

W podziale na województwa, największą wartość produkcji budowlano-montażowej ogółem zanotowano w mazowieckim, śląskim i małopolskim. W kategorii budynków mieszkalnych największą wartość miała produkcja w województwach mazowieckim, śląskim i dolnośląskim. W odniesieniu do budynków niemieszkalnych pierwsza trójka to z kolei regiony mazowiecki, śląski i wielkopolski. W budownictwie inżynieryjnym trzecie miejsce, za Mazowieckiem i Śląskiem, zajęło natomiast Małopolskie.

W porównaniu z pierwszymi trzema kwartałami 2010 r., wartość produkcji budowlano-montażowej ogółem wzrosła we wszystkich województwach z wyjątkiem opolskiego, gdzie zanotowano spadek o 2,2%. Największy

wzrost, o 38,7%, wystąpił w województwie małopolskim, podczas gdy w Dolnośląskim było to 36,5%, a w Lubuskim 34,1%.

Produkcja w budownictwie mieszkaniowym spadła w pięciu województwach: łódzkim (-31,4%), małopolskim (-7,9%), pomorskim (-6,8%), warmińsko-mazurskim (-10,1%) oraz w zachodniopomorskim (-8,2%). Największy wzrost produkcji budowlano-montażowej w odniesieniu do budynków mieszkalnych nastąpił natomiast w Dolnośląskim – o 49,7%.

W przypadku budynków niemieszkalnych wartość produkcji budowlano-montażowej spadła w trzech regionach – w województwie opolskim (-7,4%), świętokrzyskim (-8%) i w zachodniopomorskim

(-15,4%). Województwo pomorskie zanotowało największy wzrost produkcji budowlano-montażowej w kategorii budynków niemieszkalnych, o 53,2%.

Produkcja budowlano-montażowa w segmencie budownictwa inżynieryjnego spadła także w trzech województwach – w opolskim (-2,2%), podlaskim (-11,6%) oraz w warmińsko-mazurskim (-9,2%). Największy wzrost miał miejsce w Lubuskim, gdzie wyniósł 69,6%.

Mateusz Malicki

Starszy redaktor ekonomiczny

PMR Publications

mateusz.malicki@pmrpublications.com

Nowa ustawa o timeshare wejdzie w życie w II kwartale 2012 r.

Dnia 27 kwietnia 2012 r. wejdzie w życie niedawno podpisana przez prezydenta ustawa wprowadzająca nowe zasady czasowego korzystania z nieruchomości, tzw. timesharingu. Ustawa z dnia 16 września 2011 roku o timeshare (Dz. U. z 2011 r., nr 230, poz. 1370) wprowadza w życie reżim ochrony zagwarantowany konsumentom przepisami Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/122/WE z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do niektórych aspektów umów timeshare, umów o długoterminowe produkty wakacyjne, umów odsprzedaży oraz wymiany (Dz. Urz. UE L 33 z 3 lutego 2009 r., str. 10).

Angielskojęzyczny zwrot „timeshare” nie doczekał się dotychczas swojego funkcjonalnego odpowiednika w języku polskim. Obcojęzycznym pojęciem posługuje się również ustawodawca, wprowadzając jak się wydaje słowo „timeshare” definitywnie do języka prawnego.

Timesharing to swoista usługa turystyczna, która pojawiła się na polskim rynku w latach dziewięćdziesiątych jako alternatywa dla wydatków, z którymi należało się liczyć przy nabyciu oraz całorocznym utrzymaniu letnich rezydencji w atrakcyjnych kurortach turystycznych. W efekcie zawarcia umowy timesharingu konsument nie uzyskuje bowiem prawa własności nieruchomości, tym samym nie ponosi więc kosztów jej zakupu. Umowa ta wyposaża usługobiorcę jedy-

nie w powtarzające się prawo do korzystania z wybranego obiektu turystycznego przez pewien okres w danym przedziale czasowym (tj. przez wybrane tygodnie w roku). Usługa ta w ostatnich latach zyskała na popularności i aktualnie szacuje się, iż liczba osób korzystających z niej na całym świecie wynosi ok. 6,4 mln.

Funkcjonowanie timesharingu w przeszłości wykazało istnienie wielu zagrożeń dla interesów osób, które korzystały z tej usługi. Jako pierwsi do Polski dotarli bowiem przede wszystkim agresywni i niezbyt rzetelni organizatorzy timesharingu, którzy narzucali osobom zainteresowanym niekorzystne postanowienia umowne. Dość częstą praktyką było ograniczenie możliwości odstąpienia od uprzednio zawartej umowy poprzez wprowa-

dzenie postanowień, które przewidywały zapłatę bardzo wysokiego odstępnego bądź ób znaczący ograniczały termin, w jakim odstąpienie było możliwe. Co więcej, umowy takie były często sformułowane w sposób niejasny.

Dotychczas tylko niektóre fragmenty timesharingu zostały uregulowane w prawie polskim, co znalazło odzwierciedlenie w Ustawie z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2000 r., nr 74, poz. 855 z późniejszymi zmianami), która wdrożyła przepisy poprzedniej dyrektywy tj. Dyrektywy 94/47/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 października 1994 r. (Dz. Urz. UE L 280 z 29 października 1994 r., str. 83). Akt ten nie ma jednakże charakteru wyczerpującego, a brak jasnych przepisów, które dostatecznie określałyby sposób zawierania umów tego rodzaju w dalszym ciągu wykorzystywali nieuczciwi przedsiębiorcy, co przy okazji tworzenia nowej ustawy niejednokrotnie podkreślał prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Nowa regulacja ma taką praktykę definitywnie zmienić, poszerzając zakres ochrony prawnej zagwarantowanej konsumentom.

Nowa regulacja wprowadza wyraźną definicję umowy timeshare, przez którą rozumieć należy umowę zawartą na okres dłuższy niż rok, na podstawie której konsument odpłatnie nabywa od przedsiębiorcy prawo do korzystania w więcej niż jednym okresie z co najmniej jednego miejsca zakwater-

rowania. Tym samym więc, nowe przepisy rozszerzają zakres obowiązywania komentowanej instytucji. Umowy timeshare, zgodnie z przedstawioną definicją, dotyczyć będą wszelkiego rodzaju pomieszczeń mieszkalnych (w tym miejsc zakwaterowania znajdujących się m.in. na statkach pasażerskich czy też w przyczepach kempingowych), a więc nie tylko mających charakter nieruchomości (co było charakterystyczne dla dotychczasowej regulacji). Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, minimalny czas obowiązywania umowy timeshare wynosi trzy lata. Nowa ustawa znajdzie zastosowanie do umów timeshare zwartych na okres przekraczający jeden rok.

Obok nowych przepisów dotyczących umów timeshare, ustawa wprowadza również uregulowania mające zastosowanie do innych rodzajów usług, których status nie był dotychczas wyraźnie uregulowany prawem polskim, tj. umów o długoterminowy produkt wakacyjny (na podstawie których konsument odpłatnie nabywa prawo do otrzymywania rabatów, zniżek lub innych korzyści związanych z zakwaterowaniem), umów pośrednictwa w odsprzedaży timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego czy też umów o uczestnictwo w systemie wymiany (na mocy których konsument odpłatnie wnosi swoje prawo timeshare do prowadzonego przez przedsiębiorcę systemu wymiany).

Postanowienia nowej ustawy nakładają na przedsiębiorcę przede wszystkim obowiązek nieodpłatnego dostarczenia konsumentowi

informacji przedkontraktowych, tj. takich, które klient powinien otrzymać przed zawarciem umowy. Informacje te winny być przedstawione w sposób jasny i zrozumiały, na piśmie bądź innym trwałym nośniku z wykorzystaniem standardowych formularzy informacyjnych (odpowiednio dla każdego z czterech typów umów objętych nową regulacją), stanowiących załączniki do komentowanej ustawy. Co istotne, zgodnie z regulacją unijną powyższe formularze określają jednakowy standard informacyjny na poziomie całej Unii Europejskiej, co pozwoli na wprowadzenie jednolitych zasad we wszystkich państwach członkowskich. Informacje przedkontraktowe powinny być sporządzone w języku urzędowym jednego z krajów UE – zgodnie z wyborem konsumenta – bądź państwa, którego konsument jest obywatelem bądź tego, w którym ma miejsce zamieszkania. Możliwość dokonywania zmian w informacjach przedkontraktowych została ograniczona wyłącznie do wypadków, w których konsument udzielił wyraźnej zgody na takie modyfikacje oraz do przypadków wystąpienia siły wyższej. Zapisy ustawy przesądzają, iż informacje przedkontraktowe stanowią integralną część umowy. Stosowne sankcje za niewypełnienie przez przedsiębiorcę powyższych wymogów zostały wprowadzone do Kodeksu wykroczeń.

Regulacja, która wejdzie w życie w drugim kwartale przyszłego roku, przewiduje wydłużony termin odstąpienia od umowy przez konsumenta bez podania przyczyny (tzw. "cooling-off period"), który wyniesie 14 dni

zamiast dotychczasowych 10 dni. Termin ten biegnie od daty zawarcia takiej umowy lub od dnia, w który konsument kontrakt otrzymał. Zasadniczą zmianą wprowadzoną do nowej regulacji w stosunku do dotychczasowego brzmienia ustawy jest przy tym zakaz obciążania konsumenta jakimikolwiek kosztami w sytuacji skorzystania przez niego z prawa do odstąpienia od umowy w przewidzianym przez ustawę terminie. Co ważne, przed upływem terminu do odstąpienia od umowy przedsiębiorca nie będzie mógł przyjmować od nabywcy żadnych świadczeń wskazanych w umowie, w tym oczywiście zaliczek czy też m.in. gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

Jak wynika z założeń do projektu omawianej ustawy, poprzez wprowadzenie nowych rozwiązań, a przede wszystkim zapewnienie konsumentom przejrzystej, rzetelnej i pełniejszej informacji na temat opisanych umów, ustawa ta powinna przyczynić się do zwiększenia zaufania konsumentów do tego typu usług, a w konsekwencji nie tylko do podwyższenia liczby zawieranych umów, ale również do rozwoju tego sektora gospodarki. Jaki wpływ na instytucję timeshare będzie miał kierunek zmian wprowadzonych przez nową ustawę z pewnością wskaże jednak dopiero praktyka.

*Magdalena Olkiewicz
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller Canfield, W.Babicki, A.Chełchowski
i Wspólnicy sp. k.*