

Warszawa, 7 kwietnia 2021 r.

RAPORT: INFRASTRUKTURA I BUDOWNICTWO

Należy zrezygnować ze szkodliwej zmiany ustawy deweloperskiej oraz uregulować problem specustaw budowlanych, kwestionowanych przez Komisję Europejską

Zdaniem dra Łukasza Bernatowicza, ministra infrastruktury i budownictwa w Gospodarczym Gabinetcie Cieni BCC, najważniejszą obecnie kwestią jest odejście od szkodliwych rozwiązań znajdujących się w tzw. ustawie deweloperskiej, tj. projekcie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

– W rzeczywistości, Deweloperski Fundusz Gwarancyjny to dodatkowy podatek dla branży, która jako jedna z nielicznych oparła się w kryzysowi spowodowanemu epidemią – uważa minister infrastruktury i budownictwa w Gabinetcie Cieni BCC. – 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 – dodaje.

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 Otwarte Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze (OMRP) – wyjaśnia Łukasz Bernatowicz.

Minister infrastruktury i budownictwa w Gospodarczym Gabinetcie Cieni BCC zwraca również uwagę, że grozi nam ostre hamowanie i tak już opóźnionych inwestycji na liniach kolejowych oraz poważne problemy przy realizacji inwestycji drogowych. – To skutek wieloletniej zwłoki w dostosowaniu naszych przepisów do unijnych wymogów związanych z ochroną środowiska i ostatnimi działaniami Komisji Europejskiej. Komisja kwestionuje tzw. specustawy, stosowane u nas od lat, a wprowadzone przy okazji inwestycji związanych z Euro 2012. Od marca 2021 r. nie powinno się wydawać pozwoleń na budowę dla projektów dofinansowanych ze środków UE. Możemy znaleźć się w sytuacji, że decyzje takie będą uchylane, a realizacja inwestycji sparaliżowana – przestrzega dr Łukasz Bernatowicz.

Opracowanie jest elementem Raportu Gospodarczego Gabinetu Cieni BCC dot. I kwartału 2021 r. W najbliższych dniach będziemy przedstawiać poglądy poszczególnych ministrów związane z obecną sytuacją oraz rekomendacje na najbliższe miesiące.

Infrastruktura i budownictwo



DR ŁUKASZ BERNATOWICZ
minister infrastruktury

Dr nauk prawnych, radca prawny z wieloletnim doświadczeniem w zakresie prawa cywilnego i handlowego, ze szczególnym uwzględnieniem transakcji związanych z nabywaniem nieruchomości i finansowaniem ich nabycia, fuzjami oraz przejęciem spółek. Arbiter w Sądzie Arbitrażowym przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie z zakresu prawa spółek, prawa finansowego, prawa budowlanego, projektów infrastrukturalnych, szeroko pojętych umów handlowych oraz prawa nieruchomości.

☎ **502 066 619** ✉ lukasz.bernadowicz@bcc.org.pl

WSKAZANIA DLA RZĄDU

1. Rezygnacja ze szkodliwej zmiany ustawy deweloperskiej.
2. Uregulowanie problemu specustaw budowlanych, kwestionowanych przez Komisję Europejską.

PODSUMOWANIE DOTYCHCZASOWYCH DZIAŁAŃ RZĄDU

1. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG) – 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 Otwarte Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze (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 wpływałaby 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, 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).

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.

2. Zagrożenie inwestycji infrastrukturalnych.

Grozi nam ostre hamowanie i tak już opóźnionych inwestycji na liniach kolejowych oraz poważne problemy przy realizacji inwestycji drogowych. Duża część przygotowywanych budów może być zagrożona wstrzymaniem lub nawet utratą unijnego dofinansowania, które w przypadku inwestycji kolejowych sięga 85 proc. wartości projektów. To rezultat wieloletniej zwłoki w dostosowaniu naszych przepisów do unijnych wymogów związanych z ochroną środowiska i ostatnimi działaniami Komisji Europejskiej. Komisja kwestionuje tzw. specustawy, stosowane u nas od lat, a wprowadzone przy okazji inwestycji związanych z Euro 2012. Specustawy pozwalają na kontynuowanie inwestycji, jeśli ocenę oddziaływania na środowisko kwestionują organizacje społeczne, co w innym wypadku skutkowałoby wstrzymaniem postępowania.

Problemem jest m.in. brak możliwości zwrócenia się o wstrzymanie wykonania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, czy brak możliwości wstrzymania inwestycji, gdy taka decyzja okazała się nieważna. Należy zwrócić uwagę, że od marca 2021 r. nie powinno się wydawać pozwoleń na budowę dla projektów dofinansowanych ze środków UE. Możemy znaleźć się w sytuacji, że decyzje takie będą uchylane, a realizacja inwestycji sparaliżowana.

Kontakt dla mediów:

Emil Muciński

rzecznik, Instytut Interwencji Gospodarczych BCC

tel. 602 571 395

e-mail: emil.mucinski@bcc.org.pl

Gospodarczy Gabinet Cieni Business Centre Club to think tank powołany w kwietniu 2012 r., aby wspierać działania prorozwojowe władz publicznych, monitorować prace resortów kluczowych dla przedsiębiorczości, rekomendować zmiany sprzyjające rozwojowi kraju, wzrostowi gospodarcemu i konkurencyjności polskich firm. W skład GGC BCC wchodzi wybitni ekonomiści i eksperci, z których wielu piastowało w przeszłości funkcje publiczne. Więcej informacji: <http://www.bcc.org.pl/Gospodarczy-Gabinet-Cieni.4241.0.html>