

L.dz. ZA1/000296/2021

Sopot, dnia 12 marca 2021 r.

Do druku nr 985

Pan
Dariusz Salamończyk
Zastępca Szefa
Kancelarii Sejmu

dot.: rządowego projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (druk sejmowy numer 985)

Szanowny Panie Ministrze,

w odpowiedzi na pismo z dnia 3 marca 2021 r. (sygn. SPS-WP.020.58.4.2021) dotyczące przedstawienia przez Kasę Krajową, w trybie przewidzianym przepisem art. 44 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych, opinii o rządowym projekcie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (druk sejmowy numer 985; dalej: projekt ustawy), pragnę wskazać co następuje.

Jak wynika z uzasadnienia przedłożenia rządowego celem rozwiązań zaproponowanych w projekcie, obok doprecyzowania lub uzupełnienia już istniejących regulacji, jest przede wszystkim zapewnienie efektywnej ochrony nabywców w relacjach z deweloperem, a w szczególności eliminacja ryzyka utraty przez nabywców środków finansowych dokonywanych na mieszkaniowe rachunki powiernicze (...).

Zgodnie z art. 1 projektu przyszła ustawa określać będzie m.in. zasady i tryb zawierania oraz treść umowy deweloperskiej oraz innych umów zawieranych przez dewelopera z nabywcą, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę, zasady wypłaty środków finansowych z mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz zasady działania i zakres odpowiedzialności Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

Stosownie do art. 5 projektu, użyte w ustawie określenie „deweloper” (pkt 1) oznacza przedsiębiorcę w rozumieniu art. 43¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie (pkt 1), zaś określenie „nabywca” (pkt 5) oznacza osobę fizyczną, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową:

- a) zawiera z deweloperem jedną z umów, o których mowa w art. 2 albo art. 3, albo
- b) zawiera z przedsiębiorcą innym niż deweloper jedną z umów, o których mowa w art. 4.

W myśl art. 6 projektu deweloper będzie zobowiązany do zapewnienia nabywcom jednego z przewidzianych projektem środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę, tj. otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego lub zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Zgodnie z art. 5 pkt 9 projektu otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy oznacza *należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów, zaś zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy (art. 5 pkt 10) oznacza należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę każdego z praw wynikających z tych umów.*

Projekt ustawy przewiduje jednocześnie, że mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie mógł być prowadzony wyłącznie przez bank.

W ocenie Kasy Krajowej przyszła ustawa powinna dopuszczać możliwość prowadzenia mieszkaniowych rachunków powierniczych także przez spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe w sytuacji, w której umowa rachunku powierniczego byłaby zawierana z deweloperem będącym członkiem kasy.

Należy bowiem zwrócić uwagę, że deweloper w rozumieniu projektowanej ustawy może - o ile spełnia wymogi określone w art. 10 ustawy o skok - być członkiem spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej oraz posiadać w niej rachunek otwarty w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. Nie ma zatem w ocenie Kasy Krajowej uzasadnienia dla wyłączenia możliwości prowadzenia przez kasę dla takiego członka również rachunków powierniczych, o których mowa w projektowanej ustawie. Brak takiej możliwości dyskryminuje bowiem deweloperów będących członkami kas w stosunku do deweloperów będących klientami banków, zmuszając tych pierwszych do otwarcia rachunku powierniczego w banku nawet wówczas, gdy całą (pozostałą) obsługą dewelopera związana z prowadzeniem jego rachunków realizowana jest w spółdzielczej kasie.

Mając na uwadze powyższe Kasa Krajowa pragnie poddać pod rozagę Wysokiego Sejmu poszerzenie projektowanych regulacji o możliwość prowadzenia deweloperskich rachunków powierniczych, o których mowa w przedłożeniu rządowym, także przez spółdzielcze kasy oszczędnościowo -kredytowe. Jednocześnie z uwagi na to, że zgodnie z projektem ustawy mieszkaniowy rachunek powierniczy (zarówno otwarty, jak i zamknięty) to należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, Kasa Krajowa zwraca się z prośbą o równoległe wprowadzenie do ustawy o skok regulacji wskazującej, że do rachunków powierniczych prowadzonych przez kasy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo bankowe, tak jak to obecnie ma miejsce w odniesieniu do prowadzonych przez kasy rachunków VAT (art. 3b ust. 2 ustawy

o skok: „Do rachunku VAT przepisy rozdziału 3a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe stosuje się odpowiednio.”).

Stosowne propozycje legislacyjne pozwalam sobie przedstawić poniżej.

W projekcie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (druk sejmowy numer 985):

1) w art. 5:

a) po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) bank – instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów;”;

b) pkt 9 i 10 otrzymują brzmienie:

„9) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419) lub ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1643 i 1639), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów;

10) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe lub ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę każdego z praw wynikających z tych umów;”;

2) w art. 47 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. W przypadku spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a - lit. c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego środki Funduszu przeznacza się również na zwrot nabywcom kwot odpowiadających ich udziałowi w kwocie zgromadzonej na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym albo zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w części nieobjętej świadczeniem pieniężnym, o którym mowa w art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

3. Udziały, o których mowa w ust. 2, ustala się według stanu środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym albo zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym na dzień spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 10 lit. a - lit. c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.”;

3) po art.69 dodaje się art. 69a w brzmieniu:

„Art. 69a. W ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych wprowadza się następujące zmiany:

a) w art. 9f w ust. 1 po pkt 28 dodaje się pkt 29 w brzmieniu:

„29) na żądanie Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego w zakresie określonym ustawą z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U....) oraz upoważnionych pracowników Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego w zakresie określonym upoważnieniem;””.

b) po art. 13g dodaje się art. 13h w brzmieniu:

„Art. 13h. Do rachunków powierniczych prowadzonych przez kasy stosuje się odpowiednio art. 59 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe.”.

Pragnę wyrazić nadzieję, że przedstawione propozycje spotkają się ze zrozumieniem i zostaną uwzględnione w toku prac legislacyjnych nad procedowanym przedłożeniem. Jednocześnie pragnę zapewnić o gotowości Kasy Krajowej do udzielania wszelkiej pomocy i wyjaśnień w trakcie prac zarówno nad wnioskowaną propozycją legislacyjną, jak i nad innymi projektami mającymi wpływ na sektor spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych.

Łączę wyrazy szacunku,



Rafał Matusiak
PREZES

Do wiadomości:

- 1) Pan Mateusz Morawiecki, Prezes Rady Ministrów
- 2) Pan Tadeusz Kościński, Minister Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej
- 3) Pan Henryk Kowalczyk, Przewodniczący Komisji Finansów Publicznych
- 4) Pan Paweł Olszewski, Przewodniczący Komisji Infrastruktury