

USTAWA DEWELOPERSKA ZA 5 MIESIĘCY. KUPUJĄCY BĘDZIE BEZPIECZNIEJSZY

. .,WWW.DOM.TROJMIASTO.PL (2011-11-10 00:00:00)

dom.trojmiasto.pl/Ustawa-deweloperska-za-5-miesiecy-Kupujacy-bedzie-bezpieczniejszy-n52885.html

fot.iStockphoto/BartCo Transakcje z deweloperami będą bezpieczniejsze dla klientów, zwłaszcza tych, którzy decydują się na zakup nieruchomości, która jeszcze nie została zbudowana. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwana powszechnie ustawą deweloperską wejdzie w życie 29 kwietnia przyszłego roku.

Ustawa deweloperska za 5 miesięcy. Kupujący będzie bezpieczniejszy

fot.iStockphoto/BartCo Transakcje z deweloperami będą bezpieczniejsze dla klientów, zwłaszcza tych, którzy decydują się na zakup nieruchomości, która jeszcze nie została zbudowana. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwana powszechnie ustawą deweloperską wejdzie w życie 29 kwietnia przyszłego roku.

Czego w związku z tym od deweloperów mogą oczekiwać klienci? Czego obawiają się deweloperzy?

Czy po wejściu w życie ustawy deweloperskiej będziesz bardziej skłonny do zakupu nowego mieszkania?

tak, rynek deweloperski zawsze wydawał mi się niepewny, teraz będzie lepiej

tak, nigdy nie miałem większych obaw o swoje bezpieczeństwo

nie wiem, to bardziej zależy od konkretnej oferty i lokalizacji

nie, niezależnie od przepisów rynek wtórny zawsze jest bezpieczniejszy

zobacz wyniki »

Czy po wejściu w życie ustawy deweloperskiej będziesz bardziej skłonny do zakupu nowego mieszkania?

tak, rynek deweloperski zawsze wydawał mi się niepewny, teraz będzie lepiej

0%

tak, nigdy nie miałem większych obaw o swoje bezpieczeństwo

0%

nie wiem, to bardziej zależy od konkretnej oferty i lokalizacji

0%

nie, niezależnie od przepisów rynek wtórny zawsze jest bezpieczniejszy

100%

łącznie głosów: 1 głosuj »

Prawa nabywców nieruchomości z rynku pierwotnego są w Polsce bardzo pobieżnie sprecyzowane. Taki stan w 2010 roku skrytykował Trybunał Konstytucyjny. Tymczasem, jak wskazują analizy Home Broker aż dwie na trzy osoby kupują od dewelopera mieszkanie, które nie zostało jeszcze oddane do użytkowania. Skłania ich do tego niższa cena i większa pula mieszkań do wyboru w danej inwestycji. Tymczasem w Polsce, od czasu kiedy zaczęło się rozwijać budownictwo deweloperskie, zdarzały się przypadki upadłości deweloperów, których skutki - ze względu na zbyt słabą ochronę ich interesów - ponosili klienci.

- Co prawda w ostatnich latach nie było wiele znaczących upadłości firm deweloperskich, ale nie było odwrotu od wprowadzenia nowego prawa. Polska była chyba ostatnim krajem w Unii, który dostosował swój styl działania do poziomu europejskiego - mówi Zbigniew Okoński, prezes Polskiego Związku Firm Deweloperskich. - A podkreślić trzeba, że w porównaniu z przepisami obowiązującymi w Niemczech czy Skandynawii nasza ustawa nie jest zbyt restrykcyjna.

Część firm już dzisiaj podkreśla, że stosowało w stosunku do swoich klientów zasady, które narzuca ustawa albo szybko wprowadza je w życie, aby pokazać swoją dobrą twarz.

Co zatem zmieni się na linii kupujący mieszkanie - deweloper.

Po pierwsze: sposób przekazywania deweloperem pieniędzy. Ustawa nakłada na deweloperów obowiązek rozliczania się z klientami przy pomocy rachunków powierniczych, które będą oni musieli zakładać w bankach. Możliwe będzie rozliczanie się przy pomocy rachunków:

- zamkniętych (deweloper pieniądze za nieruchomość dostaje dopiero po podpisaniu z klientem aktu notarialnego przenoszącego na niego własność),
- otwartych (deweloper będzie dostawał kolejne transze pieniędzy gromadzonych na rachunku bankowym po zakończeniu kolejnych etapów; postęp prac kontrolować ma bank prowadzący rachunek),
- otwartych z gwarancją ubezpieczeniową lub bankową (działa jak rachunek otwarty, ale w razie kłopotów dewelopera lub nie wywiązania się przez niego z umowy, klient ma prawo żądać zwrotu wpłaconych i przekazanych deweloperowi na rzecz budowy środków; należy się spodziewać, że ponieważ ten rodzaj rachunku będzie generował najwyższe koszty dodatkowe będzie przez deweloperów najrzadziej wybierany).

Co ważne, pieniądze znajdujące się na rachunku powierniczym nie należą do majątku dewelopera. W razie upadku firmy nie wchodzi w masę upadłościową, nie można prowadzić z nich egzekucji. Oznacza to, że klient może je odzyskać.

Po drugie: każda umowa zawierana z deweloperem (przedwstępna i końcowa, a także zmiany do umowy) zawierana ma być w formie aktu notarialnego. To duża i ważna zmiana dla klientów, bo oznacza, że już w momencie zakupu przysłowiowej "dziury w ziemi" klient staje się uwidocznionym w księdze wieczystej współwłaścicielem nieruchomości. Bankructwo dewelopera nie pozbawia klienta własności.

Po trzecie: deweloperzy dla każdej swojej inwestycji wydawać będą musieli Prospekt Informacyjny Dewelopera. Pomimo tego, że już w tej chwili deweloperzy podają szczegóły dotyczące swojej firmy i samej inwestycji teraz będą musieli przygotować to w formie pisemnej. Wzór prospektu stanowi nawet załącznik do ustawy. Musi on zawierać dane na temat realizowanej budowy, ale również dane o sytuacji prawno-finansowej dewelopera, takie jak odpisy z KRS i ksiąg wieczystych, pozwolenia na budowę, sprawozdania finansowe, projekty architektoniczno-budowlane, a także przykłady poprzednich ukończonych inwestycji. W prospekcie przedstawione muszą być także wszystkie planowane w promieniu 1 km od inwestycji publiczne i prywatne przedsięwzięcia, które mogą mieć wpływ na jakość życia i wartość nieruchomości.

Po czwarte: kupujący w ciągu 30 dni od podpisania umowy może od niej odstąpić. Jest to możliwe m.in. gdy umowa nie zawiera elementów przewidzianych w ustawie, informacje zawarte w prospekcie informacyjnym nie są zgodne z tymi zawartymi w umowie lub stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy, gdy prospekt nie został dostarczony lub gdy nie zawiera wszystkich niezbędnych informacji.

Po wejściu w życie ustawa dotyczyć będzie tylko projektów deweloperskich, których sprzedaż rozpocznie się po dniu wejścia w życie ustawy. To znaczy, że ustawa nie dotyczy inwestycji, których sprzedaż już się rozpoczęła. Wystarczy, aby deweloper ogłosił publicznie, że sprzedaż jest w trakcie, a ustawa już nie dotyczy tej inwestycji. Eksperci rynku nieruchomości spodziewają się w związku z tym możliwego sztucznego wzrostu podaży w okresie tuż przed wejściem w życie ustawy - deweloperzy będą starali się załapać jeszcze na stare przepisy. Teoretycznie może mieć to wpływ na wahanie cen na rynku pierwotnym. Ważniejsze jednak, aby decydując się na zakup nieruchomości na rynku pierwotnym w tym okresie wypytywać szczegółowo o realny termin zakończenia inwestycji, bo możemy trafić na inwestycję, która istnieć będzie tylko "na papierze" jeszcze przez bardzo długi czas.

Trudno ostatecznie przewidzieć jaki wpływ na kształtowanie cen na rynku będzie miało wejście w życie ustawy, bo część (zwłaszcza małych) deweloperów będzie zmuszona do zmiany sposobu finansowania swoich inwestycji. To co udawało im się budować z bieżących wpłat od kupujących nieruchomości teraz będą musieli częściowo finansować z kredytów udzielanych przez banki. Te z kolei są w trakcie opracowywania procedur i ustalania swojej polityki wobec deweloperów. Jedno wiadomo na pewno: im mniejszy deweloper i mniejsze jego zabezpieczenie, tym mniejsze będzie miał szanse i tym wyższe będą koszty jego działalności.

W naszej ankiecie dotyczącej wejścia w życie ustawy prowadzonej wśród firm deweloperskich działających w Trójmieście to właśnie firmy, które prowadzą jedną, dwie niewielkie inwestycje miały największy problem, aby określić się co do swoich planów i przyszłości. W kilku przypadkach ich szefowie nie chcieli się wypowiadać.

- Nie wiemy jeszcze jak banki będą traktowały rachunki, jakie będą koszty ich prowadzenia, trudno powiedzieć definitywnie jak ułoży się codzienna praktyka. Więksi deweloperzy stosowali już podobne do zapisanych w ustawie rozwiązań, bank sprawdzał ich jako solidnych przedsiębiorców, oceniał jako wiarygodnych partnerów. Wynik takiej weryfikacji dla firm, które będą musiały przejść ją po raz pierwszy może różnie się skończyć. Można spodziewać się zaniechania zamierzonych inwestycji, zwłaszcza przy mniejszych projektach i w mniejszych miejscowościach - tłumaczy Zbigniew Okoński.

Co na temat ustawy deweloperskiej myślą deweloperzy budujący w Trójmieście?

Wojciech Fabiński, prezes ECO-Classic

W skali ogólnej ustawa ta przyczyni się do wzrostu bezpieczeństwa zawieranych transakcji na rynku pierwotnym. Dla klientów ECO Classic nic się nie zmieni, bo standardy bezpieczeństwa są na odpowiednio wysokim poziomie. Jestem także zdania, że obowiązek podpisywania wszystkich umów w formie aktu notarialnego mocno zabezpiecza interesy klienta, ale też czyni jego zobowiązania skuteczniejszymi, a to w efekcie przynosi korzyści obu stronom.

Wydaje się, że dla części firm - zwłaszcza tych mniejszych, a także tych, dla których konieczność dostosowania się do nowej ustawy będzie oznaczała całkowite zmiany - wprowadzenie w życie nowych przepisów może okazać się zbyt trudne. Zwłaszcza, że w dobie kryzysu mniejsze firmy deweloperskie i tak muszą borykać się z problemami płynności i rentowności. Można przypuszczać, że po wejściu w życie nowej ustawy rynek deweloperski ulegnie przereźdzeniu.

Zapewnienie bezpieczeństwa narzucane przez ustawę pociąga za sobą zwiększenie nakładów ze strony dewelopera, może więc przełożyć się na wzrost cen nowych nieruchomości. Proces ten prawdopodobnie będzie jednak w dużym stopniu zredukowany w wyniku dużej konkurencyjności rynku nieruchomości. Ceny w ECO Classic na pewno nie ulegną zmianie.

Jarosław Górski, zastępca dyrektora finansowego EURO STYL

Idea uporządkowania relacji pomiędzy klientem a deweloperem jest jak najbardziej słuszna, a przyjęte rozwiązania oparto na sprawdzonych w innych krajach Unii Europejskiej wzorcach. Jednak czy ustawa ta w sposób realny zwiększy bezpieczeństwo klientów będzie można ocenić dopiero po kilku latach jej obowiązywania. Nasza oferta obejmuje istotne założenia, które wprowadza ustawa, jednakże z doświadczenia możemy stwierdzić, iż niewielu klientów z nich korzystało.

Na dzień dzisiejszy w porozumieniu z bankiem PKO BP wykorzystujemy formułę rachunku wyodrębnionych wpływów, który - w zakresie swojej konstrukcji - można przyrównać do rachunku powierniczego otwartego. Jednak wybór produktów będzie zależał od ostatecznej oferty banków, a także kosztów związanych z funkcjonowaniem poszczególnych rachunków.

Zawieranie umowy w formie aktu notarialnego uważamy za uzasadnione, ale wszelkie późniejsze zmiany do umowy, będące konsekwencją decyzji klienta o np. ustaleniu innego terminu płatności raty, o

zamianie miejsca postojowego, komórki..., które - jak wiemy z praktyki - często mają miejsce, a które wymagają również formy akty notarialnego, będą podrażać koszty transakcji. Dodatkowo, mając na uwadze liczbę zawieranych umów na zakup nieruchomości mieszkalnych oraz liczbę notariuszy w Polsce, zapewne wydłużeniu ulegnie czas niezbędny do sfinalizowania danej transakcji.

Zapisy ustawy deweloperskiej zapewne trudniej będzie stosować firmom mniejszym, o nieskomplikowanych strukturach organizacyjnych, ale nie spodziewamy się fali upadłości, gdyż zapisy ustawy dotyczą inwestycji, które wchodzi do sprzedaży po wejściu w życie ustawy. Co natomiast - z naszego punktu widzenia - jest istotne, ustawa ta, dzięki nałożonym na dewelopera mechanizmom kontrolnym powinna w niedługim czasie "oczyścić" rynek z podmiotów niewiarygodnych.

Co do cen: mając na uwadze fakt, iż na rynku trójmiejskim występuje wysoka podaż nieruchomości mieszkalnych, można się spodziewać zachowania dotychczasowego poziomu cen.

Okres do wejścia w życie ustawy wykorzystamy m.in. na warsztaty branżowe w ramach Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz konsultacje z bankami.

Joanna Romanowska, pełnomocnik zarządu Hanza Grupa Inwestycyjna

W ogólnym ujęciu wprowadzenie ustawy nie jest złym rozwiązaniem, wyregulowanie rynku jest wskazane. Jednak bezpośrednio z naszego punktu widzenia ustawa nie jest potrzebna, bo nasi klienci nigdy nie byli zagrożeni.

Deweloperzy, którzy nie mieli nic do ukrycia nie mieli do tej pory problemu z podpisywaniem wszystkich umów w formie aktu notarialnego. W Hanzie każdy klient, który wyraził taką wolę mógł podpisać umowę przedwstępną u notariusza, ale w praktyce niewielu klientów z tego korzystało. Trzeba przecież pamiętać, że przy takiej formie każdy aneks do umowy trzeba podpisywać w takiej samej formie. A to rodzi także dodatkowe koszty.

Nie wiemy też na dzień dzisiejszy jak małe firmy deweloperskie przejdą te zmiany. Mówi się o tym, że mogą nie utrzymać się na rynku po wejściu ustawy, bo nie podołają organizacyjnie, a pewnie też finansowo. Przecież nie da się ukryć, że wejście w życie zapisów ustawy wygeneruje dodatkowe koszty. Ale dopiero sytuacja na rynku zadecyduje o tym czy koszty te wezmą na siebie deweloperzy czy ceny nowych domów i mieszkań wzrosną.

Iwona Ziemianowicz, pełnomocnik zarządu Grupa Inwestycja Hossa

Dopiero po wejściu w życie ustawy będzie można weryfikować jej wpływ na bezpieczeństwo zawieranych transakcji, jej rzeczywiste wady i zalety. W tej chwili byłyby to raczej rozważania teoretyczne, bo dla wybranych punktów ustawy brak jeszcze jednoznacznej interpretacji.

Nie wiemy dzisiaj z jakiego rodzaju rachunku będziemy korzystać, decyzję tą podejmiemy, gdy będzie możliwość zapoznania się ze szczegółowymi propozycjami banków w tym zakresie.

Możliwość zawierania umów przedwstępnych w formie aktu notarialnego istnieje w naszej firmie od dawna. Objęcie tym obowiązkiem wszystkich umów na pewno początkowo trochę skomplikuje naszą logistykę w zakresie podpisywania umów, ale docelowo nie przewidujemy trudności w tym zakresie. Jest to obowiązek, który na pewno w większym stopniu niż dotychczas przy umowach cywilno-prawnych zapewni poczucie bezpieczeństwa dla klienta.

Trudno powiedzieć czy będą deweloperzy, którzy w związku z wejściem w życie ustawy będą musieli zakończyć działalność. Na pewno część firm, zwłaszcza mniejszych, które dotychczas finansowały swoje budowy z wpłat klientów, może mieć trudności ze zdobyciem finansowania swoich inwestycji.

Nie wydaje się, aby w tym momencie istniał duży margines na podwyższanie cen. Ustawa wejdzie w życie wiosną przyszłego roku, zobaczymy jaka wtedy będzie sytuacja makroekonomiczna. Zapewne część kosztów zdecydują się przejąć na siebie deweloperzy, pomniejszając swoje zyski.

Ewa Budnik

e.budnik@trojmiasto.pl