

Warszawa, dnia 11 października 2017 r.

Szanowny Pan

Tomasz Żuchowski

Podsekretarz Stanu
Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

ul. Tytusa Chałubińskiego 4/6
00-928 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

działając w imieniu Polskiego Związku Firm Deweloperskich, w związku z pismem z dnia 29 września 2017 r. (znak: DPP.3.0210.110.2017.MP.7), kierującym do konsultacji publicznych projekt rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu obliczania minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania (dalej jako „Projekt”), poniżej chcielibyśmy przedstawić nasze stanowisko w zakresie przedmiotowego Projektu.

Zgodnie z art. 92 § 1 i 2 ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o krajowym zasobie nieruchomości (Dz.U. z 2017 r. poz. 1529), dalej jako „Ustawa”, w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, związanego z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy najmu z opcją, operator mieszkaniowy ma obowiązek wypłacić byłemu najemcy lub jego spadkobiercom kwotę wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania, po potrąceniu ewentualnych zaległych kwot czynszu.

W §1 Projektu zaproponowano wzór, na podstawie którego ma zostać wyliczona minimalna kwota zwrotu. Według tego wzoru na tę należność składać się mają: suma wpłaconego przez najemcę kapitału początkowego, łącznie z dokonanymi nadpłatami ponad ustaloną w umowie najmu miesięczną wysokość raty, oraz łączna kwota wpłaconych przez najemcę miesięcznych rat w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania, pomniejszona o zaległe wpłaty czynszu, wliczając w to zaległe wpłaty potrącone na podstawie art. 85 ust. 8 ustawy, adekwatnie do powierzchni użytkowej mieszkania.

Według Projektu, przy wyliczaniu wysokości kwoty zwrotu, uwzględniany będzie również stosunek aktualnej wartości nieruchomości (pomniejszonej o koszty dokonania wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego), której dotyczyła umowa najmu z opcją, do pierwotnej wartości tej nieruchomości.

W podsumowaniu zaznaczono, że przedstawiony sposób wyliczenia zwracanej kwoty będzie w równym stopniu uwzględniał interesy każdej ze stron, gdyż z jednej strony zapewnić ma najemcy możliwość odzyskania wpłaconej kwoty, będącej częścią zakupu mieszkania, a z drugiej strony operator mieszkaniowy ma nie ponieść negatywnych konsekwencji związanych z należnościami, które nie zostały przez najemcę względem niego uregulowane.

Chcielibyśmy jednak zauważyć, że projektowany wzór na obliczenie minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania nie uwzględnia bardzo istotnego elementu ekonomicznego, a mianowicie zmiany wartości pieniądza (kapitału) w czasie.

Jest to tym bardziej niezrozumiałe, że na tym zagadnieniu rynku finansowego opierają się niemal wszystkie modele służące do analizy i wyceny przeprowadzanych inwestycji.

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

ul. Puławska 2
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

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

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Koncepcja tej zmiennej wartości pieniądza jest wyjaśniana w bardzo prosty sposób - ta sama bowiem suma pieniędzy otrzymana dziś oraz otrzymana za rok nie mają identycznej wartości, choćby odpowiadały sobie ilościowo.

Wpływ na to mają przede wszystkim takie czynniki, jak zmiana wartości siły nabywczej (jako efekt dodatniej inflacji), czy potencjalność zainwestowania – przy korzystnej inwestycji może to oznaczać, że dany produkt, którego aktualna cena wynosi dziś np. 1.000 zł, będzie za rok kosztować najprawdopodobniej więcej niż 1.000 zł.

Wartość pieniądza w czasie uwzględniania jest przez stopę procentową, czyli jeden z najważniejszych wskaźników ekonomicznych.

Przenosząc powyższe argumenty na grunt zaproponowanego wzoru należy zauważyć, że brak uwzględnienia w nim wskazanego czynnika prowadzić może do sytuacji, w której najemca lokalu (potencjalny nabywca) przez maksymalny okres trwania najmu z opcją, tj. przez 30 lat, będzie miał kredytowany przez inwestora zakup mieszkania przy oprocentowaniu wynoszącym 0%. Spłacał więc będzie operatorowi mieszkaniowemu przez 30 lat jedynie kapitał (samą wartość mieszkania).

Obecnie np. PKO BANK Polski oferuje oprocentowanie kredytu w wysokości 3,03 %, (marża 1,30 % i WIBOR 1,73%), przy RRSO 3,36% i prowizji banku 3,50 %. Przy założeniu, że chcielibyśmy wziąć na kredyt na 30 lat na kwotę 300.000 zł – suma odsetek od spłaconego kapitału wyniosłaby 162.579 zł. W modelu zaproponowanym w Projekcie najemca przez 30 lat spłaca jedynie kwotę miesięcznej raty, natomiast względem „kredytodawcy”, jakim ma być operator mieszkaniowy, nie zastosowano w ogóle instytucji należnego mu z tego tytułu zysku (w postaci oprocentowania), jako wynagrodzenia za korzystanie z zainwestowanego przez niego w budowę i wynajem mieszkania kapitału. Nabywca nie ponosi więc żadnych dodatkowych kosztów, poza częścią ceny mieszkania, które w tym samym czasie będzie obowiązywał regulować operator mieszkaniowy, np. z tytułu udzielonego kredytu inwestycyjnego.

W tym stanie rzeczy chcielibyśmy zwrócić uwagę na poniższe finansowo – gospodarcze zagrożenia, które wiążą się z projektowanym wzorem:

- 1) Operator mieszkaniowy, jako wynajmujący, musi praktycznie cały czas trwania umowy najmu posiadać określony depozyt pieniężny na wypadek obowiązku zwrotu wartości uiszczonych rat w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania. Wykorzystanie zatem tych środków, które miałyby stanowić dla niego zapłatę części ceny sprzedaży mieszkania będzie faktycznie zablokowane, bądź mocno ograniczone. Zostanie zatem skutecznie pozbawiony możliwości inwestowania otrzymanych środków, gdyż w ramach swoich planów finansowych zawsze będzie musiał się liczyć z tym, że wobec pewnej części wpłaconych rat zawsze będzie istniała obawa o obowiązek ich zwrotu.
- 2) W sytuacji, gdy np. po 20 latach najemca rozmyśli się, bądź nie będzie w stanie dalej regulować czynszu, operator mieszkaniowy będzie musiał zwrócić mu niemal natychmiast całą kwotę uiszczonych przez niego rat, a choć wzór uwzględniać ma również stosunek aktualnej wartości nieruchomości (pomniejszonej o koszty dokonania wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego), której dotyczyła umowa najmu z opcją, do pierwotnej wartości tej nieruchomości – to biorąc pod uwagę okoliczność, że wartość rynkowa najprawdopodobniej wzrośnie – operator mieszkaniowy będzie zmuszony zwrócić większą kwotę niż ta, którą otrzymał od najemcy.
- 3) Jediną korzyścią, jaką ma odnieść operator mieszkaniowego z projektowanej regulacji to możliwość odzyskania zaległych kwot czynszu. Niemniej jednak biorąc pod uwagę fakt, że np. przy 60 metrowym mieszkaniu w Warszawie miesięczna kwota czynszu najmu z opcją wyniesie ok. 2.000 zł, a tym samym operator mieszkaniowy będzie mógł wypowiedzieć taką umowę przy zaległości ok. 6.000 zł (tj. za trzy pełne okresy płatności) i jedynie taką kwotę odzyskać – to przy kilkunastoletnim, czy nawet kilkudziesięcioletnim uiszczaniu przez najemcę na rzecz operatora mieszkaniowego wyłącznie kwoty raty i korzystania z mieszkania – operator mieszkaniowy faktycznie zostanie pozbawiony jakiegokolwiek zysku z tego, że w sposób nieoprocentowany kredytuje najemcy zakup lokalu.

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

ul. Puławska 2
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

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

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

- 4) Każdorazowa zmiana najemcy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu poprzedniej umowy najmu będzie wiązała się również z obowiązkiem przywrócenia mieszkania do stanu poprzedniego i jego wyremontowania. W związku z tym, że przedstawiony wzór nie uwzględnia przystosowania mieszkania na potrzeby kolejnego najemcy, należy stwierdzić, że operator mieszkaniowy będzie zobowiązany wykonać te naprawy swoim kosztem.
- 5) Nawet dopiero po 30 latach operator mieszkaniowy może otrzymać całość należności za sprzedaż mieszkania, co z jednej strony jest oczywiście korzystne dla najemcy, ale z drugiej strony, uwzględniając brak opisanego powyżej zysku, jest rozwiązaniem bardzo nieekonomicznym dla inwestora. Należy zauważyć, że wysokość miesięcznej raty mieszkania z tytułu sprzedaży przy podziale na 30 lat, na rynku warszawskim, przy 60 metrowym mieszkaniu - wynieść ma 345 zł. Tyle zatem tylko będzie wynosił miesięczny dochód operatora mieszkaniowego, który lokal o takim metrażu - wg cen z projektu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 lipca 2017 r. w sprawie maksymalnego czynszu najmu normowanego w 2017 r. – ma wybudować za kwotę ok. 376.600 zł (zakładany w projekcie koszt budowy 1 m² - 26.278,04 zł x 60 metrów).

Projekt przewiduje natomiast, że najemca lokalu uzyskać może własność, np. 60 metrowego mieszkania, uiszczając jedynie kwotę ok. 124.000 zł, co de facto stanowi 1/3 kosztów samej tylko budowy. W tym stanie rzeczy, wychodzi na to, że inwestor w 2/3 skredytuje z własnych środków przyszłemu właścicielowi lokal mieszkalny.

Wobec powyższego, trudno zatem stwierdzić, że projektowane rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu obliczania minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania będzie stanowiło zabezpieczenie uzasadnionych interesów każdej ze stron. Proponowane rozwiązania, nieuwzględniające już choćby w ogóle zmiany wartości kapitału w czasie, sprowadzają się do tego, że operator mieszkaniowy będzie finansował najemcy przez okres 30 lat praktycznie za darmo zakup mieszkania, a dodatkowo, co też trzeba stanowczo podkreślić, 2/3 zainwestowanych w budowę mieszkania środków - nie zostanie mu nigdy zwrócone. Takie rozwiązania są całkowicie sprzeczne za zasadami gospodarki i ekonomii rynkowej.

Mając na uwadze powyższe, wyrażamy głębokie przekonanie, że przedstawione uwagi zostaną przeanalizowane i znajdą swoje odzwierciedlenie w dalszych toku prac na Projektem.

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

ul. Puławska 2
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

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

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Konrad Płochocki

Konrad Płochocki
Dyrektor Generalny
Polskiego Związku Firm Deweloperskich