

Warszawa, 28 grudnia 2016 roku

Szanowny Pan  
Kazimierz Smoliński  
Sekretarz Stanu w Ministerstwie  
Infrastruktury i Budownictwa

**STANOWISKO POLSKIEGO ZWIĄZKU FIRM DEWELOPERSKICH  
W SPRAWIE PROJEKTU USTAWY O NARODOWYM FUNDUSZU  
MIESZKANIOWYM I PRZEKAZYWANIU NIERUCHOMOŚCI SKARBU  
PAŃSTWA NA CELE MIESZKANIOWE**

W związku z opublikowaniem na stronie Rządowego Centrum Legislacji **Projektu ustawy o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym i przekazywaniu nieruchomości Skarbu Państwa na cele mieszkaniowe** (dalej: „Projekt”) oraz trwającymi konsultacjami publicznymi, Polski Związek Firm Deweloperskich (dalej: „PZFD”), niniejszym przedkłada stanowisko w sprawie proponowanych zmian.

Na wstępie pragniemy wyrazić pełną aprobatę dla uwzględniania przez Rząd deweloperów w planie zaspokajania potrzeba mieszkaniowych Polaków, poprzez umożliwienia nam współpracy z Narodowym Funduszem Mieszkaniowym (dalej: „Fundusz”) jako operator mieszkaniowy. Realizacja przedsięwzięć mających na celu tworzenie m.in. mieszkań na wynajem opcją dojścia do własności, z udziałem podmiotów, które profesjonalnie zajmują się budownictwem mieszkaniowym jest, w naszej ocenie, nieodzownym elementem warunkującym powodzenie Narodowego Programu Mieszkaniowego. Udział deweloperów przyczyni się bowiem w znaczący sposób do spełnienia celów tego programu. Deweloperzy doskonale znają uwarunkowania procesu budowlanego, posiadają doświadczenie wypracowane przy realizacji ogromnej liczby inwestycji na rynku komercyjnym, dysponują odpowiednim zapleczem kadrowym i know-how. Cieszymy się, że Rząd dostrzegł szansę na rozwiązanie problemu z istniejącym deficytem ilościowym mieszkań dla grupy społeczeństwa o niskich i umiarkowanych dochodach we współpracy z inwestorami prywatnymi.

PZFD, wspierając realizację celu ustawodawcy, który dąży do rozwiązania problemów niskiego stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Polaków, w niniejszym stanowisku proponuje zmiany w treści Projektu, które przyczynią się do stworzenia jak najlepszej legislacji w tym zakresie oraz efektywnego wykorzystania środków publicznych. Poniżej przedstawiamy nasze uwagi.

Polski Związek  
Firm Deweloperskich  
ul. Puławska 2,  
Plac Unii, budynek A  
02-566 Warszawa

REGON: 015166016  
NIP: 521-31-96-811  
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00  
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

## UWAGI PZFD

### 1. Postulujemy rozszerzenie definicji „realizacja uzbrojenia technicznego” w ten sposób, aby odpowiadała realiom inwestycyjnym.

Art. 2 pkt. 5 Projektu zawiera wyjaśnienie pojęcia „realizacja uzbrojenia technicznego”, wskazując, że oznacza ono budowę i wykonywanie przyłączy sieci dystrybucyjnych: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także zapewnienie nieruchomości dostępu do drogi publicznej. Do tej definicji odnosi się m.in. także art. 5 pkt. 3 Projektu, który przewiduje, że realizacja uzbrojenia technicznego nieruchomości należy do zadań Funduszu. Zwracamy uwagę, że sama budowa i wykonanie przyłączy nie zapewni inwestycji pełnego uzbrojenia technicznego. Niezbędne jest bowiem ustanowienie służebności, takich jak służebność przesyłu, która pozwoli przeprowadzić linię energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną przez obciążoną nieruchomość. Podobnie w przypadku zapewnienia nieruchomości dostępu do drogi publicznej należy uwzględnić np. służebność przejazdu. Definicja w Projekcie, która zawężona została do przyłączy sieci dystrybucyjnych jest niekompletna, ponieważ nie uwzględnia budowy i wykonania elementów, które pozwolą połączyć te przyłącza z istniejącą już siecią uzbrojenia terenu, która to z kolei może być na tyle oddalona od miejsca realizowanej inwestycji, że będzie wymagać zapewnienia uzbrojenia technicznego nie tylko dla danej inwestycji, ale także dla jej okolic.

### 2. Postulujemy zapewnienie szczególnej ochrony jednostkom organizacyjnym pełniącym ważne społecznie funkcje, które posiadają trwałe zarząd nad nieruchomością.

Zgodnie z art. 29 Projektu, jeżeli nieruchomość przekazywana do Funduszu, była przedmiotem trwałego zarządu, wygasa on z dniem przekazania nieruchomości do Zasobu. Dotychczasowy zarządca będzie miał wprawdzie prawo ubiegać się o wynagrodzenie odpowiadające wartości poniesionych przez niego nakładów, związanych z zarządzaniem nieruchomością, niemniej Projekt nie chroni tych podmiotów, które sprawowały trwałe zarząd, realizując przy tym istotne społecznie cele. Chodzi m.in. o takie jednostki, jak uczelnie państwowe, szkoły podstawowe, które dysponują nieruchomościami i dzięki zyskom czerpanym z tego tytułu, czy też z tytułu oddania nieruchomości w najem bądź dzierżawę, mogą poprawić swą płynność finansową.

Odebranie podmiotom, które realizują ważne społecznie zadania trwałego zarządu może niekorzystnie odbić się nie tylko na konkretnych jednostkach organizacyjnych, ale także na społeczeństwie. Wskazanie bowiem w Projekcie, że decyzją Prezesa Zarządu Funduszu, nieruchomości należące do Zasobu będą mogły być oddawane w trwałe zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym

osobowości prawnej, nie jest wystarczającym środkiem ochrony tych jednostek, którym Zarząd ten zostaje odebrany. W ocenie PZFD, podmioty te powinny być chronione z mocy samej ustawy, a nie w drodze arbitralnej decyzji Prezesa zarządu Funduszu.

**3. Postulujemy wydłużenie terminu rozpoczęcia realizacji inwestycji zakreślonego w art. 37 ust. 1 Projektu, a także wyłączenie odpowiedzialności nabywcy nieruchomości za jego niedotrzymanie, w przypadku gdy było to spowodowane przez czynniki niezależne od niego.**

Zgodnie z art. 37. ust. 1 Projektu „W umowie, o której mowa w art. 32 ust. 1, nabywca nieruchomości zobowiązuje się do rozpoczęcia realizacji inwestycji mieszkaniowej, rozumianej jako rozpoczęcie robót budowlanych, w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania umowy z Funduszem.” Zatem w przypadku umów odpłatnego zbycia nieruchomości należących do Zasobu, z przeznaczeniem utworzenia na nich mieszkań, wskazuje się, że termin na rozpoczęcie realizacji inwestycji mieszkaniowej wynosi 12 miesięcy, co jest podyktowane chęcią szybkiego wdrożenia postanowień Projektu w życie, a tym samym szybszego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Polaków. W pełni rozumiemy ten koncept, niemniej powinien on odpowiadać realiom procesu inwestycyjnego. Nie uda się zapewnić sprawnego budowania mieszkań przewidując krótki termin na rozpoczęcie robót i nakładając sankcje na nabywców za jego niedotrzymanie, kiedy mamy do czynienia z przewlekłością postępowań przed organami administracji, czy też z protestami sąsiedzkimi, które skutecznie uniemożliwiają rozpoczęcie prac przez inwestora. Wydanie pozwolenia na budowę, nawet jeśli inwestor chce sprawnie przystąpić do budowy i niezwłocznie wystąpi do organu o jego wydanie, może zostać wydane po znacznym upływie czasu. Złożoność procesu inwestycyjnego, uzyskanie wszelkich wymaganych decyzji administracyjnych, czy chociażby przygotowanie projektu budowlanego, sprawia, że w zdecydowanej większości przypadków, czas 12 miesięcy na rozpoczęcie inwestycji, jest zdecydowanie za krótki. Co więcej, inwestor zostaje niesłusznie obciążony karą w postaci opłaty rocznej, w przypadkach, gdy obstrukcja czasowa nastąpiła z przyczyn niezależnych od niego. W naszej ocenie należy wydłużyć termin na rozpoczęcie inwestycji, biorąc pod uwagę czynniki opisane powyżej, a także wyłączyć obciążenie inwestora w postaci opłaty rocznej za niedotrzymanie terminów, jeśli ich niezachowanie jest następstwem czynników niezależnych od nabywcy.

**4. Postulujemy rozszerzenie kręgu podmiotów, do których znajdzie zastosowanie zasada, zgodnie z którą umowa najmu okazjonalnego może być zawarta na okres dłuższy niż 10 lat.**

Art. 45 Projektu przewiduje, że „W przypadku każdej umowy sprzedaży przedmiotu najmu spełniającej warunki dotyczące zasad ustalania minimalnego okresu zapłaty ceny, o których mowa w art. 34 ust. 2 i 3, umowa najmu okazjonalnego, o której mowa w art. 19a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), może być zawarta przez operatora mieszkaniowego na okres dłuższy niż 10 lat.”

Wyrażamy pełną aprobatę dla tej idei i uważamy, że celowe i wskazane jest rozszerzenie jej nie tylko na operatorów mieszkaniowych i umowy, o których mowa w powyższym artykule, ale wprowadzenie ogólnej zasady dotyczącej wszystkich najmów okazjonalnych. Zapewni to równość wobec prawa podmiotów działających na rynku, bez uprzywilejowania wybranej tylko grupy – operatorów mieszkaniowych.

**5. Postulujemy rozważenie skutków projektowanej zmiany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, szczególnie w kontekście refinansowania budynków na wynajem.**

Zwracamy uwagę, że zmiana art. 18 w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: „UKWH”), w ocenie PZFD, niesie ze sobą szereg zagrożeń dla banków, nabywców oraz inwestorów. Ustawodawca miał zapewne na celu pełne zabezpieczenie najemców, których roszczenie o przeniesienie własności zostało ujawnione w księdze wieczystej. Należy mieć jednak na uwadze, że w związku ze specyfiką finansowania nieruchomości na wynajem, tj. spłacaniem przez okres 6-7 lat odsetek od kredytu, a następnie dokonanie jednorazowej spłaty kredytu („bullet repayment”), zaproponowana w Projekcie zmiana brzmienia przepisu, może uniemożliwić refinansowanie budynku na wynajem. Co więcej, omawiany przepis w aktualnym brzmieniu już budzi istotne trudności interpretacyjne dotyczące pojmowania „sprzeczności wpisów”, odzwierciedlone rozbieżnością poglądów doktryny. Jeszcze więcej wątpliwości nastęrcza objaśnienie, w jakich okolicznościach występuje „naruszenie w inny sposób” prawa, którego roszczenie dotyczyło. W dotychczasowej literaturze nie objaśniono dokładnie tego pojęcia, co wynika z niestatecznej precyzji ustawodawcy. Pozostawiona zostaje zatem niejasność co do tego, jakie wpisy będą one uznane za sprzeczne bądź naruszające prawo nabywcy ujawnione w księdze wieczystej, jeśli zostaną wpisane po ujawnieniu roszczenia o przeniesienie własności. Użyte w przepisie słowa „w szczególności” pozostawiają zbyt dużą dozę swobody interpretacyjnej, co w efekcie może uniemożliwić refinansowanie budynków przeznaczonych na wynajem. W naszej ocenie, z uwagi na doniosłe skutki proponowanych zmian, niezbędne jest rzetelne skonsultowanie skutków wprowadzenia tego przepisu z przedstawicielami banków.

Wyrażamy nadzieję, że nasze uwagi zostaną uwzględnione w dalszym toku procesu legislacyjnego.

Polski Związek  
Firm Deweloperskich  
ul. Puławska 2,  
Plac Unii, budynek A  
02-566 Warszawa

REGON: 015166016  
NIP: 521-31-96-811  
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00  
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Z wyrazami szacunku,

Konrad Płochocki  
Dyrektor Generalny  
Polskiego Związku Firm Deweloperskich

Polski Związek  
Firm Deweloperskich  
ul. Puławska 2,  
Plac Unii, budynek A  
02-566 Warszawa

**REGON:** 015166016  
**NIP:** 521-31-96-811  
**KRS:** 0000114107

☎ 22 745 01 00  
✉ [biuro@pzfd.pl](mailto:biuro@pzfd.pl)

[www.pzfd.pl](http://www.pzfd.pl)