



Prezydencja BCC w Radzie Przedsiębiorczości

Warszawa, 2 marca 2021 r.

OPINIA

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – kolejny podatek

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzasadnia, że obecny katalog środków ochrony wpłat nabywcy nie zapewnia mu ochrony na odpowiednim poziomie, mimo że nie ma na to żadnych dowodów.

Przez 9 lat funkcjonowania ustawy deweloperskiej nie doszło do żadnej upadłości dewelopera, przy której zostaliby poszkodowani nabywcy wpłacający środki na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (OMRP).

Wystąpiły w tym czasie (2012-2021) dwie upadłości:

- W jednym przypadku deweloper prawdopodobnie podrobił dokumentację budowlaną i doszło do przestępstwa. Mimo tego syndyk i tak przeniósł własność lokali (Czapelska 25).
- W drugiej sytuacji, deweloper w ogóle nie zastosował ustawy deweloperskiej i przyjmował środki na swoje konto, więc tu ustawa deweloperska w ogóle nie została zastosowana.

UOKiK nie przywołał ani jednego przykładu, kiedy byłoby inaczej, jak również nie uzasadnił, dlaczego mechanizmy ustawy nie działają. Brak jakichkolwiek raportów, analiz, czy opracowań urzędu.

UOKiK planuje pobierać na DFG do 2% od każdej wpłaty dokonywanej przez nabywcę na OMRP. Mając na uwadze szacowaną obecnie wartość rynku – tj. ok. **55 mld** złotych, przy składce 2% na rachunek DFG co roku wpływałyby kwota ponad **1 mld zł**. UOKiK z kolei zakłada, że potrzebuje co roku zgromadzić na DFG kwotę rzędu **140 mln zł**, by pokryć (co roku!) ewentualną upadłość jednego dużego i dwóch mniejszych deweloperów. Urząd szacuje więc, że w każdym roku upadnie kilku deweloperów, podczas gdy przez 9 lat funkcjonowania ustawy upadło tylko dwóch, przy czym, jak to zostało wyjaśnione, były to przypadki związane z przestępstwem i obejściem ustawy deweloperskiej.

W rzeczywistości, DFG to **dodatkowy podatek** dla branży, która jako jedna z nielicznych oparła się w kryzysowi spowodowanemu epidemią. Jest to najgorszy z możliwych momentów, w jakim te regulacje planowane są do wprowadzenia. Około 12-14% PKB w sposób pośredni i bezpośredni generuje budownictwo, utrzymując zdolność inwestycyjną (mimo epidemii) i dostarczając miejsca pracy także tym, którzy potracili ją w innych branżach.

Z uzasadnienia Oceny Skutków Regulacji (OSR) wynika ponadto, że sam koszt utrzymania DFG to **10 mln zł**, plus **12 mln zł** na założenie odpowiedniego systemu informatycznego.

Ponadto, zgodnie z projektem ze składek uiszczanych przez deweloperów na DFG przeznaczać ma 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 w części nieobjętej świadczeniem pieniężnym, o którym mowa w art. 35 ust. 2 ustawy z 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym – **czyli w skrócie DFG ma za zadanie finansować również skutki ewentualnej niewydolności branży bankowej (wyplącalności systemu bankowego).**

Zgodnie z projektem, DFG będzie miał również roszczenie regresowe do dewelopera o te kwoty, które wypłacił zgodnie z ust. 6 powyżej, jeśli doszło do upadłości banku.

Dodatkowo, zgodnie z OSR, uruchomienie DFG ma zwiększyć liczbę transakcji związanych z wpłatami składek na DFG, czyli poprawić wyniki finansowe banków!

Projekt przewiduje również, że środki DFG będą powiększane o kwoty odsetek gromadzonych na wyodrębnionym rachunku bankowym Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, a więc DFG będzie dodatkowo zarabiał na wpłatach od deweloperów.

W ustawie zakłada się także, że DFG może zaciągać pożyczki i kredyty na swoją rzecz, przy czym ustawa nie określa zasad zaciągania takich kredytów lub pożyczek, co powoduje, że potencjalne roszczenia o ich spłatę stwarzają ryzyko dla środków zgromadzonych w funduszu i naruszają zasadę jak najwyższego stopnia bezpieczeństwa.

Kontakt z ekspertem:



dr Łukasz Bernatowicz
wiceprezes BCC
wiceprzewodniczący RDS
minister infrastruktury w Gospodarczym Gabinecie Cieni BCC
tel. 502 066 619
e-mail: lukasz.bernadowicz@bcc.org.pl

Kontakt dla mediów:

Emil Muciński
rzecznik, Instytut Interwencji Gospodarczych BCC
tel. 602 571 395, 22 58 26 113
e-mail: emil.mucinski@bcc.org.pl; instytut@bcc.org.pl

Business Centre Club powstał pod koniec XX w., w 1991 roku. Jest prestiżowym Klubem przedsiębiorców i największą w kraju ustawową organizacją indywidualnych pracodawców. Grupa BCC składa się z Klubu BCC, Związku Pracodawców BCC i Studenckiego Forum BCC. Członkowie BCC zatrudniają ponad 400 tys. pracowników, obroty firm sięgają 20 miliardów złotych a siedziby rozlokowane są w blisko 250 miastach. Na terenie całej Polski działają 22 łóże regionalne. Do BCC należą przedstawiciele wszystkich branż, międzynarodowe korporacje, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, firmy telekomunikacyjne, najwięksi polscy producenci, uczelnie wyższe, koncerny wydawnicze i znane kancelarie prawne. Członkami Klubu są także prawnicy, dziennikarze, naukowcy, wydawcy, lekarze, wojskowi i studenci. BCC koncentruje się na działaniach na rzecz rozwoju gospodarki i pomocy przedsiębiorcom, jest ustawowym członkiem Rady Dialogu Społecznego. Koordynatorem wszystkich działań BCC jest Marek Goliński. Kontakty prasowe: https://www.bcc.org.pl/strefa_eksperta/kontakty-do-ekspertow, więcej: <https://www.bcc.org.pl/> oraz: <https://www.facebook.com/businesscentclub>