

NASZ GOŚĆ

Paweł Wójcik

rachunki powiernicze

Bezpieczeństwo transakcji na rynku pierwotnym mogłyby zwiększyć rachunki powiernicze. Tymczasem prace nad ustawą, której projekt wymaga poprawek, zostały zawieszono. Trudno powiedzieć, czy i kiedy można się spodziewać nowych regulacji. ➔ **DB**

27-10-2008, Rzeczpospolita Nieruchomości

Jak można zwiększyć bezpieczeństwo transakcji na rynku pierwotnym

ROZMOWA | Ceny mieszkań mogłyby wzrosnąć o 10 procent na skutek wprowadzenia ustawowo rachunków powierniczych. Taka regulacja jest jednak bardzo potrzebna, bo podniesie bezpieczeństwo transakcji na rynku pierwotnym. Jej projekt dziś wymaga poprawy

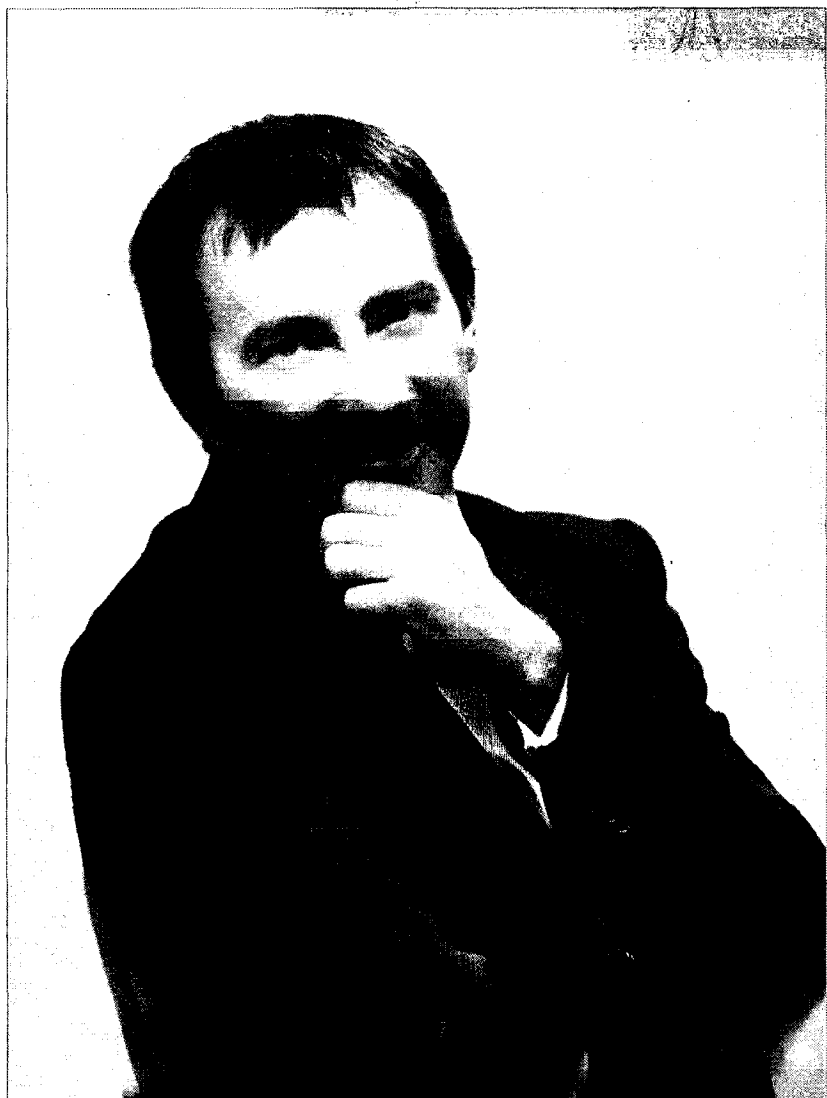
W: Czy obligatoryjne rachunki powiernicze są najlepszym zabezpieczeniem interesów klienta kupującego mieszkanie na bardzo wczesnym etapie budowy, w czasach, kiedy ryzyko inwestycyjne jest duże?

PAWEŁ WÓJCIK: Biorąc pod uwagę kontekst ekonomiczny związany ze światowym kryzysem systemu bankowego, trudno dzisiaj powiedzieć, że obligatoryjne rachunki powiernicze stanowią optymalny komfort prawny dla kupujących mieszkania. Wprowadzenie takiej regulacji powinno się wiązać z podniesieniem wysokości gwarantowanych kwot przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny i ustanowieniem gwarancji do wysokości 100 proc. środków zdeponowanych przez klientów na poczet ceny nabycia mieszkania. Tylko wówczas można będzie mówić o zapewnieniu bezpieczeństwa prawnego nabywcom mieszkań, a to jest priorytetem. Skoro ustawodawca nakazuje konsumentom korzystanie z rachunku powierniczego, to powinni jednocześnie przyjąć na siebie ryzyko wynikające z wprowadzenia takich regulacji.

Na jakim etapie są dziś prace związane z obowiązkowym wprowadzeniem wśród deweloperów rachunków powierniczych?

Projekt ustawy o ochronie nabywców w umowach deweloperskich opracował poprzedni rząd w czasie dobrej koniunktury na rynku deweloperskim. Obecnie, z uwagi na niestabilność rynku finansowego, prace nad tą ustawą, przewidującą m.in. wprowadzenie obowiązkowych rachunków powierniczych, zostały zawieszona. Trudno jest powiedzieć, kiedy i czy w ogóle zostaną wznowione oraz kiedy ewentualnie możemy się spodziewać wejścia w życie nowych przepisów. Będzie to zapewne uzależnione od sytuacji ekonomicznej.

Trzeba jednak wspomnieć, że ustawa ta reguluje również wiele innych zagadnień. Ingeruje m.in. w sferę umowy



→ Paweł Wójcik

Paweł Wójcik, radca prawny, wspólnik w kancelarii prawnej Grynhoff Woźny Maliński

między klientem a deweloperem, wprowadzając balans uprawnień (np. odsetki za opóźnienie w płatnościach równe karom umownym za zwłokę w wydaniu lokalu), wyznacza minimalną treść umowy, wprowadza obowiązki informacyjne związane z przebiegiem inwestycji. Ustawa zakłada powstanie nowego typu umowy nazwanej, nie usuwając jednak kontrowersji, jakie dotychczas występują w orzecznictwie Sądu Najwyższego na tym tle. Uregulowania wymaga przede wszystkim

forma tej umowy (powinna być notarialna), kwestie rozpoczęcia okresu rękojmi na części wspólne (niezwykle trudne i różnorodnie postrzegane zagadnienie), jak również inne kwestie ważne dla branży deweloperskiej, np. możliwość automatycznej zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej istniejących lokali w przypadku wzniesienia kolejnego budynku i wyodrębnienia lokali (kwestia ta napotyka komplikacje przy etapowaniu przedsięwzięć deweloperskich).

W projekcie ustawy pada propozycja wprowadzenia obowiązkowych otwartych rachunków powierniczych. Dlaczego nie pójść dalej i nie zaproponować zamkniętych rachunków? Przecież takie byłoby bezpieczniejsze dla klienta, który zawsze jest słabszą stroną w umowie z deweloperem?

Projekt ustawy przewiduje zarówno otwarte, jak i zamknięte rachunki powiernicze. Niewątpliwą zaletą rachunku powierniczego zamkniętego jest, iż bank prze-

– Projekt ustawy powinien być rozwinięty przez ekspertów od ekonomii, skorygowany przez prawników i dopiero uchwalony

każe deweloperowi pieniądze wpłacane przez konsumenta dopiero po przeniesieniu praw do lokalu. Minusem jest to, że konsumenci w konsekwencji poniosą koszt obsługi kredytów, za które deweloper będzie prowadził inwestycję. Zamknięty rachunek powierniczy jest zgodnie z zapisami ustawy fakultatywny. Zabezpieczenie w swojej istocie powinno dawać komfort wierzycielowi, nie powinno jednak powodować zbyt dużych utrudnień dla dłużnika. Zamknięte rachunki powiernicze stanowiłyby utrudnienie w prowadzeniu biznesu szczególnie dla mniejszych firm, które niejednokrotnie posiłkują się wpłatami od klientów.

Z kolei otwarte rachunki powiernicze pozwolą deweloperom budować ze środków wpłacanych przez konsumentów pod warunkiem jednak, że budować będą zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia budowlanego stanowiącym część umowy rachunku powierniczego. Z perspektywy deweloperów – wprowadzenie obligatoryjnych rachunków powierniczych spowodować może problem ze zdobyciem środków na inwestycję, gdyż w dalszym ciągu część inwestycji finansowana jest z pieniędzy klientów, a nadto spowoduje wzrost cen za mieszkania. W mojej opinii to konsumentowi powinno się pozostawić decyzję, czy chce z rachunku powierniczego skorzystać, innymi słowy, czy chce większego bezpieczeństwa za wyższą cenę.

Deweloperzy twierdzą, że rachunki powiernicze są zbyt kosztowne, by były obowiązkowe, że ich wprowadzenie oznacza podwyżki cen mieszkań. Czy rzeczywiście tak być musi?

Wprowadzenie rachunków powierniczych spowoduje wzrost ceny mieszkań z uwagi na wysoce prawdopodobną różnicę (spread) pomiędzy oprocentowaniem rachunku powierniczego a oprocentowaniem kredytów inwestycyjnych. Prognozowana różnica tego oprocentowania może wynieść nawet do 6 punktów procentowych. Zwiększenie ciężaru finansowania o tak znaczną wartość musi się odbić na finalnej cenie mieszkań i ostatecznie na takim rozwiązaniu zarobią głównie banki, a stracą nabywcy mieszkań. W wielu dziedzinach ustawodawca reguluje rynek (np. przyjęcie w projekcie ustawy maksymalnej kwoty opłaty rezerwacyjnej na poziomie 2000 zł), więc wydaje się możliwe ustawowe uregulowanie minimalnego oprocentowania rachunków powierniczych, co zapobiegłoby wzrostowi cen mieszkań. Takiej regulacji jednak brak w projekcie ustawy i stąd obawy o wzrost kosztów prowadzenia inwestycji i finalnie powiązany z nim wzrost ceny oddawanych mieszkań.

Z naszych wstępnych kalkulacji wynika, że ceny mieszkań mogłyby wzrosnąć o 10 proc. wskutek wprowadzenia ustawy.

Jeśli nie rachunki powiernicze, to jaki inny instrument chroniący pieniądze nabywcy mieszkania można wprowadzić?

Alternatywne formy zabezpieczeń to gwarancje bankowe (w praktyce niezwykle trudne do pozyskania i bardzo kosztowne), ubezpieczenie wkładu finansowego w towarzystwie ubezpieczeniowym lub towarzystwie ubezpieczeń wzajemnych. Z inicjatywy firm zrzeszonych w Polskim Związku Firm Deweloperskich powstał TUW Bezpieczny Dom. Rozwój i dokapitalizowanie tej instytucji będzie niewątpliwie jedną z alternatywnych form zabezpieczenia. –gb