

Warszawa, 1 czerwca 2016 r.

Szanowny Pan

Grzegorz Bierecki

Przewodniczący Senackiej Komisji
Budżetu i Finansów Publicznych

**STANOWISKO POLSKIEGO ZWIĄZKU FIRM DEWELOPERSKICH
W SPRAWIE RZĄDOWEGO PROJEKTU USTAWY O BANKOWYM FUNDUSZU
GWARANCYJNYM, SYSTEMIE GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW ORAZ
PRZYMUSOWEJ RESTRUKTURYZACJI (DRUK NR 180)**

W związku ze skierowaniem rządowego projektu ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (druk nr 180) do rozpatrzenia przez Senackiej Komisji Budżetu i Finansów Publicznych (dalej: „Projekt”), Polski Związek Firm Deweloperskich (dalej: „PZFD”) przedkłada niniejsze stanowisko w sprawie proponowanych zmian, które mogą mieć istotne znaczenie z punktu widzenia ochrony wpłat nabywców oraz dla właściwego zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego.

W pierwszej kolejności pragniemy podkreślić, że wyrażamy aprobatę dla wprowadzanych przez Rząd zmian w zakresie zwiększenia ochrony wpłat nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych poprzez objęcie odrębnym limitem gwarancyjnym do równowartości 100 tys. euro w złotych każdej z osób, które wpłaciły środki na mieszkaniowy rachunek powierniczy. W ocenie PZFD, projekt przewiduje znaczący wzrost ochrony środków klientów deweloperów oferujących nabywcom mieszkaniowe rachunki powiernicze na wypadek upadłości banku, w którym taki rachunek został uruchomiony. Cieszymy się, że Rząd w pierwszych miesiącach swej działalności pochylił się nad zmniejszeniem ryzyka nabywców mieszkań na wypadek upadłości banku.

Mając na uwadze nadrzędny cel umowy deweloperskiej, jakim jest zapewnienie zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego, wobec wnoszenia wpłat nabywców na rzecz dewelopera, pragniemy zwrócić uwagę na aspekt techniczny dokonywania wypłat przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny, który naszym zdaniem wymaga modyfikacji.

- 1. W zakresie art. 347 Projektu, który przewiduje wykreślenie art. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r. Nr 232, poz. 1377 oraz z 2015 r. poz. 378) (dalej: „ustawa deweloperska”) postulujemy o pozostawienie obowiązku założenia przez dewelopera nowego rachunku powierniczego w innym banku i przekazywania na niego wypłat z BFG.**

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
@ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

W obecnym stanie prawnym, w przypadku upadłości banku, deweloper musi zawrzeć umowę o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego z **innym bankiem**, do czego zobowiązuje go art. 7 ustawy deweloperskiej, którego treść zamieszczamy poniżej:

Art. 7

- 1. W przypadku spełnienia warunku gwarancji, w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2009 r. Nr 84, poz. 711, z późn. zm.5)), deweloper w ciągu 20 dni od dnia spełnienia warunku gwarancji, zawiera umowę o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.*
- 2. Wysokość roszczenia dewelopera w stosunku do Bankowego Funduszu Gwarancyjnego z tytułu środków gwarantowanych zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym stanowi kwota obliczona według zasad ustalonych w art. 23 ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym.*
- 3. W przypadku spełnienia warunku gwarancji, w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, wszelkie kwoty wypłacone deweloperowi na zaspokojenie wierzytelności wynikających z umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego są przekazywane wyłącznie na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku.*

Zgodnie z przytoczonym przepisem, deweloper, w ciągu 20 dni od ogłoszenia upadłości banku, przenosi środki pieniężne pochodzące od nabywców i zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym, zarówno otwartym, jak i zamkniętym, na rachunek mieszkaniowy do innego banku, który jest w dobrej kondycji finansowej. Taka regulacja pozwala inwestorowi bezpiecznie ukończyć rozpoczęte przedsięwzięcie deweloperskie i przekazać nabywcom lokale mieszkalne, zgodnie z zawartą umową deweloperską. Dodatkowo, Bankowy Fundusz Gwarancyjny sprawuje kontrolę nad tym, aby wszystkie pieniądze zgromadzone na rachunku powierniczym w upadłym banku, zostały przeniesione **wyłącznie** na inny rachunek mieszkaniowy.

Z kolei w Projekcie przewidziano uchylenie wskazanego artykułu, co było podyktowane zmianą definicji deponenta. Zgodnie z art. 26 ust. 2 Projektu jako deponent został określony powierzający (czyli nabywca), a nie powiernik, jak w dotychczasowej ustawie o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym. Podkreślamy, że zmiana definicji deponenta znajduje pełne poparcie w ocenie PZFD i przyczynia się do znaczącego zwiększenia ochrony poszczególnych nabywców, niemniej poprzez wprowadzenie mechanizmu wypłat z Bankowego Funduszu Gwarancyjnego na rachunki poszczególnych nabywców, z pominięciem dewelopera, który zobowiązany byłby jednocześnie do założenia nowego rachunku mieszkaniowego, w innym, bezpiecznym banku, może poważnie zagrozić zakończeniu inwestycji. Ustawa deweloperska, chroniąc nabywców, wobec których deweloper zobowiązał się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
@ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, wprowadzała mechanizm „zmuszający” dewelopera do zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego. Wykreślenie art. 7 spowoduje, że środki zgromadzone na rachunkach mieszkaniowych trafić będą do deponentów, czyli nabywców, którzy będą mogli zupełnie dowolnie dysponować zwróconymi im środkami. Brak obowiązku przekazania środków na inny mieszkaniowy rachunek powierniczy godzi w zobowiązanie stron umowy deweloperskiej do przekazania wybudowanych i ukończonych przez dewelopera lokali w zamian za wpłaty dokonane przez nabywców. Nowe przepisy nie gwarantują dokończenia inwestycji. W przypadku nieodzyskania przez dewelopera zgromadzonych na rachunkach powierniczych kwot, może dochodzić w przyszłości do wielu upadłości deweloperów, tylko z powodu braku środków pieniężnych niezbędnych do ukończenia inwestycji oraz zatrzymania kwot zgromadzonych na rachunkach mieszkaniowych na prywatnych kontach nabywców. Skutkiem nowego mechanizmu wypłat nabywcom kwot gwarantowanych przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny, może być zwiększenie liczby upadłości deweloperów. Odbije się to niekorzystnie na nabywcach, którzy zamiast uzyskać prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, biorąc pod uwagę ceny nieruchomości, w wielu przypadkach stracą pieniądze, otrzymując zwrot jedynie części wpłaconych środków.

W związku z powyższym, apelujemy o zachowanie głównych zasad zawartych w art. 7 ustawy deweloperskiej (przy jednoczesnej zmianie definicji deponenta zgodnie z propozycją zawartą w Projekcie oraz modyfikacją treści art. 26 i 27 Projektu zgodnie z postulatami zawartymi poniżej) i utrzymanie zobowiązania dewelopera do założenia rachunku mieszkaniowego w innym, banku oraz przelewania tam wypłat z BFG, co ograniczy ryzyko upadłości dewelopera na skutek upadłości banku, w którym prowadzony był mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Tym samym proponujemy wykreślenie art. 7 ust 2 oraz modyfikacje treści art. 7 ust 3 ustawy deweloperskiej na następujące brzmienie:

Art. 7

1. W przypadku spełnienia warunku gwarancji, w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2009 r. Nr 84, poz. 711, z późn. zm.5)), deweloper w ciągu 20 dni od dnia spełnienia warunku gwarancji, zawiera umowę o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.

2. Uchylony

3. W przypadku spełnienia warunku gwarancji, w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, wszelkie kwoty wypłacone deweloperowi i powierzającym na zaspokojenie wierzytelności wynikających z umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego są przekazywane wyłącznie na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku.

oraz, postulujemy jednoczesną zmianę art. 26 ust. Projektu na następująca:

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
@ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Art.26

Ust. 2. W przypadku prowadzenia przez podmiot objęty systemem gwarantowania rachunku powierniczego, deponentem jest każdy z powierzających w granicach wynikających z ich udziału w kwocie zgromadzonej na rachunku, a w granicach pozostałej kwoty deponentem jest powiernik.

Ust. 3 W przypadku, o którym w ust. 2 powyżej, wszelkie prawa przysługujące deponentowi, w jego imieniu wykonuje Powiernik, który wskazuje nowy rachunek powierniczy, na który mają dokonane być wypłaty.

Art. 27. Ust. 1 Deponent jest uprawniony do dochodzenia od podmiotu objętego systemem gwarantowania roszczeń ponad kwotę określoną w art. 24 ust. 1 lub 3.

Ust 2 W przypadku, o którym mowa w art. 26 ust. 2 prawo deponenta do dochodzenia od podmiotu objętego systemem gwarantowania roszczeń ponad kwotę określoną w art. 24 ust. 1 lub 3, w jego imieniu wykonuje Powiernik, który wskazuje nowy rachunek powierniczy, na który mają dokonane być wypłaty

Jednocześnie podobny efekt osiągniemy poprzez zastosowanie konstrukcji prawnej znanej chociażby z ustawy o księgach wieczystych i hipotece (art. 76 ust 1²), to jest wprowadzając ustawowe prawo zastawu dla Powiernika. Takie rozwiązanie można wprowadzić poprzez dodanie do art. 26, ust. 3 w brzmieniu:

Ust. 3 W przypadku, o którym w ust.2, na wierzytelności deponenta, powiernikowi przysługuje ustawowe prawo zastawu.

oraz analogicznie w art. 27 należałoby dodać ust. 2 w brzmieniu:

Ust. 3 W przypadku, o którym w art. 26 ust.2, na wierzytelności deponenta ponad kwotę określoną w art. 24 ust. 1 lub 3, powiernikowi przysługuje ustawowe prawo zastawu.

Wyrażamy nadzieję, że stanowisko PZFD zostanie uwzględnione w dalszych pracach nad proponowanym projektem.

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
@ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Z wyrazami szacunku,

Konrad Płochocki
Dyrektor Generalny

Polskiego Związku Firm Deweloperskich

Warszawa, 10 marca 2016 r.

Ministerstwo Finansów

ul. Świętokrzyska 12

00-916 Warszawa

**STANOWISKO POLSKIEGO ZWIĄZKU FIRM DEWELOPERSKICH
W ZAKRESIE ZASADNOŚĆ POSTULOWANYCH ZMIAN DO
RZĄDOWEGO PROJEKTU USTAWY O BANKOWYM FUNDUSZU
GWARANCYJNYM, SYSTEMIE GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW
ORAZ PRZYMUSOWEJ RESTRUKTURYZACJI (DRUK NR 215)**

W związku ze nieuwzględnieniem zmian proponowanych przez Polski Związek Firm Deweloperskich (dalej: „PZFD”) podczas posiedzenia Podkomisji stałej do spraw instytucji finansowych, działającej w ramach sejmowej Komisji Finansów Publicznych, rozpatrującej rządowy projekt ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (druk nr 215) (dalej „Projekt ustawy”) przedkładamy niniejszym stanowisko potwierdzające zasadność proponowanych przez PZFD zmian w Projekcie ustawy.

W zakresie regulacji dotyczącej deponentów został przygotowany Projekt ustawy opierający się na przepisach dyrektywy 2014/49/UE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie systemów gwarancji depozytów (DGSD). (dalej: „Dyrektywa”).

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

W uzasadnieniu Projekt ustawy wskazano, że:

„Art. 26 ust. 1 reguluje zasady gwarancji dla środków zgromadzonych na rachunku wspólnym. Przepis ten jest powtórzeniem norm obecnie obowiązujących i implementuje art. 7 ust. 2 DGSD. Nowym elementem jest natomiast propozycja zawarta w ust. 2, która wprowadza szczegółowe regulacje dotyczące zasad gwarancji, w przypadku środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych. Przepis stanowi, że deponentem, a więc osobą objętą gwarancjami, w tym w szczególności korzystającą z limitu gwarancyjnego przysługującego deponentowi, jest powierzający, nie zaś właściciel rachunku, którym jest powiernik. Takie rozstrzygnięcie jest zgodne z art. 7 ust. 3 DGS. „

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Treść uzasadnienia Projektu ustawy odwołuje się do następujących zapisów Dyrektywy:

Artykuł 7

Określenie kwoty podlegającej wypłacie

1. (...)

2. *Udział przypadający na każdego deponenta na wspólnym rachunku jest uwzględniany przy obliczaniu górnej granicy, o której mowa w art. 6 ust. 1.*

Jeżeli przepisy szczególne nie regulują tej kwestii, kwota depozytu na takim rachunku zostaje podzielona na równe części między deponentów.

Państwa członkowskie mogą przewidzieć, że depozyty na jednym rachunku, co do którego dwie lub więcej osób ma prawa jako członkowie spółki osobowej, stowarzyszenia lub jakiegokolwiek podobnego ugrupowania niemającego osobowości prawnej, mogą do obliczenia górnej granicy, o której mowa w art. 6 ust. 1, zostać połączone i traktowane jako depozyt jednego deponenta.

3. Jeżeli deponent nie jest w sposób nieograniczony uprawniony do kwoty na rachunku, to osoba uprawniona w sposób nieograniczony jest objęta gwarancją, pod warunkiem że jest ona znana lub może zostać określona przed dniem, w którym właściwy organ administracyjny dokona ustalenia, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 lit. a), lub organ sądowy wyda orzeczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 lit. b). Jeżeli kilka osób jest w sposób nieograniczony uprawnionych do depozytu, to przypadający na każdą z nich udział, zgodnie z postanowieniami dotyczącymi zarządzania udziałami w tym depozycie, jest uwzględniany przy obliczaniu górnej granicy, o której mowa w art. 6 ust. 1.(...)

W ocenie PZFD, z treści cytowanych zapisów nie wynika ograniczenie praw deponenta, tak jak podniosło Ministerstwo Finansów. **W treści Dyrektywy mowa o uprawnieniu deponenta jedynie co do kwoty, a nie rozporządzania tą kwotą,** co jest w zupełności zgodne z propozycją PZFD. Nabywca dalej ma otrzymywać równowartość 100 tys. euro w złotych, a deweloper jako zabezpieczenie wykonania zobowiązania z umowy deweloperskiej miałby jedynie uprawnienia do rozporządzania środkami, mając na celu ochronę nabywców i będąc zmuszonym ustawowo do przeniesienia środków na inny bezpieczny rachunek powierniczy.

Uzupełniająco należy podnieść, że uniemożliwienie Powiernikowi, czyli deweloperowi, dysponowania kwotą zgromadzoną na rachunku powierniczym godzi w ideę rachunków powierniczych, jak i system gwarantowania wypłat z tych rachunków, który został przewidziany w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Dz.U. 2011 nr 232 poz. 1377 z późn. zm.). Co więcej, **mieszkaniowy rachunek powierniczy jest skonstruowany w oparciu o art. 59 Prawa bankowego** i jego głównym celem jest powierzenie kwoty Powiernikowi z jednoczesnym określeniem sytuacji, które powodują wypłatę środków (ukończenie budowy lub rozwiązanie umowy). Tym samym przyjęcie rozwiązania z Projektu ustawy o BFG uniemożliwia zrealizowanie głównego celu ustanowienia rachunku powierniczego.

Wyrażamy nadzieję, że stanowisko PZFD zostanie uwzględnione w dalszych pracach nad proponowanym projektem.

Z wyrazami szacunku,

Konrad Płochocki
Dyrektor Generalny
Polskiego Związku Firm Deweloperskich

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl