

Zakup zwiększonego ryzyka

Sowita zaliczka na poczet budowy domu. Bez aktu notarialnego i rachunku powierniczego. Czyli jak się buduje pod polskimi miastami.

ANNA KRZYŻANOWSKA

Okazuje się, że ustawa deweloperska nie przyjęła się u części firm oferujących domy na sprzedaż.

– Co miesiąc trafia do nas do przeanalizowania kilka umów określanych jako rezerwacyjne czy przedwstępne, które dotyczą budowy domów bądź segmentów pod miastami. Problem w tym, że dla tych inwestycji z reguły nie są prowadzone rachunki powiernicze, a w ramach wskazanych umów pobierane są – niczym niezabezpieczone – wpłaty sięgające kilkudziesięciu tysięcy złotych – opisuje adwokat Piotr Semeniuk z firmy Pewny Lokal.

– Problem dotyczy w szczególności mniejszych deweloperów budujących osiedla domów pod dużymi miastami – dodaje ekspert.

Bardzo niepokojące praktyki

Redakcja dotarła do kilku postanowień tego typu kontraktów. I tak w przypadku umowy przedwstępnej (której nie zawarto w formie aktu notarialnego, jak tego wymaga ustawa deweloperska) deweloper z Górnego Śląska wymaga od klienta, by ten, po wpłacie 5 tys. zł tytułem rezerwacji, przelał na jego konto dodatkowo 45 tys. zł w ciągu

siedmiu dni od podpisania umowy przedwstępnej. Pozostała część ceny za dom ma natomiast zostać wpłacona po podpisaniu aktu notarialnego. Umowa nie określa jednak, czy dojdzie do tego np. po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie nieruchomości czy po dokonaniu zgłoszenia zakończenia prac w nadzorze.

– Niestety tego typu umów w obrocie pojawia się naprawdę dużo. Konsumentci nie są zazwyczaj świadomi, że przekazując zaliczki w wysokości kilkudziesięciu tysięcy złotych, ryzykują, że ich nie odzyskają, gdy firma ogłosi upadłość czy nagle rozplynie się w powietrzu – opisuje Piotr Semeniuk.

– To bardzo niepokojące zjawisko, a wskazane opłaty w takim przypadku są niepokojące wysokie. Kupującemu szczególnie należy się jakieś zabezpieczenie, tymczasem umowy przedwstępne, które nie mają formy aktu notarialnego, nie stanowią podstawy do wpisania roszczeń do księgi wieczystej – komentuje Marek Poddany, prezes firmy deweloperskiej Sedno,

PISALIŚMY O TYM:

Choć od uchwalenia ustawy deweloperskiej upłynęło wiele lat, nie dla każdej inwestycji zakładane są rachunki powiernicze.

„Ustawa deweloperska: na bryczy mieszkań bez ochrony”, 20 grudnia 2020 r.

 nieruchomosci.rp.pl



Dzisiaj wpłacasz 20 proc. ceny domu, a pozostałą część po jego wybudowaniu – tego typu anonse powinny wzbudzić ostrożność

budującej m.in. segmenty mieszkalne.

Nie mylić z wykonawcami

Marek Poddany zauważa jednak, że w obrocie funkcjonują też firmy wykonawcze, które już nie podpadają pod restrykcje ustawy deweloperskiej.

– Deweloper to podmiot, który buduje na własnym gruncie. Takiego przedsiębiorcę oczywiście obowiązuje ustawa. Są jednak i takie podmioty, które budują na działce klienta i wtedy są jedynie przedsiębiorcami budowlanymi, których nie obowiązują przepisy ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Ta różnica często umyka – wskazuje prezes Sedno.

Jak nie podpaść pod ustawę? Marek Poddany wskazuje, że część firm przed rozpoczęciem robót decyduje się na przeniesienie własności dzia-

łek na swoich klientów, choć to dla firmy scenariusz ryzykowny. Klienci wpłacają za grunt kwotę przewyższającą nieco jej wartość. I w taki sposób wykonawca ich domu jest częściowo zabezpieczony i ma środki na rozpoczęcie prac, nie musi też jednocześnie prowadzić rachunku powierniczego.

– Moja firma stosuje rachunki powiernicze. Co oczywiście wiąże się z pewnymi niedogodnościami. Po pierwsze, operowanie na rachunku powierniczym jest drogie. Zwiększa cenę lokalu nawet o kilka tysięcy złotych. Po drugie, na jego otwarcie nie ma co liczyć podmiot, który nie ma prawomocnego pozwolenia na budowę. Po trzecie, obieg pieniądza jest w przypadku rachunków powierniczych spowolniony. Od momentu zrealizowania kolejnego etapu prac do wypłaty pieniędzy przez banki mija około miesiąca – wylicza Marek Poddany.

Poproszony o zajęcie stanowiska Urząd Ochrony Konku-

rencji i Konsumentów wskazuje, że problem jest mu znany.

– Do UOKiK docierają skargi na deweloperów niezawierających umów deweloperskich – w ten sposób próbują oni uniknąć konieczności stosowania ustawy deweloperskiej. Zdarza się także, że pieniądze nabywców nie są gromadzone na rachunkach powierniczych. Deweloperzy tłumaczą, że przedsięwzięcia rozpoczęli przed wejściem w życie ustawy z 2011 r. Obie sytuacje rodzą poważne ryzyko utraty środków nabywców – mówi Agnieszka Majchrzak z biura prasowego Urzędu.

Szykowana zmiana przepisów

Agnieszka Majchrzak dodaje, że UOKiK przygotowuje nowelizację ustawy deweloperskiej. Znowelizowana wersja zakłada między innymi uregulowanie umów rezerwacyjnych, które właśnie w przypadku niektórych firm unika-

jących stosowania przepisów ustawy deweloperskiej sztucznie pełnią rolę umów przedwstępnych i służą do pobierania sowitych zaliczek od kupujących.

– W projekcie ustawy urząd zaproponował wskazanie wysokości opłaty rezerwacyjnej – maksymalnie 1 proc. ceny lokalu – wskazuje Majchrzak.

Urząd proponuje również, by zostały jasno określone rezerwacje dla konsumentów (np. nieuzyskanie kredytu).

– Prawne uszczegółowienie zasad przystępowania do umowy zwiększa bezpieczeństwo jej zawarcia dla konsumentów, porządkując i czyniąc mechanizm sprzedaży lokali transparentnym także dla przedsiębiorców – podsumowuje przedstawicielka UOKiK. /o



masz pytanie, wyślij e-mail do autorki

anna.krzyzanowska@rp.pl