

Sejm niemal jednogłośnie przyjął wczoraj ustawę o ochronie praw nabywcy mieszkania lub domu. – To rozporządzenie wyeliminuje z rynku małych i średnich deweloperów – utrzymuje Polski Związek Firm Deweloperskich i czeka, co w sprawie projektu zdecyduje Senat.

Zgodnie z ustawą, pieniądze klientów, powierzane deweloperom, trafiają na kontrolowany przez bank rachunek powierniczy. W przypadku, gdy jest to rachunek otwarty, a więc gdy deweloper może pobierać z niego pieniądze na rozwój inwestycji w miarę postępu robót, ma on obowiązek dodatkowego zabezpieczenia klientów w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczenia.

– Takie rozwiązanie daje nabywcom pewność, że odzyskają oni swoje pieniądze w razie, gdyby deweloper zbankrutował albo nie ukończył inwestycji – komentuje Grzegorz Kurowski z serwisu RynekPierwotny.com. – Z drugiej strony dodatkowe zabezpieczenie klientów jest dość kosztowne, a tym samym nieosiągalne dla większości małych i średnich firm deweloperskich. Rachunek powierniczy to koszt rzędu 2,5 do 3,5 proc. od wartości sprzedaży, natomiast koszt dodatkowych zabezpieczeń może być kilkukrotnie wyższy – dodaje Kurowski.

Polski Związek Firm Deweloperskich przestrzega, że nowa ustawa grozi upadkiem mniejszych deweloperów. To z kolei doprowadziłoby do podniesienia kosztów działalności, a tym samym do wzrostu cen nieruchomości. Obecnie jedynie 2,5 proc. inwestycji realizowanych przez deweloperów gwarantuje środki chroniące nabywców – wynika z danych serwisu RynekPierwotny.com.

Wciąż nie wiadomo, co z ustawą zrobi Senat. Jest szansa, że zaproponuje on poprawkę postulowaną przez rząd. Zgodnie z nią, deweloperzy mieliby sami decydować, czy oferują swoim klientom dodatkowe ubezpieczenie lub gwarancję bankową, czy rezygnują z oferty zabezpieczenia wpłat. Inną opcją jest rachunek zamknięty, z którego deweloper może pobrać pieniądze dopiero po zawarciu aktu notarialnego, przenoszącego własność mieszkania. Na takie rozwiązania mogą jednak pozwolić sobie wyłącznie deweloperzy, będący w dobrej kondycji finansowej.

– Jeśli Senat zaproponuje poprawkę i decyzję o zabezpieczaniu klientów pozostawi deweloperom, nie będzie to rozwiązanie krzywdzące dla nabywców – twierdzi Grzegorz Kurowski. – Jest jednak jeden warunek – bank prowadzący rachunek musi rzetelnie weryfikować postęp prac budowlanych i uruchamiać kolejne transze adekwatnie do rozwoju inwestycji – dodaje specjalista ds. nieruchomości z serwisu RynekPierwotny.com.

Rynekpierwotny.com