

BIUROKRATYCZNE KOSZTY DEWELOPERSKIEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO



Urszula Hofman



Agata Szczęśniak

20 maja 2021 r. Sejm, po czterech latach procesu legislacyjnego, uchwalił ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, nie tyle nowelizującą dotychczasową ustawę deweloperską, ile wprowadzającą jej zupełnie nową, znacznie bardziej obszerną treść.

Wprowadzonej przez UOKiK retoryce, wskazującej, że wprowadzenie obowiązku odprowadzenia składek na DFG nie odbija się na wzroście cen mieszkań, urząd nie poświęcił słowa uwagi temu, że Fundusz to nie tylko samo odprowadzenie składki od każdej wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Wprowadzone ustawą nowe obowiązki dla banków, szczególnie dotyczące ewidencjonowania wpłat na DFG, spowodują, co już jasno deklaruje banki, podniesienie cen dla oferowanych na rynku nieruchomości instrumentów finansowych, w tym głównie w zakresie prowadzenia rachunków powierniczych.

Przede wszystkim ustawa nakazuje deweloperom otwierać mieszkaniowe

rachunki powiernicze już w momencie rozpoczęcia sprzedaży, rozumianej teraz jako podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz gotowości do zawierania z nabywcami umów deweloperskich. Utrzymywać je będzie trzeba według przyjętej ustawy aż do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej, co będzie generowało dodatkowe koszty.

Przed dokonaniem wypłaty z rachunków powierniczych na rzecz dewelopera bank będzie zobowiązany do weryfikacji, czy deweloper nie zalega z podatkami i ze składkami na ZUS, podatkami od nieru-

chomości oraz czy uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców i podwykonawców, czy dokonał wpłaty należnej składki na DFG. Wszelkie koszty tych kontroli ma ponosić deweloper – co również dodatkowo, obok innych proponowanych zmian, przełożyć się może na zwiększenie kosztów inwestycji. Nowe uprawnienia kontrolne banku są bardzo szerokie i mogą ponadto prowadzić do blokowania wypłaty środków przez banki w sytuacjach nieuzasadnionych (lub trudnych do wykazania). Przykład: wystarczy, że wykonawca nie zapłaci podwykonawcy, a ten poinformuje bank prowadzący rachunek powierniczy, że deweloper ma obowiązek mu zapłacić dług wykonawcy. Bank nie będzie analizował, czy należności te są wymagalne, czy nie, i po prostu wstrzyma wypłatę.

Ostatnia rzecz, która w biurowym generatorze kosztów, to obowiązki ewidencyjne deweloperów względem Funduszu. UOKiK zaplanował stworzenie dla DFG całego systemu, zwanego Ewidencją Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Do tej Ewidencji, zarówno deweloperzy, jak i banki będą musieli stale raportować w terminie siedmiu dni praktycznie o wszystkich danych dotyczących realizowanych inwestycji.

Przedstawione przykłady pokazują, że skala okoliczności podwyższających koszty inwestycji jest ogromna. Ustawa obniża przede wszystkim ryzyka banków, natomiast podwyższa je, i to zdecydowanie, względem przedsiębiorców, którzy będą musieli mierzyć się z nowymi regulacjami, niejednokrotnie niejasnymi i wątpliwymi legislacyjnie.

Warto zastanowić się, czemu służyć ma zwiększenie pozycji banków oraz ich bezpośredniej kontroli i możliwości ekonomicznego blokowania realizacji inwestycji.

Artykuł powstał przy współpracy Grupa Inwest i PZFD

