

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177), zwanej dalej „ustawą”.

Przedmiotem rozporządzenia jest konieczność realizacji upoważnienia zawartego w art. 49 ust. 8 ustawy przez określenie wysokości stawek procentowych, według których wyliczana jest kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG) należna od dewelopera posiadającego mieszkaniowy rachunek powierniczy (otwarty lub zamknięty).

Zamierzeniem wprowadzenia proponowanego rozwiązania jest umożliwienie uruchomienia oraz prawidłowego funkcjonowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, z którego zwracane będą środki wpłacone przez osoby kupujące mieszkanie lub dom, w sytuacji upadłości dewelopera lub banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, a także w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy, zgodnie z zapisami w ustawie.

Projekt rozporządzenia został przygotowany zgodnie z kierunkiem realizowanej polityki mieszkaniowej, dla której strategicznym odniesieniem jest przyjęty przez Rząd w 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy (NPM). Proponowane rozwiązania realizują cele NPM, zwiększając bezpieczeństwo konsumentów na rynku mieszkaniowym poprzez wprowadzenie zmian zapewniających ochronę praw konsumenta na rynku mieszkaniowym w oparciu o tzw. rachunki powiernicze prowadzone na podstawie umów deweloperskich (prawa nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych) (działanie IV.20), określając w drodze rozporządzenia wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego otwarty lub zamknięty rachunek powierniczy z uwzględnieniem zróżnicowania wysokości stawki w zależności od rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz mając na uwadze zapewnienie właściwej ochrony wpłat nabywców oraz potrzeby finansowe Funduszu związane z realizacją zadań wynikających z ustawy.

Potrzeba wprowadzenia projektowanych regulacji jest podyktowana wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w dniu 1 lipca 2022 r., która

stanowi inicjatywę Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów jako organu właściwego w sprawach ochrony praw nabywców mieszkań w stosunku z deweloperami. Minister Rozwoju i Technologii wydaje w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, rozporządzenie określające konkretną wysokość stawki procentowej mającej wpływ na wysokość składki dewelopera na DFG. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny będzie stanowił wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym. Deweloper będzie miał obowiązek odprowadzenia składki na DFG od każdej wpłaty nabywcy dokonanej na mieszkaniowy rachunek powierniczy (otwarty lub zamknięty).

Zakres przedmiotowy projektowanego rozporządzenia:

Art. 1 projektu określa przedmiot rozporządzenia, czyli wysokość stawki procentowej, według której wyliczana jest wysokość składki na DFG w zależności od rodzaju posiadanego rachunku powierniczego (otwarty lub zamknięty).

Projektowany art. 2 zawiera wysokość stawki procentowej, według której wyliczana jest wysokość składki na Deweloperski Fundusz gwarancyjny należnej od dewelopera.

Zgodnie z art. 3 projektu rozporządzenia, wejdzie ono w życie 1 lipca 2022 r.

Zakładanym efektem wdrożenia projektowanego rozwiązania jest zwiększenie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami na rynku pierwotnym, jak również wzrost zaufania konsumentów do usług oferowanych przez deweloperów. Wejście w życie rozporządzenia stanowi odpowiedź na ryzyko związane z utratą przez nabywcę mieszkania części środków finansowych wpłaconych na otwarty rachunek powierniczy oraz samej nieruchomości w przypadku upadłości dewelopera przed zakończeniem inwestycji oraz jest zabezpieczeniem przed utratą przez nabywcę mieszkania części środków finansowych w przypadku upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy (w szczególności zamknięty, na którym środki zgromadzone przez indywidualnych nabywców przekraczają kwotę stanowiącą równowartość 100 tys. EUR, czyli granicę, do której obowiązuje gwarancja Bankowego Funduszu Gwarancyjnego).

Nowe rozwiązania związane z ustawą, w tym powstanie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, zwiększą bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami na rynku pierwotnym oraz będą miały ogromny wpływ na zaufanie konsumentów do deweloperów i oferowanych przez nich usług. Deweloperzy będą zobowiązani do przekazywania składki na DFG, natomiast ich klienci będą mieli gwarancję odzyskania wszystkich wpłaconych na poczet

zakupu danej nieruchomości środków. Ochrona będzie obejmowała wszystkich nabywców mieszkań i domów na rynku pierwotnym, którzy zdecydują się na zakup nieruchomości, których sprzedaż rozpocznie się po wejściu w życie ustawy. Informacja dotycząca ochrony w ramach DFG będzie musiała być umieszczona w prospekcie informacyjnym inwestycji, który stanowi nieodłączną część umowy deweloperskiej lub rezerwacyjnej.

Należy zaznaczyć, że poza wskazanymi korzyściami dla nabywców, przedmiotowe rozporządzenie może przynieść wymierne korzyści środowisku deweloperskiemu. Zrównanie bezpieczeństwa transakcji na rynku pierwotnym z bezpieczeństwem transakcji na rynku wtórnym, może przyczynić się do przesunięcia części popytu z rynku wtórnego na pierwotny, co pozytywnie wpłynie na cały rynek budownictwa mieszkaniowego oraz zapewni utrzymanie dużej podaży mieszkań.

Projekt określa wysokość stawek na DFG na poziomie: 0,45% w przypadku otwartych rachunków powierniczych i 0,1% w przypadku zamkniętych rachunków powierniczych. Wysokość stawek została określona na podstawie niezależnego badania rynku deweloperskiego oraz założeń dotyczących upadłości deweloperów, upadłości banków oraz odstąpień od umów deweloperskich do końca 2022 r. Szczegóły analizy zawarte są w ocenie skutków regulacji.

Zróżnicowanie składek wynika ze zróżnicowania ryzyka ponoszonego przez nabywcę (i co za tym idzie, przez DFG) w przypadku wystąpienia zdarzeń powodujących wypłatę środków z DFG. W przypadku otwartych rachunków powierniczych wypłata środków z rachunków następuje wraz z postępowaniem inwestycji. Ewentualna upadłość dewelopera powoduje ryzyko straty wpłaconych wcześniej środków. W przypadku zamkniętych rachunków powierniczych wypłata następuje jednorazowo po zakończeniu inwestycji. Jednak w okresie gromadzenia środków na rachunku występuje ryzyko upadłości banku prowadzącego rachunek. Ryzyko to jednak, jak się wydaje, wobec systemu regulacji i nadzoru bankowego jest niższe niż ryzyko upadłości firm deweloperskich niepodlegających nadzorowi ze strony władz regulacyjnych.

Projekt rozporządzenia został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych Ministra Rozwoju i Technologii pod nr 42.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.), w związku z czym nie podlega notyfikacji.

Projekt nie wymaga przedstawienia organom i instytucjom Unii Europejskiej, o których mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348.) w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.

Projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Zgodnie z art. 5 tej ustawy oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.