

Ustawa deweloperska: zmiany mają służyć klientom

Szczegółowy prospekt informacyjny i finansowanie inwestycji z pieniędzy dewelopera, a nie zaliczek od klientów. Takie zmiany wprowadza wchodząca w życie w tym roku ustawa deweloperska, która zacznie obowiązywać od kwietnia

JAKUB ŁUKASZEWSKI

Od kwietnia nabywcy nowych mieszkań poczują się bezpieczniej. Bo wiem nawet plaża dewelopera nie spowoduje, że budowa ich mieszkania zostanie wstrzymana, a pieniądze przepadną. Wejście w życie ustawy deweloperskiej sprawi, że inwestor będzie mógł przyjmować zaliczki od klientów tylko wraz z postępowaniem inwestycji. Pieniądze na przyszłe mieszkanie nie trafią bezpośrednio do dewelopera, a na rachunek powierniczy w banku. To bank sprawdzi, czy pieniądze wydawane są zgodnie z przeznaczeniem. Deweloper będzie mógł sięgnąć po wpłaty klientów dopiero po sfinalizowaniu transakcji. A jeśli inwestor zbankrutuje, to mieszkania dookończonych będą z pieniędzy zgromadzonych na rachunku powierniczym.

Rewolucja w relacjach

Niektóre z zapisów ustawy deweloperskiej można uznać za rewo-

lucyjne, ponieważ znacznie zmienią relacje prawne deweloper - klient. Dla nabywców nowego lokum to przede wszystkim większe zabezpieczenie przed nieuczciwą firmą.

- Przed podjęciem decyzji o kupnie domu lub mieszkania, potencjalni klienci często dokładnie sprawdzają wiarygodność i uczciwość danej firmy deweloperskiej - mówi Dawid Sztandera z Novum Plus, firmy budującej Osiedle Rozalin w podpoznańskim Lusówku. - Zapis nowej ustawy deweloperskiej może dać im większą pewność i poczucie bezpieczeństwa. Bo poza ulokowaniem pieniędzy na rachunku powierniczym, ustawa nakłada na deweloperów obowiązek dostarczenia każdemu klientowi prospektu informacyjnego. Taki dokument zawierał będzie wszystkie istotne informacje na temat realizowanej inwestycji oraz nabywanego mieszkania lub domu - dodaje.

Oznacza to, że nabywca nowej nieruchomości będzie miał ułatwiony dostęp do rzetelnych informacji, które rozwieją ewentualne wątpliwości.

Nowość - umowa deweloperska

Nowością jest też tzw. umowa deweloperska, która zastąpi umowę przedwstępną kupna-sprzedaży. Zawarcie umowy deweloperskiej ma się odbywać zawsze w formie aktu notarialnego. Obowiązkowe będzie, by roszczenia nabywcy, które wynikają z zawarcia umowy, były ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja. Dotychczas nie było to wymogiem - wcześniejsze umowy przedwstępne mogły być zawierane w zwykłej formie pisemnej. Nie istniał również przymus ujawniania w księdze wieczystej roszczeń klienta. Inny obowiązek nałożony na deweloperów, czyli konieczność założenia dla każdej realizowanej inwestycji rachunku powierniczego, na którym gromadzi się wpłaty od klientów, będzie stanowić zabezpieczenie w przypadku ogłoszenia przez dewelopera upadłości. Ze środków zgromadzonych na rachunku powierniczym w pierwszej kolejności będą zaspokajane roszczenia nabywców.

Izabela Łukomska-Pyzalska z Family House: - Nowe przepisy będą jednak odnosić się do inwestycji, których sprzedaż zostanie rozpoczęta już po wejściu w życie ustawy, czyli od kwietnia. Generalnie nowa ustawa wprowadza istotne uregulowania i porządkuje rynek. Jednak powinna ona być początkiem szerokiej dyskusji, a nie narzuceniem na branżę nieruchomości dużych restrykcji, które mogą doprowadzić do powstania kilku większych deweloperów uzależnionych od siebie nawzajem. Nie da się ukryć, że koszty związane z wprowadzeniem ustawy deweloperskiej i stosowaniem jej zapisów w codziennej praktyce są duże i obciążą budżety firm. To z kolei może odbić się na wzroście cen nieruchomości, bowiem część kosztów zostanie przerzucona na nabywców.

Na rynku zostaną najmocniejsi

Konsekwencją wejścia w życie nowej ustawy może być zatem to, że na rynku pozostaną tylko najmocniejsze firmy. - A najbardziej ucierpią deweloperzy, którzy nie mają środków własnych bądź nie otrzymają kredytu inwesty-

cyjnego. Natomiast wprowadzenie przez nową regulację prawną zawarcia umów przedwstępnych w formie aktu notarialnego zabezpieczy obydwie strony. Firma Skaland od dawna sugeruje swoim klientom właśnie takie rozwiązanie - mówi Piotr Swoboda, prezes Skalandu.

- Można powiedzieć, że nowa regulacja bardziej służy bankom niż klientom deweloperów, ale ma też pozytywne strony. Zweryfikuje rynek deweloperski, eliminując inwestorów przypadkowych, a więc tych, którzy wywoływali na nim największe zamieszanie - dodaje Jacek Cenkiel, prezes UWI Inwestycje.

Nowa ustawa deweloperska ograniczy ryzyko związane z zakupem nieruchomości na rynku pierwotnym, co z pewnością pozytywnie odbije się na sprzedaży nowych mieszkań. Uważa tak Adam Wędrychowicz z Linei: - Nowa ustawa powinna pozytywnie wpłynąć na rynek nieruchomości deweloperskich. Świadomość, że interesy nabywcy są obecnie lepiej chronione, może być impulsem do zakupu nieruchomości u dewelopera, a nie na rynku wtórnym - mówi. ●