NOWA USTAWA DEWELOPERSKA – LEPSZA OCHRONA KONSUMENTÓW

* **Sejm przyjął nową ustawę deweloperską, która wzmocni ochronę osób kupujących nieruchomości mieszkaniowe na rynku pierwotnym.**
* **Jedną z ważniejszych zmian jest utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, z którego będą wypłacane pieniądze m.in. w przypadku upadłości dewelopera lub banku powyżej kwoty gwarantowanej przez BFG.**
* **Ustawa reguluje też m.in. umowy rezerwacyjne,** **nadzór nad wydatkowaniem środków z MRP, usunięcie wad na koszt dewelopera czy możliwość odstąpienia od umowy, jeśli przy odbiorze mieszkania wystąpią wady istotne.**

**[Warszawa, 21 maja 2021 r.]** Sejm zakończył wczoraj prace nad [ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym](http://sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/PrzebiegProc.xsp?id=DBD4BEE8BCA5E75EC125868C004CFA8C), przygotowaną przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Teraz ustawa trafi do podpisu Prezydenta RP.

- *Dotychczasowe przepisy nie zapewniały klientom deweloperów odpowiedniej ochrony prawnej, a także finansowej. Nowa ustawa doprowadzi do tego, że polskie rodziny decydujące się na zakup mieszkania lub domu od dewelopera nie będą musiały obawiać się utraty powierzanych przedsiębiorcy pieniędzy. Temu służy także utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, z którego w kryzysowych sytuacjach, takich jak upadłość firmy deweloperskiej lub banku, nabywcy mieszkań otrzymają zwrot wpłaconych środków* – mówi Tomasz Chróstny, Prezes UOKiK.

**Mieszkaniowe rachunki powiernicze i DFG**

Obecnie deweloperzy muszą gromadzić wpłaty klientów na **mieszkaniowych rachunkach powierniczych (MRP)**. Mogą być one zamknięte lub otwarte. W pierwszym przypadku bank wypłaca przedsiębiorcy pieniądze dopiero po przeniesieniu własności mieszkania lub domu na nabywcę. Na rynku dominują jednak (ok. 90 proc.) otwarte MRP, czyli takie z których środki trafiają do dewelopera stopniowo, zgodnie z harmonogramem prac na budowie. Dla konsumenta oznacza to realne ryzyko straty w sytuacji, gdy firma przerwie budowę lub upadnie, a bank przekazał jej już środki z takiego rachunku.

Zagrożeniem dla klienta może być także upadłość banku, który prowadzi MRP. Kwoty do 100 tys. euro są gwarantowane przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny, ale mieszkania bywają droższe. Poza tym gwarancja BFG obejmuje łącznie wszystkie pieniądze konsumenta w danym banku, także zgromadzone na koncie osobistym czy lokatach. W związku z tym nawet w przypadku zamkniętego MRP klient dewelopera może nie odzyskać całej sumy.

Nowa ustawa przewiduje usunięcie niewykorzystywanej dotychczas w praktyce formy ochrony środków nabywcy, czyli otwartego MRP z gwarancją bankową oraz otwartego MRP z gwarancją ubezpieczeniową. Pozostałe mieszkaniowe rachunki powiernicze – otwarty i zamknięty – będą nadal istniały. Zabezpieczeniem dla środków nabywcy zgromadzonych na tych rachunkach będzie **Deweloperski Fundusz Gwarancyjny**. Deweloperzy będą odprowadzać na niego składki od wpłat klientów dokonywanych na MRP. Wysokość stawek procentowych, według których deweloper obliczy składkę na DFG, ma ustalać w rozporządzeniu minister właściwy ds. budownictwa (obecnie to Minister Rozwoju, Pracy i Technologii), który na każdym z etapów procesu legislacyjnego uczestniczył w pracach nad ustawą. Przepisy przewidują, że składka może wynieść maksymalnie do 1 proc. w przypadku otwartych MRP i do 0,1 proc. w przypadku zamkniętych MRP.

Pieniądze z DFG będą uruchamiane m.in. w przypadkach:

* upadłości dewelopera,
* upadłości banku – jeśli gwarancje z BFG (do 100 tys. euro) nie wystarczą, aby pokryć środki zgromadzone na otwartym lub zamkniętym MRP,
* odstąpienia klienta od umowy w sytuacjach wskazanych w ustawie, np. nieprzeniesienia przez dewelopera na klienta własności lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej, braku zgody wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie własności mieszkania, a także nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej, którą uznał w protokole odbioru albo potwierdzenia takiej wady przez rzeczoznawcę budowalnego.

**Kolejne ważne zmiany**

* **Umowy rezerwacyjne.** W [dotychczasowej ustawie](http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20112321377/U/D20111377Lj.pdf) nie były uregulowane. Dla kupujących mogło to oznaczać np. wysokie opłaty czy ryzyko utraty wpłaconych pieniędzy. Zgodnie z nową ustawą opłata rezerwacyjna nie będzie mogła przekraczać 1 proc. ceny nieruchomości.W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej, kwota ta zostanie zaliczona na poczet ceny mieszkania i trafi na MRP. Jeśli bank nie udzieli klientowi kredytu, to odzyska on wpłacone pieniądze. Gdyby natomiast deweloper w trakcie rezerwacji zawarł z inną osobą umowę dotyczącą zarezerwowanego lokalu, to będzie musiał zwrócić rezerwującemu wpłaconą przez niego opłatę rezerwacyjną w podwójnej wysokości. Jeśli natomiast klient się rozmyśli, wówczas straci wpłaconą sumę.
* **Wady istotne przy odbiorze mieszkania.** Obecnie nabywca nie może odmówić odbioru mieszkania lub domu, gdy ma on wady istotne, czyli takie, które czynią go bezwartościowym lub niezdatnym do zwykłego użytku. W praktyce oznacza to również obowiązek ponoszenia przez konsumenta kosztów związanych z utrzymaniem lokalu. Nowe przepisy dają nabywcy skuteczny instrument dochodzenia swoich roszczeń w takiej sytuacji. Jeżeli deweloper uznał wadę istotną w protokole odbioru, a następnie nie usunął jej (ma na to 3 szanse), to nabywca będzie mógł odstąpić od umowy. Jeżeli jednak deweloper w trakcie odbioru nie uzna wady istotnej, nabywca może wystąpić do rzeczoznawcy budowlanego o opinię. W przypadku, gdy taka opinia potwierdzi istnienie wady istotnej nabywca także będzie mógł skorzystać z prawa odstąpienia od umowy.
* **Wady nieistotne przy odbiorze mieszkania.** Przepisy usprawniają procedurę eliminowania wad nieistotnych, zwiększając presję na dewelopera aby je terminowo usunął. Jeżeli deweloper uznał wadę nieistotną w protokole odbioru, a następnie nie usunął jej (ma na to 3 szanse), to nabywca będzie mógł ją usunąć na koszt dewelopera.
* **Nie tylko mieszkania w budowie.** Ustawa swoim zakresem obejmuje wszystkie umowy zawierane pomiędzy deweloperem a nabywcą, w których deweloper dopiero zobowiązuje się do wybudowania lokalu mieszkalnego (domu), ustanowienia jego własności lub przeniesienia tego prawa na nabywcę. Trzeba pamiętać, że umowa taka nie przenosi własności na nabywcę, pomimo, że ma on obowiązek wpłacić 100 proc. ceny, i konieczne jest zawarcie kolejnej umowy. Do tych umów zastosowanie znajdą wszystkie przepisy ustawy, a zatem deweloper będzie musiał założyć MRP, odprowadzić składki na DFG, zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego, a roszczenia nabywcy zostaną wpisane do księgi wieczystej. Taki sam zakres regulacji będzie stosowany do umów dotyczących lokali użytkowych, np. garaży, jeżeli będą zawierane łącznie z umową deweloperską. Jeżeli jednak deweloper zdecyduje, że w odniesieniu do lokali gotowych będzie zawierał umowy sprzedaży (na podstawie tej umowy nabywca staje się właścicielem nieruchomości) to jego obowiązki ograniczone będą tylko do przekazania nabywcy określonych informacji przed zawarciem umowy oraz dokonania odbioru. Deweloper nie będzie natomiast musiał zakładać MRP ani odprowadzać składek na DFG. Analogiczne zasady będą obowiązywały przedsiębiorcę innego niż deweloper, który sprzedaje nabywcy nowe mieszkania.
* **Zabezpieczenie przed wpisaniem hipoteki.** W przypadku gdy na nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, ustanowiona została hipoteka (np. na rzecz banku kredytującego dewelopera) deweloper będzie miał obowiązek uzyskać zgodę tego wierzyciela hipotecznego na to, by klient po wpłaceniu pełnej ceny dostał mieszkanie z czystą hipoteką. Zgoda ta będzie załącznikiem do umowy deweloperskiej. Teraz taka zgoda nie jest obligatoryjna, więc w przypadku upadłości dewelopera to kredytujący go bank ma pierwszeństwo w zaspokajaniu roszczeń. Dzięki zmianie nabywca otrzyma mieszkanie bez obciążeń hipotecznych albo uzyska pierwszeństwo w zaspokojeniu swoich roszczeń. Jeśli deweloper nie będzie miał takiej zgody wierzyciela, pomimo istnienia obciążenia hipotecznego, klient może odstąpić od umowy, a sam deweloper będzie mógł zostać ukarany grzywną.
* **Nadzór nad wypłatą środków do dewelopera.** Ustawa zwiększa zakres nadzoru instytucji prowadzącej MRP nad rzetelnością wydatkowania środków przez dewelopera. Harmonogram płatności został powiązany z harmonogramem budowy. Nabywca będzie płacił w miarę postępów na budowie - tylko za ukończony etap. Ponadto, w przypadku OMRP ostatnia transza płatności do dewelopera wystąpi już po przeniesieniu przez dewelopera własności lokalu mieszkalnego na konsumenta, na podstawie zawartego aktu notarialnego.

**Pomoc dla konsumentów:**

Tel. 801 440 220 lub 22 290 89 16 – infolinia konsumencka  
E-mail: [porady@dlakonsumentow.pl](mailto:porady@dlakonsumentow.pl)   
[Rzecznicy konsumentów](https://uokik.gov.pl/pomoc.php) – w Twoim mieście lub powiecie