

Komentarz prawny

Projekt nowej ustawy deweloperskiej - dodatkowe obowiązki deweloperów oraz silniejsza ochrona nabywców lokali mieszkalnych.

Projekt nowej ustawy deweloperskiej

W grudniu 2019 r. do wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów powrócił projekt nowelizacji ustawy deweloperskiej, nad którym pracowała poprzednia Rada Ministrów. Projekt, który przybrał formę zupełnie nowej ustawy mającej uchylić obecnie obowiązującą ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, wprowadza istotne zmiany dla branży deweloperskiej. Zgodnie z założeniami projektodawców projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („**Nowa Ustawa Deweloperska**”) zostanie przyjęty przez Radę Ministrów w I kwartale 2020 r.¹

¹Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, dostęp: <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12312251/katalog/12513237#12513237>,

Ocena dotychczasowej ustawy deweloperskiej

Impulsem do podjęcia prac nad zmianą ustawy deweloperskiej były wyniki przeprowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeglądu funkcjonowania regulacji prawnych obowiązujących od 2011 roku.² W wyniku oceny funkcjonowania dotychczasowej ustawy wskazano, że zmiana przepisów powinna zmierzać do poprawy skuteczności ochrony nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Silniejsza ochrona środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

Najistotniejszą zmianą w stosunku do obecnie obowiązującej ustawy jest modyfikacja katalogu środków ochrony wpłat nabywcy.

Zgodnie z aktualnym stanem prawnych deweloper zobowiązany jest zabezpieczyć środki wpłacone przez nabywców poprzez wykorzystanie jednego ze środków ochrony wpłat (zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wraz z dodatkowym zabezpieczeniem – gwarancją ubezpieczeniową lub bankową – lub otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy bez dodatkowego zabezpieczenia).

²Wyniki tego przeglądu opublikowano w Informacji 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, dostęp: <http://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/0/C7076B19DA40D2A7C1257CEE002E19BE/%24File/2454.pdf>.

W praktyce deweloperzy najczęściej stosują środek ochrony w postaci otwartego rachunku powierniczego bez dodatkowego zabezpieczenia, co zwiększa ryzyko utraty tych środków przez nabywcę w przypadku upadłości dewelopera.

Nowa Ustawa Deweloperska wprowadza dodatkowe mechanizmy gwarantujące ochronę wpłat nabywców lokali mieszkalnych. Projektowane przepisy zakładają wprowadzenie nowego sposobu zabezpieczenia tych środków, polegającego na objęciu środków wpłacanych na mieszkaniowy rachunek powierniczy przez nabywcę obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki na tzw. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („**Fundusz**”).

Podstawą wyliczenia przez dewelopera wysokości składki na Fundusz będzie wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej. Środki Funduszu będą przeznaczane na zwrot wpłat nabywców w przypadku upadłości dewelopera. Wysokość składek wyliczana będzie według stawek procentowych, które zostaną określone w odrębnym rozporządzeniu.

Nowa Ustawa Deweloperska wprowadza również istotne zmiany i uzupełnienia dotyczące prowadzenia przez bank mieszkaniowego rachunku powierniczego, uprawnień kontrolnych banku, treści umowy deweloperskiej (obowiązek uzyskania przez dewelopera zgody banku na bezobciążeniowe ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, uszczegółowienie prospektu informacyjnego), wprowadza również do ustawy pojęcie umowy rezerwacyjnej.

Jacek Choromański, Adwokat
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.

Legal opinion

Draft of new Developer Act: extra requirements for developers, heightened protection for buyers

Draft of new Developer Act

In December 2019, the new government included in its legislative agenda the amendment to the so-called Developer Act – the informal name under which the Act of 16 September 2011 on the protection of the rights of buyers of apartments and single-family houses is widely known – that the previous cabinet had been working on. The draft legislation, which by now has taken the form of an entirely new law, meant to repeal and replace, rather than merely amend, the existing one, introduces some very important changes from the point of view of the property development sector. Entitled “Act on the protection of the rights of buyers of apartments and single-family houses and on the Developer Guarantee Fund” (and referred to hereinafter as the “**New Developer Act**”), it is expected to be approved by the Council of Ministers in the first quarter of 2020.¹

Current law deemed insufficient

The impulse to amend the Developer Act arose from the findings of a review that the Office of Competition and Consumer Protection (UOKiK) carried out two years after its enactment.² The review concluded that the protection that the Act affords home buyers should be made more effective.

¹Draft Act amending the Act on the protection of the rights of buyers of apartments and single-family houses, access: <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12312251/katalog/12513237#12513237>,

²The results of the review were presented in Information from the Council of Ministers on the effects of the functioning of the Act of 16 September 2011 on the protection of the rights of buyers of apartments and single-family houses (Journal of Laws no. 232, item 1377), together with proposed changes, access: <http://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/0/C7076B19DA40D2A7C1257CEE002E19BE/%24File/2454.pdf>.

Increased protection of home buyers' money

The most important changes that the new Developer Act will bring concern protection of the money that buyers pay developers for homes that are under construction, upon signing the developer agreement.

Under existing law, developers are required to use one of several means of protecting this money: a closed escrow account; an open escrow account with additional security in the form of a bank- or insurance guarantee; or an open escrow account without additional security.

In practice, developers tend to use the last option. But this increases the risk that the buyer will lose their money in the event of the developer's bankruptcy.

To forestall that, the new law introduces additional mechanisms aimed at protecting home buyers' money. In the most important change, developers will be required to pay into a Developer Guarantee Fund (“**the Fund**”), whose resources will be used to compensate the customers of bankrupt developers. Contributions to the Fund will depend on the amounts paid by customers into escrow, and will be expressed as percentages. A separate regulation will lay down the rates of contributions to the Fund.

The new Developer Act also introduces important changes and additional provisions pertaining e.g. to the way that banks manage escrow accounts; banks' audit powers; or the contents of the developer agreement. (With respect to the latter, the developer will be required to obtain the bank's consent for the establishment of the right of separate, unencumbered ownership of the apartment; and will have to include more details in the information prospectus). It also introduces the concept of reservation agreement for the first time.

Jacek Choromański, Lawyer

Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chęłchowski i Wspólnicy Sp.k.