



Warszawa, 12 maja 2021 r.

dot.: Ustawy z 20 kwietnia 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa), druk senacki nr 386.

Szanowni Państwo Senatorowie,

Nawiązując do ustaleń podjętych w toku dzisiejszego, połączonego posiedzenia Komisji Infrastruktury oraz Komisji Budżetu i Finansów Publicznych Senatu RP w sprawie powołanej wyżej ustawy, poniżej przedstawiam dane na poparcie przedstawionego stanowiska w przedmiocie zmniejszenia składki na DFG.

1. Ze względu na fakt, że omawiana opłata obciąża konsumentów (spowoduje wzrost cen mieszkań), skutkiem czego może istotnie niekorzystnie wpłynąć na rynek mieszkaniowy, jest sprawą szczególnie istotną aby jej wysokość nie przekraczała poziomu koniecznego i rozsądnego minimum. Należy zauważyć, że oprócz dodatkowej składki na DFG, Ustawa wprowadza szereg obowiązków administracyjno-księgowych związanych z DFG, które także będą powiększały koszty inwestycyjne, mając przełożenie na finalne ceny mieszkań.
2. Ustawa rozpatrywana obecnie przez Senat zakłada pobieranie składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG) w wysokości do 2% od każdej wpłaty dokonywanej przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.
3. Jako uzasadnienie tak obliczonej składki UOKiK wskazuje, że co roku potrzebować będzie ok. **140 mln złotych**, by pokryć ewentualne upadłości 3 deweloperów w kilkuletnim cyklu (do tych założeń odnosimy się niżej). Mając jednak na uwadze szacowaną obecnie wartość rynku (ok. 56-58 mld złotych), przy składce 2% na rachunek DFG co roku wpływałaby **kwota ponad siedmiokrotnie większa** od wskazanej przez UOKiK, tj. ponad **1,1 mld złotych**. Nasuwa się naturalne pytanie – co stanie się ze środkami, która będą powiększały kwoty zgromadzone na Funduszu, a nigdy nie zostaną wykorzystane? Mówimy tutaj o wpływach siedmiokrotnie przewyższających potencjalne potrzeby.
4. Już zestawienie założeń z treścią rozpatrywanej ustawy wskazuje zatem wyraźnie, że składka 2% jest wyraźnie przeszacowana, przez co stanowić będzie zbędne obciążenie dla konsumentów a zatem powinna zostać obniżona. Co jednak istotne, według analiz, którymi dysponujemy, nawet powoływana przez UOKiK kwota 140 mln złotych rocznie jest znacząco wyższa od wszelkich rozsądnie przyjmowanych założeń.

5. Nie wiadomo, na jakiej podstawie UOKiK przyjmuje, że po wejściu w życie rozpatrywanej ustawy corocznie potrzebna będzie kwota na poziomie 140 mln złotych na pokrycie upadłości deweloperskich. Brak jakichkolwiek raportów, analiz, czy opracowań urzędu. W całym okresie funkcjonowania dotychczasowej ustawy deweloperskiej, w żadnym roku nie wystąpiła potrzeba zaspokojenia roszczeń na tak wysokim, czy choćby zbliżonym poziomie.
6. UOKiK powołuje liczbę około 100 upadłości deweloperskich w okresie niemal 10 lat obowiązywania dotychczasowej ustawy. Według naszych analiz, upadłości deweloperskich, gdzie konieczne było pokrycie roszczeń nabywców lokali, było zaledwie kilka:
 - 6.1 W jednym przypadku deweloper prawdopodobnie podrobił dokumentację budowlaną i doszło do przestępstwa. Mimo tego syndyk i tak przeniósł własność lokali (ul. Czapelska).
 - 6.2 W innej sytuacji, deweloper w ogóle nie zastosował ustawy deweloperskiej i przyjmował środki na swoje konto, więc tu ustawa deweloperska w ogóle nie została zastosowana.
7. W naszej ocenie, nie poparte dokumentami założenia UOKiK nie uwzględniają, co najmniej, następujących okoliczności:
 - 7.1 wysoka liczba upadłości przyjętych przez UOKiK obejmuje wszelkie podmioty branży budowlanej, w tym przede wszystkim wykonawców robót budowlanych, wśród których liczba upadłości jest znacząco wyższa;
 - 7.2 UOKiK powołuje się, że ma dane odnośnie upadłości deweloperów z Ministerstwa Sprawiedliwości i sądów rejonowych. Z odpowiedzi uzyskanych w trybie dostępu do informacji publicznych wynika jednak, że resort nie posiada takich danych, co także potwierdzają sądy rejonowe, wskazując, że nie można osobno wyróżnić upadłości stricte deweloperskich. Wszystkie upadłości, o ile mogą być jakoś zaklasyfikowane, to są dokonywane w oparciu o kody PKD, a nie o definicję dewelopera w rozumieniu ustawy deweloperskiej.
8. Podsumowując wątek odnoszący się do skali problemu związanego z upadłościami deweloperów wypada podkreślić, że nie ma żadnych podstaw dla przyjęcia, iż kwota wskazana w Ocenie Skutków Regulacji (140 mln złotych w każdym roku) odpowiadać będzie rzeczywistemu zapotrzebowaniu Funduszu. Wobec braku analiz UOKiK oraz wskazanych w pkt 6 i 7 danych należy uznać, że kwota 140 mln złotych nie odpowiada rzeczywistości i jest drastycznie zawyżona.
9. Odnosząc się z kolei do wielkości deweloperskiego rynku mieszkaniowego stanowiącej podstawę wyliczenia oczekiwanej kwoty rocznych wpłat do Funduszu (jak wskazano w pkt 3 wyżej) wypada przytoczyć następujące dane:
 - 9.1 UOKiK w Ocenie Skutków Regulacji (str. 9) wskazał, że w 2017 r. wartość rynku to ok. 45,5 mld zł, co odpowiada przedstawionym przez nas danym, a należy mieć na uwadze, że co roku rynek rośnie o co najmniej kilka procent.
 - 9.2 według raportu JLL (wykres poniżej), łączna wartość rynku w sektorze budownictwa mieszkaniowego deweloperskiego jest szacowana na ok. 56-58 mld złotych. 6 największych miast w Polsce (czyli ok. 60% całego rynku) zrealizowało sprzedaż w pierwszy kwartale br. na poziomie

10 mld złotych, należy zatem zakładać, że pod koniec roku będzie to powyżej 40 mld (podkreślamy, że są to liczby tylko dla tych 6 miast, czyli ok 60% rynku). Łącznie zatem będzie to ok. 56-58 mld zł.

9.3 powyższe obliczenia potwierdzają również dane NBP i GUS. Wg NBP średnia cena 1 metra kwadratowego w 2020 r. na rynku pierwotnym dla 10 największych miast w Polsce była na poziomie 6.000 złotych. Przyjmujemy, że na poziomie ogólnokrajowym będzie to wartość ok. 5.400 – 5.500 złotych. Wg GUS średnia powierzchnia sprzedawanego w 2020 r. mieszkania to 74,8 m. kw., a liczba oddanych mieszkań według wydanych pozwoleń na użytkowanie to ok. 143 tysiące. Łącznie iloczyn daje nam kwoty na poziomie ok 58 mld zł.

10. W związku z powyższym, proponujemy aby składka w przypadku otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych nie przekraczała 0,4% - 0,5%, zamiast obecnych 2%.

11. Jak wynika z powyższych wyliczeń, przy zastosowaniu proponowanego poziomu składki na DFG, corocznie Fundusz zostałby zasilony kwotą wyraźnie przekraczającą 200 mln złotych, a zatem o 50% wyższą niż szacunki UOKiK (które, jak wskazaliśmy wyżej, oceniamy jako znacznie zawyżone).

Z poważaniem,

(-)

radca prawny Marcin Nosiński

ekspert Business Centre Club

tel. 602 432 307

e-mail: marcin.nosinski@bcc.org.pl