby bank mógł wypłacić, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, maksymalnie kwotę będącą iloczynem określonego w harmonogramie procentu kosztów danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego w całości kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego i ceny lokalu mieszkaniowego albo domu jednorodzinnego (chodzi o przeniesienie procentów kosztów z harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego do warunków wypłat określonych w umowie OMRP).

Ponadto proponuje się, aby wypłata środków z OMRP na rzecz dewelopera po zakończeniu ostatniego etapu przedsięwzięcia określonego w harmonogramie następowała zgodnie z zasadami

¹⁰ Analizy własne: Raport z badania rynku budownictwa mieszkaniowego – rynek pierwotny, marzec 2014 r. - przygotowany przez UOKiK

określonymi w art. 10 u.o.p.n. Bank będzie wypłacał deweloperowi pozostałe na OMRP środki sukcesywnie w miarę dostarczania przez dewelopera wypisów aktów notarialnych umowy przenoszącej na nabywców, których środki zgromadzone są na OMRP, prawo, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n.

Uzasadnienie:

Przepisy u.o.p.n. nie określają zasad dokonywania wypłaty środków z OMRP. Może to powodować trudności w realizacji przez bank przedmiotowych obowiązków. Przyjęcie wskazanego sposobu wypłaty środków na rzecz dewelopera będzie skutkowało zabezpieczeniem środków nabywcy w przypadku ewentualnej upadłości dewelopera. Jednocześnie deweloper otrzymuje gwarancję wypłaty środków w wysokości adekwatnej do co najmniej poniesionych przez niego kosztów na realizację określonego w harmonogramie etapu 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, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n. stanowi instrument dyscyplinujący dewelopera do terminowego zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego oraz jak najszybszego przeniesienia tego prawa na nabywcę. Dla nabywcy stanowi to kolejne dodatkowe zabezpieczenie.

3.6. Wypłata środków z zamkniętego MRP

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się w art. 10 u.o.p.n. doprecyzować, iż wypłata z ZMRP następuje po otrzymaniu przez bank wypisu aktu notarialnego.

Uzasadnienie:

Proponowana zmiana ma na celu dostosowanie pojęć użytych przedmiotowym przepisem do przepisów ustawy – Prawo o notariacie.

3.7. Koszty związane z prowadzeniem MRP

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się jednoznacznie przesądzić, że koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie MRP nie mogą zostać pobrane ze środków zgromadzonych na rachunku.

Uzasadnienie:

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

3.8. Obowiązek prowadzenia MRP dla zadania inwestycyjnego

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się, żeby MRP był prowadzony dla zadania inwestycyjnego, w przypadku jego wyodrębnienia w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.

Uzasadnienie:

Aktualnie deweloper dla przedsięwzięcia deweloperskiego, ma obowiązek zawrzeć umowę o prowadzenie MRP, na którym deponowane są środki wszystkich nabywców lokali mieszkalnych/domów jednorodzinnych wybudowanych w ramach tego przedsięwzięcia. W przypadku przedsięwzięć „wieloetapowych” (składających się zatem 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 trudności z rozliczeniem środków zdeponowanych na MRP. Ponadto obecny sposób określenia obowiązku przygotowania harmonogramu dla przedsięwzięcia deweloperskiego może przysparzać deweloperem trudności z jego realizacją w przypadku przedsięwzięć „wieloetapowych”. Skutkiem proponowanej zmiany będzie zwiększenie poziomu skuteczności ochrony nabywcy, przejrzystości rozliczeń środków gromadzonych na MRP (co z kolei ułatwi bankom dokonywanie rozliczeń takich środków) oraz ułatwienie deweloperom realizacji obowiązku sporządzania harmonogramu.

4. Obowiązki przedkontraktowe dewelopera – prospekt informacyjny

4.1. Katalog dokumentów stanowiących źródło informacji o planowanych inwestycjach w promieniu 1 km od nieruchomości

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się ustalenie zamkniętego katalogu dokumentów stanowiących źródło informacji o planowanych inwestycjach w promieniu 1 km od nieruchomości poprzez wskazanie konkretnych dokumentów, które mają stanowić to źródło. Proponuje się zaliczyć do przedmiotowego katalogu następujące dokumenty:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
2. studium kierunków i zagospodarowania przestrzennego gminy
3. decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego
4. decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach
5. decyzje o obszarach ograniczonego użytkowania
6. miejscowe plany odbudowy
7. mapy terenów zalewowych
8. decyzje wynikające z przepisów szczególnych, w szczególności: 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 budowli przeciwpowodziowych, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej.

Uzasadnienie:

Zgodnie ze wzorem prospektu informacyjnego¹¹, jedną z informacji, jakie deweloper ma obowiązek w nim zamieścić, są 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

¹¹ Wzór prospektu informacyjnego określa załącznik do u.o.p.n.

źródło przedmiotowych informacji może uniemożliwić deweloperowi prawidłową realizację tego obowiązku. Podstawowym dokumentem będącym źródłem informacji jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się bowiem przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz sposoby zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Z uwagi na wprowadzenie przez ustawodawcę do porządku prawnego tzw. specustaw oraz w związku z niewielkim pokryciem kraju planami miejscowymi, opieranie informacji o otoczeniu planowanej inwestycji wyłącznie na danych zawartych w tych planach nie realizowałoby celu ustawodawcy, a opracowana w ten sposób informacja nie spełniałaby swojej roli. Informacja zawarta w ww. prospekcie powinna zatem być oparta również o studium kierunków i zagospodarowania przestrzennego gminy i decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz inne decyzje wynikające z tzw. specustaw (np. 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). Wskazane byłoby również uwzględnienie w informacji decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.) czy o obszarach ograniczonego użytkowania, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, z późn. zm.). Cennych informacji mogą dostarczyć również ustalenia zawarte w miejscowych planach odbudowy, o których mowa w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. Nr 84, poz. 906, z późn. zm.), czy mapach terenów zalewowych. Skutkiem przedmiotowej zmiany będzie zmniejszenie poziomu pracochłonności i czasochłonności po stronie dewelopera. Zmiana zapewni jednocześnie prawidłową realizację obowiązku ustawowego.

4.2. Zmiana w zakresie sposobu przekazywania przez dewelopera prospektu informacyjnego

Propozycja legislacyjna :

Proponuje się wprowadzenie obowiązku przekazania prospektu bez konieczności uprzedniego zgłoszenia żądania przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej.

Uzasadnienie:

Istotą proponowanego rozwiązania jest unieniezależnienie przedmiotowego obowiązku dewelopera od zgłoszenia żądania przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej. Obowiązek ten ma mieć zatem charakter samoistny, a nie następczy. Ponadto proponowane rozwiązanie zapewni jednocześnie osobom zainteresowanym zawarciem umowy deweloperskiej dodatkową ochronę. Osoba taka będzie miała zagwarantowane prawo uzyskania informacji przedkontraktowych od dewelopera (w postaci prospektu informacyjnego) bez konieczności zażądania ich. 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.

4.3. Załączniki do prospektu informacyjnego

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się wprowadzenie dodatkowego załącznika do prospektu informacyjnego w postaci „szkicu terenu z zaznaczeniem budynku”.

Uzasadnienie:

Proponowane rozwiązanie zapewnia nabywcy uzyskanie dodatkowych informacji dotyczących realizowanego na nieruchomości przedsięwzięcia deweloperskiego 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.

5. Umowa deweloperska

Propozycja legislacyjna:

1.

Proponuje się doprecyzowanie definicji umowy deweloperskiej w ten sposób, że deweloper na podstawie tej umowy zobowiązuje się do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę albo do przeniesienia na nabywcę własności lokalu, w sytuacji gdy wyodrębnienie już nastąpiło albo do zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinny i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości albo do przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Umowa deweloperska, w przypadku kiedy nabywca dokonuje zakupu lokalu mieszkalnego wraz z garażem (czy innymi pomieszczeniami gospodarczymi albo drogami wewnętrznymi) powinna również zawierać zobowiązanie dewelopera do przeniesienia na nabywcę udziału w prawie własności lokali użytkowych - wielostanowiskowej hali garażowej, pomieszczeń gospodarczych (np. kotłowni, trafostacji), przeznaczonych na cele rekreacyjne lub udział w prawie własności nieruchomości gruntowych przeznaczonych np. na urządzenie dróg wewnętrznych.

Należy wskazać, iż proponowane zmiany będą mieć wpływ na treść regulacji u.o.p.n dotyczącej zakresu roszczeń nabywcy, które na podstawie umowy deweloperskiej podlegają wpisowi do księgi wieczystej.

2.

Proponuje się uzupełnienie regulacji art. 22 u.o.p.n. o określenie udziałów przypadających w nieruchomości wspólnej.

3.

Proponuje się, aby umowa deweloperska określała sposób płatności nabywcy na rzecz dewelopera, prowadzącego OMRP. Należy skorelować harmonogram wpłat nabywcy na podstawie umowy deweloperskiej z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego (zadania inwestycyjnego). Wpłata środków na OMRP następowałaby zgodnie z podziałem kosztów w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego (zadania inwestycyjnego), a jej wysokość uzależniona byłaby od stopnia zaawansowania budowy (np. jeżeli budowa będzie już zaawansowana w 50% tyle również wpłaci nabywca zawierając umowę deweloperską, przy czym zawierając ją na początku budowy, np. na etapie tzw. „dziury w ziemi”, nie będzie on musiał wpłacić więcej niż 25% - art. 24 ust. 2 u.o.p.n.). Jednocześnie, zgodnie z propozycją dotyczącą zasad wypłaty z OMRP, wypłata ta również zostałaby skorelowana z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego (zadania inwestycyjnego) oraz ceną, jaką ma zapłacić nabywca za nieruchomość (por. pkt III.3.5. niniejszych założeń). Nabywca wpłacałby środki na OMRP w miarę postępów prac na budowie.

4.

Ponadto proponuje się doprecyzowanie przepisów regulujących treść umowy deweloperskiej oraz kwestii załączników do tej umowy, poprzez przyjęcie, iż wzór umowy deweloperskiej, stanowiący załącznik do prospektu informacyjnego, nie stanowi jednocześnie załącznika do zawieranej przed notariuszem konkretnej umowy między deweloperem a nabywcą.

Uzasadnienie:

Ad 1.

Proponowana zmiana ma na celu dostosowanie treści umowy deweloperskiej do zmiany zakresu przedmiotowego ustawy, o której mowa w pkt III.1 niniejszych założeń.

Ad 2.

Określenie udziałów przypadających w nieruchomości wspólnej ma istotne znaczenie dla wykonania umowy deweloperskiej. Nieuwzględnienie w treści umowy deweloperskiej, mającej za przedmiot lokal mieszkalny, koniecznych elementów treści umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, a w szczególności brak określenia udziałów przypadających nabywcy w nieruchomości wspólnej, należy uznać za nieuzasadnione pominięcie.

Ad 3.

Jednoczesne powiązanie zarówno wpłat na OMRP jak wypłat z tego rachunku z postęпами na budowie pozwoli w razie ewentualnej upadłości dewelopera, ograniczyć ryzyko utraty wszystkich wpłacanych przez nabywcę środków finansowych. Ewentualne ryzyko będzie obejmowało wyłącznie część środków nabywcy. Ponadto taki sposób wpłaty środków powinien mieć dyscyplinujący wpływ na terminowość prac dewelopera. Należy również zwrócić uwagę, iż przedmiotowa propozycja może mieć znaczenie przy dokonywaniu oceny ryzyka przez instytucje oferujące gwarancje ubezpieczeniowe i bankowe, co może ewentualnie zachęcić je do szerszego włączenia do swej oferty przedmiotowych produktów.

Ad 4.

Obecnie wzór umowy deweloperskiej, stanowiący załącznik do prospektu informacyjnego, stanowi jednocześnie załącznik do zawieranej przed notariuszem konkretnej umowy między deweloperem, a nabywcą. Powoduje to znaczne zwiększenie objętości umowy deweloperskiej

(w zależności od konkretnego projektu od kilku do kilkudziesięciu stron), a tym samym obciążenie finansowe dla stron umowy¹².

6. Ekwiwalentność kar umownych i odsetek

Propozycja legislacyjna :

Proponuje się doprecyzowanie przepisu zawartego w art. 25 u.o.p.n. w sposób zapewniający obowiązek stosowania ekwiwalentnych kar umownych oraz odsetek dla obu stron umowy.

Uzasadnienie:

Obecny sposób sformułowania przepisu może nasuwać praktyczne trudności w realizacji obowiązku zapewnienia stosowania ekwiwalentnych 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 spełnienia świadczenia pieniężnego przez nabywcę znacząco przewyższa wysokość kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dewelopera.

7. Odbiór lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego

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

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się wyposażyć nabywcę w prawo odmowy dokonania odbioru lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego ze względu na wady istotne. W przypadku odmowy dokonania odbioru przez nabywcę ze względu na wady istotne przedmiotu umowy, wskazanym wydaje się, by okoliczność ta została uwidoczniiona w protokole. Uchroni to nabywcę przed zarzutem zwłoki w odbiorze (niestawiennictwo). W wyniku takiej odmowy należy przyjąć, że odbiór lokalu nie nastąpił, a procedura odbioru będzie musiała odbyć się ponownie po usunięciu przez dewelopera wad. Odmowa dokonania odbioru nabywcy w takim przypadku nie będzie mieć wpływu na upływ terminu, o którym mowa w art. 29 ust. pkt 6 u.o.p.n.

Uzasadnienie:

Obecny sposób uregulowania procedury odbioru uniemożliwia nabywcy odmowę odbioru lokalu mieszkalnego/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/domu jednorodzinnego, pomimo niemożności jego użytkowania. Celem wprowadzenia proponowanego rozwiązania jest zapewnienie nabywcy realnego narzędzia ułatwiającego realizację

¹² Objętość aktu notarialnego może mieć również znaczenie w przypadku sporządzania wypisów. Zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 237) za sporządzenie wypisu, odpisu lub wyciągu z akt notarialnych lub innego dokumentu maksymalna stawka wynosi 6 zł za każdą rozpoczętą stronę.

przysługujących mu uprawnień. Brak wpływu odmowy na upływ terminu, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 6 u.o.p.n. ma zmobilizować dewelopera do sprawnego usunięcia wady istotnej i ponownego przedstawienia nabywcy lokalu do odbioru.

7.2. Określenie konsekwencji nieterminowego usunięcia wady przez dewelopera

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się, aby nabywca miał prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lub wady zgłoszonej do protokołu odbioru w wyznaczonym przez nabywcę terminie.

Uzasadnienie:

Obecnie procedura reklamacyjna nie daje nabywcy realnego wpływu na tempo i jakość usuwania przez dewelopera zgłoszonych do protokołu odbioru wad lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego. W przypadku, gdy deweloper w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady zgłoszonej do protokołu może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Zgodnie z proponowaną zmianą, jeżeli wada nie zostanie usunięta po upływie przedmiotowego terminu, konsument wyznaczy deweloperowi dodatkowy termin na usunięcie wady, po upływie którego będzie mógł odstąpić od umowy deweloperskiej, jeżeli deweloper nadal wady nie usunie.

Analogicznie kwestia nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej powinna skutkować możliwością odstąpienia przez nabywcę od umowy.

8. Wykreślenie roszczeń nabywcy z księgi wieczystej

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się w art. 31 ust. 1 skreślenie fragmentu „w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia”.

Uzasadnienie:

Proponowana zmiana ma na celu eliminację pojawiających się w praktyce obrotu wątpliwości co do obligatoryjności wpisu w księdze wieczystej roszczenia nabywcy wynikającego z umowy deweloperskiej.

9. Przepisy karne

Propozycja legislacyjna:

Proponuje się wprowadzenie sankcji za niezapewnienie przez dewelopera jednego z obowiązkowych środków ochrony. Proponuje się następujący rodzaj sankcji: grzywna, kara ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

Uzasadnienie:

U.o.p.n. nie przewiduje sankcji za niestosowanie przez dewelopera środków ochrony wpłat nabywcy, pomimo takiego obowiązku. Brak penalizacji tego rodzaju działań dewelopera może stanowić jedną z przyczyn niezrealizowania celu ustawy.