

Od 29 kwietnia 2012 roku obowiązuje ustawa o ochronie prawa nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

(Dz.U. 2011 nr 232 poz. 1377)

➤ Chroni prawa kupującego, ale dotyczy tylko inwestycji deweloperskich rozpoczętych po 29 kwietnia 2012 roku.

➤ Wymaga, aby wszyscy deweloperzy przedstawiali jednolity i kompletny zestaw informacji o inwestycji i swojej kondycji finansowej.

➤ Wprowadza obowiązek zawierania umów deweloperskich w formie aktu notarialnego, którego koszty - w równych częściach - ponosi deweloper i nabywca.

➤ Chroni pieniądze kupującego, wprowadzając obowiązkowe rachunki powiernicze kontrolowane przez banki.

➤ Pozwala kupującemu odstąpić od umowy gdy :

● umowa deweloperska nie zawiera wszystkich elementów wymienionych w ustawie,

● informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w innych dokumentach,

● deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,

● informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,

● prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;

● nie zostanie przeniesione na nabywcę prawo własności w terminie określonym w umowie deweloperskiej.

W pierwszych pięciu przypadkach nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W ostatnim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Jeżeli nabywca skorzysta z prawa odstąpienia, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.



Nowa ustawa deweloperska

z **Mirosławem Pótorakiem**
prezesem spółki **DOM.developer**
oraz przedstawicielem wrocławskiego oddziału
Polskiego Związku Firm Deweloperskich
rozmawia **Grażyna Mikołajczyk-Kłys**

- **Co (z punktu widzenia dewelopera) zyskają osoby kupujące mieszkanie po wejściu w życie nowej ustawy deweloperskiej?**

- W ciągu najbliższego roku, a nawet dwóch lat niewiele zyskają. Przed wejściem w życie ustawy pojawiło się na rynku mnóstwo

kań. Poza tym, firmy duże, funkcjonujące na rynku od lat, które nie są zrzeczone, także mają wypracowane wysokie standardy. Nie po to przez lata budowaliśmy zaufanie klientów, aby raptem go stracić.

Dlatego nasi klienci mogą czuć się bezpiecznie. Sądzę, że większość wrocławskich deweloperów tylko w niewielkim stopniu

Drożej,

ofert mieszkań, które będą realizowane i sprzedawane według dotychczasowych zasad. W wielu wypadkach to inwestycje, w których nie ma nawet wykopu pod fundamenty.

Dlatego przypuszczam, że wiele z nich nigdy nie zostanie zrealizowanych. Nowe inwestycje, które będą realizowane według zasad nowej ustawy pojawiają się na rynku dopiero za 2-3 lata.

- **Czyli nadal ryzyko, że deweloper roztrwoni nasze pieniądze jest bardzo duże...**

- To zależy od dewelopera. Firmy zrzeczone w naszym związku już od kilku lat stosują zasady kodeksu dobrych praktyk deweloperskich oraz zapisy umowy w kluczowych aspektach uzgodnionej z Urzędem Ochrony Konsumenta i Konkurencji. Dlatego nasi klienci już od dawna korzystają z wielu zapisów występujących w nowej ustawie.

Firmy zrzeczone w związku to około 35 procent lokalnego rynku deweloperskiego. Aktualnie oferujemy około 3000 miesz-

kanie musiałoby zmodyfikować dotychczasowe umowy sprzedaży nieruchomości, aby dostosować je do wymogów nowej ustawy.

Zwracam jednak uwagę, że ostatnio na rynku pojawiło się sporo deweloperów „z przypadku” i to ich - jeżeli będą chcieli nadal działać - czeka najwięcej zmian.

Nie mają doświadczenia, procedur, budują za pieniądze klientów bez bankowej kontroli. I to te inwestycje stanowią największe zagrożenie.

- **A największy zysk kupującego nowe mieszkanie za 2-3 lata?**

- To większe poczucie bezpieczeństwa. Wszystkie pieniądze klientów trafiają na rachunki prowadzone przez banki i wydać je będzie można tylko na konkretną inwestycję, a nie na inne cele np. kupno działki pod inną inwestycję, samochodów czy wyposażenie biur. Jednak i w tym wypadku nie będzie 100-procentowej pewności, że deweloper stosując się do wszystkich zapisów ustawy, nie zbankrutuje bo po prostu źle skalkulował koszty inwestycji. Ry-

zyko będzie mniejsze, niż obecnie, ale ciągle będzie. Idealne zabezpieczenia nie istnieją. Przez najbliższe lata deweloperzy, klienci, banki i firmy kontrolujące będą się uczyć korzystania z nowych zapisów ustawy. Wszyscy potrzebujemy czasu na przetestowanie zapisów nowej ustawy. Sądzę, że firmy deweloperskie są bardziej elastyczne niż banki i szybciej się dostosują do nowych przepisów.

- **Ile takie bezpieczeństwo będzie kosztowało Kowalskiego?**

- Trudno dzisiaj oszacować wszystkie koszty, ale sądzą, że cena metra kwadratowego - tylko z powodu dostosowania do wymogów ustawy - nowego mieszkania wzrośnie

o 5 -10 procent. Pierwszy koszt to obowiązek sporządzania notarialnych umów przedwstępnych. Średnia cena usługi notariusza to 1500 - 3500 złotych i nie sądzę, aby notariusze zgodzili się na znaczące obniżenie stawki. Nawet jeżeli połowę kwoty pokryje deweloper, to i tak sporo zostaje kupującemu.

Do tego dochodzi cena ostatecznej umowy, którą w całości płaci kupujący. Jednak największy wpływ na wzrost kosztów będzie miała ochrona pieniędzy kupującego. Przypuszczam, że w bankach zajmie się tym mnóstwo pracowników, uruchomione muszą być wewnątrz procedury, dodatkowa reasekuracja, a to kosztuje.

Sugestia, że konkurujący ze sobą deweloperzy wezmą na siebie te koszty są złudne. Co prawda, obecna oferta wrocławskiego rynku to 8 tysięcy nowych mieszkań, ale szacuję, że 2 tysiące z nich nie zostanie zrealizowane. Pozostaje 6 tysięcy, które zostaną sprzedane w ciągu najbliższych 2-3 lat. To długi okres oczekiwania na kupca, ale na pewno nie doprowadzi do spektakularnych deweloperskich bankructw i wyprzedaży mieszkań za bezcen.

Czyżby deweloperzy byli aż tak bogaci?

- Duże firmy deweloperskie od dawna nie finansują budów pieniędzmi klientów. Sporo nie korzysta nawet z bankowych kredytów, gdyż budują za własne pieniądze i środki pozyskane z funduszy inwestycyjnych, obligacji i innych instrumentów finansowych.

W takich sytuacjach regulowanie zadłużenia rozłożone jest na wiele lat. Dlatego nie musimy sprzedawać mieszkań poniżej ich wartości, aby zapłacić wykonawcy czy utrzymać firmę. Poza tym, dysponujemy własnymi bankami ziemi pod przyszłe inwestycje. Dzisiaj mamy rynek kupującego, ale za 2-3 lata może się to zmienić. Myślę, że dążymy do rynku normalnego - będziemy

zgrupowanie niezbędnych zezwoleń, aby ruszyć z budową trwa około pół roku, a we Wrocławiu 2-3 lata, co znacznie podnosi koszt inwestycji.

Poza tym, deweloper budując w Trzebnicy czy Wałbrzychu musi, często obniżając standard, tak skalkulować inwestycję, aby ludzi, którzy tam mieszkają, było stać na kupno nowych mieszkań, które wybuduje. We Wrocławiu możliwości nabywcze są znacznie większe, więc i mieszkania droższe.

W zamian za to kupujący otrzymują dodatkowo lepsze technologie i wyższy standard wykończenia.

- **Jak kupować mieszkanie we Wrocławiu, aby nie stracić?**

sprzedawać gotowe mieszkania (a nie dziury w ziemi i marzenia z wizualizacją). Kupujący wybierze to, które mu się podoba, zapłaci i od razu będzie mógł się wprowadzić. W tym wypadku nie będą potrzebne rachunki powiernicze i zniknie ryzyko plaży dewelopera przed zakończeniem inwestycji.

- **Cena metra kwadratowego mieszkania we Wrocławiu jest dwukrotnie wyższa, niż w pozostałych miejscowościach Dolnego Śląska. Czy to wina jedynie wysokich cen wrocławskich działek budowlanych, na których powstają nowe osiedla mieszkaniowe?**

- Bez przesady, aż takiej różnicy nie ma. Jednak rzeczywiście działki budowlane we Wrocławiu są znacznie droższe, niż w okolicznych miejscowościach. Dochodzą do tego ogromne koszty ich uzbrojenia (woda, kanalizacja, energia elektryczna, drogi) oraz infrastruktury (tereny zielone, place zabaw) jakie ponosi deweloper przy budowie nowego osiedla mieszkaniowego. W mniejszych miejscowościach buduje się głównie na terenach uzbrojonych, ponadto

- Teraz jest odpowiedni moment na kupno mieszkania. Jeżeli potanieją to nieznacznie, ale z upływem czasu będzie coraz mniejszy wybór i zdecydowanie trudniej o kredyt hipoteczny. Moim zdaniem, kupowane mieszkania powinno być dostosowane do aktualnych potrzeb, z dobrej jakości materiałów i dobrze skomunikowane z resztą miasta. Wartość tych nieruchomości na pewno będzie rosła.

Odradzam kupowanie mieszkań w starych, zrujnowanych budynkach, gdyż ich utrzymanie będzie coraz droższe, dekapitalizacja coraz większa, a więc wartość coraz mniejsza. Mieszkanie w dobrej lokalizacji (np. centrum Wrocławia lub dobrze skomunikowane z autostradą obwodnicą) nigdy nie straci na wartości. Jednak nawet tam, mieszkania z rynku wtórnego często nie spełniają obecnych (ani tym bardziej przyszłych) standardów np. co do oszczędności energii. I trzeba sobie z tego zdawać sprawę.

Odradzam także kupowanie mieszkań bez garażu lub miejsca parkingowego. Za kilka lat (przy lawinowo rosnących kłopotach z parkowaniem) bardzo trudno będzie je sprzedać.