



# ” Zmiana regulacji prawnych w zakresie bezpieczeństwa nabywców mieszkań i domów jednorodzinnych

Marta Polkowska

Starszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON  
Administrator Danych Systemu SARFIN

ANALIZA CENTRUM AMRON

27 maja 2021





20 maja br. Sejm przyjął przygotowaną przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów *Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*. Jest to nowelizacja obowiązującej aktualnie Ustawy deweloperskiej, która weszła w życie 29 kwietnia 2012 r. Nowe przepisy wprowadzają szereg zmian, które mają na celu m.in. poprawę bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami oraz eliminację ryzyka utraty przez nabywców nowych mieszkań wpłat na rachunki powiernicze. Ponadto ustawa definiuje nowe zasady, tryb oraz treść zawierania umowy deweloperskiej oraz innych umów zawieranych między nabywcą a firmą deweloperską, których celem jest przeniesienie prawa własności nieruchomości, jak również prawa i obowiązki stron ww. umów. Kluczową zmianą jest powołanie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, który ma zwiększyć ochronę osób kupujących mieszkania z rynku pierwotnego w przypadku upadłości firmy deweloperskiej.

Ustawa nakłada na dewelopera obowiązek przedstawienia nabywcy nieruchomości dokumentacji budowlanej, harmonogramu prac, prospektu informacyjnego oraz dokumentacji swojej sytuacji prawno-finansowej przed zawarciem umowy.

Dla umowy rezerwacyjnej, nowelizacja wprowadza maksymalną wartość opłaty rezerwacyjnej w wysokości 1% wartości nieruchomości określonej w prospekcie emisyjnym. Obecnie deweloperzy sami decydują o wysokości ww. opłaty. Wpłacona przez klienta kwota zaliczana jest na poczet wartości mieszkania gdy podpisana zostanie umowa deweloperska. W przypadku nieotrzymania kredytu, opłata rezerwacyjna zostanie zwrócona. Jeżeli nabywca zrezygnuje z zakupu nieruchomości, straci wpłaconą sumę. W przypadku gdy to deweloper odstąpi od podpisanej umowy rezerwacyjnej, wypłaci klientowi podwójną wysokość wpłaconej kwoty.

Ustawa obliguje dewelopera do przekazania prospektu informacyjnego nabywcy mieszkania i definiuje jakie informacje ma on zawierać. Dotąd taki prospekt dostępny był na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej. W przypadku wystąpienia nieprawidłowości lub braków w umowie lub prospekcie informacyjnym, nabywca będzie miał prawo odstąpienia od umowy.

Nowe przepisy umożliwią nabywcom nieruchomości odstąpienie od umowy, w przypadku wykrycia istotnych wad przedmiotu umowy, wykrytych zarówno w trakcie przekazywania nieruchomości, jak również tych, które ujawniły się od dnia podpisania protokołu przekazania lokalu/domu do dnia przeniesienia własności nieruchomości. Doprecyzowano również procedurę odbioru nieruchomości wraz ze wskazaniem konsekwencji nieusunięcia wady w ustalonym przez nabywcę terminie. W kwestiach spornych nabywca nieruchomości może wystąpić o opinię rzeczoznawcy budowlanego, w celu potwierdzenia wykrycia istnienia wad. Nowością jest możliwość odstąpienia od umowy przez nabywcę w sytuacji nieprzeniesienia w terminie prawa własności na nabywcę.



Na mocy ustawy utworzony zostanie Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG), który ma zapewnić ochronę finansową nabywcom mieszkań w przypadku upadłości dewelopera lub banku. Do zadań DFG należeć będzie gromadzenie danych na temat inwestycji, deweloperów, banków prowadzących mieszkaniowe rachunki powiernicze oraz nabywców; przyjmowanie składek od deweloperów; wypłata należnych świadczeń na rzecz nabywców oraz dochodzenie roszczeń wobec dewelopera lub banku o zwrot środków wypłaconych nabywcy.

W ramach obecnie obowiązujących przepisów, firmy deweloperskie są zobligowane do gromadzenia wpłat nabywców mieszkań w bankach na zamkniętych lub otwartych rachunkach powierniczych. W przypadku zamkniętych rachunków, bank wypłaca zgromadzone środki deweloperowi po przeniesieniu własności nieruchomości na nabywcę. Rachunki otwarte, które przeważają na rynku, pozwalają na sukcesywne przekazywanie środków finansowych deweloperom w transzach zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. W przypadku upadłości dewelopera, powoduje to ryzyko utraty przez kupującego zarówno środków finansowych, jak i nieruchomości.

Nowością jest zobligowanie banku do weryfikacji czy deweloper nie zalega z płaceniem podatków, składek na ubezpieczenie społeczne, płatności wobec wykonawców i podwykonawców, jak również sprawdzenia czy wpłacił składki na DFG w odpowiedniej wysokości, przed przekazaniem pieniędzy z rachunku powierniczego deweloperowi. W przypadku kłopotów finansowych czy bankructwa firmy deweloperskiej, przekazane przez bank środki będą miały zabezpieczenie w Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, z którego w sytuacjach kryzysowych nastąpi zwrot wpłaconych na zakup mieszkania przez nabywcę środków. Co więcej, w przypadku upadłości banku, DFG wypłaci pieniądze powyżej kwoty gwarantowanej przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny będzie zasilany przez składki płacone przez deweloperów, które mają stanowić zabezpieczenie wpłaconych przez klienta środków. Wysokość stawek określi minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a ich maksymalna wysokość nie przekroczy 1% w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo 0,1% – w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Szereg regulacji wprowadzonych ustawą ma zapewnić bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomości oraz wyeliminować ryzyko straty finansowej po stronie nabywcy nieruchomości. Zaproponowane rozwiązania zobowiążą do poniesienia dodatkowych kosztów nie tylko deweloperów m.in. związanych z odprowadzaniem składek na DFG, ale również banki, które to będą zobligowane m.in. do inwestycji w nowe systemy informatyczne odpowiadające wymogom ustawy. Koszty branży deweloperskiej i sektora bankowego związane z wprowadzaniem przepisów ustawy w życie mogą zostać w konsekwencji przerzucone na nabywców mieszkań, poprzez wzrost cen nieruchomości oraz kosztów kredytu hipotecznego.



Obecnie nowelizacja oczekuje na podpis prezydenta. Przepisy zaczną obowiązywać po 12 miesiącach od opublikowania w Dzienniku Ustaw, z wyjątkiem niektórych artykułów, które zaczną obowiązywać w innych terminach. Zastosowanie przepisów w praktyce pokaże, czy wprowadzone zmiany w znaczący sposób wpłyną na bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami oraz wzrost cen na rynku nieruchomości.



**MARTA POLKOWSKA**

Starszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON, Administrator Danych Systemu SARFIN  
e-mail: [marta.polkowska@amron.pl](mailto:marta.polkowska@amron.pl)

## Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

### NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.