



STOWARZYSZENIE NOTARIUSZY RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zarząd Główny: 01-793 Warszawa; ul. L. Rydygiera 17 lok. U01;
Tel/fax. 22 827-13-45; 22 827-01-94 • www.rejent.com.pl • e-mail: snrp@rejent.com.pl
KRS - 0000113857 • NIP 751-100-39-25 • REGON 630322724

L.dz. 224 / 2018

Warszawa, dnia 9 lipca 2018 r.

Szanowna Pani

Dorota Karczewska

Wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Plac Powstańców Warszawy 1; 00-050 Warszawa

Szanowne Pani Prezes,

W związku z otrzymanym, w dniu 19 czerwca 2018 roku, pismem nr DOIK-071-60/18/MSo/JTB, w sprawie wyrażenia opinii o projekcie ustawy o zmianie ustawy projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, **Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej w załączeniu przesyła odpis Uchwały nr 58/VII/2018 z dnia 9 lipca 2018 roku.**

z wyrazami szacunku

W imieniu Zarządu Głównego

Aleksandra Chmiel

A. Chmiel
Wiceprezes Stowarzyszenia

Anna Danko – Roesler

Anna Danko-Roesler
Prezes Stowarzyszenia

Uchwała Nr 58 /VII / 2018
Zarządu Głównego Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej
podjęta drogą obiegową w dniu 09.07.2018 r.

w sprawie zaopiniowania projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

§ 1

Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy RP, w związku z otrzymanym od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w dniu 19 czerwca 2018 roku pismem nr DOIK-071-60/18/MSa/JTB w sprawie wyrażenia opinii o projekcie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - dalej „Projekt” - postanawia zgłosić poniższe uwagi do przesłanego Projektu:

I. Uwagi Ogólne.

Zmiany ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej „Ustawa”) są zmianami oczekiwanymi i Projekt niewątpliwie w znacznym stopniu wychodzi im naprzeciw. Niemniej kwestie, które są nowością w stosunku do obecnie obowiązującego stanu prawnego zostały potraktowane nieco powierzchownie, co w przyszłości może nastręczyć problemy interpretacyjne (np.art.2.2 Projektu), a z niektórymi z nich trudno się zgodzić.

Niewątpliwie ważnym jest uregulowanie w Projekcie „Umowy Rezerwacyjnej”, która funkcjonuje w obrocie w zasadzie od samego początku obowiązywania Ustawy i niejednokrotnie była źródłem konfliktów, a zwłaszcza kwestie związane z odstąpieniem od niej oraz wysokość opłaty rezerwacyjnej i zasady jej zwrotu.

Projekt zwiększa zakres obowiązków dewelopera, precyzuje kilka kwestii, które dotychczas budziły wątpliwości, co jest słuszne. Mając jednak na uwadze, że jest to umowa dwustronnie zobowiązująca to wydaje się istotnym aby uregulować dwie kwestie tj. zobowiązanie się nabywcy do nabycia lokalu (domu, udziału w nich) oraz wyegzekwowanie od nabywcy wykreślenia roszczeń z księgi wieczystej na wypadek odstąpienia od umowy przez dewelopera.

Wskazać należy także, że z punktu widzenia zasad obowiązujących w legislacji sam tytuł Projektu powinien być uzupełniony o treść: „oraz o zmianie niektórych ustaw”.

Zwracamy również uwagę na to, że zmianie ulega blisko 75 % przepisów ustawy. Oczywiście część z nich to konsekwencja dodania nowego rodzaju umów. Zdaniem ZG SNRP taki stan rzeczy skłania do zastanowienia się nad głębszymi zmianami i uzasadnia uchylenie dotychczasowej Ustawy i uchwalenie nowej. Za nową ustawą przemawia ponadto fakt, że w Projekcie całym jednostkom redakcyjnym (artykuły i rozdziały) nadaje się nowe brzmienie, np. art.1, 2, 5, 6 itd.

Podkreślić należy, że przepisy ograniczające rodzaj rachunków powierniczych spowodują, że ceny mieszkań wzrosną, a na rynku pozostaną jedynie silne i duże firmy deweloperskie. Natomiast deweloperzy budujący w mniejszej skali, w małych miejscowościach tego ciężaru finansowego nie udźwigną. Projektowane zmiany zamkną w ten sposób drogę rozwoju gospodarczego mniejszym przedsiębiorcom i tym samym ograniczą dynamikę budownictwa mieszkaniowego w miastach o mniejszej liczbie mieszkańców. Tym bardziej jest to niezrozumiałe, że projektodawcą tych zmian jest Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jedynym beneficjentem korzyści płynących z wprowadzenia nowych przepisów będą banki. Wyeliminowanie otwartych rachunków powierniczych spowoduje podwyższenie kosztów przedsięwzięć deweloperskich, które w ostatecznym rozrachunku poniosą nabywcy.

ZG SNRP proponuje pozostawienie rachunków powierniczych otwartych jako tych które sprawdziły się na rynku i spowodowały wzrost ceny mieszkań na poziomie około 2,5 %. Jednakże postulujemy wprowadzenie regulacji doprecyzowujących obowiązek banku w zakresie niezwłocznej wypłaty środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w przypadku skorzystania przez którąkolwiek ze stron z ustawowego lub umownego prawa do odstąpienia od umowy lub rozwiązania takiej umowy. Dyskusyjne jest również ograniczenie prawa do wypowiedzenia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloperowi, w sytuacji gdy bank jak i deweloper prowadzą działalność gospodarczą w celu osiągnięcia zysku i zarówno bank jak i deweloper nie zawsze prawidłowo realizują swoje obowiązki wynikających z ustawy deweloperskiej co jest obserwowane w praktyce notarialnej.

II. Analiza proponowanych zmian.

1. ZAKRES PRZEDMIOTOWO-PODMIOTOWY I DEFINICJE (art.1, 2, 2a i 3 Projektu):

- 1) w art.2.2 projektodawca wprowadził nowy rodzaj umowy, jednakże bez

szczegółowego określenia jej tytułu, co może budzić szereg wątpliwości w zakresie skutków prawnych, a przecież, skoro wprowadzona jest szczególną ustawą, powinna to być umowa nazwana.

- 2) w art.2b projektodawca rozszerza zakres zastosowania ustawy na wszystkie umowy, których przedmiotem są domy jednorodzinne lub lokal mieszkalne, a których stroną zbywającą jest przedsiębiorcą; jest to zakres zdecydowanie wykraczający poza cel ustawy; w obecnym brzmieniu projektowanego art. 2b, każdy przedsiębiorca będący właścicielem nawet jednego mieszkania nabytego np. na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników, który chciałby zbyć ten lokal, będzie podlegać regulacjom ustawy deweloperskiej; wobec powyższego proponujemy skreślić projektowany art. 2b (względnie przeredagować go w sposób, który istotnie zawęzi zakres jego zastosowania).

2. RACHUNKI POWIERNICZE (art.4-16)

- 1) W uzupełnieniu uwag natury ogólnej związanych z likwidacją otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych ZG SNRP pragnie podnieść, że otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze sprawdziły się na rynku, a uzasadnienie do opiniowanego projektu oraz inne dokumenty i analizy załączone do projektu nie zawierają jakichkolwiek argumentów przemawiających za rezygnacją z tego rachunku, poza ogólnymi stwierdzeniami o konieczności lepszego zabezpieczenia środków pieniężnych nabywcy. Jak wynika z wyżej wymienionych dokumentów rynek deweloperski jest stale monitorowany przez projektodawcę i podczas analizy zjawisk zachodzących na tym rynku nie wskazano żadnych argumentów prawnych lub faktycznych uzasadniających proponowane zmiany. W przypadku podtrzymania decyzji o likwidacji otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego stawiamy pytanie o jakie mechanizmy rynkowe zostanie uzupełnione prawo regulujące budownictwo mieszkaniowe aby zapewnić konkurencję na rynku mieszkań i funkcjonowanie podmiotów gospodarczych, które zajmują się budownictwem mieszkaniowym na małą skalę i w małych miejscowościach, a także będą przeciwdziałać wzrostowi cen mieszkań spowodowanych koniecznością kredytowania przez dewelopera całej inwestycji? Proponujemy też - mając na uwadze argumentację przedstawioną w części obejmującej uwagi ogólne oraz zapewnienia konkurencji między

bankami - wprowadzenie prawa do wypowiedzenia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera. Prawo wypowiedzenia tej umowy przysługiwałoby deweloperowi wyłącznie w sytuacji podpisania przez niego warunkowej umowy o prowadzenie takiego rachunku z innym bankiem, a zatem stosowną zmianę art. 5b ust. 1 poprzez nadanie mu brzmienia:

„art. 5b ust 1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje stronom umowy, przy czym deweloperowi wyłącznie w sytuacji uprzedniego podpisania umowy o prowadzenie takiego rachunku z innym bankiem i wpływu na nowy rachunek środków z dotychczas prowadzonego rachunku, a bankowi jedynie z ważnych powodów.”

- 2) Zbędny jest zapis zaproponowany w drugiej części zdania art.5a ust.3 Projektu: „chyba, że etap nie został zrealizowany w terminie określonym w harmonogramie”, bo przecież deweloper zawiadamia nabywcę o terminie wpłaty dopiero po zrealizowaniu danego etapu. 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;
- 3) Mając na uwadze interes nabywcy i nienarażanie go na ponoszenie kosztów dodatkowego wypisu aktu notarialnego, zbędnym, w dobie powszechnej cyfryzacji, wydaje się przedkładanie bankowi prowadzącemu zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy (art.10 Projektu), wypisu aktu notarialnego dokumentującego nabycie przez nabywcę nieruchomości objętych zakresem ustawy. Oczywiście, bezspornym jest fakt, że aby pieniądze z rachunku powierniczego przekazać deweloperowi musi być dowód umożliwiający tę wypłatę. Naszym zdaniem wystarczy napisać wprost, że dokument ten musi być bankowi jedynie okazany, a bank dla swoich celów dowodowych zapewne dokona jego zarchiwizowania w formie elektronicznej. Użycie sformułowania „po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego” nie daje

jednoznacznych podstaw do przyjęcia, że ten dokument w banku wystarczy okazać. Na marginesie chcemy dodać, że koszt uzyskania wypisu aktu notarialnego byłby zapewne przeniesiony na nabywcę.

3. OBOWIĄZKI DEWELOPERA PRZED ZAWARCIEM UMÓW, O KTÓRYCH MOWA W PROJEKCIE (rozdział 5 i 5a Projektu).

- 1) Jednym z podstawowych obowiązków dewelopera jest obowiązek informacyjny przejawiający się w konieczności wydania i doręczenia nabywcy Prospektu Informacyjnego. Prospekt Informacyjny, co wynika zarówno z Ustawy jak i z Projektu, składa się z Części Ogólnej, w skład której wchodzi, m.in. informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego objęte pkt III prospektu oraz z Części Indywidualnej. Doświadczenia wynikające z ponad sześcioletniego obowiązywania Ustawy prowadzą do wniosku, że między zawarciem umowy rezerwacyjnej a umowy deweloperskiej upływa od 1 do kilku miesięcy, wyjątkowo kilkunastu miesięcy. W tym czasie deweloper wydaje kilka, a czasami nawet kilkanaście, zaktualizowanych prospektów informacyjnych, w których zmienia się zwłaszcza część ogólna prospektu. Zmiany te dotyczą najczęściej: ostatnio ukończonych przedsięwzięć deweloperskich, stanu księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której trwa budowa, głównie poprzez ujawnianie roszczeń z zawartych przez dewelopera umów deweloperskich (dział III KW), a także wpisu roszczeń o ustanowienie hipotek przez nabywców lokali na rzecz banków hipotecznych (dział KW IV). Zmiany te mają charakter czysto techniczny i wynikają wprost z Ustawy lub innych ustaw, są bez wpływu na realizację przez nabywcę jego uprawnień z umowy rezerwacyjnej lub deweloperskiej i ochronę jego praw. Tymczasem Projektodawca w nowym art. 21e ust.1 pkt 3) nakazuje deweloperowi dokonać zwrotu opłaty rezerwacyjnej w przypadku dokonania zmian w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach bez zgody rezerwującego, a tymi zmianami będą przecież wpisy do działu IV księgi wieczystej roszczeń na rzecz banków hipotecznych, o których mowa wyżej. Dlatego też postulujemy pozostawienie obowiązku doręczania nabywcy przed zawarciem umowy deweloperskiej aktualnego prospektu informacyjnego wraz z załącznikiem w postaci: wzorca umowy deweloperskiej, a także rzutów określających położenie budynku na działce, rzutów budynku jednorodzinnego, lub rzutu

kondygnacji budynku wraz z zaznaczonym lokalem oraz plan lokalu z zaznaczonym pomieszczeniami, ich powierzchnią i rozmieszczeniem mediów, jednakże ograniczając ich dostarczenie do formy elektronicznej. Nabywca w treści aktu notarialnego oświadczałby, że deweloper doręczył mu prospekt informacyjny w terminie umożliwiającym mu zapoznanie się z jego treścią przed zawarciem umowy deweloperskiej, tak jak to dzieje się dotychczas, i złożenie takiego oświadczenia w treści umowy deweloperskiej powodowałoby, że prospekt informacyjny nie byłby załączany w formie papierowej do umowy deweloperskiej, a jedynym stałym i bezwzględnym załącznikiem byłyby wymienione wyżej rzuty.

Odnosnie wyżej opisanej koncepcji doręczania prospektów informacyjnych w formie elektronicznej, a jedynie na wyraźne żądanie – w formie papierowej lub na trwałym nośniku informacji, proponujemy uzupełnienie przepisów wprowadzających obowiązek prowadzenia przez dewelopera strony internetowej dla każdego przedsięwzięcia deweloperskiego z osobna lub poszczególnych zadań inwestycyjnych, z jednoczesnym zachowaniem zamieszczanych tam treści, bez możliwości ich poprawy, do dnia zbycia ostatniego lokalu mieszkalnego w danym przedsięwzięciu lub zadaniu inwestycyjnym. Funkcjonowanie takiej strony umożliwi nabywcy w każdym czasie prześledzenie wszystkich zmian jakie nastąpiły w treści wymienionych dokumentów.

Wobec powyższego proponujemy nadanie poniższym przepisom następującego brzmienia:

a) w art. 17 dodać ust. 3 o treści:

„3. Deweloper prowadzi dla każdego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego własną stronę internetową, na której zamieszcza prospekt informacyjny wraz z załącznikami i jego kolejne aktualizacje.”

b) w art. 20 ust.2 otrzymuje brzmienie:

„ 2. Załącznikami do umowy deweloperskiej są:

- a) część indywidualna prospektu informacyjnego,
- b) plan określający położenie budynku na działce,
- c) rzuty kondygnacji budynku jednorodzinnego lub rzut kondygnacji budynku wraz z zaznaczonym lokalem, obejmujący pomieszczenia, ich powierzchnię i rozmieszczenie mediów. ”,

c) w art.22.ust.1 pkt 15 otrzymuje brzmienie :

- „15) oświadczenie dewelopera, czy i jakie zaszły zmiany w treści prospektu informacyjnego lub załącznikach, pomiędzy ich doręczeniem nabywcy a podpisaniem umowy deweloperskiej oraz oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz załącznikami i zapoznaniu się z ich treścią przez nabywcę, a także z możliwością zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21;”
- d) w art.22.ust.2 dodaje się zdanie:
„Za zmiany prospektu informacyjnego nie uważa się zmian związanych z ujawnianiem roszczeń wynikających z umów deweloperskich oraz roszczeń o ustanowienie hipoteki przez nabywców lokalu na rzecz banków hipotecznych.”,
- e) w projektowanym art. 21e ust.1 pkt 3) proponujemy na końcu dopisać treść: „za wyjątkiem wpisu roszczeń na rzecz banków hipotecznych.”

4. TREŚĆ UMOWY DEWELOPERSKIEJ I POZOSTAŁYCH UMÓW (ROZDZIAŁ 6).

- 1) art. 22 Ustawy w pkt 5) mówi o określeniu usytuowania lokalu w budynku i rzucie kondygnacji z zaznaczonym lokalem jest, zgodnie z załącznikiem do Ustawy tj. wzorem prospektu informacyjnego, załącznikiem do tego prospektu. Proponujemy doprecyzowanie tego zapisu, gdyż nie jest oczywistym czy chodzi jedynie o zaznaczenie lokalu na kondygnacji, czy też niezbędny jest plan samego lokalu z zaznaczonymi pomieszczeniami, ich powierzchnią, otworami drzwiowymi i okiennymi oraz rozmieszczeniem mediów? To zagadnienie budzi wiele emocji wśród nabywców i dlatego problem ten powinien być jednoznacznie rozwiązany poprzez zastosowanie nomenklatury dotyczącej prawa budowlanego;
- 2) zdaniem ZG SNRP z art. 27 jasno i jednoznacznie powinno wynikać od jakiego momentu liczony jest termin rękojmi za wady, a to z uwagi na zdarzające się często w praktyce odbiory lokali przed uzyskaniem przez dewelopera na zasadach określonych w przepisach prawa budowlanego pozwolenia na użytkowanie budynku. Z tego względu uzasadnionym jest określenie rozpoczęcia biegu terminu rękojmi, który powinien biec tak jak przewiduje przepis art. 568 §1 kodeksu cywilnego od

momentu wydania lokalu w posiadanie nabywcy, ale nie wcześniej niż od dnia oddania budynku do użytkowania.

Zważywszy na powyższe argumenty, Projekt w obecnym kształcie wymaga dalszych prac, w celu usunięcia luk oraz doprecyzowania pojęć. Zdaniem Stowarzyszenia Projekt nie realizuje zasady kompletności regulacji (§ 2 Zasad techniki prawodawczej) oraz nie realizuje w pełni wskazanych w uzasadnieniu Projektu celów, między innymi w zakresie ochrony nabywcy, dając uprzywilejowaną pozycję nawet nie deweloperowi a bankom.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W imieniu Zarządu Głównego

Aleksandra Chmiel

Wiceprezes Stowarzyszenia

Anna Dańko – Roesler

Prezes Stowarzyszenia