

IX kadencja



KANCELARIA SEJMU

Biuro Komisji Sejmowych

**Komisja
Infrastruktury**

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **PODKOMISJI NADZWYCZAJNEJ
DO ROZPATRZENIA RZĄDOWEGO
PROJEKTU USTAWY O OCHRONIE PRAW
NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO
LUB DOMU JEDNORODZINNEGO
ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU
GWARANCYJNYM**

(NR 2)

z dnia 18 marca 2021 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Infrastruktury

– podkomisji nadzwyczajnej do rozpatrzenia rządowego projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (druk nr 985) (nr 2)

18 marca 2021 r.

Podkomisja nadzwyczajna do rozpatrzenia rządowego projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (druk nr 985), obradująca pod przewodnictwem posłów: **Anny Paluch (PiS)**, przewodniczącej podkomisji, i **Krystyny Sibińskiej (KO)**, zastępcy przewodniczącej podkomisji, zrealizowała następujący porządek dzienny:

– rozpatrzenie rządowego projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (druk nr 985).

W posiedzeniu udział wzięli: **Tomasz Chróstny** prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wraz ze współpracownikami, **Michał Gil** dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii wraz ze współpracownikami, **Wojciech Majewski** dyrektor Departamentu Prawno-Organizacyjnego Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, **Karolina Umińska** starszy specjalista do spraw legislacyjnych w Krajowej Spółdzielczej Kasie Oszczędnościowo-Kredytowej oraz **Konrad Płochocki** dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich wraz ze współpracownikami.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Kamil Basicki** i **Elżbieta Kessel** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych oraz **Magdalena Klorek**, **Adam Niewęglowski** i **Ewelina Roguska** – legislatorzy z Biura Legislacyjnego.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dzień dobry państwu. Otwieram posiedzenie podkomisji powołanej dla przeprowadzenia prac nad rządowym projektem ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym z druku nr 985.

Witam panie posłanki i panów posłów. Witam serdecznie wszystkich naszych gości, przede wszystkim pana ministra Tomasza Chróstnego, prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wraz ze współpracownikami. Witam również przedstawicieli strony społecznej, którzy uczestniczą raczej zdalnie.

Proszę państwa, wczoraj odbyło się pierwsze czytanie ustawy i została powołana podkomisja w celu przeprowadzenia szczegółowych prac nad projektem. Dzisiaj przystępujemy do tej pracy. Informuję, że posiedzenie zostało zwołane przez panią marszałek Sejmu na podstawie 198j ust. 2 regulaminu Sejmu, że będzie prowadzone z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej, które umożliwiają porozumiewanie się na odległość.

Informuję również, że do zgłoszenia się do zabrania głosu w dyskusji należy wysłać mail na adres kinf@sejm.gov.pl. Państwa posłów obecnych tutaj, na sali, informuję także, że nie głosują przy pomocy urządzeń zdalnych, tylko po zalogowaniu się kartą, głosują za pomocą urządzeń do głosowania na sali.

Przed przystąpieniem do prac sprawdzimy kworum. Bardzo proszę o wyświetlenie pulpitu. Państwa posłów proszę o potwierdzenie swojej obecności. Bardzo proszę o wyświetlenie. Proszę państwa, mamy kworum. W posiedzeniu podkomisji uczestniczy 11 posłów, a zatem możemy przystąpić do pracy.

Szanowni państwo, wszyscy państwo macie druki. Jeśli nie usłyszę sprzeciwu, będę uważała, że możemy przystąpić do szczegółowej pracy nad projektem, chyba że są jakieś inne wątpliwości lub pytania. Proszę bardzo, poseł Tomczak.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Otrzymaliśmy dzisiaj tylko tekst ustawy i, zdaje się, poprawki legislatorów. Nie mamy żadnych opinii organizacji, które brały udział w dyskusji, a takie opinie na pewno do podkomisji spłynęły. Nie mamy ich powielonych, a chcielibyśmy je otrzymać.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, jedyna opinia, jaka spłynęła, została przesłana wczoraj ze SKOK-u i jest dostępna w systemie elektronicznym. To jest ta opinia, którą mamy. Proszę państwa, w nawiązaniu do naszego wczorajszego posiedzenia konstytuującego oraz do wyrażonych opinii, że moglibyśmy zwrócić się o opinię do BAS-u, powiem, że możemy wystąpić o taką opinię. Mamy dwa tygodnie do posiedzenia Komisji, na którym ewentualnie będzie przyjmowane sprawozdanie Komisji. Opinię w kwestiach, które wyjdą tutaj, w trakcie debaty, będziemy mogli zawrzeć w tym wniosku, tak że nie mam nic przeciwko temu, ale przypominam też, że rządowe prace nad projektem trwały naprawdę długo i ustawa ta, i rozwiązania, które są tam zawarte, są na wskroś przedyskutowane. Myślę więc, że byłoby lepiej, gdybyśmy po prostu przystąpili do pracy. Poseł Szczepański, proszę.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Mam tylko uprzejmą prośbę, żeby pani przewodnicząca wystąpiła o dwie opinie, o pierwszą do Związku Banków Polskich, aby wypowiedziały się w zakresie tego funduszu i jego funkcjonowania, a o drugą do związku deweloperów, dlatego że ich dotyczy to w głównej mierze, jeśli chodzi o kwestie dotyczące tej ustawy. Myślę, że takie dwie opinie moglibyśmy dostać, zwłaszcza że z tego wiem, że te dwie instytucje składały swoje wnioski do projektu ustawy. Chciałbym więc ewentualnie, żeby się wypowiedziały co do całości ustawy.

Moje drugie pytanie jest do pana ministra. Czy zanim rozpoczniemy, pan minister mógłby nam powiedzieć, jaka kwota była podstawą wyliczenia przez państwa wysokości funduszu deweloperskiego, który ma być? Jaka jest dzisiaj wartość rynku, jeśli chodzi o rynek mieszkaniowy, budowlany? Które stawki państwo przyjęliście?

Pytam dlatego, że na zdrowy rozum większość będzie płaciła jednak wyższą stawkę, dlatego że nie ma środków finansowych, żeby sfinansować od razu całe mieszkanie, a potem czekać na zwrot pieniędzy, więc będzie to jednak rachunek otwarty, dwuprocentowy. Czy mógłbym więc dowiedzieć się, jak kwota 140 mln zł została przez państwa przyjęta, podczas gdy z sali sejmowej padały kwoty miliarda czy jeszcze wyższe, bo takie były wystąpienia parlamentarzystów? Czy powiedziałby nam pan, jaka kwota została przyjęta do wyliczenia tej składki?

Do pani przewodniczącej: Czy moglibyśmy wystąpić o te dwie opinie, prosząc ewentualnie, żeby jeszcze przed posiedzeniem Komisji Infrastruktury, która będzie rozpatrywała nasze sprawozdanie, mieć te dwie opinie?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie pośle, ale polecam szczegółową lekturę. Za chwilę udzielię głosu pani ministrowi.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Pani przewodnicząca, niech mnie pani nie poucza, bo ja panią proszę.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, spokojnie wysłuchałam tego, co ma pan do powiedzenia, ale proszę łaskawie popatrzeć sobie na raport z konsultacji, proszę sobie popatrzeć na ocenę skutków finansowych ustawy. Tam są wszystkie rzeczy, o które pan pyta, więc proszę to spokojnie przeczytać. Jeżeli trzeba będzie uzyskać informacje w jakichś dodatkowych kwestiach, oczywiście wystąpimy.

W tej chwili chciałabym prosić pana ministra, żeby odpowiedział na pytanie pana posła Szczepańskiego. Proszę uprzejmie.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Tomasz Chróstny:

Dziękuję bardzo. Rzeczywiście, jeżeli chodzi uwagi do procesu konsultacyjnego, wszystkie są dostępne na stronie RCL-u. Jeżeli natomiast chodzi o kwestie związane z wysokością składki, to po pierwsze w ustawie wskazujemy na wysokości maksymalne, które mogą być dalej zastosowane przez ministra właściwego ds. budownictwa. Tutaj w przypadku otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych jest to 2%, a w przypadku zamkniętych 0,2%. To są stawki ustawowe w rozporządzeniu, które stanowią możliwy do zastosowania górny limit, w zależności od sytuacji gospodarczej. Czyli mamy ustawowy limit w postaci 2% przy otwartych i 0,2% przy zamkniętych. Dalej to minister właściwy ds. budownictwa określa, jaka w danej chwili jest składka płacona przez deweloperów i odprowadzana do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Na chwilę obecną słyszymy, że górny limit, który na chwilę obecną jest dyskutowany w ministerstwie, to 1% i 0,1% odpowiednio dla otwartego i dla zamkniętego rachunku powierniczego.

Chciałbym zwrócić uwagę, iż w toku konsultacji wyraźnie określiliśmy, i to było na bardzo mocną prośbę deweloperów, aby dana stawka obowiązywała dla danej inwestycji. Jeżeli deweloper rozpoczyna etap, to już w tym momencie obowiązuje rozporządzenie i stawka zgodnie z danym rozporządzeniem. Jeżeli później stawka będzie wyższa, to i tak ma zastosowanie stawka z chwili otwarcia przedsięwzięcia inwestycyjnego po to, żeby zapewnić pewną stabilność dla branży i przewidywalność w zakresie kształtowania się cen i relacji bezpośredniej z konsumentami.

Mówimy więc z jednej strony o ustawowym maksimum, które po analizie sytuacji gospodarczej, sytuacji płynnościowej deweloperów, standingów np. obligacji korporacyjnych minister właściwy ds. budownictwa będzie mógł dalej kształtować po to, żeby w sytuacji zagrożeń czy napięć, które pojawią się w gospodarce, móc reagować i kształtować wartość funduszu, który jest właśnie na wypadek czy to upadłości dewelopera, czy to upadłości banku, czy to zakłóceń i bieżącej działalności. Proszę zauważyć, że tamten fundusz będzie pracował na bieżąco, przez wypłaty przy wadach istotnych, przy wstrzymaniu prac budowlanych, po to, żeby konsumenci mogli odzyskać pieniądze i nabyć lokal mieszkalny w innym miejscu.

Co do wartości rynku, na chwilę obecną poruszamy się pomiędzy dwiema wartościami. Z jednej strony mamy dane Głównego Urzędu Statystycznego, które szacują wielkość rynku według ostatnich danych z 2019 r. na 26 mld zł, a z drugiej strony mamy deklaracje deweloperów, którzy mówią, że rynek jest warty 55 mld zł. W zależności od tego, jak kto przyjmie sobie stawkę, czy pójdzie po wartości maksymalnej, dwuprocentowej, czy pójdzie po deklarowanej w trybie roboczym przez ministra właściwego ds. gospodarki, czyli 1% i 0,1%, można emocjami trochę szachować. Widzieliśmy to w toku różnych wystąpień.

To, co na chwilę obecną jest istotne, tak jak rozmawialiśmy z różnymi interesariuszami... Tutaj bardzo dziękuję pani minister Annie Korneckiej, która wyraźnie wskazała, że dla niej istotne jest przede wszystkim określenie, jaka jest rzeczywista wartość rynku, o którym mówimy, a po drugie istotne jest skupienie się bardziej na rocznych strumieniach, które mają nastąpić, po to, żeby zasilić fundusz. W ostatnich dyskusjach zatem bardziej rozmawialiśmy o kwocie rocznej, 150-200 mln zł, a dopiero do tego w ujęciu odpowiedniej wartości procentowej po to, żeby nie obciążać rynku tym funduszem. Proszę zauważyć, że jesteśmy w momencie, kiedy rynek jest dość mocno rozgrzany, kiedy rynek może zbudować wartość funduszu po to, żeby zabezpieczyć potrzeby nabywców.

Już teraz mówimy zatem o maksymalnych... i o pewnym domniemaniu wartości, jeżeli chodzi o treść rozporządzenia.

Chciałbym zwrócić uwagę na jeszcze jedną ważną rzecz. Jesteśmy w procesie legislacyjnym, w pracach komisyjnych. Od momentu podpisania ustawy przez pana prezydenta i tak mówimy o 12-miesięcznym *vacatio legis*. Nie mówimy o krótkim wejściu w życie. Mówimy o czasie, który będzie jeszcze na przygotowanie, także przez UFG, wersji proceduralnych, systemowych po to, żeby zapewnić obsługę funduszu. To daje czas rynkowi też na to, żeby przygotować się na nowy mechanizm bezpieczeństwa na rynku. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Jeszcze pan poseł Tomczak, proszę bardzo.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Kończąc jednak wątek opinii, nie wyobrażam sobie, żeby procedować tę ustawę i do kształtu, w jakim dotarła do Sejmu, nie mieć aktualnych opinii ze strony przedsiębiorców i banków. Wydaje mi się, że potrzebujemy takiego dokumentu, żeby móc procedować. To procedowanie będzie dosyć ułomne, jeżeli ci, którzy tworzą mieszkania, bo przecież UOKiK nie buduje tych mieszkań, tylko tworzą je przedsiębiorcy, nie będą mogli wypowiedzieć się literalnie co do każdego artykułu tejże ustawy.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie pośle. Śpieszę pana poinformować, że organizacje ze strony społecznej pytały, czy mogą uczestniczyć w posiedzeniu. Jest moja zgoda jako przewodniczącej podkomisji, żeby każda organizacja mogła wydelegować swojego przedstawiciela do zdalnego udziału. Ci państwo uczestniczą w posiedzeniu, więc procedowanie każdego artykułu, o którym rozmawiamy, odbywa się w sposób otwarty, transparentny, przejrzysty. Każdy będzie mógł się wypowiedzieć. Poseł Szczepański, proszę.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Zrozumiałem pana ministra tak, że 40 mln zł to kwota z sufitu, bo wyszacowaliście sobie państwo, że tak powinno być. Mówił pan: 150-200 mln zł. To jest kwota, której państwo oczekujecie, ale może być całkowicie inna, bo robi to rynek. Ponawiam mój wniosek, żeby pani przewodnicząca wystąpiła o wnioski.

Do pana ministra mam natomiast prośbę, żeby przekazał pismo przewodnie na ręce pani przewodniczącej, a nie to, co jest tutaj. Macie państwo wyrywkowe stanowisko banków polskich i stanowisko deweloperów. Czy mogliby państwo przekazać całe pismo, z uwagami, jakie zostało przesłane przez deweloperów, przecież macie to państwo, a nie to, co zostało przysłane, czyli stanowisko do projektu ustawy? Czy można po prostu przedstawić pani przewodniczącej całe pismo, które zostało do państwa przesłane przez dwie jednostki, by mogła je udostępnić? Posiadacie to państwo i w każdej chwili możecie ściągnąć z ministerstwa.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Jeśli można, pani przewodnicząca, to od razu odpowiem.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę uprzejmie.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Po pierwsze wszystko macie państwo dostępne na stronie RCL-u, bo zawsze w procesie legislacyjnym wszystkie uwagi są tam umieszczane. Wystarczy do tego sięgnąć, panie pośle. Druga sprawa jest taka, że to nie są dane z sufitu. Procedując jako rzetelna instytucja publiczna, korzystamy ze statystyki publicznej i z danych GUS-owskich. Strumienie, które państwo widzicie, to oszacowanie na poziomie 140 mln zł, jest realizowane w oparciu o dane GUS-wskie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie ministrze. Czy ktoś z państwa jeszcze chce zabrać głos? Proszę bardzo, panie pośle. Proszę przedstawić się do celów protokołu, jeśli nie jest pan ujęty, bo nie będzie się pan automatycznie wyświetlał. Proszę bardzo.

Poseł Maciej Gdula (Lewica) – spoza składu podkomisji:

Maciej Gdula, klub Lewicy. Dziękuję, pani przewodnicząca. Mam pytanie do pana ministra. Jeżeli rynek jest wyceniany pomiędzy 26 a 55 mld zł, to jeżeli dobrze liczę i jeżeli zakładamy, że większość deweloperów, tak jak było do tej pory, będzie korzystała z otwartych rachunków powierniczych, to znaczy z tych, w których jest przewidziana przez państwa stawka jednoprocetowa, daje to nam od 200 do 400 mln zł składki rocznie, tak szacuję, czyli to znacznie przekracza stawkę, o której państwo mówili.

Jest pytanie. Stawka 140 mln zł jest przewidziana jako stawka, która może pomóc w sytuacji upadku jednego dużego dewelopera i dwóch małych, tak? Moje pytanie jest takie. Czy wobec tych danych i założonego celu ustawowa wartość 2% to jest coś, przy czym bezwzględnie się państwo upierają? Jest pytanie, czy ten zapis w ustawie jest nam potrzebny, jeżeli stawka przy 1% i tak jest bardzo duża. Chcę wprost zapytać, czy wobec tych celów koniecznością jest 2% w ustawie. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę, panie ministrze.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Dziękuję bardzo, panie pośle. Jeżeli przyjmiemy dane GUS-owskie, czyli wielkość rynku na poziomie 26 mld zł, to 1% tworzy nam 260 mln zł. To jest jedna sprawa. Druga sprawa jest taka, że, proszę zauważyć, w toku prac przepisy ewoluowały i poza upadłością dewelopera, poza upadłością banku mamy jeszcze kwestie pracy i bieżącej działalności funduszu w sytuacji, gdy występuje wada istotna bądź deweloper wstrzymał prace na placu budowy, zaś okres od wstrzymania do możliwości wypłaty środków przez DFG w sytuacji, gdy ta budowa dalej nie rusza, przekracza okres 120 dni, choć w rzeczywistości to będzie troszkę dłuższy okres. Środki funduszu będą więc na bieżąco pracowały.

Jeżeli duży deweloper wstrzyma prace, bo np. będzie miał problemy natury finansowej albo będzie miał zaskarżoną decyzję związaną z pozwoleniem czy z przyłączami, czy z wymogami środowiskowymi, a plan budowy stoi przez pół roku, wówczas nabywcy, którzy już wpłacili środki, w oparciu o które budował deweloper, będą mogli zgłosić się do DFG i powiedzieć: Nie możemy tak długo czekać, prosimy o wypłatę, bo chcemy kupić to mieszkanie u innego dewelopera. Wówczas DFG przekazuje te środki po weryfikacji w procedurze tego, czy jest do tego podstawa. Następnie zwraca je do nabywców, ma roszczenie względem dewelopera po to, żeby odzyskać te środki. Deweloper ten może dalej, za pół roku czy za rok, kontynuować prace po to, żeby wykończyć mieszkania i wystawić je na rynek do sprzedaży i zaoferować je kolejnym nabywcom. Po pierwsze jednak ci nie czekają, a po drugie deweloper ma wówczas roszczenie ze strony DFG i presję na to, żeby wywiązać się z transakcji. Środki z DFG będą jednak formalnie wypłacone i dlatego cały czas będą pracowały.

Chciałbym zwrócić uwagę, że mechanizm ten może doprowadzić do tego, że część deweloperów zdecyduje się np. na zamknięte rachunki, a wówczas mamy 0,1% i środki te są dużo bezpieczniejsze. Mamy nadzieję, że część deweloperów się na to zdecyduje.

Chciałbym zwrócić państwa uwagę na jeden ważny element. Mianowicie mówimy o ustawowych maksymalnych 2%. To jest maksymalne. Niczyją intencją nie jest to, żeby narzucić teraz maksymalną wartość, ale z drugiej strony jeżeli bylibyśmy w trudnej sytuacji i np. DFG musiałby wykorzystać pewne środki bądź zaciągnąć pewne zobowiązania poprzez mechanizm dostępny w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, wówczas to maksimum stanowi ustawową granicę ustalenia stawki przez ministra właściwego ds. budownictwa.

Oczywiście zawsze jest tutaj kwestia prac parlamentarnych. Jeżeli stwierdzicie państwo, że stawka powinna być obniżona, to jesteśmy tu po to, żeby dyskutować. Mówimy o pewnym bezpieczniku, który ma zapewnić możliwość dopływu środków na tzw. czarną godzinę. Widzimy więc, tak jak ostatnio rozmawialiśmy, że intencją ministra właściwego

ds. budownictwa nie jest podkręcanie tej stawki. Jeżeli stawka okazałaby się... Teraz część deweloperów nie prowadzi rachunków powierniczych, o czym pamiętajmy, dlatego mamy jeszcze rok na to, żeby minister właściwy ds. budownictwa mógł dokładnie przeanalizować, jak to się ukształtuje, po to, żeby stawka w rozporządzeniu odzwierciedlała w danej sytuacji realne potrzeby, żeby zapewnić ochronę nabywcom. Może być taka sytuacja, gdyby rzeczywiście było dużo upadłości, i jeżeli rynek zostałby obciążony, np. w wyniku zmiany cyklu koniunkturalnego, to może pojawić się potrzeba tego, żeby stawka była większa niż np. 1%.

Jeżeli jednak okaże się, że na chwilę obecną rynek jest większy niż to, co wskazuje GUS, czyli jest większy niż 26 mld zł, to minister właściwy ds. budownictwa może określić tę stawkę na niższym poziomie. W przypadku otwartych rachunków może to być 0,5% albo 0,3%. To już jest odpowiedzialność ministra właściwego ds. budownictwa za to, żeby tak ukształtować tę stawkę, z jednej strony, żeby nie dociążyć niepotrzebnie i nie wywoływać niepotrzebnej presji cenowej, a z drugiej strony, żeby zapewnić mechanizm ochronny.

Ustawowe 2% traktuję więc – i chciałbym, żeby państwo też tak na to spojrzeli – jako pewien bezpiecznik ustawodawcy na wszelki wypadek, natomiast to w rozporządzeniu będzie stawka, która będzie odzwierciedlała wpływy do DFG na różne okoliczności, o których wspominałem: chodzi nie tylko o upadłość dewelopera, ale też o wycofanie się przez niego czy o wady istotne stwierdzone w toku budowy, czy przy odbiorze, czy o upadłość banku. To są mechanizmy rozszerzone, które wymagają pewnych zasobów finansowych w DFG po to, żeby pracować na rzecz nabywców. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie ministrze. Teraz poseł Chrzan, potem pani poseł Sibińska, a potem pani poseł Wojtyszek.

Poseł Tadeusz Chrzan (PiS):

Pani przewodnicząca, szanowni państwo, mam wielką prośbę. Zaczyna nam się robić pierwsze czytanie. Przypomnę, że większość argumentów padła zarówno na sali plenarnej, jak i w trakcie pierwszego czytania. Przypominam, że jesteśmy na posiedzeniu podkomisji, i mam wielką prośbę. Zaczniemy procedować tę ustawę i zaczniemy merytoryczną pracę.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję. Traktuję wniosek pana posła jako przejście do... Teraz pani poseł Sibińska, proszę bardzo.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Pani przewodnicząca, szanowni państwo, rzeczywiście powinniśmy przejść do szczegółowego debatowania nad projektem ustawy. Jest bardzo gorący temat wysokości stawek. Myślę, że możemy o tym mówić w konkretnym artykule ustawy i to tam możemy się do tego odnosić.

Panie ministrze, powiem tak. Niekoniecznie mam zaufanie do ministra odpowiedzialnego za budownictwo, dlatego że na przestrzeni ostatnich lat ministrowie zmieniali się, zmieniały się ministerstwa, pod które podlegały budownictwo i mieszkaniówka, więc nie dziwię się, że tego zaufania nie ma. Jeśli nawet mamy rynek na poziomie dwudziestu kilku miliardów złotych, jak określa to GUS, to i tak mamy podwójną nawiązkę do tego, co szacujecie państwo jako warunek konieczny, czyli do 140 mln zł.

W związku z powyższym już teraz mogę zasygnalizować, że będę składała poprawkę, żeby te maksymalne stawki zapisanej w ustawie składki obniżyć, dlatego że na nic są dzisiaj obietnice, że minister mówi, że będą to niższe składki na poziomie 1%. Tak jak powiedziałam, dzisiaj potrzebujemy 140 mln zł. Z pańskich rachunków i GUS-owskich danych wynika, że nawet przy tych stawkach, nawet przy 1% zbieramy 260 mln zł, więc już mamy więcej i już mamy zapas.

Nie widzę więc powodu, żeby już dzisiaj ustalać maksymalne stawki na wszelki wypadek, dlatego że rynek, tak jak powiedziałam w moim wystąpieniu na posiedzeniu Sejmu, uchronił się nawet w czasie pandemii. To jest branża, która cały czas funkcjonowała

i funkcjonuje, która dawała pracę wielu osobom. Ten rynek rozwijał się mimo przeszkód i trudności. Nie widzę więc podstawy do dodatkowego dobijania.

Tak jak powiedziałam, przejdźmy jednak do szczegółowego analizowania ustawy. Informacje, o których państwo też mówili, możemy umieścić w naszych poprawkach, co już teraz sygnalizuję. Bardzo dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Pani poseł Wojtyszek.

Poseł Agata Katarzyna Wojtyszek (PiS):

Chciałabym złożyć wniosek formalny o przejście do konkretnej pracy naszej podkomisji.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję. Ponieważ obiecałam jeszcze oddanie głosu posłowi Tomczakowi, proszę bardzo.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Dziękuję. Proszę państwa, przepisy mają powstawać dla konsumentów, czyli dla Polaków i Polek, którzy mają te mieszkania nabywać. Problem polega na tym, że w trakcie posiedzenia i w trakcie tych prac prawdopodobnie nie będzie nikogo z konsumentów, którzy będą mogli się do tego ustosunkować, a przepisy te powstawały niestety w dalekim oderwaniu od potrzeb konsumentów.

Pierwsze pytanie jest takie: Czy konsumenci w Polsce potrzebują dzisiaj podwyżek cen mieszkań? Czy potrzebują funduszu deweloperskiego, który podwyższy im ceny nabywanych mieszkań? Czy zostało zadane takie pytanie? Zostały zrobione takie badania?

Cała retoryka tego, że jesteśmy skłonni stworzyć przepisy dla konsumentów, jest o tyle fikcyjna, że doskonale wiemy, że Polacy i Polki nie chcą dalszych podwyżek cen mieszkań i nie są skłonni zapłacić kosztów związanych z podwyżkami cen mieszkań ze względu na utworzenie sztucznej konstrukcji, jakim jest Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Jego widełki, które zostały wskazane w ustawie, są o tyle niebezpieczne, że każdy minister, który jest powołany z powodów politycznych, może w każdym momencie ściągnąć z rynku dowolną kwotę, a przy odpowiednim manipulowaniu zmianami tych przepisów przeznaczyć ją na dowolny cel.

Fundusz ten jest więc niezwykle ryzykowny i niebezpieczny dla całego rynku mieszkaniowego i nie stanowi pomocy w jego funkcjonowaniu, wręcz przeciwnie, utrudnienie i barierę. Będzie można dołączyć go do tych barier, które w najbliższych latach będą utrudniały funkcjonowanie rynku mieszkaniowego, i doprowadzi on do wzrostu cen mieszkań. Warto o tym powiedzieć, ponieważ mam niestety wrażenie, że w dyskusji niewiele osób będzie reprezentowało interesy konsumentów.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Informuję pana posła, że Federacja Konsumentów dostała informację o dzisiejszym posiedzeniu i dostała zaproszenie do uczestnictwa. Tak jak powiedziałam, wszystkie duże organizacje ze strony konsumentów, ze strony deweloperów, ze strony banków, notariatu, wszystkie te organizacje, z którymi był konsultowany projekt ustawy w trakcie przygotowania przez rząd, dostały zaproszenie na dzisiejsze posiedzenie do zdalnego udziału. Federacja Konsumentów nie zareagowała.

Proszę państwa, jeszcze raz, nie powtarzajmy debaty, która odbyła się wczoraj w trakcie pierwszego czytania. Czy jest sprzeciw wobec przejścia do szczegółowych prac nad projektem? Nie widzę. Przechodzimy do szczegółowej pracy.

Proszę państwa, czy są uwagi do tytułu ustawy? Bardzo proszę, pani mecenas.

Legislator Magdalena Klorek:

Pani przewodnicząca, wysoka podkomisjo, mam uwagę do tytułu ustawy polegającą po pierwsze na skreśleniu drugiego wyrazu „o” w tytule, czyli wyrazu poprzedzającego wyraz „Deweloperskim”. Jest on zbędny i chcielibyśmy to usunąć nie tylko w tytule, ale wszędzie tam, gdzie tytuł jest przywoływany w tekście projektu i w tekście załącznika do projektu.

Druga uwaga, też ściśle związana z tytułem, dotyczy odnośnika pierwszego, w którym nie wymieniono ustawy uchylanej. W związku z tym na końcu odnośnika pierwszego

należy dodać wyrazy: „oraz uchyla się ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jak rozumiem, wyrzucamy słowo „Deweloperskim” z tytułu ustawy. Tak?

Legislator Magdalena Kłerek:

Nie. Wyrzucamy tylko jedną literę „o” przed wyrazem „Deweloperskim”. Ona jest zbędna w tytule.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli będzie: „oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym”. Jasne.

Legislator Magdalena Kłerek:

Uzupełniamy też odnośnik o ustawę uchylaną.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Tak, w terminie roku od publikacji ustawa z 16 września straci moc. Dziękuję bardzo. Proszę państwa, zwracam się do państwa posłów. Jak rozumiem, nie mamy nic przeciwko temu, żeby udzielić Biuru Legislacyjnemu zwyczajowego upoważnienia do poprawek ujednocających, jakie zazwyczaj są po stronie Biura Legislacyjnego. Jeżeli nie usłyszę sprzeciwu, będę uważała, że udzieliliśmy takiego upoważnienia.

Rozpatrzyliśmy tytuł ustawy. Rozdział 1 dotyczy rozdziału „Przepisy ogólne” i, jak rozumiem, tutaj też nie ma uwag.

Przechodzimy do art. 1. Proszę bardzo. Czy są uwagi? Bardzo proszę, pani mecenas.

Legislator Magdalena Kłerek:

Tak, pani przewodnicząca, są uwagi o charakterze ujednocającym. W pkt 5 i 6 chcielibyśmy dokonać ujednoczenia z ust. 1 w art. 2.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Przepraszam. Mam pytanie. Czy pan minister bądź jego współpracownicy dysponują tekstem roboczym od Biura Legislacyjnego?

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Tak, dysponujemy. Bardzo dziękujemy. W naszym imieniu głos będzie zabierała także dyrektor Szewczyk. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. Bardzo proszę, pani mecenas, proszę kontynuować.

Legislator Magdalena Kłerek:

Pani przewodnicząca, w pkt 5 wnioskodawca posługuje się sformułowaniem: „zawieranych przez dewelopera z nabywcą”, w pkt 6: „umów zawieranych z nabywcą”, natomiast w art. 2 w ust. 1 i w wielu innych miejscach ustawy użyto sformułowania: „między nabywcą a deweloperem”. Chodzi tutaj o umowę zawieraną między stronami. W naszej ocenie należałoby ujednoczyć to w którąś stronę.

Proponujemy, żeby to zrobić tak jak w art. 2 w ust. 1, czyli żeby posługiwać się sformułowaniem: „między nabywcą a deweloperem”. W związku z tym pkt 5 brzmiałby: „oraz innych umów zawieranych między nabywcą a deweloperem, których celem jest”, a dalej zostaje jak w tekście. Pkt 6 brzmiałby: „oraz innych umów zawieranych między nabywcą a deweloperem, których celem jest przeniesienie własności lokalu”.

Chcielibyśmy równocześnie prosić o upoważnienie dokonania takich zmian w pozostałych artykułach.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

W całym tekście ustawy.

Legislator Magdalena Kłerek:

Rozumiem, że to upoważnienie jest zawarte w tym upoważnieniu, o które przed chwilą pani przewodnicząca prosiła podkomisję. Równocześnie w pkt 7 posługujemy się pojęciem „stron umowy”, nie określając po pierwsze, o jaką umowę chodzi. Po drugie wnio-

skodawca co do zasady posługuje się pojęciem nabywcy i dewelopera w obrębie całego projektu i załącznika.

W związku z tym nasza propozycja jest alternatywna. Prosilibyśmy albo o uzupełnienie przez wnioskodawcę, o jakie umowy chodzi w pkt 7, bo one nie są zdefiniowane, albo o posłużenie się pojęciem: „zasady odpowiedzialności nabywcy i dewelopera w tym zakresie”, tak jak jest wyżej, żeby już nie było niejasności, o jakie podmioty chodzi.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę pana ministra bądź upoważnioną osobę o odniesienie się do uwag Biura Legislacyjnego.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Izabela Szewczyk-Krzyżanowska, UOKiK. Przychylilibyśmy się do drugiej propozycji Biura Legislacyjnego, czyli do wprowadzenia ewentualnie sformułowania: „zasady odpowiedzialności nabywcy i dewelopera w tym zakresie”. Tylko mam do państwa z Biura Legislacyjnego pytanie, czy należy to wprowadzić w postaci poprawki. Nie? Dobrze. W takim razie przychylilibyśmy się do drugiej propozycji.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Krótko mówiąc, zapis pkt 5 i 6 nie budzi wątpliwości, a kwestia „między nabywcą a deweloperem” będzie taka, jak jest w pkt 7, tak?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jak rozumiem, jest zgoda. Czy ktoś ma jeszcze jakieś inne uwagi do art. 1? Proszę bardzo, pani mecenas.

Legislator Ewelina Roguska:

Dziękuję. W art. 1 w zakresie pkt 8 wnioskodawca po raz pierwszy posługuje się pojęciem: „Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego”, natomiast dopiero w art. 45 w rozdziale 8 został wprowadzony skrót, czyli: „Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej «Funduszem»”. Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej taki skrót powinniśmy wprowadzić w pierwszym miejscu, w którym zostało to użyte. W związku z tym jest pytanie do wnioskodawców o to, czy zgadzają się na taką zmianę, czy ewentualnie nie, bo mają jakieś inne argumenty.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę, panie ministrze.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję, pani przewodnicząca, może pozwolę sobie zabrać głos.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę uprzejmie. Niech pan minister upoważnia, kogo uważa za właściwą osobę.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję. Tutaj rzeczywiście mamy sytuację, w której zgodnie z zasadami techniki prawodawczej skrót powinno się wprowadzać w pierwszym możliwym przepisie, kiedy takie pojęcie się pojawia, jednak proszę zwrócić uwagę, że chodzi tutaj też o tytuł rozdziału: „Deweloperski Fundusz Gwarancyjny”, na co wskazywało Biuro Legislacyjne, w związku z tym tytuł rozdziału brzmiałby wtedy po prostu „Fundusz”. Jest to jednak jeden z kluczowych rozdziałów tej ustawy i wydaje się, że w tej sytuacji warto byłoby odejść od tej drobnej zasady na rzecz wprowadzenia...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Na rzecz wygody i łatwości korzystania z przepisów?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czy biuro przyjmuje to wyjaśnienie?

Legislator Ewelina Roguska:

Tak, przyjmujemy do wiadomości.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Kwestie te mamy więc rozpatrzone. Czy są jakieś inne uwagi do art. 1? Proszę bardzo, panie pośle.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Po pierwsze do tej pory w ustawie deweloperskiej nie była regulowana kwestia zasady i trybu zawarcia umowy rezerwacyjnej. Wydaje mi się to kompletnie nieistotne i niepotrzebne, żeby doregulowywać kwestię technicznej umowy zawieranej przed ewentualnym zawarciem umowy deweloperskiej. Jestem pewien, że jest to wola ze strony urzędów i przyrost regulacji. Ingerowanie w swobody umów uważam za daleko idące.

Po drugie w pkt 5 obejmujemy ustawą umowy dotyczące stron, które stają do umowy deweloperskiej, ale mamy także „przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego”. Mam dwie wątpliwości, które prosiłbym wyjaśnić. Pierwsza jest taka. Czy celowym jest regulowanie – czego w tej ustawie chyba wcześniej nie było – przeniesień nieruchomości czy lokali po zakończeniu inwestycji, po pozwoleniu na użytkowanie, kiedy tak naprawdę mamy już gotowe lokale? Czy również wówczas ustawa ta powinna regulować te przeniesienia? Wydaje mi się, że jest to bezcelowe, ponieważ nie trzeba tworzyć jakichś specjalnych konstrukcji, żeby przenieść lokal, który jest gotowy, wybudowany i nie ma żadnych ryzyk w jego nabyciu.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, czy składa pan jakąś poprawkę do art. 1?

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Tak, składam.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

W takim razie proszę o złożenie jej w formie pisemnej.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Za chwilę tę poprawkę złożę. Po drugie chciałem zapytać, czy w tej sytuacji intencja jest taka, że ustawa ta obejmie cały rynek budowy domów jednorodzinnych w tym sensie, że każda sytuacja, w której mamy wybudowany przez przedsiębiorcę dom jednorodzinny, będzie objęta przepisami w nowym brzmieniu tejże ustawy. Prosiłbym o wyjaśnienie.

Jeżeli chodzi o kwestię pkt 4, prosiłbym o wykreślenie: „zasady i tryb zawierania oraz treść umowy rezerwacyjnej”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

To proszę złożyć poprawkę, panie pośle.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Dobrze, zaraz złożę. Jeżeli chodzi o punkt...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę bardzo, poseł Szczepański, a potem odpowie pan minister.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Jeżeli chodzi o pkt 5, to chciałbym powiedzieć: przeniesień, ale tylko tych, które wynikają z wcześniej zawartej umowy deweloperskiej.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę złożyć stosowną poprawkę, żebyśmy mogli ją przegłosować. Teraz pan poseł Szczepański.

Posel Wiesław Szczepański (Lewica):

Muszę zabrać głos przeciwny do mojego przedmówcy i prosiłbym pana ministra, żeby tylko potwierdził. Rozumiem, jaka jest intencja tego zapisu. Mówię o pkt 4. W wielu przypadkach deweloperzy przygotowują takie umowy, każą takiej osobie wpłacić zaliczkę i obwarowują ewentualnie utratę części wpłaty niespełnieniem warunków, które potem są nawet niezależne od tego, który tę kwotę wpłacił. Podejrzewam, że powodem tego zapisu jest to, że wiele osób brało zaliczkę jako umowę rezerwacyjną, a potem inwestycja nie była nawet realizowana i niecała kwota wracała do tej osoby, która to wpłaciła. Rozumiem, że to było intencją pkt 4, tak?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie ministrze, bardzo proszę o odpowiedź.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Dokładnie tak. Proszę zauważyć, że w dalszej części ustawy wskazujemy na maksymalną kwotę opłaty rezerwacyjnej wynoszącą 1%. W przypadku braku zawarcia dalszej umowy ze strony dewelopera będzie on płacił dwukrotność za odstąpienie od umowy rezerwacyjnej, czyli 2% na rzecz konsumenta, gdyby zdecydował się zawrzeć umowę z kimś innym, natomiast jeżeli konsument odstąpi, wówczas traci maksymalnie 1% wpłacony w ramach umowy rezerwacyjnej. Ważną sprawą jest więc to, że wprowadzamy limit. To ma już konsekwencje finansowe dla każdej ze stron i to musi być również unormowane. Jest natomiast ten ważny element, społecznie stabilizacyjny, jeżeli chodzi o kwotę umowy rezerwacyjnej.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie ministrze. Pani poseł Sibińska.

Posel Krystyna Sibińska (KO):

Chciałam tylko zauważyć, że jeśli mówimy o umowie rezerwacyjnej, to w dalszej części ustawy mamy napisane, że umowa ta może być wprowadzona bądź nie. To jest dowolność. Chcę zauważyć, że w opinii wielu osób, które nabywały mieszkania, ale też deweloperów, to, że zawartość umowy deweloperskiej została ujednoczona w 2011 r., bardzo ułatwiło pracę. W związku z tym dzisiaj umowy rezerwacyjne mamy w różnej formie. Wprowadzamy ewentualne konieczne zapisy. Myślę, że nie jest to obowiązek, ale coś, co może być zawarte, w związku z tym nie sądzę, żeby to było jakieś przeregulowanie. Według mnie może to być tylko pomocne. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Jak rozumiem, pan poseł przygotowuje poprawkę, ale dostałam wiadomość, że głos chce zabrać przedstawiciel strony społecznej. Bardzo proszę, pan Konrad Płochocki, Polski Związek Firm Deweloperskich. Proszę uprzejmie.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Szanowni państwo, w odniesieniu do początku chciałem jeszcze podziękować UOKiK-owi, bo dyskusji było rzeczywiście bardzo dużo. Łącznie przedstawiliśmy kilkaset stron opinii. Część z nich została rzeczywiście uwzględniona, wiadomo, że mniejszość, dlatego jesteście obecni też dzisiaj.

Jeżeli chodzi o wartość rynku, to potwierdzam otwartość urzędu w rozmowie o wartości rynku. Szacowaliśmy to na 55 mld zł. Dosłownie wieczorem w dniu wczorajszym otrzymaliśmy szacunki od firmy doradczej, która szacuje ten rynek. Naszym zdaniem najlepiej szacować to na leciutko ponad 60 mld zł.

Wydaje mi się, że ustaliliśmy, skąd jest różnica w szacunkach GUS-u. Szacując liczbę sprzedanych mieszkań, GUS podaje, że jest to 79 tys., podczas gdy liczba mieszkań oddanych przez deweloperów do użytkowania to ponad 125-130 tys. To jest luka ponad 50 tys. mieszkań, która gdzieś gubi się GUS-owi, bo dzisiaj sprzedajemy 99% produkcji od razu, czyli nie mamy niesprzedanej ilości mieszkań, tym bardziej w ilości 50 tys. sztuk rocznie. Myślę, że to już sprowadza nasze wyliczenia do wspólnej wartości.

Podkreślę jeszcze, że licząc wartość mieszkań, GUS zakłada także wartości mieszkań spółdzielni, TBS-ów, które są jednak mieszkaniami dużo tańszymi, ponieważ te grunty

były w posiadaniu spółdzielni czy TBS-ów bezpłatnie. One nie wchodzi w koszty wytworzenia tych mieszkań. Myślę, że to jest przyczyną różnicy.

Chciałbym jeszcze tylko się odnieść, żebyśmy, proszę państwa, cały czas mieli z tyłu głowy, że przykłady podawane wczoraj w dyskusji przez urząd, czyli 150 upadłości od 2011 r... Chciałem zapytać, ile mamy przypadków, kiedy obecnie funkcjonujący system rachunków powierniczych zawiódł. Jako kraj wprowadziliśmy ten system po 2012 r., a rachunki powiernicze na dobre rozkręciły się właściwie od 2015 r. Analizując całość rynku, szacujemy, że pół miliona mieszkań zostało sprzedane z użyciem rachunków powierniczych i udało nam się zidentyfikować raptem dwie upadłości na rachunkach otwartych. Co ciekawe, w obu przypadkach mieszkańcy otrzymali swoje mieszkania bez dopłat w chwili obecnej. Chcielibyśmy więc poznać skalę nieprawidłowości uzasadniających wysokość składki.

Nie protestujemy co do samej idei Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Wiele rozmawialiśmy o tym z urzędem, natomiast faktycznie skala zjawisk, które uzasadniają wysokość... Chcemy zapytać, jaka jest wartość tych szkód, które poprzedni system bezpieczeństwa, czyli rachunki powiernicze, zwyczajnie przepuścił. To dałoby nam dobry punkt widzenia.

Jeżeli jestem przy głosie w odniesieniu do procedowanego punktu, mogę tylko wskazać, że art. 2 wprowadza rozróżnienie przypadku sprzedaży lokali gotowych, takich z założonymi księgami wieczystymi, wybudowanych. Inne zasady będą obowiązywały rynek wtórny i rynek pierwotny. Zasady będą różne nie w zależności od tego, co jest przedmiotem umowy z nabywcą, ale w zależności tego, kto jest sprzedającym. Wskazywaliśmy, że lokale, które już są wybudowane, posiadają odrębne księgi, nie powinny być objęte tymi regulacjami. Dziękuję uprzejmie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę państwa, wpłynęła poprawka pana posła Tomczaka do art. 1. Po pierwsze jest to skreślenie ust. 4, dotyczącego treści umowy rezerwacyjnej, a po drugie dodanie na końcu: w wykonaniu umowy deweloperskiej. Ale na końcu czego, panie pośle?

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Ust. 5.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Ust. 5?

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Pkt 5.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Pkt 5. To proszę to poprawić: „w pkt 5 dodać na końcu”, a my przygotowujemy się do przegłosowania tej poprawki. Proszę o wyświetlenie pulpitu do głosowania. Jeszcze Biuro Legislacyjne, proszę bardzo.

Legislator Ewelina Roguska:

Wydaje się, że jeżeli intencją jest skreślenie w art. 1 pkt 4, czyli regulacji dotyczących treści umowy rezerwacyjnej, to chcielibyśmy zauważyć, że w ustawie jest jeszcze cały rozdział 5...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

O konsekwencjach legislacyjnych tutaj nie możemy mówić, ale gdyby poprawka została przyjęta, będziemy zastanawiać się nad konsekwencjami legislacyjnymi i wtedy będziecie musieli się państwo do tego przyłożyć.

Czy jesteśmy gotowi do głosowania? Bardzo proszę państwa posłów o uwagę, zwłaszcza tych, którzy uczestniczą w naszym posiedzeniu zdalnie. Proszę państwa, kto jest za przyjęciem poprawki zaproponowanej przez posła Tomczaka? Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Poproszę o podanie wyników głosowania.

Są 2 głosy za, przeciw 9, nikt nie wstrzymał się od głosu. Stwierdzam, że poprawka została odrzucona, a zatem, proszę państwa, rozpatrzyliśmy art. 1.

Przechodzimy do art. 2. Czy są uwagi do art. 2?

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Zgłoszone były dwie poprawki, do dwóch ustępów.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Głosowaliśmy nad nimi razem. Nie ma żadnego powodu, żeby głosować nad nimi odrębnie.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Pani przewodnicząca, merytorycznie to są zupełnie odrębne poprawki. Jedna dotyczy czegoś, a inna dotyczy czegoś innego. Na tej samej zasadzie może pani przegłosować w tej chwili cały projekt ustawy.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, przepraszam bardzo, ale złożył pan jedną poprawkę do art. 1, która ma dwa punkty.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Nie, dwie poprawki. Niech pani spojrzy na kartkę. To są dwie osobne poprawki.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, proszę łaskawie respektować regulamin. Było jasno wiadome, każdy z państwa posłów wiedział, nad czym głosuje.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Nie. O to właśnie chodzi, że nie było wiadome, nad czym głosuje. Pani poddała pod głosowanie jedną poprawkę, sumując dwie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

O opinię proszę Biuro Legislacyjne.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Nie możemy tak procedować. To są dwie osobne poprawki dotyczące dwóch różnych punktów.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, napisał i złożył pan jedną poprawkę do art. 1. Proszę Biuro Legislacyjne o opinię. Powiedziałam wyraźnie, że głosujemy nad poprawką pana posła Tomczaka. Nie było tutaj rozbicia na punkty jeden i dwa.

Legislator Ewelina Roguska:

Wydaje się, że poddane pod głosowanie były oba punkty z tej poprawki, tzn. i do pkt 4, i do pkt 5, w związku z tym podkomisja głosowała nad całością tej poprawki.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dokładnie tak. Jasno powiedziałam, nad czym głosujemy. Dziękuję. Rozstrzygnęliśmy art. 1. Panie pośle, jeżeli chce pan składać poprawki w trybie szybkim, to proszę wyraźnie to napisać, w taki sposób, który nie będzie budził wątpliwości, a będzie nam łatwiej pracować. Proszę, pani poseł.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Pani przewodnicząca, mam jedno zapytanie do art. 2. Ponieważ przeglądałam ustawę, wiem, że w uzasadnieniu mamy to wyjaśnione, natomiast w samej treści ustawy brakuje mi definicji lokalu użytkowego. Później mamy art. 5 z definicjami, tego brakuje, natomiast już art. 2 w ust. 2 w pkt 1 mamy, że „przedmiotem jest zobowiązanie dewelopera do: 1) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego”. Ten lokal użytkowy nigdzie w treści ustawy nie jest zdefiniowany. On rzeczywiście pojawia się w uzasadnieniu ustawy, natomiast w treści go brakuje. To po pierwsze.

Po drugie na rynku mamy też coś, co nazywamy lokalami usługowymi. Pytanie, czy lokale usługowe podlegają pod tę ustawę. Tego tutaj nie ma. Jest więc pytanie do pana ministra o definicję lokalu użytkowego i o to, co z lokalami usługowymi. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Zgłasza się jeszcze pan poseł Szczepański, a potem będzie pan poseł Tomczak.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Mam tylko pytanie w świetle wypowiedzi pani poseł. Jeżeli mielibyśmy zdefiniować lokal użytkowy, czy w tym momencie nie nastąpiłaby zmiana ustawy, skoro ustawa mówi tylko o kupowaniu i o nabywcy lokalu mieszkaniowego i domu jednorodzinnego, natomiast nie o nabywcy lokalu użytkowego? Jeżeli to zdefiniujemy, trzeba będzie zmieniać całą...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jak widać, proszę państwa, w definicjach jest odwołanie się do przepisów ustawy – Prawo budowlane, i w odniesieniu do domu jednorodzinnego, i w innych definicjach. Jeszcze pan poseł Tomczak, a potem o odpowiedź poprosimy pana ministra. Proszę bardzo.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Proszę państwa, w tym artykule wraca ten sam problem. Po pierwsze jeżeli chodzi o art. 2 ust. 2, znowu mamy tutaj napisane, że ustawa będzie dotyczyła „ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę”. Znaczy to, że przepisy ustawy deweloperskiej, czyli te, które tu uchwalamy, trzeba będzie stosować do sytuacji, w której nie jest potrzebny ani rachunek powierniczy, ani szczególna regulacja.

Mamy gotowy lokal i ktoś przychodzi kupić sobie gotowy lokal. Dlaczego on podlega przepisom ustawy o nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego? Jaki to ma większy sens? Dlaczego osoba kupująca, w tej samej sytuacji, lokal na rynku wtórnym podlega innym regulacjom, a na rynku pierwotnym innym regulacjom, skoro mamy gotowy lokal, ktoś chce go nabyć od ręki i musi spełniać wszystkie te utrudniające polskim konsumentom wymagania tejsze ustawy? Wydaje mi się to nieracjonalne i niemające żadnego większego uzasadnienia.

Pan poseł Szczepański bardzo słusznie zauważył, że mamy ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego, a nie lokalu użytkowego, więc w samej nazwie tej ustawy mamy zdefiniowane to, że ona nie dotyczy i nie powinna dotyczyć lokali użytkowych. Nie ma to żadnego większego celu ani sensu, żeby utrudniać ludziom nabywanie lokali użytkowych poprzez tak skomplikowane konstrukcje, które są zawarte w tejsze ustawie.

Prosiłbym o odniesienie się także do kwestii tego, w jakim zakresie ustawa ta obejmie rynek budowy domów jednorodzinnych. Czy to znaczy, że w tej chwili wszystkie inwestycje, które są robione w znacznym stopniu przez przedsiębiorców poza tą ustawą, będą prowadzone w trybie tejsze ustawy? To znacznie utrudni funkcjonowanie i doprowadzi do kolejnego wzrostu cen, tym razem cen budowy domów jednorodzinnych.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę pana ministra o udzielenie odpowiedzi na pytania, zwłaszcza na te definicyjne, bo rodzą wątpliwości.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Jeżeli chodzi o definicję, za chwilę o zabranie głosu poproszę panią dyrektor Szewczyk. Pamiętajmy, że mówimy o umowach deweloperskich. Jeżeli ktoś ma gotowy lokal, to idzie do notariusza i zawiera akt notarialny i umowę sprzedaży. Tutaj mówimy o umowie deweloperskiej, a zatem o relacji dużo dłuższej i specyficznej z punktu widzenia mechanizmu powierzenia środków, spłaty tego, co jest budowane i co dalej realizuje deweloper.

Jeżeli natomiast chodzi o kwestie definicyjne, to o odpowiedź bardzo proszę panią dyrektor.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję, panie prezesie. Szanowni państwo, zacznę od końca. Ustawa nie dotyczy sprzedaży samych lokali użytkowych. Ustawa ma zastosowanie do lokali użytkowych tylko wtedy, kiedy takie umowy są zawierane łącznie z umową deweloperską, czyli jeżeli kupujemy pakiet. Sam lokal użytkowy oczywiście można kupić na rynku, ale tutaj ta ustawa nie będzie miała zastosowania. To jest jedna rzecz.

Druga rzecz to kwestia definicji lokalu użytkowego. Rzeczywiście takiej definicji wprost w samej ustawie nie ma, ale pani przewodnicząca słusznie powiedziała, że ustawa wielokrotnie odsyła do ustawy – Prawo budowlane i tymi pojęciami jak najbardziej

należy się tutaj posługiwać. Z drugiej strony, jeżeli chodzi o pytanie, które też padło, dotyczące tego, czy to są na przykład lokale usługowe; nie, to nie mogą być lokale usługowe. Spójrzmy, kogo podmiotowo dotyczy ustawa. Dotyczy nabywcy, który jest konsumentem, oraz przedsiębiorcy. W związku z tym z samego zakresu podmiotowego ustawy wynika, że to nie mogą być lokale usługowe.

Jeżeli chodzi o ostatnią kwestię, czyli sprzedaż lokali gotowych, czy gotowych domów jednorodzinnych, to powiem, tylko i wyłącznie uzupełniając wypowiedź pana prezesa, że deweloper zawsze będzie miał wybór. Jeżeli będzie chciał zawierać umowę sprzedaży, nie ma problemu, wtedy ustawa praktycznie w ogóle nie znajdzie zastosowania, a rachunki powiernicze nie mają tu zastosowania. Jeżeli natomiast będzie zawierał umowy zobowiązaniowe, niestety będzie musiał stosować ustawę. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy są jeszcze jakieś uwagi do art. 2? Bardzo proszę, pan poseł Szczepański.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Mówiła pani, że to nie ma zastosowania do lokali użytkowych. Tak?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Do usługowych.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Dobrze, ale lokal usługowy jest też lokalem użytkowym, więc być może definicja byłaby potrzebna, dlatego że dalej w art. 2 mamy zapis, który mówi, że przepisy ustawy mają zastosowanie do zbywania lokali użytkowych. Chciałbym wiedzieć, jaka jest różnica w definicjach lokalu usługowego i lokalu użytkowego, dlatego że przecież lokal użytkowy może być na skale, lokalem użytkowym może być gabinet dentystyczny, gabinet lekarski. Jaka jest więc różnica definicyjna między lokalem usługowym a lokalem użytkowym?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie ministrze, bardzo proszę o odpowiedź.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Spieszę z odpowiedzią. Jeszcze raz. Patrzą na Biuro Legislacyjne, ale mam nadzieję, że mnie poprze. Trzeba spojrzeć na zakres podmiotowy ustawy i na to, kogo ustawa dotyczy. Umowę na gruncie tej ustawy może zawrzeć nabywca, który jest konsumentem, a zgodnie z Kodeksem cywilnym konsument to osoba fizyczna, która zawiera umowę w celach niezwiązanych ze swoją działalnością gospodarczą lub zawodową, czyli odpada gabinet dentystyczny, odpada sklep, odpadają wszystkie inne rzeczy. Co może kupić konsument na gruncie tej ustawy? W praktyce będzie to garaż i komórka lokatorska. Inne usługowe odpadają, dlatego że na gruncie tej ustawy umowę może zawrzeć tylko konsument z przedsiębiorcą. To jego chronimy.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Mam wątpliwość, bo mogę kupić lokal użytkowy, który, powiedzmy, dzisiaj jest lokalem pustym, ale za pięć miesięcy, jak budynek już będzie wybudowany, mogę postanowić, że coś tam będę chciał urządzić i będę prosił o zmianę jego przeznaczenia.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, proszę o odpowiedź. Panie pośle Tomczak, jeżeli chce pan składać poprawkę, to proszę ją sporządzać bez zwłoki, bo przechodzimy do rozstrzygnięć. Panie mecenasie, proszę bardzo.

Legislator Adam Niewęglowski:

Szanowna podkomisjo, niezależnie od dyskusji, biuro ma jeszcze dwie uwagi redakcyjne do art. 2. Proponujemy, aby sformułowaniem, które jest we wprowadzeniu do wyliczenia w ust. 1, czyli: „w których deweloper zobowiązuje się do”, posłużyć się również w ust. 2,

ponieważ jest tam mowa: „w których przedmiotem jest zobowiązanie dewelopera do”. Proponujemy ujednoczyć tu tak, jak jest w ust. 1.

Ponadto proponujemy dodać wyraz „tego” w art. 2 ust. 1 pkt 1, tam, gdzie jest mowa: „niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę”. Wydaje nam się, że jest to uwaga redakcyjna, która ułatwi interpretację ustawy. Prosilibyśmy w tym zakresie, przy dodaniu wyrazu „tego”, o upoważnienie biura w zakresie zrobienia tego również w treści całego projektu. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę, panie ministrze, o odniesienie się do uwag Biura Legislacyjnego.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Tak, w pełni się zgadzamy.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zgoda na obydwie uwagi. Pan poseł Tomczak, proszę.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Panie ministrze, nie odpowiedział pan na moje pytanie odnośnie do wybudowanych przez dewelopera gotowych lokali. Mamy wybudowany gotowy lokal. Po co on ma być regulowany przepisami tej ustawy? Nie ma to żadnego uzasadnienia. Do tej pory lokale użytkowe nie były regulowane przepisami ustawy deweloperskiej i nie było z tym żadnego problemu, więc to, że państwo to obejmujecie, daje konsumentom dodatkowe koszty i jest to dodatkowa dolegliwość.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, ale wracamy do dyskusji, którą już odbyliśmy.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Proszę w tej sprawie nie powoływać się na konsumentów, bo konsumentom to życia nie ułatwia, tylko utrudnia. Jakie jest merytoryczne uzasadnienie do objęcia lokali użytkowych? Jakie jest merytoryczne uzasadnienie wsadzenia w tryby tej ustawy wszystkich przeniesień gotowych, wybudowanych lokali? Po co je regulować i w dodatku wciskać w fundusz deweloperski?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Jest jeszcze zgłoszenie ze strony Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Pan Płochocki, proszę uprzejmie.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Szanowni państwo, dzisiejsza regulacja dotycząca gotowych lokali faktycznie powoduje, że jeżeli deweloper ma już wybudowany i w pełni gotowy lokal z założoną księgą wieczystą, czyli on istnieje nie tylko w sensie fizycznym, ale także w sensie prawnym, i chcielibyśmy zawrzeć przed notariuszem umowę przedwstępną z nabywcą po to, żeby on mógł pójść do banku i uzyskać odpowiedni kredyt na taki lokal, to w tej sytuacji, mimo że ta umowa de facto byłaby tylko, przepraszam, papierkowa, tylko dla celów bankowych czy dla celów wpłaty później na konto dewelopera, to musielibyśmy wprowadzić rachunek powierniczy i odprowadzić składkę.

Proszę sobie wyobrazić, nawet w sytuacji, jeżeli kupują państwo lokal za gotówkę, idziecie państwo i wybieracie gotowy lokal, umawiacie się państwo na przeniesienie własności u notariusza, i jeżeli przed przeniesieniem własności chcą państwo zawrzeć umowę przedwstępną, np. na jeden dzień, tylko po to, żeby mieć tytuł do przelewu i formalne udokumentowanie, w tym momencie zgodnie z dzisiejszym brzmieniem ustawy mamy już umowę zobowiązującą, która powoduje, że jako deweloper musimy te środki przepuścić przez rachunek powierniczy, ale przede wszystkim musimy odprowadzić od tego składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, która końcowo będzie obciążać nabywcę.

Tu zgłaszamy uwagę. Pierwotnie zgłaszaliśmy oczywiście dużo dalej idące zastrzeżenia co do tego, że po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie nie powinno się stosować ustawy tak, jak ma to miejsce w dniu dzisiejszym. Naszym zdaniem nawet rozszerzenie

z art. 2. ust. 2 jest niezasadne, aczkolwiek ust. 3 rozszerza to jeszcze dalej na lokale już wyodrębnione w sensie prawnym i tu nie widzimy powodu, dla którego składka miałaby być odprowadzana, jeżeli miałaby być umowa przedwstępna. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę pana ministra o odniesienie się do uwag, które padły.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję. Pamiętajmy, proszę, że deweloper nie musi sprzedawać lokali w trybie ustawy deweloperskiej. Jeżeli ma lokal, który sfinansował ze środków własnych, z kredytu zaciągniętego przez dewelopera bądź z obligacji korporacyjnych, lokal jest gotowy i nie wiążą się z tym te ryzyka, o których mówimy, wówczas nie musi zawierać tego w trybie ustawy deweloperskiej, może zawrzeć umowę przedwstępną przy notariuszu i później sfinalizować jako lokal gotowy.

Jeżeli natomiast mówimy o umowie w trybie ustawy deweloperskiej, w której są, przypomnę, lokale mieszkalne, ale też komórki lokatorskie i garaże, a zatem mamy tutaj lokale użytkowe, to już musimy zapewnić ochronę. Deweloper będzie miał wybór, czy decyduje się na jedno, czy na drugie rozwiązanie, ale wówczas nabywca ma inną ochronę.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy są jakieś poprawki do art. 2?

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Wypowiedź poza mikrofonem.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Szanowni państwo, przepraszam. Starajmy się unikać tych polemik. Etap rządowy ustawy trwał kilka lat. Przecież mówimy o ustawie, która została uchwalona prawie 10 lat temu i prace nad nią trwają prawie pięć, sześć ostatnich lat, więc myślę, że pewne rzeczy zostały już siedem razy przewalutowane. Nie pozwolę na taką polemikę i przerzucanie się argumentami. Jeżeli są kwestie, które wymagają wyjaśnienia, proszę bardzo, jeżeli są poprawki, proszę bardzo, ale idziemy do przodu.

Czy pan poseł Tomczak składa poprawki?

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Tak, oczywiście, składam poprawki, jak najbardziej. Pani przewodnicząca, chciałem tylko zaznaczyć, że proszę nie ograniczać tej dyskusji, bo to nie jest ustawa...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, proszę do konkluzji. Proszę konstruktywnie przechodzić do konkluzji.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

To jest bardzo ważna ustawa. To jest pierwsza od wielu lat tak duża nowelizacja i po prostu dużo rzeczy jest błędnych, jak pomysły, żeby obejmować lokale użytkowe, które nie mają żadnego uzasadnienia, bo państwo nie podali żadnego uzasadnienia merytorycznego.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, powtarza pan tę opinię chyba już po raz piąty, a nasze doświadczenia w tej materii są całkowicie inne.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Proszę mi nie przerywać. Nie udzieliłem pani głosu. Ja pani nie przerywam i proszę, żeby pani nie przerywała posłom w trakcie ich wystąpień.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę przejść do konkluzji i proszę o respektowanie regulaminu.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Proszę zachować pewien poziom obrad. Rynek na panią patrzy.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Na pana także. Proszę o konkluzję.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Chciałbym, żeby odnosili się państwo merytorycznie. Nie macie państwo żadnego uzasadnienia do wsadzania w tryby tej ustawy lokali użytkowych ani też wytłumaczenia, po co wyodrębnione lokale mają być sprzedawane w trybie tejże ustawy. Nie ma to żadnego merytorycznego uzasadnienia. To jest tylko uzasadnienie, zarówno dla przedsiębiorców, jak i konsumentów.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, proszę o przejście do konkluzji. Mówi pan do samo po raz siódmy.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Dodatkowym celem jest ściągnięcie większej puli pieniędzy od przedsiębiorców i konsumentów z rynku. Są to rozwiązania szkodliwe dla konsumentów. Proszę nie powoływać się w tych rozwiązaniach na konsumentów.

Składam poprawkę pierwszą do tego, żeby po pierwsze wyrzucić i skreślić ustęp w art. 2 pkt 1 ust. 2, a potem skreślić też ust. 1, 2, 3 i 4 w art. 2 pkt 2. Dlaczego? Do tej pory nie zaistniały żadne okoliczności uzasadniające, a państwo nie potrafią tego uzasadnić, ażeby lokale użytkowe były sprzedawane w trybie tej ustawy. Po drugie nie ma żadnego powodu, ażeby lokale, które są już wyodrębnione i są wybudowane, wtłaczać, a konsumentom utrudniać ich nabycie poprzez restrykcyjne przepisy tejże ustawy, jeszcze generując podwyżki cen lokali.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę o przedłożenie poprawki. Słyszałam, przynajmniej ja, wyjaśnienie pana ministra, że ustawa działa wtedy, kiedy klient powierza środki deweloperowi, a jeżeli deweloper buduje ze środków własnych, ustawy może nie być. Proszę bardzo, panie ministrze.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Pani przewodnicząca, powiem tylko w pół minuty. Wszystko zależy od tego, kto ponosi ryzyko i odpowiedzialność. Jeżeli ktoś robi to w trybie ustawy deweloperskiej, wówczas mimo wszystko ryzyko jest przenoszone, bo stroną finansującą w oparciu o otwarte rachunki najczęściej mimo wszystko jest nabywca, a zatem konsument. Jeżeli lokal jest gotowy, wówczas deweloper nie musi zawierać tego w trybie ustawy deweloperskiej, może iść do notariusza i zawrzeć umowę sprzedaży.

Dlaczego jest lokal gotowy? Proszę zauważyć, że ochroną objęliśmy konsumenta także w procedurze odbioru lokalu. Jeżeli wystąpi wada istotna, to nabywca, który jest konsumentem, panie pośle, jest w takiej sytuacji chroniony. Co jeżeli na chwilę obecną, jest wada istotna i nie ma tej ochrony? Konsument musi iść do sądu. Dziękuję bardzo.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Pani przewodnicząca, proszę o udzielenie głosu stronie społecznej, bo myślę, że są wątpliwości.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę bardzo, powtórnice pan Płochocki, ale proszę już krótko.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Króciutko. Dziękuję, pani przewodnicząca. Chciałem zwrócić uwagę. Dziękuję za deklarację co do intencji, wykazaną przez pana prezesa Chróstnego, zwracam jednak uwagę, że dzisiejsza treść projektu przewiduje, że jeżeli deweloper chciałby zawrzeć umowę przedwstępną u notariusza, tak jak wskazał pan prezes, tylko w celu przeniesienia za chwilę już wybudowanego lokalu, to ponieważ taka umowa przedwstępna jest umową zobowiązującą, dzisiejsza treść przepisu obliguje nas jednak do zastosowania ustawy.

Być może jest to niezamierzony efekt. Jeżeli tak, to oczywiście przyjmujemy i prosimy o wdrożenie takiej poprawki. Jeżeli jednak dzisiaj ta umowa będzie zobowiązująca tylko na chwilę, do celów bankowych, musimy zastosować tę ustawę nie tylko w zakresie odbioru i wady istotnej, bo to rozumiemy, ale również w zakresie odprowadzenia składki do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego i zastosowania rachunku powierzonego. Rozumiem, że nie taka była intencja, ale dzisiaj zawierając umowę, nawet

tę przedwstępną na chwilę, dla celów bankowych, mając gotowy lokal, nie możemy wyjść spod ustawy, nie możemy jej nie zastosować.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Myszę, że jest rozjeście pomiędzy intencjami i tym, co jest w ustawie, więc myszę, że trzeba...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, nikt nie udzielił panu głosu. Nie udzieliłam panu głosu. Proszę najpierw poprosić o głos. To są jakieś dziwne zachowania. Proszę pana ministra o odniesienie się do uwag strony deweloperskiej.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Tak jak wspomniałem, jeżeli jest gotowy lokal i strony chcą zawrzeć umowę sprzedaży przy notariuszu, wówczas nie muszą robić tego w trybie ustawy deweloperskiej, nie muszą tworzyć rachunku powierniczego, mogą zawrzeć transakcję właśnie w formie aktu notarialnego. Natomiast jeżeli już jest to w trybie ustawy deweloperskiej, wówczas wchodzimy w inny zakres praw i obowiązków i ten tryb również jest ustalony. Nie traktujemy tej uwagi jako zasadnej. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę Biuro Legislacyjne o opinię o poprawce pana posła, bo mam wrażenie, że tam są niekonsekwencje, jeżeli chodzi o używanie słów: punkty i ustępy. Proszę bardzo, panie mecenasie.

Legislator Adam Niewęłowski:

Szanowna podkomisjo, odnosząc się do poprawki wniesionej przez pana posła, chcielibyśmy wyjaśnić. Jest pytanie o początek poprawki pierwszej, o to, że w art. 2 należy skreślić – teraz pan poseł poprawił – ust. 3. Czy panu posłowi chodzi o to, aby w art. 2 skreślić ust. 3, który mówi, że przepisy ustawy stosuje się również do umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do zawarcia jednej z umów?

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Wypowiedź poza mikrofonem.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Zdaje się, że chodzi o pkt 3 w ust. 1.

Legislator Adam Niewęłowski:

Rozumiemy, czyli poprawka pierwsza dotyczy tego, by w ust. 1 skreślić pkt 3. To poprawka ta jest napisana nieprawidłowo i trzeba ją poprawić. W drugiej również należałoby poprawić.

Szanowni państwo, po wyjaśnieniach chcielibyśmy tylko zwrócić uwagę, że poprawka pierwsza, ponieważ są dwie poprawki, brzmi: „W art. 2 w ust. 1 skreślić pkt 3”. To jest pierwsza poprawka.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

A druga poprawka?

Legislator Adam Niewęłowski:

Druga poprawka: „W art. 2 skreślić ust. 2”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Tak, ust. 2 jest z czterema punktami. Dobrze. Panie mecenasie, głosujemy nad nimi razem czy osobno?

Legislator Adam Niewęłowski:

To decyzja pana posła.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Wypowiedź poza mikrofonem.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę bardzo, głosujemy odrębnie. Proszę o wyświetlenie pulpitu. Głosujemy nad poprawką pierwszą posła Tomczaka do art. 2, polegającą na skreśleniu pkt 3 w ust. 1. Kto z państwa jest za poprawką skreślającą ust. 1 pkt 3? Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Jak spłyną głosy, proszę o podanie wyników.

Głosowało 11 posłów: za był 1 poseł, przeciwko było 7, wstrzymało się 3. Poprawka została odrzucona.

Przechodzimy do głosowania nad drugą poprawką. Proszę o wyświetlenie pulpitu. Kto z państwa jest za przyjęciem poprawki drugiej polegającej na skreśleniu ust. 2? Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Jak będą wyniki, proszę o wyświetlenie.

Głosowało 11 posłów: za 1, przeciwko 6, wstrzymało się 4. Stwierdzam, że poprawka została odrzucona. Proszę państwa, rozpatrzyliśmy art. 2.

Przechodzimy do art. 3. Bardzo proszę. Czy są uwagi do art. 3? Bardzo proszę, pani mecenas.

Legislator Magdalena Klorek:

Pani przewodnicząca, wysoka podkomisjo, mamy uwagi o charakterze legislacyjnym. Wydaje nam się, że w pkt 1 po wyrazach „przeniesienie na nabywcę” zbędny jest wyraz „odrębnej”. Chodzi tutaj o przeniesienie własności lokalu, tak jak wcześniej. O odrębnej własności mówimy tylko w kontekście ustanowienia, natomiast jeżeli chodzi o przeniesienie prawa, wnioskodawca posługuje się jednak sformułowaniem: „przeniesienie na nabywcę własności lokalu mieszkalnego”. To jest pierwsza uwaga biura. Jeżeli będzie na to zgoda, oczywiście prosilibyśmy o udzielenie upoważnienia do wprowadzenia takich korekt w ramach projektu.

Druga uwaga też zawiera w sobie pytanie. Czy po pkt 1 konieczne jest posłużenie się spójnikiem „albo”? Czy jednak nie powinien być tu postawiony średnik? Czy faktycznie zachodzi alternatywa, tak jak proponują wnioskodawcy?

Trzecia uwaga dotyczy uzupełnienia w pkt 2 po wyrazie „wybudowania”, który pojawia się tutaj dwukrotnie, czyli: „których przedmiotem jest zobowiązanie do wybudowania” i dalej: „z przeniesienia własności lokalu użytkowego albo wybudowania lub przeniesienia ułamkowej części”. W naszej ocenie chodzi tutaj o wybudowanie budynku, więc należałoby ten przepis uzupełnić. Mielibyśmy: „umowy, których przedmiotem jest zobowiązanie do wybudowania budynku lub przeniesienia własności lokalu użytkowego albo wybudowania budynku lub przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego”, ale prosilibyśmy o potwierdzenie wnioskodawcy.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę pana ministra o odniesienie się do uwag biura. Proszę bardzo.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Szanowna pani przewodnicząca, jeżeli chodzi o pierwszą uwagę Biura Legislacyjnego, jest pełna zgoda, nie mamy tutaj wątpliwości. Jeżeli chodzi o poprawkę drugą, czyli o spójnik, wolelibyśmy, żeby spójnik „albo” został, bo umowa ta ma charakter rozłączny. Jeżeli chodzi o trzecią poprawkę, to tak, zgadzamy się na tę propozycję Biura Legislacyjnego.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy są jakieś inne uwagi? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 3.

Przechodzimy do art. 4. Bardzo proszę. Czy są uwagi do art. 4? Uwagi ma Biuro Legislacyjne. Proszę, panie mecenasie.

Legislator Adam Niewęłowski:

Mamy tylko jedno drobne pytanie, trochę analogiczne do zgłoszonego do art. 3. Czy konieczny jest spójnik „albo” pomiędzy pkt 1 i pkt 2?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję. Jeszcze pani poseł Sibińska, bardzo proszę.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Chciałabym zapytać, kogo rozumiecie państwo pod określeniem: „przedsiębiorca inny niż deweloper”. Później odnosimy się do przedsięwzięcia deweloperskiego i zadania inwestycyjnego i wszędzie tam operujemy przedsiębiorcami-deweloperami. O jakim przypadku więc tu mówimy?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Panie ministrze, proszę o odniesienie się do obydwu uwag, i tej legislacyjnej, i tej merytorycznej.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Jeżeli chodzi o uwagę Biura Legislacyjnego, to tutaj również, podobnie jak poprzednio, proponujemy jednak zostawić spójnik „albo”. Jeżeli chodzi o pytanie pani poseł, mamy tutaj do czynienia z każdym innym przedsiębiorcą, który np. sprzedaje lokale. Są to przede wszystkim lokale gotowe, ale przedsiębiorca ten nie jest deweloperem, natomiast działa tak samo jak deweloper.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jak rozumiem, chodzi o to, żeby doprecyzować zakres obejmowania ustawy, żeby unie możliwić ucieczki i omijanie przepisów, co miało miejsce przez ostatnich 10 lat, od uchwalenia ustawy z 16 września.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak. Takie przypadki rzeczywiście miały miejsce.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czy są jeszcze jakieś uwagi? Proszę bardzo, panie pośle Szczepański.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Mam do państwa pytanie. Rozumiem, że operujecie państwo pojęciem przedsiębiorca. Założmy: gdybym posiadał dużą działkę budowlaną, wydzielił sobie tę działkę, wybudował na niej pięć mieszkań szeregowych, będę chciał to sprzedać jako osoba prywatna, bo mam środki finansowe. Na swojej działce wybudowałem mieszkania szeregowe w budynkach szeregowych, powiedzmy, że pięć lub sześć, i będę chciał indywidualnie sprzedać je osobom, to czy ustawa ta obejmie mnie, czy nie obejmie?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jak wybuduje pan za własne, to chyba nie, ale na to niech odpowie pan minister.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Posługuje się pan pojęciem przedsiębiorcy, ja natomiast jestem osobą fizyczną, nie przedsiębiorcą, mam swoje własne pieniądze. Powiedzmy, że na własnym gruncie wybudowałem kilka mieszkań w postaci domków szeregowych i chcę to sprzedać. Czy ta ustawa będzie mnie obejmowała, czy też mogę sprzedawać, jak chcę?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Panie ministrze, proszę o odpowiedź.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Dziękuję bardzo, panie pośle. Tutaj jest kwestia indywidualna, bo jeżeli taka osoba wydziela na nieruchomości pięć, siedem działek i stawia domy, od początku realizując to w celach zarobkowych, de facto nie będąc nawet przedsiębiorcą, realizując działalność gospodarczą – bo proszę zauważyć, że w myśl ogólnych przepisów jest ona traktowana szerzej – wówczas występuje jako przedsiębiorca i z punktu widzenia ustawy jest nią objęta.

Oczywiście jest ryzyko dla osoby, która próbuje ominąć przepisy, ryzyko odpowiedzialności związanej z tego typu działaniem bez odpowiedniego rachunku powierniczego względem nabywcy. Gdyby był pan osobą fizyczną, która stawia sobie na działce bliźniak z myślą o sobie i swoich dzieciach, np. o córce, i koniec końców wprowadza się do jednej

części, ale za chwilę stwierdza, że druga nie będzie panu jednak potrzebna i ją pan sprzedaje, to będzie pan występował jako osoba fizyczna.

Zawsze jest więc kwestia tego, jaka była intencja, jaka za tym stała. Proszę natomiast zauważyć, że na chwilę obecną – i dlatego w pełni podzielam i dziękuję za wypowiedź pani przewodniczącej – mówimy o domknieciu systemu po to, żeby nie było sytuacji, w której wiele osób próbuje omijać przepisy i mamy dużo mniejszy zakres ochrony nabywcy. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Jeszcze krótko pan Płochocki z Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Proszę bardzo.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Proszę państwa, zwracam uwagę na przykład, który podał pan poseł Szczepański, lecz odrobinę zmodyfikowany. Dzisiejsza treść art. 4, zdanie ostatnie, mówi o tym, że przepisy stosujemy w każdym przypadku, jeżeli przedsiębiorca inny niż deweloper po raz pierwszy będzie przenosił mieszkanie na nabywcę, i że należy zastosować m.in. procedury odbioru, które mogą prowadzić do wykonania zastępczego.

Już tłumaczę, o co chodzi, na przykładzie pana posła. Jeżeli kupił pan dzisiaj mieszkanie w inwestycji deweloperskiej jako firemka na działalność księgową, na biuro, nawet na mieszkanie pracownicze, ale kupił pan to na firmę, i za 5, 10 albo 15 lat będzie pan przenosił to mieszkanie, po prostu będzie pan je sprzedawał i po raz pierwszy stroną kupującą będzie nabywca, czyli osoba fizyczna, wówczas musi pan zastosować przepisy, o których mowa w art. 4, czyli przepisy art. 28-31 i 33, które nie są istotne, bo to dotyczy umowy rezerwacyjnej. To powoduje, że musi pan zastosować przepisy o umowie rezerwacyjnej oraz musi pan, jako indywidualny przedsiębiorca, nie jako deweloper, zastosować pełną procedurę odbioru choćby po 10 latach.

W skrajnym przypadku procedura, która jest opisana w art. 40, może doprowadzić do sytuacji, że jeżeli nabywca, który będzie kupował to mieszkanie, zgłosi panu, że jest jakaś usterka, wada, a pan nie ustosunkuje się do odpowiedzi nabywcy, wówczas będzie przyznanie, domniemanie, że przyznał pan, że to jest wada. Jeżeli nie naprawi pan tego na swój koszt, taki klient indywidualny będzie mógł na koszt pana jako przedsiębiorcy, nie dewelopera, naprawić tę wadę bez upoważnienia sądu.

To jest część naszych dłuższych uwag do art. 40. Wskazuję, że dzisiejsze brzmienie art. 4 w zderzeniu z art. 40 powoduje, że księgowy, lekarz czy jakikolwiek pracodawca, który kupi mieszkanie pracownicze bądź po prostu mieszkanie na firmę, po x latach będzie musiał zastosować te przepisy. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę pana ministra o odniesienie się do tej uwagi.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Dziękuję bardzo. Proszę zauważyć, że w takiej sytuacji będziemy zawierali akt notarialny i nie ma potrzeby stosowania zapisów ustawy deweloperskiej. Wówczas w formie aktu notarialnego jest przeniesienie własności, a i tak sprzedający odpowiada za wady istotne – akurat jeżeli mówimy o wadach istotnych, bo o tym mówił pan mecenas Płochocki – do 5 lat od daty sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego. Dziękuję bardzo. Tak że nie uznajemy tej uwagi za istotną.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Jeszcze pani dyrektor, proszę bardzo.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Jeszcze tylko uzupełnię. Nawet gdyby znalazła tutaj zastosowanie ustawa deweloperska, o czym mówił pan mecenas Płochocki, to, proszę zwrócić uwagę, wykonanie zastępcze nie będzie miało zastosowania, bo mają zastosowanie przepisy od art. 40 od ust. 1 do ust. 3, czyli nie ma wykonania zastępczego. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Widzę kolejne zgłoszenie. Pan Przemysław Dziąg, proszę bardzo.

Przedstawiciel Polskiego Związku Firm Deweloperskich Przemysław Dziąg:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Panie ministrze, krótko. W art. 4 umowa obejmuje umowy sprzedaży, czyli akty notarialne przenoszące własność. Część regulacji, o których wspomniał dyrektor Płochocki, również będzie obowiązywała, nawet po iluś latach od pierwotnego nabycia przez przedsiębiorcę, na powtórne przeniesienie nieruchomości, a pierwotne na nabywcę.

Zwracam jeszcze uwagę na to, o czym wspomniała pani dyrektor Szewczyk, na ust. 1-3 w art. 40. To jest trochę wyrwane z kontekstu, bo...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Przepraszam bardzo, mam uwagę natury formalnej. W sekretariacie Komisji ustaliliśmy, że jeden podmiot jest reprezentowany przez jedną osobę. W imieniu Polskiego Związku Firm Deweloperskich ustosunkował się już pan Konrad Płochocki. Dziękuję bardzo, nie będziemy powtarzać procedury uzgodnień, która trwała kilka ostatnich lat. Myślę, że pan Płochocki wystarczająco jasno wyartykułował państwa zastrzeżenia, a odpowiedź została uzyskana. Zapowiadałam zasadę jeden podmiot, jeden przedstawiciel i proszę się tej zasady trzymać. Dziękuję bardzo.

Proszę państwa, czy są poprawki do art. 4? Nie ma. Dziękuję. Rozpatrzyliśmy art. 4.

Przechodzimy do art. 5. Proszę państwa, mamy tutaj definicje: „Użyte w ustawie określenia oznaczają”. Artykuł jest dosyć obszerny, ale myślę, że omówimy go w sposób jednolity. Bardzo proszę, Biuro Legislacyjne.

Legislator Adam Niewęglowski:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Na początku zacznę od czegoś, czego nie ma. Biuro ma sugestię do strony rządowej, biorąc pod uwagę dyskusję, która była, żeby zastanowić się, czy tutaj nie powinna znaleźć się definicja lokalu użytkowego, chociażby ze względu na ograniczanie w rozumieniu tego pojęcia.

Przechodzę do tego, co w projekcie jest, i do dalszych uwag. W art. 5 w pkt 2 proponujemy inną redakcję. Końcówka tego punktu brzmiałaby: „z wyłączeniem lokalu o przeznaczeniu na cele inne niż mieszkalne”. Ponadto w pkt 3 jest mowa: „budynek – obiekt budowlany”. Cóż, obiekt budowlany to inne pojęcie w rozumieniu ustawy Prawo budowlane. Nam wydaje się, że powinno to brzmieć: „budynek – budynek w rozumieniu dalej jak w druku”. Prosilibyśmy o odniesienie się do naszej uwagi. Ponadto w pkt 5 proponujemy wyrazy z lit. a i b „zawiera z” przenieść do wprowadzenia do wyliczenia do pkt 5.

Następnie w pkt 7 art. 5 w lit. b mamy pojęcie: „tych robót budowlanych”. Wydaje się to być odniesieniem do lit. a. Po pierwsze mamy tu jednak odrębną jednostkę redakcyjną. Lit. b jest odrębną jednostką redakcyjną, wprawdzie w ramach punktu, ale jednak. Ponadto pojęcie „roboty budowlane” to pojęcie z Prawa budowlanego. Ono tutaj nie zostało stricte zdefiniowane, więc proponowalibyśmy, aby lit. b brzmiała: „czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy lub przebudowy w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której mają być realizowane budowa lub przebudowa w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a tej ustawy, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami, oraz”.

Do lit. b są jeszcze uwagi poza tą, żeby pojęcie robót budowlanych zastąpić odesłaniem na odpowiednie punkty Prawa budowlanego. Tu jest mowa o obiekcie budowlanym. W naszej ustawie nie mamy zdefiniowanego pojęcia „obiekt budowlany”. Wydaje nam się, że chyba jednak chodzi tu o budynek, więc jest pytanie, czy w tym, co przeczytałem, nie powinniśmy ponadto zamienić wyrazów: „obiekt budowlany (...) oraz oddania budynku do użytkowania”. To jest pierwsza rzecz.

Ponadto w lit. b mamy na końcu: „odrębnymi przepisami”. Jest to pojęcie nieostre. Pytanie, czy nie dałoby się tego jakoś dookreślić. Być może nie, ale prosiłbym o odniesienie się strony rządowej.

Wydaje nam się, że wyraz „oraz” nie jest konieczny. Czy mamy tu do czynienia z koniunkcją między wszystkimi literami, a, b i c? Czy łącznik „oraz” pomiędzy literami b i c jest konieczny?

Na zakończenie mamy jeszcze uwagę do pkt 9. Jest tam mowa: „należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów”. Wydaje nam się, że w ustawie Prawo bankowe nie ma żadnego specyficznego rozumienia, żeby można było o tym mówić, dlatego wydaje nam się, że to powinno brzmieć: „rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe”. Dalej jest jak w druku. Dziękuję, to wszystkie uwagi.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Najpierw poproszę pana ministra o odniesienie się do uwag legislacyjnych, a potem przejdziemy do kolejnych rzeczy, bo uwag było dużo, żebyśmy nie zginęli w tym gąszczu. Proszę bardzo, panie ministrze.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję. Podzielamy je, łącznie z propozycją uszczegółowienia i dopisania definicji lokalu użytkowego...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli wszystkie uwagi Biura Legislacyjnego do art. 5...

Legislator Adam Niewęłowski:

Przepraszam, że wchodzę w słowo, ale jest jeszcze jedna rzecz. Jeżeli chodzi o definicję lokalu użytkowego, to prosilibyśmy, żeby to była poprawka. Możemy zasugerować, że najlepiej byłoby, żeby poprawka ta była przygotowana np. na etap prac Komisji, wtedy biuro mogłoby spokojnie się odnieść. Tutaj, ad hoc mogłoby to być obciążone błędem.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Przepraszam, który to jest punkt?

Legislator Adam Niewęłowski:

To jest art. 5, ale punkt byłby jakiś dodany, bo tu nie ma definicji lokalu użytkowego.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jak rozumiem, pan minister w porozumieniu z Biurem Legislacyjnym sformułuje nam definicję spójną z rozwiązaniami, które są w ustawie, i poprawkę zgłosimy na etapie sprawozdania Komisji. Proszę nawiązać między sobą kontakty, uzgodnić i prosimy o przygotowanie poprawki.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Pani przewodnicząca, przygotujemy wspólnie z ministerstwem właściwym ds. budownictwa i zaproponujemy zapisy...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę skonsultować to z Biurem Legislacyjnym, żebyśmy nie powtarzali pracy, którą możecie wykonać we własnym gronie, i żebyście mogli przedstawić nam coś uzgodnionego i spójnego.

Bardzo proszę, pani poseł Sibińska.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Pani przewodnicząca, panie ministrze, mam pytanie do ust. 5. Jest tam: „nabywca – osoba fizyczna”. Jeśli pojawiają się różnego rodzaju fundusze, które kupują jedno lub więcej mieszkań, czy one będą podlegały pod regulację tej ustawy, czy nie? Jak to będzie wyglądało?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę, panie ministrze.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Dziękuję bardzo. Nie, nie będą podlegały pod ustawę. Nie są konsumentami, nie są nabywcami w trybie ustawowym. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Pan poseł Szczepański.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Z uwagi na fakt, że zostało zgłoszonych wiele uwag do art. 5, w tym m.in. nowe definicje, mam wniosek formalny do pani przewodniczącej, żebyśmy ominęli art. 5, dając stronie rządowej czas na przygotowanie poprawki, a przejdźmy do art. 6. Do art. 5 wrócilibyśmy, kiedy państwo będą gotowi z propozycją definicji m.in. lokalu użytkowego, ale też tych rzeczy, o których mówiło Biuro Legislacyjne.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, przecież rozpatrujemy poprawki. To jest kwestia trybu. Nie było pana przez poprzednią kadencję, ale ta formalna kwestia wymaga wyjaśnienia. Rozpatrujemy artykuł po artykule, wprowadzamy zmiany, bo zasadniczym dokumentem, do którego się odnosimy, jest przedłożenie rządowe. Odnosimy się do przedłożenia rządowego. Nie mówię, że przyjęliśmy, tylko mówię, a pan chyba tego nie zauważył, że rozpatrzyliśmy kolejne artykuły. Nie ma więc żadnego powodu, żeby pomijać art. 5, który zawiera definicję. Wszystkie propozycje Biura Legislacyjnego zostały...

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Przepraszam, pani przewodnicząca...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, proszę wysłuchać mojej odpowiedzi.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Słucham.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Słuchałam pana z należytą uwagą, długo i cierpliwie. Mówię to jeszcze raz. Nie ma żadnego powodu, żeby pomijać artykuł w rozpatrywaniu, bo naszym obowiązkiem jest rozpatrzyć. Rozpatrzmy go, a jeżeli będzie chciał pan składać poprawki na kolejnym etapie prac, będzie pan mógł się do tego odnieść. Proszę Biuro Legislacyjne o odniesienie się do prawidłowości toku mojego rozumowania.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Mówiłem o czymś innym.

Legislator Adam Niewęglowski:

Nie mamy uwag do toku rozumowania pani przewodniczącej, chcielibyśmy jednak usłyszeć potwierdzenie, czy wszystkie uwagi są uwzględnione, łącznie z dwukrotnym przywołaniem „budynku” zamiast „obiektu budowlanego” oraz dwukrotnym odesłaniem na odpowiedni artykuł i punktami Prawa budowlanego w zakresie budowy lub przybudowy, łącznie ze skreśleniem wyrazu „oraz” itd. Rozumiem, że odrębne przepisy jednak zostają, bo tutaj nic nie zaproponowaliśmy, więc rozumiemy, że to musi zostać i nie widzimy tutaj żadnej propozycji. Jest tylko pytanie, czy rzeczywiście akceptują państwo wszystkie uwagi.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jeżeli trzeba, to proszę panią dyrektor o odniesienie się kolejno do tych uwag. W takim razie proszę to omówić.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Żeby uściślić, bo rozmawialiśmy z Biurem Legislacyjnym, powiem, że wszystkie uwagi oprócz skreślenia wyrazu „oraz”... Określenie „przepisy odrębne” zostaje.

Legislator Adam Niewęglowski:

Zostaje „oraz” oraz „przepisy odrębne”. Bardzo dziękuję za wyjaśnienie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Mamy pełną jasność. Proszę, pan poseł Szczepański.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Rozumiem, że potwierdzacie państwo również, że w tym artykule dacie definicję lokalu użytkowego, bo taka była propozycja Biura Legislacyjnego.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, nie słuchał pan. Jeszcze raz prosiłam pana ministra...

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Pani poseł, zadałem pytanie do strony rządowej, nie do pani.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę się nie denerwować, tylko posłuchać.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Przepraszam, ale pytanie nie było do strony rządowej, a ja nie potrzebuję, żeby mnie pani recenzowała.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, proszę się nie denerwować, tylko posłuchać. Chwilę temu w ramach konkluzji poprosiłam pana ministra, żeby w porozumieniu z Biurem Legislacyjnym przygotował poprawkę na etap przyjmowania sprawozdania Komisji, która doda definicję lokalu użytkowego. Zanotowałam to sobie. Zgłosimy tę poprawkę na etapie przygotowania sprawozdania Komisji, a na razie, skoro nie ma więcej uwag, rozpatrzyliśmy, proszę państwa, art. 5. Dziękuję bardzo.

Przechodzimy do art. 6. Rozdział 2: „Środki ochrony wpłat nabywcy”. Czy są uwagi do tytułu rozdziału? Proszę bardzo, Biuro Legislacyjne.

Legislator Magdalena Kłorek:

Pani przewodnicząca, do tytułu nie ma uwag, uwagi są dopiero do art. 6.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze, czyli tytuł rozdziału 2 mamy rozpatrzone. Przechodzimy do art. 6. Bardzo proszę o uwagi. Bardzo proszę, pani poseł.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Nie wiem, czy to akurat jest dobry punkt, ale chciałabym zwrócić uwagę, ponieważ mówimy tutaj o dokonywaniu terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. W dalszej części mamy bodajże siedmiodniowy termin. Przy takim wariantcie przedsięwzięć inwestycyjnych, zadań odrębnych może być całkiem sporo i może to być trudne, żeby zmieścić się w tym terminie. To po pierwsze.

Po drugie, co mówiłam na sali sejmowej, czy nie warto byłoby rozpatrzeć takiego wariantu, że składka jest wpłacana w momencie, kiedy są uwalniane środki z rachunków powierniczych? To mogłaby być jedna operacja wykonywana przez bank w taki sposób, że składka idzie na DFG bezpośrednio z rachunku powierniczego, natomiast pozostała kwota po dokonaniu odbioru danego etapu, po przeprowadzeniu przez bank kontroli jest uwalniana na rachunek dewelopera.

Dzisiaj mamy taką sytuację, że te pieniądze, składki muszą być płacone w momencie, kiedy pieniądze są przekazywane na rachunek powierniczy, a nie trafiają do dewelopera. To jest dodatkowe obciążenie dla przedsiębiorcy, a, tak jak mówię, dzisiaj powinniśmy też w jakiś sposób wspierać przedsiębiorców. Dla potrzeb funduszu nie ma to żadnego znaczenia, może więc trzeba byłoby iść w tym kierunku. Prosiłabym o rozpatrzenie ewentualnych zmian, a jeśli nie, to być może będziemy próbowali przygotować jakieś rozstrzygnięcie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę pana ministra o odniesienie się do uwagi pani poseł.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Chciałam tylko podkreślić, a właściwie wyjaśnić, jak wygląda ta procedura. Pieniądze, które nabywca wpłaca na mieszkaniowy rachunek powierniczy, są „znaczone”, tzn. mogą być przekazywane tylko i wyłącznie na realizowanie przedsięwzięcia bądź zadania inwestycyjnego. Dlatego to deweloper odrębnie opłaca tę składkę, ponieważ mechanizm polega na tym, że deweloper musi opłacić składkę, żeby bank uwolnił środki z rachunku powierniczego. Tak wygląda cały mechanizm. To, o czym mówi pani poseł, żeby to bank odprowadzał, było rozważane, ale wtedy banki z różnych powodów nie chciały się na to zgodzić. Ministerstwo Finansów również miało wątpliwości.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę, panie ministrze, jeżeli chce pan jeszcze uzupełnić.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo mocno słyszany był też głos ministerstw finansów i rozwoju, iż konstrukcja ta nie gwarantowała stabilności bezpieczeństwa. Jeśli chodzi o ten mechanizm, warto podkreślić, odnośnie do znaczenia pieniędzy, że tak jak w przypadku BFG czy Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego mają bardzo jasno określony cel. Wydaje mi się, że to niweluje obawy o to, iż mogą zostać inaczej wykorzystane w przeszłości. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę, jeszcze ponownie pani poseł.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Panie ministrze, pani dyrektor, są znaczone, bo je nazaczyliśmy, ale de facto są to pieniądze, które mają wpłynąć na konto przedsiębiorcy, który realizuje zadanie, tak czy siak. To po pierwsze. Po drugie po lekturze tej ustawy jestem przekonana, że banki są dzięki tej ustawie absolutnie uprzywilejowane, dlatego że nie ponoszą żadnych kosztów, a są potencjalnym beneficjentem DFG. Banki nie płacą za kontrole. Banki mogą żądać niesamowitej ilości dokumentów.

Pani dyrektor powiedziała: Bo tak określiliśmy. Po to jesteśmy ustawodawcami, żeby jednak można było w inny sposób wszystko dookreślić. Według mnie nie ma to żadnego znaczenia, dlatego że pieniądze z powierniczych rachunków ostatecznie nie trafiają na konto dewelopera i deweloper może nimi dysponować nawet w taki sposób. Tutaj nic się nie stanie, tym bardziej, że jest to też zasada równowagi interesów obu stron umowy.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję. Proszę bardzo, panie ministrze.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Czy mógłbym prosić o doprecyzowanie w ramach tej wypowiedzi? Co pani poseł rozumie pod pojęciem tego, że są beneficjentem tych propozycji?

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Przecież DFG ma też zagwarantować ewentualne wypłaty z tytułu upadłości banków.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę bardzo, panie ministrze.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Pamiętajmy, że tutaj rolą banków jest zapewnienie bezpieczeństwa środków, natomiast to nie banki, tylko DFG gwarantuje, że środki wrócą do nabywców. Rozszerzona ochrona, te środki konsumentów z banku są gwarantowane przez BFG do kwoty 100 tys. euro. Jeżeli natomiast mówimy o rachunku powierniczym, to DFG staje się gwarantem celowo zabezpieczonych środków na lokal mieszkalny.

W moim odczuciu, jeżeli mówimy o wymiarze finansowym, rozwiązanie to jest więc dla banków neutralne. Co więcej, proszę zauważyć, doprecyzowujemy obowiązki banków, które na chwilę obecną są bardzo niedoprecyzowane. Deweloper, aby otrzymać kolejną

transzę z otwartego rachunku, deklaruje, że ukończył te etapy prac, po to, żeby uzyskać dodatkowe środki. Po zmianach prawnych banki muszą zweryfikować, czy tak faktycznie się stało, i muszą zweryfikować, czy deweloper nie ma zobowiązań o charakterze publicznym, a także czy nie zalega podwykonawcom z wynagrodzeniem za zrealizowanie tych prac. Mówimy zatem o dodatkowych obowiązkach, które sprzyjają nabywcy, bowiem dysponując środkami na otwartym rachunku, bank musi sprawdzić, czy deweloper zachował się rzetelnie w zakresie już zrealizowanych etapów prac. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Jeszcze pani poseł Sibińska.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Panie ministrze, nie zaprzeczy pan, że w związku ze składkami liczba operacji bankowych znacznie się zwiększy, w związku z tym poprawi to kondycję i wyniki finansowe banków i w związku z tym wydaje mi się, że to jest słuszny kierunek.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Za chwileczkę udzielię głosu panu posłowi Tomczakowi, po czym przygotuje się pan Konrad Płochocki, a po nim pani Karolina Umińska. Proszę bardzo, panie pośle.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Dziękuję bardzo. Dyskusja o tym, dla kogo ten projekt powstał, jest bardzo ciekawa. Myślę, tak jak wskazała koleżanka, że projekt jest bardziej dla banków niż dla konsumentów, ponieważ, jak widać, kilka elementów jest niezwykle kontrowersyjnych. Przede wszystkim to, co powiedział pan minister, że udzielamy bankom takich kompetencji, na podstawie których mogą sprawdzić, czy przedsiębiorcy płacą podatki, czy mają zobowiązania wymagalne, czyli mogą od nich ściągnąć niezwykle wrażliwe dane.

Pamiętajmy, że znaczna część tego sektora to banki zagraniczne. Polscy przedsiębiorcy będą tłumaczyć się przed zagranicznymi bankami, czy płacą podatki, czy nie płacą podatków, czy mają zobowiązania wymagalne, czy nie. Powiem szczerze, że ta konstrukcja jest dosyć szalona, bardzo nieodpowiedzialna i niekorzystna dla polskich przedsiębiorców.

Po drugie warto też wspomnieć, że w momencie rozpoczęcia sprzedaży deweloper ma obowiązek otwarcia mieszkaniowego rachunku powierniczego lub zamkniętego. Na czym zarabiają banki? Właśnie na tych rachunkach. Po co mają oni jednak otwierać te rachunki w momencie rozpoczęcia sprzedaży? Chyba tylko po to, żeby zwiększyć dochody banków, bo chyba takie jest jedno z niewielu uzasadnień do tego projektu. Nie ukrywajmy, że dzisiaj te rachunki otwiera się w momencie, kiedy strona przystępuje i chce nabyć lokal. Dokonuje się to w połowie inwestycji albo pod koniec inwestycji, ale otwieranie tych rachunków od początku jest kompletnie nieuzasadnione.

Kwestia składek jest niezwykle kontrowersyjna, ale rozumiem, że nad tym będziemy dyskutować w późniejszym momencie. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Teraz o zabranie głosu proszę pana Płochockiego.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Podnosiłem rękę jeszcze przy art. 5, wskazując, że ustawa zupełnie nie obejmuje spółdzielni mieszkaniowych, które były faworyzowane już w poprzednim reżimie prawnym.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Art. 5 już rozpatrzyliśmy. Proszę wrócić do tego już na etapie sprawozdania Komisji, bo na pewno będzie pan w tym uczestniczył.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję. Jeżeli chodzi o transze, które wcześniej poruszyła pani poseł, z punktu widzenia przedsiębiorcy tylko w ostatnich dwóch latach największy blok wybudowany w Warszawie to 777 mieszkań. Do tego każdy z nabywców ma swoje własne indywidualne plany płatności i czasami zdarzy mu się nie dopłacić, bo np. brakuje mu środków, infor-

muje nas, że opłaci ratę w późniejszym terminie. W tym momencie musimy pilnować każdej z tych wpłat, a indywidualnych opłat jest 777 razy co najmniej 10, albo i więcej. Musimy pilnować, żebyśmy zapłacili od każdej, nawet groszowej wpłaty odpowiednią składkę do DFG, inaczej łamiemy przepisy, nie mogąc korzystać ze środków zgromadzonych na rachunkach.

Zwracam uwagę, że mechanizm, w którym nasi klienci wpłacają zgodnie z ich harmonogramami, bank natomiast trzyma te pieniądze i wypłaca je do dewelopera tylko w sytuacji, kiedy stwierdzi, że zakończono dany etap, a zgodnie z ustawą i przepisami jest to od czterech do dziesięciu etapów przy całym budynku. Mechanizm, żeby wtedy pomniejszać transzę, która ma trafić do dewelopera, o odpowiednią składkę na DFG... Ona mogłaby zmniejszyć ilość operacji bankowych kilkusetkrotnie. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Pani Umińska, proszę uprzejmie.

Starszy specjalista do spraw legislacyjnych w Krajowej Spółdzielczej Kasie Oszczędnościowo-Kredytowej Karolina Umińska:

Dzień dobry. Karolina Umińska, Kasa Krajowa. Szanowna pani przewodnicząca, panie i panowie posłowie, dziękuję za umożliwienie zabrania głosu. Pragnę przedstawić stanowisko Kasy Krajowej do procedowanego projektu. Pismem z 12 marca przedstawiliśmy pakiet poprawek, którego celem jest dopuszczenie możliwości prowadzenia mieszkaniowych rachunków powierniczych także przez spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe w sytuacji, w której umowa rachunku powierniczego byłaby zawierana z deweloperem będącym członkiem kasy.

Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym deweloper, o którym mowa w procedowanym przedłożeniu, o ile spełnia wymogi określone w art. 10 ustawy o SKOK, może być członkiem kasy oraz może posiadać w niej rachunek otwarty w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. W ocenie Kasy Krajowej nie ma zatem uzasadnienia dla wyłączenia możliwości prowadzenia przez kasę dla takiego członka rachunków powierniczych, o których mowa w przedłożeniu, a przedstawiany w nim brak takiej możliwości dyskryminuje deweloperów będących członkami spółdzielczych kas.

Ponadto z uwagi na przyjętą w projekcie konstrukcję, w myśl której mieszkaniowy rachunek powierniczy to należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu Prawa bankowego, Kasa Krajowa proponuje równoległe wprowadzenie do ustawy o SKOK regulacji wskazującej, że do rachunków powierniczych prowadzonych przez kasy stosuje się odpowiednie przepisy Prawa bankowego.

Przed chwilą była uwaga Biura Legislacyjnego akurat do tej definicji, więc wymagałoby to odpowiedniego dostosowania, natomiast my wzorowaliśmy się na praktyce dotychczas przyjętej przez prawodawcę. Wzorowaliśmy się np. na odpowiednim stosowaniu przepisów Prawa bankowego w zakresie dotyczącym rachunków VAT-owskich.

Propozycje poprawek Kasy Krajowej sprowadzają się do wprowadzenia zmian w art. 5, który był przed chwilą omawiany, ale także w art. 47, i stanowią też propozycję dodania zmiany ustawy o SKOK, która według naszej propozycji byłaby zawarta w art. 69a. Te propozycje poprawek to: po pierwsze wprowadzenie definicji banku, pod którym to pojęciem rozumiałoby się instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów, czyli bank i kasę; wprowadzenie odpowiednich uzupełnień do definicji otwartego i zamkniętego rachunku powierniczego; wprowadzenie zmiany uzupełniającej do art. 47; wprowadzenie wspomnianej już i omówionej zmiany do ustawy o SKOK oraz dodanie do niej jeszcze jednej zmiany dostosowawczej, byłaby to zmiana do art. 9f, a chodzi o udostępnienie tajemnicy zawodowej na żądanie funduszu w zakresie określonym w procedowanym przedłożeniu. Bardzo dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę pana ministra o odniesienie się do dwóch głosów, które padły. Może nie do głosu Polskiego Związku Firm Deweloperskich, bo ta uwaga nie dotyczyła art. 6, ale przynajmniej do ostatniej uwagi i do uwagi pani poseł. Proszę bardzo.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję. Zacznę od końca. Jeżeli chodzi o uwagę i stanowisko Kasy Krajowej SKOK, chciałem zwrócić uwagę na to, że obecnie obowiązujące przepisy rzeczywiście rezerwują możliwość prowadzenia mieszkaniowych rachunków powierniczych dla banków. Takie też stanowisko w trakcie konsultacji i dyskusji wyraziło i podtrzymało Ministerstwo Finansów, iż to właśnie banki, również ze względu na zakres regulacji, powinny prowadzić powiernicze rachunki mieszkaniowe. Dlatego zakres zmian, poprzez dopuszczenie SKOK-ów do możliwości prowadzenia rachunków powierniczych, wymagałby pewnie większej dyskusji w szerszym gronie, żeby odpowiedzieć na pytanie, czy to rozszerzenie powinno wystąpić, czy nie.

Jeżeli natomiast chodzi o kwestie związane z wpłatą środków, to po pierwsze pamiętajmy, że mówimy o bezspornych rozrachunkach, jeżeli chodzi o weryfikację zasad od samego początku. Rolą banków jest zapewnienie stabilności i bezpieczeństwa tych środków w relacji pomiędzy konsumentem a deweloperem. Stąd po pierwsze przepisy uszczegóławiają i domykają zakres podmiotowy, jeżeli chodzi o deweloperów. Obecnie, jak wiemy, wielu przedsiębiorców wymyka się tym przepisom po to, żeby nie korzystać z mechanizmu mieszkaniowych rachunków powierniczych. Zmiana, która tutaj jest, domyka nam ten kształt.

Jeżeli chodzi o rolę banków, jest tak, jak wspomniałem. Przede wszystkim jest zabezpieczenie tych środków. Jeżeli chodzi o mechanizm weryfikacji po stronie banków, to, wracając do początku, jeżeli spojrzymy na obecny kształt sektora bankowego i na banki działające, okaże się, że PKO BP, Bank Pekao S.A., Alior Bank, BOŚ Bank, banki spółdzielcze to banki o kapitale polskim. Chciałbym zwrócić uwagę, że jakbyśmy spojrzeli na strukturę rynku, to, choć pewnie musielibyśmy spojrzeć do statystyk, pewnie ok. 70% udziałów w rynku jest w rękach kapitału polskiego.

Bez względu na to, skąd pochodzi kapitał, bank zawsze działa w imieniu nabywcy, ponieważ ma obowiązek zweryfikować, czy realizując przedsięwzięcie deweloperskie, przedsiębiorca rzetelnie realizuje poszczególne etapy. Pamiętajmy, dlaczego ta rola jest zastrzeżona dla banków. Dlatego że trudno byłoby zapewnić jednolity nadzór ze strony wszystkich nabywców w ramach etapu. Mówimy o środkach, które nie są własnością dewelopera i które są lokowane, tylko mówimy o środkach wpłacanych przez nabywców. Tutaj rola banku to m.in. ograniczenie ryzyka tego, że deweloper nie zrealizuje przedsięwzięć rzetelnie, że nie spłaca swoich zobowiązań względem kontrahentów, względem innych przedsiębiorców realizujących prace. To dlatego są te dodatkowe obowiązki, po to, żeby banki rzeczywiście były odpowiedzialne za zweryfikowanie tych elementów, zanim nastąpi kolejna wpłata transzy.

Dlatego nie mogę zgodzić się ze stwierdzeniem, że projekt jest napisany pod banki. Jest wręcz przeciwnie, on naprawdę jest napisany pod nabywców, natomiast realnie obowiązki banków mają zapewnić bezpieczeństwo środków. Stąd są to już nie tylko deklaracje deweloperów, ale też realny nadzór, zanim te środki będą przekazane deweloperowi, żeby zweryfikować, czy wypełnił on swoje obowiązki względem nabywcy. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Bardzo proszę Biuro Legislacyjne o opinię.

Legislator Magdalena Kłorek:

Pani przewodnicząca, do art. 6 mamy uwagę o charakterze legislacyjnym, ponieważ kwestie, które były przed chwilą poruszone, mają charakter merytoryczny i to wnioskodawca powinien państwa przekonać do jakiejś opcji. Jeżeli chodzi o uwagę legislacyjną...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Chodzi o użycie liczby pojedynczej zamiast mnogiej, tak?

Legislator Magdalena Kłorek:

Tak, nasza uwaga jest wyłącznie legislacyjna i chodzi o użycie liczby pojedynczej, ponieważ wnioskodawca taką liczbą posługuje się w projekcie, poza tym, że ma zapewnić każdemu nabywcy taką gwarancję, a nie wszystkim jako grupie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne. Czy pan minister akceptuje tę uwagę? Tak. Dobrze. Czy jeszcze ktoś ma jakieś uwagi? Nie, zatem rozpatrzyliśmy art. 6.

Przechodzimy do art. 7. Proszę bardzo. Czy są jakieś uwagi? Proszę bardzo, panie pośle.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Dziękuję. Tu dochodzimy do problemu, o którym mówiliśmy. Cieszę się, że pan minister tak pięknie wytłumaczył, jaką to ważną rolę pełnią banki. Jest to oczywiście ważne, natomiast trzeba też wiedzieć, że ta rola banków kosztuje i one na tym zarabiają. Ci, którzy zwiększają ich udział w procesie, zwiększają udział ich dochodów, a koszty pokrywa deweloper, czyli na końcu koszty wchodzi w koszty mieszkania, czyli płaci konsument. Tak że niewątpliwie jest tak, że przepisy te są bardzo korzystne dla banków, które na tym zarabiają, i bardzo niekorzystne dla konsumentów, którzy na tym tracą ze względu na to, iż ponoszą większe koszty budowy lokalu, panie ministrze.

Jest pytanie. Po co, jak jest napisane w art. 7, deweloper będzie musiał płacić za prowadzenie rachunku powierniczego, nawet jeśli nie będzie miał zawartej żadnej umowy deweloperskiej? To jest właśnie ten przepis, który jest bardzo korzystny dla banków, które będą na tym zarabiały. Konsument będzie na tym tracił, bo będzie miał wyższe koszty związane z prowadzeniem rachunku powierniczego, które pokryje deweloper, a potem zaliczy w koszty inwestycji, które następnie przerzuci na konsumenta. Czy w ogóle sprawdzaliście państwo, w jaki sposób zwiększy to koszty inwestycji przedsiębiorców, którzy chcą nabyć te lokale już na etapie, w którym to w ogóle nie jest potrzebne, bo nie ma klientów? Muszą oni otwierać rachunki powiernicze, za które będą musieli płacić bankowi.

Przewodnicząca poseł Krystyna Sibińska (KO):

Panie ministrze, bardzo proszę o ustosunkowanie się.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję, pani przewodnicząca. Chciałbym podkreślić, że mówimy tutaj o deweloperze, który rozpoczyna sprzedaż, a zatem rozpoczyna pozyskiwanie środków i stąd ten obowiązek jest dopiero w momencie zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Jeżeli chodzi natomiast o wcześniejszą uwagę pana posła, to proszę o przedstawienie alternatywy, bo rola banków w obowiązujących obecnie przepisach jest bardzo jasno zarysowana. Nie rozszerzamy możliwości banków, tylko pewne obowiązki. Rozumiem, że pan poseł ma alternatywne konstruktywne rozwiązanie, zatem jeżeli ono jest, to jest bardzo dobry moment, żebyśmy to przedyskutowali.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Super.

Przewodnicząca poseł Krystyna Sibińska (KO):

Panie pośle, czy mamy jakąś poprawkę?

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Oczywiście, za chwileczkę będzie. Jeżeli chodzi o konkret, nie ma potrzeby, ażeby z momentem rozpoczęcia sprzedaży istniała konieczność zawarcia otwartego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Taka potrzeba istnieje w momencie, w którym przychodzi klient i chce zawrzeć umowę deweloperską. Wtedy generuje się numer umowy i konto i zakłada się rachunek powierniczy. Nie ma potrzeby, by wcześniej generować sztuczny koszt, który będzie pustym kosztem, który poniesie deweloper, a następnie zaliczy na koszt mieszkania, który będzie płacił nabywca.

Przewodnicząca poseł Krystyna Sibińska (KO):

Panie ministrze, czy jest do tego uwaga?

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Chciałbym jednak zwrócić uwagę na to, że to deweloper decyduje, kiedy rozpoczyna sprzedaż. To jest niezwykle ważny element. Nie jest tak, że rozpoczynając etap prac, deweloper ma obowiązek założyć mieszkaniowy rachunek powierniczy. W momencie, kiedy rozpoczyna sprzedaż i przychodzi nabywca, ma informację, w jakim banku deweloper prowadził mieszkaniowy rachunek powierniczy. Wydaje mi się, że jasne jest to, że deweloper sam określa, kiedy zaczyna działalność i oferuje na rynku pewne produkty, a kiedy realizuje te działania i kiedy nie ma takiej potrzeby.

Przewodnicząca poseł Krystyna Sibińska (KO):

Dziękuję. Poprosimy pana Konrada Płochockiego. Być może wyjaśni te uwagi.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Proszę państwa, ponownie zaznaczam, że ustawa wprowadza regulację mówiącą, że umowa regulacyjna może być tylko do wartości 1%. Urząd, znowu chcąc ograniczyć funkcjonowanie przedsiębiorców, wprowadza jeszcze obowiązek zawarcia umowy rachunku powierniczego przed zawarciem pierwszej umowy deweloperskiej. W dzisiejszych przepisach momentem tym jest zawarcie pierwszej umowy deweloperskiej i dla nas jest to oczywiście zrozumiały powód. Nie było żadnych przypadków uzasadniających, czemu przenieść ten moment na dużo wcześniejszy etap, czyli choćby moment umów rezerwacyjnych, kiedy inwestor, deweloper tak naprawdę nie wie jeszcze, czy taka inwestycja będzie miała powodzenie.

Banki, które finansują również branżę deweloperską, nakładają bardzo jasne ograniczenia i nakładają na nas obowiązek sprawdzenia, czy dana inwestycja będzie cieszyła się zainteresowaniem. Taką rzecz przeprowadza się np. poprzez praktyczne testowanie rynku, żeby zobaczyć, czy to w ogóle jest produkt, którego oczekują nabywcy. Jeżeli po pierwszym ogłoszeniu sprzedaży, czyli po wystawieniu projektu, okazuje się, że nabywcy mówią, że oczekują w tym miejscu czegoś zupełnie innego, że to nie jest ten produkt, wtedy deweloper może go zmodyfikować, ponownie powrócić do sprzedaży i zanim zawrze pierwszą umowę deweloperską z nabywcą jest moment, kiedy uruchamia rachunek powierniczy.

Dzisiaj testowanie rynkowe tego, czy jako firma dobrze zaprojektowaliśmy budynek, czy dobrze zainwestowaliśmy w produkt, staje się niemożliwe, a przypominam, że i tak wprowadza się ograniczenie co do wysokości umowy rezerwacyjnej do 1%. W tym momencie mamy podwójne, a nawet potrójne karanie. Nie dość, że jest DFG, który gwarantuje całość, nie dość, że umowa gwarancyjna jest ograniczona do 1%, to jest jeszcze obowiązek zawarcia umowy rachunku powierniczego.

Zwracam uwagę, że dla nas zawarcie umowy rachunku powierniczego to jest określenie i bardzo szczegółowe przedstawienie projektów wykonawczych, ustalenie harmonogramu budowy, ustalenie tego, w jakich transzach będziemy te środki wypłacali. To nie jest proste otwarcie rachunku bankowego. To jest ustalenie z bankiem umowy, która liczy kilkaset stron i przewiduje szereg okoliczności. Proszę zwrócić uwagę, że później umów rachunku powierniczego nie możemy tak prosto modyfikować, bo ustawa wprowadza bardzo duże ograniczenia jakichkolwiek modyfikacji umów rachunku powierniczego.

Tak jak mówię, cały czas zapominamy o tym, że 150 upadłości, które były podawane przez urząd, to jest gros nawet nie deweloperów, tylko firm budowlanych. Cały czas pytamy, ile było przypadków nieprawidłowości na rachunkach powierniczych, które uzasadniają tak daleko idące zaostrzenie warunków prowadzenia działalności.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę pana ministra o odniesienie się do tej uwagi.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję, pani przewodnicząca. Rozumiem, że intencją pani przewodniczącej było również to, żebyśmy dyskusję odnośnie do kwestii wysokości zostawili do art. 48, gdzie jest mowa o wysokości składki?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Tak.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Wówczas bardzo chętnie odpowiem na pytania dotyczące upadłości. Te dane to nie kwestia wyssana z palca, tylko są to dane Ministerstwa Sprawiedliwości.

Odpowiem na pytanie o to, kiedy deweloper ma obowiązek zawrzeć umowę związaną z mieszkaniowym rachunkiem powierniczym: gdy rozpoczyna sprzedaż, a zatem gdy jest też gotowy do zawarcia umowy deweloperskiej. Jeżeli chciałby zawrzeć umowę rezerwacyjną, wówczas jeszcze nie musi zawierać mieszkaniowego rachunku powierniczego. Tutaj jest więc ten moment. Jeżeli jest już gotowy, ma informację dla konsumenta o produkcie, a zatem także o konkretnych etapach i o tym, jakie jest mieszkanie, a wówczas formalnie możemy stwierdzić, że to jest moment rozpoczęcia sprzedaży i jest on bezpośrednio związany z umową deweloperską.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Bardzo proszę, pan Płochocki, ale już krótko.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję. Panie prezesie, jeśli naprawdę tak jest i jeśli taka jest intencja, zapiszmy to. Dzisiaj do zawarcia umowy rezerwacyjnej musimy mieć otwarty rachunek. Dziękuję za intencjonalne wskazanie, że tak być powinno. Jest to samo, co w poprzednim punkcie: nie zgadzamy się na to, żeby ta intencja nie została wskazana w przepisach. Dzisiaj musimy założyć to od momentu umowy rezerwacyjnej, kiedy nie jesteśmy gotowi do sprzedaży, kiedy chcemy przetestować rynek. Dzisiaj to nie znajduje się w przepisach. Obowiązek rachunku powierniczego jest już w momencie umowy rezerwacyjnej, bo przed zawarciem umowy rezerwacyjnej musimy spełnić wszystkie te obowiązki.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Na szczęście jesteśmy na wczesnym etapie prac, więc myślę, że może jeszcze nastąpić refleksja i na kolejnym etapie, etapie sprawozdania Komisji będziemy mogli się temu przyjrzeć. Poseł Gdula, proszę.

Poseł Maciej Gdula (Lewica) – spoza składu podkomisji:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Mam pytanie do pana Konrada Płochockiego. Mówi pan o tym, że UOKiK odwołuje się do danych dotyczących upadłości, które nie są do końca miarodajne. Chciałbym pana zapytać, jak często zdarza się testowanie, o którym pan mówi, tzn. jak często oferuje się gotowy produkt, który jest przecież dopracowany, i jest gotowy charakter budynku, podział mieszkań itd., a potem deweloperzy się z tego wycofują. Czy często się to zdarza?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę się odnieść, panie Płochocki. Proszę bardzo.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję. Nie mam szczegółowych danych, natomiast z własnego doświadczenia mogę powiedzieć, że w przypadku kilku procent projektów takie zmiany są wprowadzane, kiedy okazuje się, że projekt wymaga zmian. W praktyce natomiast dużym problemem jest to, że do zawarcia umowy deweloperskiej, a tym samym również do zawarcia umowy rachunku powierniczego w dzisiejszym stanie prawnym, musimy przedstawić bankowi kilkaset stron uzgodnień i ustaleń. Na ten etap, kiedy zawieramy umowę rachunku powierniczego, musimy mieć rozpracowane wszystkie najdrobniejsze szczegóły, łącznie ze szczegółami, które nie wpływają na sytuację nabywcy, jak np. to, którą stroną poprowadzimy wewnętrzną rurę wodociagową, gdzie na placu będzie ona leżała.

Do rachunku powierniczego musimy niestety to znać. Dlatego wskazujemy, że problemem jest dla nas to, żeby na tak wczesnym etapie jak umowa rezerwacyjna znać wszystkie szczegóły, bo wiemy, że to jest długa i trudna praca merytoryczna pomiędzy *project menagerami* i prawnikami, tak ze strony dewelopera, jak i ze strony banku. Oczywiście nie mówię o jednorodzinny domku, gdzie to jest łatwiejsze, ale w przypadku budynków wielorodzinnych to jest trudne. Odpowiadając na pytanie, myślę, że to jest kilka procent.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję. Uwagi nie dotyczą bezpośrednio treści art. 7. Proszę, Biuro Legislacyjne. Macie państwo jakąś uwagę do art. 7?

Legislator Magdalena Kłerek:

Tak, pani przewodnicząca. Mamy jedną uwagę do ust. 3, tam, gdzie mowa jest o przeniesieniu praw z ostatniej umowy deweloperskiej. Dokładnie przepis brzmi, i to jest dokładnie trzecia linijka tekstu: „dnia, w którym nastąpi przeniesienie prawa z ostatniej umowy”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Mnoga zamiast pojedynczej?

Legislator Magdalena Kłerek:

Umowa ma przenieść prawo do lokalu oraz prawa związane z korzystaniem, w związku z czym powinna być liczba mnoga. Prosilibyśmy o upoważnienie do wprowadzenia zmian w obrębie tekstu.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czy pan minister wyraża zgodę na taki zapis?

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Tak. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę państwa, rozpatrzyliśmy art. 7.

Przechodzimy do art. 8. Czy są uwagi do art. 8? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 8.

Czy są uwagi do art. 9? Proszę bardzo, pan Płochocki.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję ponownie. Pani przewodnicząca, szanowni państwo, wielokrotnie składaliśmy tę uwagę do urzędu, nawet do naszych ostatnich dyskusji. Zwracamy uwagę, że deweloper, który ma świadomość tego, że sytuacja banku, w którym prowadzi rachunek powierniczy, jest z jakiegoś powodu zagrożona, nie jest w stanie przenieść środków z rachunku powierniczego do innego banku. Wnoskujemy o to od wielu lat. Niestety w tym projekcie przepis ten pojawia się. Mamy już faktyczne przykłady, kiedy dzwonią do nas nasi członkowie, którzy mają świadomość, że ich bank spółdzielczy, w którym prowadzą rachunek powierniczy, chce pieniądze ich klientów, ich firma jest w sytuacji zagrożenia wypłacalnością i chcieliby przenieść te środki do większego banku, który np. ma lepszy standing finansowy.

Dzisiaj w żadnym wypadku nie możemy tego zrobić. Umowa rachunku powierniczego może być wypowiedziana tylko i wyłącznie przez bank. Jest to chyba jedyny przykład w prawie prywatnym, gdzie ustawa przyznaje prawo wypowiedzenia umowy tylko jednej z dwóch stron prywatnego kontraktu. Ponownie wnosimy, z ważnych powodów, o możliwość nie wypłaty środków z rachunku powierniczego, tylko przeniesienia tego rachunku z ustaleniami takimi jak pierwotne do innego banku.

Drugim przypadkiem, kiedy możemy potrzebować takiej sytuacji, jest sytuacja, kiedy potrzebujemy dodatkowego kredytowania inwestycji, bo sprzedaż idzie słabo. Idziemy do banku, który jest gotowy udzielić nam finansowania tej inwestycji. On mówi: Dobrze, na dokończenie tego budynku dam państwu kredyt, niemniej ze względów mojego bezpieczeństwa i kontroli przedsięwzięcia oczekuję, że rachunek powierniczy będzie prowadzony w moim banku, bo chcę mieć dokładny wgląd do tego, jak wygląda finansowanie mojej inwestycji, jak wyglądają państwa postępy.

To jest standard rynkowy. Dzisiaj, jeżeli nie wyprosimy banku, który pierwotnie prowadził nam rachunek powierniczy, „Drogi banku, wypowiedz nam tę umowę”, to nie możemy tego przenieść. To jest paradoks, który często występuje na rynku.

Na chwilę obecną kieruję słowo uznania dla sektora bankowego, bo do tej pory bank zawsze godził się. Nie mieliśmy sygnału, żeby po dłuższych dyskusjach bank powiedział: „Nie zgadzam się, żeby przenieść umowę rachunku powierniczego i żebym to ja jako bank wypowiedział panu jako deweloperowi czy pani jako deweloperowi”. Dzisiaj jednak

mamy sytuację, w której niektóre banki są zagrożone. Nawet jeżeli bank nie wypełnia umowy i, założmy, nie udostępni nam wyciągów, jeżeli dzieje się coś złego, w żadnym przypadku nie możemy przenieść tego rachunku powierniczego do innego banku, który byłby bankiem o lepszym standingu. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Chciałabym jednak zauważyć, że ust. 1 w art. 9 to jest dokładne powtórzenie przepisu, który w ustawie już był. To był art. 5. Właściwie dodane ust. 2 i 3 tylko precyzują kwestie terminowe, tak że z sytuacją, o której pan mówi, panie prezesie, mamy do czynienia od 10 lat.

Czy ktoś jeszcze chce zabrać głos w tej sprawie? Bardzo proszę, pani poseł.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Rzeczywiście, ale pan mecenas upomina się, żeby to zmienić, bo jest jakaś blokada. Chciałabym spytać pana ministra, co będziemy przez to rozumieć i kto to określi. Jest napisane, że „przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów”. Kto i co określi te ważne powody? Według mnie jest to sformułowane dosyć nieprecyzyjnie, więc bank może mieć zupełną dowolność.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Zgłasza się jeszcze poseł Tomczak. Bardzo proszę, panie pośle.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

To wszystko, to jest problem, o którym mówiliśmy wcześniej. Przepis ten doskonale pokazuje, w jaki sposób powstawała ta ustawa: dobre są banki, źli są przedsiębiorcy, którzy budują mieszkania. To pokazuje tylko tyle, że mamy ewidentnie przegiętą sytuację w stronę banków. Pozostaje pytanie o prawdziwego inicjatora tych przepisów. Jeśli nie konsumenci, to kto? Może banki?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, przypominam, że ust. 1 funkcjonuje w przepisach prawnych od 10 lat, od ustawy z 16 września 2011 r. Pan jako poseł PO głosował za tym projektem, więc nie rozumiem tego pytania.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Znam ten przepis od 10 lat.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę sobie sprawdzić i porównać z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy, która w tej chwili jest, ustawy z 16 września. Mówię panu, że to jest dokładnie, słowo w słowo przepisany przepis. Proszę pana ministra o odniesienie się do uwag, które padły.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Dziękuję bardzo. Chciałbym jednak, żebyśmy dyskutowali merytorycznie, chociaż mam poczucie, że jest mowa o jakimś moim alter ego, bo wydaje mi się, że w ciągu mojego pełnienia obowiązków na stanowisku prezesa UOKiK-u od ok. 14 miesięcy nie pokazałem się w roli obrońcy banków. Przechodzę do meritum.

Pierwsza sprawa jest taka, że konsument ma prawo do rzetelnej informacji. To jest nasze podstawowe prawo. Zawierając umowę, również ma informację, w jakim banku jest prowadzony rachunek. Nierzadko konsument również idzie do tego banku po to, żeby konto było prowadzone w tym samym banku. Pamiętajmy, że deweloperzy nie mają rzetelnej informacji o tym, który bank i w jakim stopniu jest zagrożony. To jest rola nadzoru i najczęściej są to informacje poufne.

Można zadać inne pytanie. Co w sytuacji, jeżeli deweloper przeniesie rachunek i okaże się, że przeniósł z banku bezpiecznego do banku, który za chwilę upadnie? Chciałbym podać przykład. Nie pamiętam dokładnie, czy to bank spółdzielczy w Sanoku czy bank w Przemkowie, ale wydaje mi się, że w Sanoku. To był bank, który jeszcze rok wcześniej miał bardzo dobrą sytuację płynnościową, zanim został poddany procesowi *resolution* w wyniku różnych działań. Chciałbym więc zwrócić uwagę, że ryzyko błędnej informacji w przestrzeni deweloperów istnieje.

Później jest pytanie o to, jaka jest odpowiedzialność dewelopera za tego typu przeniesienie. Proszę zauważyć, że rozszerzyliśmy ochronę konsumentów również w przypadku upadłości banku. Jeżeli deweloper zakładając, powierzył te środki, wówczas deweloper wybiera bank, w którym otwiera mieszkaniowy rachunek powierniczy. Jeżeli dokonał tego wyboru błędnie, ochrona z DFG również obowiązuje i środki konsumenta z tego tytułu będą zabezpieczone. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie ministrze. Rozpatrzyliśmy art. 9.

Przechodzimy do art. 10. Biuro Legislacyjne ma do niego uwagi.

Legislator Adam Niewęłowski:

Tak. Dziękuję, pani przewodnicząca. Do art. 10 mamy jedno pytanie i dwie uwagi legislacyjno-redakcyjne. Jest pytanie do ust. 3. Jest tam mowa o tym, że „bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki”. Jest pytanie, czy nie należałoby określić tego terminu bardziej precyzyjnie, np. w dniach. Wydaje mi się, że jest to pojęcie nieostre. To jest jedno pytanie.

Do ust. 4 mamy dwie uwagi redakcyjno-legislacyjne. W trzeciej linijce jest mowa o tym: „bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków”. Wydaje nam się, że należy dołożyć wyraz: „wysokości oprocentowania środków”. Tak jest w dalszej części tego przepisu. To jest jedna rzecz.

Druga rzecz jest taka, że pod koniec jest mowa o: „gromadzonych na rachunku”, a nam wydaje się, że należy doprecyzować do postaci: „gromadzonych na tym rachunku”, ponieważ chodzi o mieszkaniowy rachunek powierniczy. Tak nam się wydaje. Zatem chodzi o dodanie dwóch wyrazów: „wysokości” oraz „tym”. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję, panie mecenasie. Bardzo proszę panią dyrektor o odpowiedź w imieniu pana ministra. Jak rozumiem, jest pani upoważniona do odniesienia się.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak. Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca. Jeżeli chodzi o wyrażenie „niezwłocznie”, to naszym zdaniem ono powinno zostać. Tutaj „niezwłocznie” oznacza: bez zbędnej zwłoki. Określenie konkretnej liczby dni nie jest wskazane, bo każda sytuacja pewnie będzie oceniana *ad casum*.

Jeżeli natomiast chodzi o uwagi drugą i trzecią, to jak najbardziej, zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czy jest jasność, które uwagi są uwzględnione? Tak. Proszę państwa, innych uwag nie ma. Rozpatrzyliśmy art. 10.

Przechodzimy do art. 11. Biuro Legislacyjne nie ma uwag. Innych głosów nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 11.

Art. 12. Są dwie uwagi Biura Legislacyjnego. Proszę bardzo, panie mecenasie.

Legislator Adam Niewęłowski:

Dziękuję, pani przewodnicząca. W art. 12 jest uwaga do ust. 1, żeby skreślić po raz drugi wymieniony wyraz „lit.”, ponieważ zgodnie z ustaleniami poprawnej legislacji powinno być „lit. a lub b”. Jest prośba o upoważnienie. W całym tekście pojawia się to bardzo wiele razy i wszędzie, gdzie oznaczenie jest zbędne, będzie to usunięte. To jest jedna rzecz.

Ponadto mamy sugestię na, jak podejrzewam, dalszy etap prac. W połowie ust. 1 w art. 12 mamy: „wobec banku”. To jest też odesłanie do art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym. W lit. b jest mowa o oddziale banku zagranicznego. Tutaj być może należałoby zastanowić się, czy nie należałoby w jakiś sposób odnieść się do tego, że też może być mowa o oddziale banku zagranicznego.

W naszych konsultacjach ze stroną rządową nie było pełnej jednomyślności, jak należałoby to zrobić. Nie chodzi tylko o ten ustęp, bo w obrębie całego projektu jest trochę więcej powołania na lit. a lub b i tam też jest mowa o banku. Taka jest więc sugestia, żebyśmy na dalszych etapach pracy, jeżeli strona rządowa uzna, że jednak jest coś na rze-

czy, ewentualnie przygotował kompleksową poprawkę i wtedy będziemy mogli się do tego odnieść. To będzie prostsze aniżeli próba robienia tego ad hoc. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę o odniesienie się do uwagi pana mecenas.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Myślę, że zgadzamy się na taką propozycję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Na obydwie uwagi, które złożyło biuro?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak.

Legislator Adam Niewęglowski:

Pierwsza była propozycja, a druga była sugestia do rozważenia.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne. Jak rozumiem, na kolejnym etapie przedstawicie państwo jakąś propozycję w tym zakresie. To będzie, jak rozumiem, w formie poprawki?

Legislator Adam Niewęglowski:

Jak rozumiem, jeżeli strona rządowa uzna, że jest taka konieczność, strona rządowa przygotowuje już kompleksową poprawkę uwzględniającą wszelkie miejsca, gdzie jest takie odwołanie i gdzie jest to konieczne, a wtedy będzie można to przyjąć. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę państwa, rozpatrzyliśmy zatem art. 12.

Art. 13 i 14 to dawny art. 8 i 9 ustawy obecnie obowiązującej. Czy są uwagi do art. 13? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 13.

Czy są uwagi do art. 14? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 14.

Rozdział 3: „Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego”. Nie widzę uwag do tytułu rozdziału.

Przechodzimy do art. 15. To jest dawny art. 10 z ustawy, a przynajmniej jego początek. Czy są uwagi do art. 15? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 15.

Art. 16. Czy są uwagi do art. 16? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy.

Art. 17. Biuro Legislacyjne ma uwagi. Proszę uprzejmie, pani mecenas.

Legislator Ewelina Roguska:

Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca. Do art. 17 jest sporo uwag. Zaczę od ust. 4.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

To może pójdziemy ustępami? Będzie chyba łatwiej. W takim razie ust. 1. Nie ma uwag. Ust. 2? Uwag nie ma. Ust. 3? Uwag nie ma. Ust. 4? Proszę bardzo.

Legislator Ewelina Roguska:

W ust. 4 w pkt 1 w zakresie lit. b jest odesłanie na art. 5 ust. 1 ustawy – Prawa restrukturyzacyjnego. Chcielibyśmy zasignalizować, że zgodnie z obecnym stanem prawnym przepis ten, czyli art. 5 ustawy – Prawa restrukturyzacyjnego, 1 lipca 2021 r. zostanie uchylony, w związku z tym w momencie wejścia w życie naszej, projektowanej ustawy zostanie puste odesłanie. Trzeba to poprawić, tylko wydaje mi się, że to jest merytoryczna kwestia ewidentnie na przygotowanie w formie poprawki na następny etap procedowania tego projektu.

Pominięłam lit. a. Mowa jest o drobnej legislacji. Jest: „użytkowania wieczystego do nieruchomości”, a powinno być: „użytkowania wieczystego nieruchomości”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Tak, jasne.

Legislator Ewelina Roguska:

W obrębie ust. 4 w pkt 2 proponujemy zmianę szyku do postaci: „polegające w szczególności na sprawdzeniu”. Wydaje nam się, że jest to wyłącznie uwaga redakcyjna. Tylko tyle.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę pana ministra o odniesienie się do złożonych uwag biura.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Pani przewodnicząca, jeżeli chodzi o uwagi legislacyjne, oczywiście zgadzamy się. Jeżeli natomiast chodzi o kwestię lit. b...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Pustego odesłania?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

...to po prostu postaramy się ustalić z Ministerstwem Sprawiedliwości, kto jest gospodarzem ustawy – Prawo restrukturyzacyjne i ewentualnie wrócimy ze stosowną poprawką.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. Dziękuję bardzo. Widzę trzy zgłoszenia do dyskusji. Pani poseł Sibińska prosiła od dawna, potem pan poseł Tomczak, a potem pan Płochocki. Proszę bardzo, pani poseł.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca. Mam pytanie do ust. 3 w art. 17. Mamy tam napisane, że koszty kontroli ponosi deweloper. Będę stała po stronie równowagi, dlatego że to bank będzie kontrolował, a zakres tej kontroli w świetle proponowanych przepisów jest bardzo, bardzo szeroki. Bank może to wprowadzić i interpretować w bardzo różny sposób, więc nie wiem, czy nie byłoby słuszne, żeby koszty tej kontroli były ponoszone solidarniej, zarówno przez przedsiębiorcę, jak i przez bank. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Kolejna uwaga do art. 17, pan poseł Tomczak.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Chciałem zwrócić uwagę na ten sam paragraf z tych samych powodów, o których mówiła pani poseł. Oczywiście poniesienie kosztów kontroli wydaje się dosyć kontrowersyjne. Chciałem też zwrócić uwagę, bo to uciekło, że w artykule wcześniejszym mamy napisane, że ostatnią transzę dostaje...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, do tego wrócimy na etapie sprawozdania Komisji. To już rozpatrzyliśmy i proszę do tego nie wracać.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Zaznaczam tylko, że jest tutaj dosyć poważny problem i uciążliwość dla przedsiębiorcy, dlatego że ostatnie transze środków uruchamiane są „po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej”. W obecnym stanie przy ostatnim etapie bank wypłaca jednak po zakończeniu tego etapu, a nie po wypisie aktu, z tego powodu, że strony często przeciągają te akty. Często jest tak, że strona wyjedzie z Polski, nie ma z tą stroną kontaktu albo jest masa innych powodów przeciągania zawarcia ostatniej umowy przenoszącej własność. To wydaje się więc nieuzasadnione, ponieważ są okoliczności, na które przedsiębiorca tak do końca nie ma wpływu. Jest więc prośba o rozważenie. Oczywiście chciałem też podkreślić, że jest problem z kontrolą, i prosić o odpowiedź.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Kolejny głos, pan Płochocki, proszę uprzejmie.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Mam uwagi do art. 17 ust. 4 tiret pierwsze ppkt f i g. Wielokrotnie zgłaszaliśmy uwagi i prowadziliśmy długie dyskusje z urzędem. Dzisiaj następuje bardzo mocne rozszerzenie kontroli banku. Przypomnę, że nabywca jest w stu procentach zabezpieczony Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym. Jednocześnie...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Ale to są tylko oświadczenia dewelopera, panie prezesie. Przecież ppkt f i g to są tylko oświadczenia dewelopera.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Do tego właśnie zmierzam. Pani przewodnicząca, nie mamy określonej żadnej wysokości tych zaległości. Jako osoba fizyczna dzisiaj nie jestem w stanie podpisać oświadczenia, że nie zalegam chociażby ze złotówką odsetek podatku od nieruchomości, od mieszkania, które posiadam, bo nie wiem nawet, czy nie zalegam, skoro zmieniają się stawki podatku.

W przypadku firmy, która dysponuje często setkami nieruchomości, dziesiątkami i setkami pracowników, podpisywanie oświadczenia, że nie zalegamy nawet ze złotówką – a być może zalegamy nie z powodu tego, że nie spłacamy, tylko z powodu tego, że coś gdzieś uciekło – powoduje, że albo jako przedsiębiorcy jesteśmy zmuszeni do świadomego oświadczenia nieprawdy, albo pracownik banku musi to bardzo dobrze skontrolować, bo jednocześnie ustawa przewiduje przepisy karne dla pracownika banku, który wypłaciłby środki niezgodnie z ustawą. Tym samym pracownik banku zostaje wtłoczony w system, gdzie musi sprawdzić, czy na dzień wypłaty każdej transzy z rachunku powierniczego deweloper nie zalega z pięcioma groszami jakiegoś podatku.

Nie wiem, czy na podstawie oświadczenia to wystarczy, ale nawet na podstawie oświadczenia to my jesteśmy zmuszeni do świadomego oświadczenia nieprawdy. Mogę oświadczyć, że nie zalegam z żadnymi zobowiązaniami powyżej 60 dni czy z jakąś kwotą. Przypomnę, że dotychczasowy prospekt informacyjny posługuje się kwotą 100 tys. zł jako wartością zobowiązań, bo może się zdarzyć, że ktoś przegapi jakiś rachunek za telefon, po to, żeby sprawdzić rzeczywisty standing finansowy, a nie żeby to było pretekstem do zablokowania całego procesu budowlanego.

Ten sam argument przytaczam przy ppkt g, gdzie mamy „wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców i podwykonawców”. Dzisiaj płacimy podwykonawcom, banki kontrolują, czy środki, które wydajemy z rachunków powierniczych, są przekazywane na realizację inwestycji. Dodatkowo odpowiadamy podwójnie. Gdybyśmy to my zapłacili za wykonanie budynku naszemu wykonawcy, a ten nie zapłaciłby podwykonawcom, to podwykonawcy mieliby pełne prawo zażądać od nas zapłaty drugi raz, nawet jeśli dysponujemy przelewami bankowymi na rzecz podwykonawcy. Takie orzeczenia są powszechne. Deweloperzy często płacą podwójnie, bo to podwykonawca zbankrutował czy sprzeniewierzył środki ..., płacąc podwójnie za te same prace.

Tutaj mamy wprowadzenie trzeciego mechanizmu, w którym podwykonawca może do nas przyjść i powiedzieć: albo zapłacisz nam za dodatkowe prace, za więcej, niż się umówiliśmy, albo natychmiast wyślę pismo do banku, które spowoduje, że zatrzymam ci całe finansowanie całej inwestycji, a ty masz na głowie stu nabywców, którym spowodujesz opóźnienie, którzy będą dochodzili od ciebie odszkodowania, UOKiK z pewnością stanie po ich stronie, bo przecież to ty nie dochowałeś z terminu. W związku z tym zwracamy uwagę, że bez wprowadzenia żadnych regulacji te dwa punkty stają się pretekstem do możliwości blokowania całej inwestycji bądź do szantażowania. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę pana ministra o odniesienie się do uwag, które padły przed chwilą.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję. Będę prosił panią dyrektor o doprecyzowanie, jeżeli coś bym pomiął. Mamy dwa główne elementy. Z jednej strony koszty kontroli ponosi deweloper. Chciałem zauważyć, że obecnie zapis ten funkcjonuje. Nie mówimy o nowelizacji, tylko o nowej

ustawie. Nowe zapisy zostały przeniesione z obecnie obowiązującej ustawy i zachowane w takiej właśnie formule.

Druga sprawa, jeżeli chodzi o kwestie związane z weryfikacją i zakresem kontroli banków, jest taka, że rozumiem, że dla deweloperów jest to niezwykle korzystne i najlepszym mechanizmem byłoby to, żeby deweloper oświadczał, a bank grzecznie nie weryfikując w imieniu nabywców tego, czy wywiązał się z pełni praw, po prostu przelewał środki. Dla przedsiębiorcy jest to bardzo korzystne, natomiast nie zabezpiecza to nabywców, którzy te środki przekazali.

Pamiętajmy, że mówimy o środkach nabywców, pochodzących czy to z oszczędności, czy to z zaciągniętych zobowiązań finansowych, w tym z kredytu hipotecznego. Tutaj natomiast mieliśmy m.in. dialog ze stroną społeczną i to m.in. w wyniku dialogu zmodyfikowaliśmy zapis. Mamy „wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne”. Panie mecenasie, proszę się nie śmiać, tak było.

Nad zmianami pracowaliśmy przez cały rok i chciałbym, żeby ta dyskusja była konstruktywna. Ten zapis jest wyjściem naprzeciw przedsiębiorcom po to, żeby w relacji z bankiem mogli wskazać, że to są bezsporne zobowiązania i że dokonaliśmy tego typu zapłaty. Musi być dodatkowy mechanizm kontrolny i wówczas nie ma problemów. Właśnie w tej formule nie będzie potrzeby, żeby przedsiębiorca dwa razy płacił za to samo świadczenie czy za tę samą usługę ze strony podwykonawcy. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy koniecznie jeszcze pan Płochocki? Proszę bardzo, ale już krótko.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję. Panie prezesie, tak, wprowadzili państwo uwagi do tego przepisu, ale daleko niewystarczające w stosunku do naszego stanowiska. Zmuszają nas państwo, żebyśmy oświadczali prawdopodobnie jakąś nieprawdę. Jako osoba fizyczna nie jestem w stanie oświadczyć, że nie mam zaległości podatkowej, a państwo oczekują tego od przedsiębiorców. Pracownik banku ma ponosić odpowiedzialność karną. W jaki sposób on ma w to uwierzyć? On nie uwierzy w oświadczenie. On będzie chciał czegoś więcej. Jak mamy to zweryfikować?

Proponowaliśmy rozwiązania alternatywne. Możemy przedstawiać zaświadczenia o niezaleganiu od ZUS-u raz na kilka miesięcy, możemy je pobierać, możemy wskazywać, że nie jesteśmy świadomi zaległości powyżej jakiejś kwoty, ale nie jesteśmy w stanie oświadczać rzeczy, które są po prostu nieprawdziwe. Tak, wprowadzili państwo zmiany, ale one były tylko kosmetyczne w stosunku do naszych uwag. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy pan poseł Tomczak koniecznie?

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę bardzo.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Tutaj jest ten fragment ustawy, który niestety nakazuje polskim przedsiębiorcom i deweloperom, którzy mają rodzinną firmę, którzy budują mieszkania, którzy budują w Polsce 98% wszystkich mieszkań, tłumaczenie się przed częścią banków, które mają także kapitały zagraniczne, z tego, czy płacą podatki i czy mają zobowiązania wymagalne. To jest jakiś kompletny absurd.

Takie wrażliwe dane zebrane z rynku mogą posłużyć niektórym instytucjom do przejęć na rynku także przez inne firmy. Jest to więc niedopuszczalne, a po drugie jest to namawianie do składania fałszywych oświadczeń. Nie ma żadnego uzasadnienia do tak daleko idących kontroli i zbierania tego typu oświadczeń od polskich przedsiębiorców. Pamiętajmy, że wymaga tego biurokratyczny urząd, który nie wybudował w tym kraju ani jednego mieszkania, a kieruje te żądania w stosunku do rynku, dzięki któremu mamy tyle mieszkań.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, czy składa pan poprawkę?

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Tak, składam trzy poprawki. Pierwsza będzie likwidowała możliwość zbierania danych odnośnie do płaconych i niepłaconych podatków i składek. Druga poprawka będzie dotyczyła wykreślenia składania oświadczeń o wymagalnych lub niewymagalnych zobowiązaniach, które trudno jest weryfikować, i namawiania do składania fałszywych oświadczeń. Trzecia poprawka będzie dotyczyła wykreślenia całego akapitu czy podpunktu czwartego dotyczącego zakresu kontroli i żądania wszystkich tych oświadczeń.

Pamiętajcie państwo, że do tej pory bank weryfikował kolejne etapy i nie było z tym żadnego problemu. Na tym etapie jest to naprawdę wymyślanie sztucznych, nierzeczywistych problemów, które powstają w głowach urzędników i które są problemami niezwiązanymi z problemami rynku mieszkaniowego.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Poprawka, którą złożył pan poseł...

Poseł Jacek Tomczak (KP):

To są trzy poprawki.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Skreślenie ust. 1 w art. 17; skreślenie ustępu...

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Art. 17 ust. 1 ppkt 1...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, znowu pan to pomylił. To jest ust. 4 ppkt f. Znowu pan pomylił ustępy. Ppkt g też znajduje się w ust. 4.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Dobrze, to niech mi pani pozwoli przez sekundkę...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

To proszę sformułować tę poprawkę poprawnie. W międzyczasie proszę pana ministra o udzielenie odpowiedzi.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję, pani przewodnicząca. Deweloperzy nie muszą się z niczego tłumaczyć. Tak długo, jak realizują te środki, tak długo mogą na własne ryzyko je realizować, czy to zaciągając kredyt obrotowy, czy to z własnych kapitałów, czy to z obligacji korporacyjnych, jeżeli mają taki model finansowania. Jeżeli natomiast realizują to przedsięwzięcie w oparciu o środki wpłacane przez nabywców, wówczas realizują to również na ich ryzyko.

Dlaczego są m.in. zobowiązania publiczno-prawne? Jeżeli deweloper nie odprowadzały np. podatku VAT, to pamiętajmy, że są to znaczące kwoty, idące w miliony, które później mogłyby bardzo mocno obciążyć ryzykiem wystąpienia pewnych nieprawidłowości. Jest to zagrożenie projektu deweloperskiego, które bardzo często, przypomnę, jest realizowane w ramach specjalnie dedykowanych spółek. Jest to realizowane przez „espefalki” (SPV), które często nie mają majątku, bądź mają w minimalnym, wymaganym składzie. Właśnie ze względu na to, że środki te i całe to przedsięwzięcie jest realizowane w oparciu o środki wpłacone przez nabywcę, jest dodatkowy mechanizm zabezpieczenia.

Ostatnia rzecz, jeżeli chodzi o tajemnicę bankową, jest taka, że pracownik banku, który ujawniłby dane dotyczące innego przedsiębiorcy kolejnemu przedsiębiorcy, łamie tajemnicę bankową, narażając się na odpowiedzialność karną. Mieliśmy już przypadki, kiedy tego typu osoby ponosiły daleko idącą odpowiedzialność karną, dlatego tutaj przede wszystkim myślimy o zabezpieczeniu środków wpłacanych przez nabywcę. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie ministrze. Widzę, że jeszcze pan Płochocki chce jakąś polemikę, ale już w minutę, panie prezesie. Proszę bardzo.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Proszę państwa, w odniesieniu do słów pana Chróstnego, proszę pamiętać, że nabywca otrzymuje to megazabezpieczenie, całościowe zabezpieczenie w postaci Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Mamy wrażenie, że urząd zapomniał, że jednocześnie wprowadził „megagwarancję” dla nabywcy.

Jeżeli patrzymy dzisiaj oczami nabywcy czy dewelopera, zauważymy, że dajemy takiemu wykonawcy do ręki straszak czy pistolet, żeby zatrzymał również inwestycje w toku. Proszę zobaczyć, że jakiegokolwiek dziesięciozłotowe zobowiązanie czy twierdzenie, że jest bezsporna i wymagalna kwota po stronie podwykonawcy czy po stronie jakiegoś podatku, powoduje, że bank musi zatrzymać finansowanie całej inwestycji, od której zależy to, czy kilkadziesiąt czy kilkaset rodzin dostanie swoje mieszkania. Tu nie ma żadnego kwotowego limitu.

Cały czas zapominamy, że jednocześnie dajemy nabywcy tę megagwarancję w postaci DFG. Mamy wrażenie, że najpierw nie tylko wyłożono tu supergwarancję, ale również w jakiś sposób skupiono się na tym, by w wielu punktach utrudnić tego typu działalność. Naprawdę zależy nam na tym, żeby ta inwestycja doszła do końca i jakieś groszowe zobowiązania nie powinny stanowić ryzyka zatrzymania całej budowy. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję. Czy pan poseł jest gotowy z poprawką?

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

To proszę o przedłożenie. W międzyczasie proszę pana ministra, jeśli pan minister chce się odnieść do tej ostatniej wypowiedzi. Nie ma jednak przymusu.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję. Wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne? Traktujemy to tak, że jeżeli jest bezsporne, to jest bezsporne, a jeżeli deweloper kwestionuje, to staje się już spornym wymaganie, a wówczas powstaje kwestia relacji między deweloperem a bankiem, żeby to wykazać. Tyle, panie mecenasie. Doprecyzowaliśmy to tak, żeby nie było co do tego wątpliwości. Rozumiem, że strona deweloperów chciałaby wprowadzić jakiś poziom istotności, natomiast ciekawe jest, na jakim poziomie. Tysiąc czy milion złotych? Wydaje mi się, że jeżeli jest bezsporne, to jest bezsporne.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Myślę, że pojęcie jest jasne. Panie pośle, proszę o przedłożenie poprawki, jeśli faktycznie ma pan taką intencję.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Już. Tak, mam taką intencję. To są trzy poprawki.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. W art. 17 pan poseł Tomczak proponuje skreślić ust. 4, a w ust. 4 pkt 1 skreślić lit. f. Jeżeli skreśli pan ust. 4, to jest to poprawka najdalej idąca i pozostałe dwie są bezprzedmiotowe. Przystępujemy do głosowania. Najdalej idąca jest poprawka pierwsza polegająca na skreśleniu ust. 4.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Przepraszam bardzo, pozostałe dwie nie są bezprzedmiotowe, bo są to inne poprawki. Proszę zapytać legislatorów, jeżeli pani przewodnicząca ma wątpliwość. Najpierw jest poprawka szersza, a jeżeli ona nie przechodzi, to trzeba głosować nad dwiema następnymi.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jak pan poseł upiera się i robi wszystko, żeby wydłużyć nam prace, to przegłosujemy. Proszę przygotować pulpit do głosowania. Poprawka pierwsza polega na wykreśleniu ust. 4. Kto z państwa jest za przyjęciem poprawki polegającej na skreśleniu ust. 4?

Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Jeśli spłynie 11 głosów, proszę o publikację wyniku. Jest 1 głos za, 6 przeciw, 2 wstrzymujące. Poprawka została odrzucona.

Przystępujemy do głosowania nad kolejną poprawką. Proszę o przygotowanie pulpitu do głosowania. Druga poprawka polega na skreśleniu lit. f w ust. 4. Bardzo proszę o wyświetlenie pulpitu. Kto z państwa jest za przyjęciem drugiej poprawki? Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Jeśli zagłosuje 9 posłów, proszę o publikację wyniku.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Przepraszam najmocniej, proszę państwa, pani przewodnicząca, będę musiał na chwilę wyjść.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie ministrze, ile będzie trwała pańska nieobecność spowodowana innymi obowiązkami?

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Myślę, że ok. 45 minut.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

W takim razie o godz. 12:00 zrobimy przerwę obiadową i zapraszamy na godz. 12:45.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję, pani przewodnicząca. Dziękuję państwu.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jakie są wyniki? Mamy 3 głosy za, 6 przeciw, 1 się wstrzymał. Poprawka została odrzucona. Głosujemy nad trzecią poprawką. Polega ona na skreśleniu lit. g w ust. 4 art. 17. Proszę o wyświetlenie pulpitu.

Kto z państwa jest za przyjęciem poprawki posła Tomczaka? Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Jeśli spłynie 9 głosów, proszę o publikację wyników. Jest kworum 11 członków podkomisji, tak że proszę o publikację wyników. Są 2 głosy za, 6 głosów przeciw, nie ma głosów wstrzymujących. Stwierdzam, że poprawka została odrzucona, a zatem, proszę państwa, rozpatrzyliśmy art. 17.

Legislator Ewelina Roguska:

Pani przewodnicząca, biuro skończyło zgłaszać swoje uwagi do ust. 4, natomiast mamy jeszcze kolejne.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. Proszę o złożenie tych uwag.

Legislator Ewelina Roguska:

Nie dosłyszałam odpowiedzi projektodawców, czy zgadzają się na uwagę redakcyjną w ust. 4 pkt 2. Chciałabym uzyskać potwierdzenie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zgoda, tak?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

To proszę o zgłoszenie pozostałych uwag.

Legislator Ewelina Roguska:

W ust. 5 i 6 są uwagi wynikające z konsekwencji i udzielonego upoważnienia, natomiast w ust. 7 w pkt 1 jest pytanie. Mowa jest o „negatywnej ocenie jednego z elementów określonych”, dalej jak w druku. Jest pytanie, czy nie lepszą redakcją byłoby, gdyby była mowa o „niespełnieniu jednego z warunków określonych”. Pytanie, czy w tym kontekście można mówić w ogóle o warunkach. To jest do ust. 7.

W ust. 8 jest propozycja ujednocniająca, czyli propozycja wykreślenia wyrazu „stwierdzonych nieprawidłowości”, bo w części wspólnej ust. 7 mowa jest po prostu o usunięciu nieprawidłowości.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę pana ministra o odniesienie się do tych uwag.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Jeżeli chodzi o uwagę pierwszą, naszym zdaniem lepsza jest redakcja, która jest w przedłożeniu, ponieważ propozycja Biura Legislacyjnego, czyli niespełnienie jednego z warunków, nie będzie pasowała do wszystkich wymienionych w art. 4 kryteriów, natomiast szczerze mówiąc, pozostawiamy to decyzji Biura Legislacyjnego.

Jeżeli chodzi o uwagę drugą, zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Krótko mówiąc, pozostajemy przy pierwotnym zapisie w ust. 7 pkt 1 i jest akceptacja dla zmiany w ust. 8. Dobrze, dziękuję bardzo. Rozpatrzyliśmy art. 17.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Przepraszam, ale zgłaszałem się.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, głosowaliśmy nad pańskimi poprawkami. Trzeba było przygotować się do pracy.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Przepraszam bardzo, skoro Biuro Legislacyjne mogło zgłosić swoje uwagi, to inni posłowie też mogą je zgłaszać. Chyba mogą, nie? Chciałem tylko zapytać pana ministra, czy pan minister wiedział, jaki będzie koszt. Czy macie analizy, jaki jest koszt tego typu kontroli generowanych w tej skali? Wiadomo, że skoro ma je ponieść deweloper, to kontrole te są następnym kosztem, który wejdzie w koszt mieszkania. Wiadomo, że wybudowanie mieszkania kosztuje kolejne kontrole i są niezwykle rozbudowane, wnikliwe, a mówiąc szczerze: absurdalne wymagania, które są w tym przepisie. Czy pan prezes rozważał zatem, aby swoją instytucją sam wykonał te kontrole? Skoro ma pan taki świetny pomysł, to może UOKiK będzie te kontrole realizował? UOKiK by jednak na tym, nie zarobił, a banki na tym zarobią.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, pańskie uwagi wykraczają poza powszechnie obowiązujące zasady dobrego wychowania. Rozpatrzyliśmy art. 17.

Przechodzimy do art. 18. Bardzo proszę, Biuro Legislacyjne.

Legislator Magdalena Kłorek:

Pani przewodnicząca, tutaj biuro ma pytanie dotyczące posługiwania się odmiennym sformułowaniem w art. 18 i w art. 19. W art. 19 wskazano, że bank wypłaca środki w „nominalnej” wysokości, natomiast takiej wysokości nie określono w art. 18 ust. 1. Jest więc pytanie, czy ma to być również zwrot „w nominalnej wysokości”, tak jak w art. 19 ust. 2, czy z odsetkami. W ocenie biura należałoby to doregulować.

Pani przewodnicząca, jest jeszcze jednak uwaga, również do art. 18 ust. 1. Tutaj wnioskodawca posługuje się nieostrym pojęciem „niezwłocznie”. W ocenie biura należałoby rozważyć konkretny termin w dniach. Takie sformułowanie, poza tym, że jest nieostre, jeszcze de facto uniemożliwia dochodzenie ustawowych odsetek za opóźnienie, ponieważ nie wiadomo, kiedy płatność staje się wymagalna.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę pana ministra o odniesienie się do tej uwagi.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Pani przewodnicząca, zacznę od drugiej uwagi. Jeżeli chodzi o wyrażenie „niezwłocznie”, to jest konwencja poprzednio omówionej uwagi. Tutaj też bylibyśmy za tym, żeby to wyrażenie pozostało. Jeżeli natomiast chodzi o pierwszą uwagę, to oczywiście chodzi o nominalną wysokość.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czy jest jasność dla Biura Legislacyjnego?

Legislator Magdalena Klorek:

Jest jasność, pani przewodnicząca, natomiast dodanie wyrazów „nominalnej wysokości” wymaga poprawki, bo jest to decyzja merytoryczna. W tej chwili to jest niejasne, natomiast decyzja, że to jest wartość nominalna, wymaga wprowadzenia poprawki. Rozumiem, że to Komisja...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czy jest jakaś przeszkoda, żeby przygotować tę poprawkę teraz, jeżeli jest zgoda? Prosiłabym o przygotowanie tej poprawki, a jeśli można, prosiłabym o zgłoszenie tej uwagi do art. 19. W międzyczasie przegłosujemy poprawkę do art. 18 i jakoś zakończymy ten rozdział.

Legislator Magdalena Klorek:

Tutaj, pani przewodnicząca, jest pytanie do wnioskodawcy. Czy w ust. 2 nie należy uzupełnić tego przepisu po „Bank wypłaca” wyrazem „nabywcy” albo nawet wyrazami „nabywcy przypadające mu środki”? Z samego brzmienia przepisu nie wynika, komu bank ma wypłacić środki. W naszej ocenie należałoby ten przepis doprecyzować.

Druga kwestia dotyczy sformułowania użytego w art. 19 ust. 1, gdzie mowa jest: „oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych”. Tutaj wnioskodawca zaznacza, że jest oświadczenie woli, natomiast w art. 18 ust. 1 posługuje się sformułowaniem: „oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów”. Z kolei w art. 44 ust. 1 posługuje się terminem: „Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy”. W naszej ocenie pojęcia te należałoby ujednoclić przynajmniej w zakresie oświadczenia o odstąpieniu od umowy, ponieważ raz wnioskodawca określa je jako oświadczenia o odstąpieniu, kiedy indziej jako oświadczenie woli o odstąpieniu. Należałoby więc kierunkowo zdecydować, w którą stronę należałoby ujednoclić przynajmniej te pojęcia.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę pana ministra o to, żeby odniósł się do uwagi do art. 19.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Jeżeli chodzi o kwestię „oświadczenia woli”, i to jest uwaga pierwsza, ale omówiona przez biuro w punkcie drugim, to proponujemy jednak, żeby wyrażenie „oświadczenie woli” zostało, bo chcemy, żeby to było interpretowane zgodnie z teorią oświadczeń woli, o której mowa w Kodeksie cywilnym. Jeżeli natomiast chodzi o kwestię, którą Biuro Legislacyjne podniosło przed chwilą, czyli o to, że raz posługujemy się sformułowaniem „oświadczenie woli” ... Czy mówimy tu o art. 19?

Legislator Magdalena Klorek:

Tutaj chodziło o pewną niekonsekwencję. Raz posługują się państwo terminem „oświadczenie woli”, a raz tylko „oświadczenie”, i to w obrębie tych samych czynności. Podałam przykład art. 18 ust. 1, gdzie jest mowa o „oświadczeniu o odstąpieniu”, a w art. 44 ust. 1 jest mowa o „oświadczeniu woli”. Należałoby więc ujednoclić przynajmniej przy okazji rozpatrywania art. 44 z art. 18, ale, jak się wydaje, jest to szerszy problem. Czy państwo przeoczyli po prostu gdzieś oświadczenie, czy to jest przemyślane?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Wydaje mi się, że to nie jest szerszy problem. Jeżeli chodzi o art. 44, to jak do niego dojdziemy, będziemy o tym dyskutować. Jeżeli natomiast mówimy o oświadczeniu o odstąpieniu od umowy, to oświadczenie odstąpienia jest instytucją. Mówi się o „oświadczeniu o odstąpieniu od umowy”, ale czym innym jest oświadczenie woli o sposobie podziału środków. To już jest po prostu wyrażenie systemowe, które powinno zostać, i w tym zakresie nie widzimy niespójności. Jeżeli chodzi o art. 44, to pozwolę sobie odnieść się do niego, jak do niego dojdziemy.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne, oczywiście.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Jeżeli zaś chodzi o uwagę drugą, czyli...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

„(...) nabywcy przypadające mu środki”?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak. Proszę zauważyć, że w art. 19 mamy sytuację, w której strony rozwiązują umowę, bo tak postanowiły. To nie jest sytuacja, w której deweloper nie wypełnia jakichś ustawowych obowiązków. Wtedy muszą się rozliczyć, więc na rachunku powierniczym nie ma środków, które stricte przypadają, jak np. w przypadku odstąpienia od umowy. To strony wzajemnie się rozliczają, bo decydują o tym, że umowa zostanie rozwiązana, więc jest to trochę inna sytuacja niż w przypadku odstąpienia, o którym mowa w ustawie.

Legislator Magdalena Klorek:

Rozumiem, że pozostaje bez zmian. Tak?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Krótko mówiąc, UOKiK stoi na stanowisku, żeby nie uwzględnić drugiej uwagi Biura Legislacyjnego, czyli wyrzucamy: „nabywcy przypadające mu”, bo nie ma zgody rządu na taki zapis. Te kwestie mamy omówione. Mam pytanie, czy jest przygotowana poprawka.

Legislator Ewelina Roguska:

Proponowalibyśmy ewentualnie w przerwie uzgodnić to z wnioskodawcami.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli jeszcze nie jesteście państwo gotowi, żeby w przerwie konkludować, tak?

Legislator Ewelina Roguska:

Jeśli chodzi o samą treść poprawki, proponujemy, że uzgodnimy ją w przerwie i zgłosimy ją po przerwie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze, w porządku. W takim razie zostawiamy art. 18 i 19 i wrócimy do nich po przerwie. Ogłaszam przerwę do godz. 12:45.

[Po przerwie]

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Szanowni państwo, wznawiamy obrady po przerwie. Najpierw przystąpimy do sprawdzenia kworum. Poproszę o przygotowanie pulpitu. Państwa posłów proszę o zalogowanie się w naszym systemie do zdalnego uczestnictwa, a posłów obecnych na sali o zalogowanie się kartą do urządzeń do głosowania. Przystępujemy do sprawdzenia kworum. Proszę o opublikowanie wyników. Jak podpowiada sekretariat, zalogowało się i głos oddało 8 posłów, co oznacza, że na 11-osobowy skład podkomisji mamy kworum, a zatem możemy przystąpić do dalszych prac.

Proszę państwa, mamy w tej chwili art. 18. Przypominam, że przed przerwą debatowaliśmy nad zgłoszeniem poprawki polegającej na tym, żeby w ust. 1 po wyrazach „mieszkaniowym rachunku powierniczym” dodać wyrazy „w nominalnej wysokości”. Poprawka ta została przygotowana. Ja tę poprawkę autoryzuję.

W związku z powyższym, jak rozumiem, Biuro Legislacyjne się wypowiedziało, bo poprawka jest przygotowana łącznie przez Biuro Legislacyjne i UOKiK, a zatem możemy przystąpić do przegłosowania tej poprawki. Proszę o przygotowanie pulpitu do głosowania. Kto z państwa jest za przyjęciem w art. 18 w ust. 1 poprawki polegającej

na dodaniu po wyrazach „mieszkaniowym rachunku powierniczym” wyrazów „w nominalnej wysokości”?

Kto z państwa jest za? Kto z państwa jest przeciw? Kto się wstrzymał? Jak będziemy mieć 9 głosów, proszę o podanie wyników, bo tyle posłów teraz uczestniczy. Proszę państwa, 8 posłów było za, nikt się nie sprzeciwił, wstrzymał się 1 poseł. Stwierdzam, że poprawka została przyjęta. Poprawki legislacyjne zostały omówione, a zatem rozpatrzyliśmy art. 18.

Art. 19. Omówiliśmy poprawki legislacyjne. Rząd nie zgodził się na przyjęcie tej poprawki. Na kwestię ujednoczenia z art. 18 rząd również się nie zgodził. Dobrze pamiętam? Tak, a zatem, proszę państwa, omówiliśmy art. 19. Proszę bardzo, pan Płochocki.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Jeszcze przed przerwą zgłaszałem się do art. 18. Pragnę zwrócić państwa uwagę, że obecna treść art. 18, która co prawda jest niemalże identyczna jak dotychczasowe brzmienie, lecz w połączeniu z nową treścią art. 42 ust. 1 pkt 11 daje gwarancję odstąpienia od umowy choćby przez spekulantów czy tzw. flipperów.

Mianowicie art. 18 wprowadza obowiązek wypłaty, aby bank wypłacił środki, kiedy dostanie oświadczenie od nabywcy o tym, że odstępuje od umowy na podstawie całego art. 42, w którym jest przewidzianych wiele przypadków. Większość przypadków jest oczywiście uzasadniona i wtedy bank nie powinien badać, czy nabywca odstępuje od umowy słusznie, czy ma rację, czy nie ma racji, jednakże dzisiaj mamy sytuację, w której dzięki wykorzystaniu mechanizmu, który zostaje stworzony, flipper może sobie zarezerwować dowolną liczbę mieszkań w inwestycji mieszkaniowej, licząc, że przez to, że mieszkania nie wejdą do oferty, będzie mógł sprzedać je na rynku wtórnym tuż przed tym, jak budynek zostanie oddany do użytkowania.

Takie transakcje widzieliśmy w coraz większej skali jeszcze przed lockdownem w marcu zeszłego roku. Jeżeli okazałoby się, że z jakiegoś powodu ceny mieszkań jednak nie rosną albo spadają, wówczas taki flipper na podstawie prywatnej opinii rzeczoznawcy budowlanego, która jest przewidziana w art. 42 w ust. 1 pkt 11, może odstąpić od umowy i bank będzie miał obowiązek zwrotu kosztów z rachunku powierniczego. Wskazuję, że tworzymy system spekulacyjny, który gwarantuje to, że jako flipper mogą zaryzykować środki, blokując obrót mieszkaniami dla rodzin, które może chciałyby tam zamieszkać. Wszystkie środki dostanie z powrotem tylko dzięki prywatnej opinii rzeczoznawcy, bez możliwości weryfikacji sądowej, bo taka nadal jest odrzucana przez UOKiK, o co my jednak bardzo mocno wnioskujemy. To jest po prostu niebezpieczne.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Art. 18 został już rozpatrzony. Będzie możliwość powrotu do niego na etapie przyjmowania sprawozdania Komisji. Poprawki w art. 19 zostały omówione, a zatem rozpatrzyliśmy art. 19.

Przechodzimy do rozdziału 4: „Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego”. Jak rozumiem, do tytułu rozdziału 4 uwag nie ma.

Przechodzimy do art. 20. Bardzo proszę Biuro Legislacyjnego o zreferowanie własnych uwag. Nie macie państwo uwag. Mam tutaj prospekt informacyjny wraz z załącznikami.

Legislator Adam Niewęglowski:

To jest w art. 21.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Oczywiście, jasne. Czy są uwagi do art. 20? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 20.

Przechodzimy do art. 21. Bardzo proszę, panie mecenasie.

Legislator Adam Niewęglowski:

Dziękuję bardzo głos, szanowna podkomisjo. Jest pytanie ze strony rządowej dotyczące ust. 3. Tam jest taka redakcja: „deweloper przekazujący prospekt informacyjny wraz z załącznikami”. Wydaje nam się i jest to oczywiste, że wyrazy „przekazujący prospekt informacyjny wraz z załącznikami” są zbędne i należałoby je wykreślić. Dziękuję bardzo.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Tak, można je skreślić.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Uwaga została uwzględniona. Innych uwag nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 21.

Przechodzimy do art. 22. Czy są uwagi do art. 22? Zgłasza się Polski Związek Firm Deweloperskich. Bardzo proszę.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękujemy. To uwaga zgłaszana od początku istnienia dzisiejszej regulacji. Cały czas nie mamy tego uregulowanego i nie wiemy, w jaki sposób i komu mamy dostarczać aktualizację prospektu. Dzisiaj rynek działa trochę na domniemaniu, że dostarczamy aktualizację prospektu tylko tym osobom, które zgłaszają dalszą chęć nabycia mieszkania, co oczywiście jest słuszne i zgodne z założeniem i z ratio legis, natomiast liczyliśmy, że nowelizacja ureguluje tę kwestię wprost, bo dzisiaj wszyscy w komentarzach o doktrynie stwierdzają, że ustawa nie dookreśla tego, że powinniśmy uzupełniać aktualizację prospektów tylko tym, którzy chcą przystąpić do umowy. Wnioskujemy o poprawienie tego.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Zgłaszał się poseł Tomczak. Proszę.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Też chciałem zwrócić uwagę na jedno istotne zagadnienie, czyli na to, że za każdym razem jest tutaj wprost żądanie aktualizacji prospektu informacyjnego, który wedle tego projektu stanowi część aktu notarialnego. Z tego, na co zwróciłem uwagę w którymś artykule, teraz nie powiem dokładnie w którym, ale rzuciło mi się w oczy to, że prospekt informacyjny ma być częścią aktu notarialnego. Tak? Ma być włączony? Potwierdziła pani, że tak jest, czyli jest tak, że przy każdej zmianie prospektu w trakcie inwestycji de facto trzeba zmienić akt notarialny.

Co więcej, trzeba zwrócić uwagę, że w trakcie inwestycji dane w prospekcie wielokrotnie się zmieniają. Mamy wyodrębnione garaże i już mamy inny kształt prospektu, inną opisówkę, inne księgi wieczyste, zmienia się sytuacja wokół tej inwestycji, uzyskiwane są nowe pozwolenia, pojawiają się nowe służebności itd., itd. Problem polega więc na tym, że jeżeli mamy to na bieżąco aktualizować i deweloper ma taki obowiązek, to w trakcie inwestycji naprawdę trzeba by akt notarialny wielokrotnie zmieniać.

Uczulam państwa, chyba że coś źle zrozumiałem, ale to jest chyba błąd w myśleniu, którego należałoby uniknąć, ponieważ to jest technicznie niewykonalne, żeby kilkanaście razy w ciągu jednej inwestycji ze wszystkimi stronami nowelizować zawierane akty notarialne, niepotrzebnie obciążając tych ludzi kosztami, bo zmiana będzie je generowała.

Po drugie zaliczenie prospektu informacyjnego do części aktu, a nie załącznikiem, jaki był do tej pory, stanowi dzisiaj duży problem. Jak rozumiem, oczekujecie państwo, że notariusz oprócz tego, że przeczyta umowę, będzie czytał też cały prospekt informacyjny stronie... z którą i tak zgodnie z zapisami ustawy zapoznała. Jest to więc troszeczkę bezcelowe utrudnienie.

Umowy deweloperskie i tak trwają średnio godzinę i są niezwykle obszerne. Wydrukowanie wypisu do takiej umowy to ryza papieru, tak że tysiące hektarów lasów leżą przy tym przez drukarki w kancelariach notarialnych. Trzeba coś z tym zrobić, żeby niepotrzebnie nie obciążać strony, a także przedsiębiorców, dodatkowymi problemami. Wystarczająca jest ta regulacja, która była do tej pory, o tym, że zapoznaje się i jest to załącznik. Niekoniecznie musi to być załącznik do aktu notarialnego.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie pośle. Bardzo proszę panią dyrektor o odniesienie się do tych uwag.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca. O ile dobrze zrozumiałam pana posła, chodzi o sposób doręczenia aktu notarialnego i o skutki, które on wywołuje. Jeżeli dobrze

zrozumiałam, to chcę podkreślić, że aktualny projekt nic w tym zakresie nie zmienia. To wszystko, o czym pan poseł raczył powiedzieć, już jest w obecnej ustawie o ochronie nabywcy. Przedłożenie rządowe nic w tym zakresie nie zmienia.

Jedyne, co zmienia się w samym prospekcie, to różne kwestie, które branża nawet podnosiła, czyli kwestie doprecyzowania itd., itd., które są de facto na korzyść. Jeszcze raz, więc wyjaśnię, że w zakresie samego sposobu doręczenia prospektu i skutków, które wywołuje, projekt ustawy nic nie zmienia w stosunku do aktualnego stanu prawnego.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo dziękuję, pani dyrektor. Chęć zabrania głosu wyrażała jeszcze pani poseł Sibińska. Proszę.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Wczoraj rozmawiałam o tym z panem prezesem, bo były takie właśnie sygnały dotyczące uciążliwości załączania prospektu do umowy notarialnej, co podnosi koszt. Rzeczywiście dzisiaj jest tak, że prospekt jest w jakiejś formie załącznikiem, najczęściej jest tam jakieś ksero. Chodzi właśnie o to, czy nie byłoby słuszne, żebyśmy poszli w kierunku np. oświadczenia nabywcy o tym, że otrzymał taki prospekt, ponieważ taki prospekt otrzymuje przecież już na innym etapie. Podnieśliśmy rangę tego prospektu, wpisując go jako element obowiązkowy, a nie otrzymywany na żądanie nabywcy. Jeśli więc jest to element obowiązkowy i deweloper musi przekazać taki prospekt nabywcy, to czy nie wystarczyłoby oświadczenie nabywcy o tym, że on taki prospekt otrzymał? Tyle.

Rzeczywiście jest to pewna uciążliwość. Faktycznie, tak jak mówił wczoraj pan prezes, a ja też to sprawdziłam, dzisiaj jest to obowiązujące, ale możemy to po prostu zweryfikować, biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, pani poseł. Poproszę panią dyrektor bądź pana ministra, który właśnie do nas dołączył, o odniesienie się do tej uwagi.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

To może ja już dokończę. Pani poseł, co do stanu prawnego jest tak, jak pani wspomina, natomiast proszę zauważyć, że prospekt informacyjny to bardzo ważna część umowy. Prospekt informacyjny to dokument, który deweloper wręcza nabywcy i na podstawie którego nabywca może podjąć decyzję co do tego, czy dalej chce tę umowę zawrzeć, czy nie.

Mówiąc krótko, gdybyśmy patrzyli na to od strony nieuczciwych praktyk, to gdyby deweloper zawarł w prospekcie informacyjnym informacje nieprawdziwe albo przekonywał konsumenta, że one są prawdziwe, a potem postąpił zgoła inaczej, czyli w obrębie jakiejś inwestycji byłyby zupełnie inne inwestycje, aniżeli deweloper oświadczał w prospekcie informacyjnym, wówczas nabywca ma konkretne podstawy prawne do tego, żeby wysuwać konkretne roszczenia i bronić się. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo dziękuję pani dyrektor za udzielenie odpowiedzi. Proszę państwa, rozpatrzyliśmy art. 22.

Przechodzimy do art. 23. Nie widzę uwag. Rozpatrzyliśmy art. 23.

Czy są uwagi do art. 24? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 24.

Przechodzimy do art. 25. Są tam uwagi Biura Legislacyjnego. Proszę uprzejmie, panie mecenasie.

Legislator Adam Niewęglowski:

Szanowna Komisjo, dziękuję za głos. W art. 25 w ust. 3 proponujemy następującą redakcję: „Dokumentem potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w ust. 2”, a dalej jak w druku. Wydaje nam się, że ta redakcja, zaczerpnięta z art. 26 ust. 1 pkt 9, byłaby tutaj właściwsza.

Ponadto w ust. 4 art. 25, w środku, gdzie jest mowa: „w ust. 1 pkt 1 lub 2”, proponujemy skreślić wyrazy „pkt 1 lub 2”, ponieważ one wyczerpują całą treść normatywną ust. 1. W związku z tym uważamy, że wyrazy „pkt 1 lub 2” należałoby wykreślić. Gdy-

byśmy mieli zgodę podkomisji, prosilibyśmy o upoważnienie, aby dokonać takich zmian w obrębie projektu. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie mecenasie. Proszę panią dyrektor o odniesienie się do tych dwóch uwag.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Jest zgoda w stosunku do obu.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czy są jakieś inne uwagi? Zgłasza się pan Płochocki. Proszę bardzo.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca. Szanowni państwo, wskazuję na potrzebę zmiany w art. 25. Momentem, kiedy przedstawiamy zgodę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie, powinna być data zawarcia umowy deweloperskiej lub umowy przenoszącej własność, ewentualnie przedwstępnej, ale generalnie mówimy o umowie deweloperskiej. Nie jest to data rozpoczęcia sprzedaży. To jest ta sama uwaga, która była przeze mnie wnoszona przy umowie rezerwacyjnej. Na moment rozpoczęcia sprzedaży...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Której jednostki redakcyjnej dotyczy zmiana, którą pan postuluje?

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Art. 25 ust 1. „Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek posiadać”. Jesteśmy przy art. 25. To jest ust. 1. Tam racjonalnie powinno być: „który zawiera umowę deweloperską” i należałoby zrobić po prostu odwołanie z art. 2. Wskazuję, że dzisiaj nie posiadamy tych zgód na moment, kiedy w ogóle rozpoczynamy sprzedaż. Załatwiamy to równoległe z procesem i przed zawarciem pierwszej umowy deweloperskiej z nabywcą oczywiście powinniśmy przedstawiać takie zgody.

Zgadzamy się co do intencji UOKiK-u, żeby te zgody były obligatoryjne, jednocześnie proszę zobaczyć, że wprowadzają państwo art. 59 i odpowiedzialność karną dewelopera, który nie miał takiej zgody na moment rozpoczęcia sprzedaży. Warunkiem powinien być moment podpisania pierwszej umowy z nabywcą. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy pan minister odniesie się do tego? Pani dyrektor, proszę bardzo.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Jeżeli chodzi o art. 25, moment, w którym deweloper powinien posiadać taką zgodę, jest spójny z innymi przepisami, czyli jest to rzeczywiście moment rozpoczęcia sprzedaży. Trzeba pamiętać, że moment rozpoczęcia sprzedaży to pojęcie zdefiniowane w słowniczku w samej ustawie. Jest to taki moment, w którym deweloper jest gotów zawierać umowy deweloperskie. Mamy rozumieć to tak, że w tym momencie przychodzi nabywca do dewelopera i mówi: Chcę zawrzeć umowę. W tej sytuacji, jak wchodzę do sklepu i sprzedawca ma towar, tak deweloper też w pewnych elementach powinien być gotowy do zawarcia umowy, czyli powinien mieć już wszystkie kryteria, które są obowiązkowe i warunkują zawarcie umowy. Tyle z mojej strony, dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Panie pośle, proszę, ale już krótko, bo dyskutujemy o tym już dość długo. Proszę.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Problem polega na tym, jakie zaświadczenie ma wydać bank... zwolnienia z tych obciążeń. Pamiętajmy, że na tym etapie nie wiadomo, co klient kupi. Zaświadczenie to musi

obejmować udział hali garażowej albo komórkę lokatorską, albo będzie obejmowało jedno mieszkanie, albo trzy, albo cztery, albo pięć.

Mam pytanie o to, jak to sobie państwo wyobrażacie, skoro przed rozpoczęciem inwestycji nie wiadomo, kto co będzie chciał kupić? Jak to oświadczenie ma wyglądać? Będzie ono wydawane dla każdego nabywcy osobno w stosunku do lokalu, który on nabędzie albo kilku lokali, czy może jest tak, że lokal może się zmienić, bo przyjdzie nabywca i poprosi pięć ścianek w środku i wielkość tego lokalu będzie inna? Tyle.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę panią dyrektor, pana ministra o odniesienie się do tej uwagi i wątpliwości pana posła.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Na chwilę obecną zgoda na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu w wielu przypadkach jest wydawana, natomiast nie jest obligatoryjna. O jakiej sytuacji mówimy? O takiej, że bank wyraża zgodę dla całego deweloperskiego przedsięwzięcia inwestycyjnego, iż po spłacie środków przez nabywców będą oni mieli prawo do wyodrębnienia lokali i nabycia ich, a zatem w tym momencie kończy się zabezpieczenie ze strony banku. Ujednocimy to po to, żeby dać jedną ochronę nabywcy w stosunku z deweloperem. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Bardzo proszę Biuro Legislacyjne o uwagi.

Legislator Adam Niewęglowski:

Uwagi do art. 25 były już zgłaszane.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Więcej nie macie. Dobrze, w porządku. Proszę państwa, rozpatrzyliśmy art. 25.

Przechodzimy do art. 26. Proszę Biuro Legislacyjne o zgłoszenie uwag.

Legislator Adam Niewęglowski:

Szanowna Komisjo, w art. 26 prosimy zwrócić uwagę na pkt 3 ust. 1. Jest tu mowa: „pozwoleniem na budowę”. W załączniku jest mowa o możliwości zapoznania się z kopią decyzji o pozwoleniu na budowę. Załącznikiem będziemy zajmowali się później, jest natomiast pytanie, czy tutaj powinien być oryginał czy kopia decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ponadto chodzi jeszcze o samą ewentualną redakcję brzmienia pkt 3, bo nawet jeżeli to miałyby być pozwolenie, a nie kopia, to jest pytanie, czy miałyby to być „pozwoleniem na budowę”, czy „decyzją o pozwoleniu na budowę”. To jest kwestia redakcji.

Drugie pytanie dotyczy ust. 3 pkt 3. Na końcu jest mowa: „o których mowa w art. 4”. Mamy pytanie, czy nie powinno być jak we wprowadzeniu do wyliczenia, czyli: „w art. 4 pkt 1”. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę rząd o odniesienie się do tych dwóch uwag legislacyjnych. Bardzo proszę panią dyrektor.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Jeżeli chodzi o pkt 3, to tutaj powinno być jednolicie i powinno być: „pozwolenie na budowę”. Chyba nie do końca zrozumiałam uwagę biura, o której mowa w dalszej części. Pytają państwo o to, czy powinna być decyzja, czy pozwolenie?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Było pytanie, czy ma być oryginał, czy kopia, i czy nie powinno być: „decyzja o pozwoleniu na budowę”.

Legislator Adam Niewęglowski:

Już mówimy. Ponieważ w załączniku jest mowa o kopii decyzji o pozwoleniu na budowę, nawet jeżeli ma to być oryginał, czyli pozwolenie na budowę, to jest pytanie, czy ma być pozwolenie na budowę, czy decyzja o pozwoleniu na budowę.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Powinien być oryginał i powinno być decyzje o pozwoleniu na budowę.

Legislator Adam Niewęglowski:

Do ust. 3 było jeszcze pytanie o pkt 3. Chodzi o zakończenie. Tam jest mowa: „w art. 4”. Proszę zwrócić uwagę, że we wprowadzeniu do wyliczenia mamy: „w art. 4 pkt 1”. Czy tu też nie trzeba by na końcu dodać „pkt 1”? To jest pytanie. Mamy wątpliwość i nie wiemy.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Nie. Naszym zdaniem redakcja jest poprawna i powinno być tak jak w przedłożeniu.

Legislator Adam Niewęglowski:

Okej, czyli zmieniamy tylko w ust. 1 w pkt 3. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę. Omówiliśmy uwagi legislacyjne. Teraz pani poseł Sibińska, proszę uprzejmie.

Posel Krystyna Sibińska (KO):

Przypomnę, że zmienialiśmy przepisy i uprościliśmy procedurę, jeśli chodzi o domy jednorodzinne. Są tam zgłoszenia z projektem, więc nie wiem, czy nie należałoby też dostosować tego nazewnictwa do obowiązujących przepisów.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czy pan minister bądź któraś z upoważnionych osób odniesie się do tego? Proszę bardzo.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Pani poseł, jeszcze w ramach procesu skonsultujemy to z właściwym ministerstwem.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Z Ministerstwem Infrastruktury.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak. I ewentualnie zgłosimy stosowne poprawki, jeżeli zajdzie taka potrzeba.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Pan poseł Chrzan chciał zabrać głos. Proszę uprzejmie.

Posel Tadeusz Chrzan (PiS):

Mam jedno pytanie, a właściwie jedną uwagę. Nie szedłbym w „decyzję o pozwoleniu na budowę”, dlatego że, jak słusznie zauważyła pani poseł, nie wszystkie obiekty wymagają decyzji, a „pozwolenie na budowę” jest określeniem szerszym, które wyczerpuje również zgłoszenia, jeżeli nie będzie procesu, to znaczy, że jest to pozwolenie na budowę. Dzisiaj natomiast nie wszystkie pozwolenia są wydawane w formie decyzji.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zbiór tych zmian, które były wprowadzone w Prawie budowlanym na początku 2020 r., to bodajże druk nr 130 albo 121, gdzie gruntownie dokonaliśmy zmian. Pracowałyśmy przy tym obie z panią Sibińską. Rzeczywiście trzeba zastanowić się nad redakcją tego, żeby to nie było sprzeczne.

Legislator Adam Niewęglowski:

Szanowna Komisjo, to biuro wycofuje się z tej uwagi i teraz pałeczka należy do strony rządowej, żeby ewentualnie przygotować się w zakresie poprawki. W takim razie nie zmieniamy niczego w art. 26, jeżeli chodzi o uwagi legislacyjne. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. Pan Płochocki, proszę.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

To nie jest już może uwaga ze środowiska deweloperskiego, tylko uwaga w nawiązaniu do objęcia dodatkowymi obowiązkami przedsiębiorców małych, którzy kupią lokal i po 5, 10 latach będą go sprzedawali. Zwracam uwagę na treść art. 6 ust. 3 pkt 4. Taki księgowy czy dentysta będzie miał obowiązek przedstawienia m.in. projektu budowlanego, decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i o pozwoleniu na budowę, kiedy będzie po 5, 10 lub 25 latach odsprzedawał ten lokal i pierwszy raz nabywcą takiego lokalu będzie osoba fizyczna. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję, ale wydaje mi się, że pan minister już ten problem wyjaśniał. To jest kontrakt notarialny i osoba fizyczna osobie fizycznej może taką transakcję wykonać. Dobrze pamiętam, panie ministrze?

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Tak, tutaj nie ma reguły, żeby to było w trybie ustawy deweloperskiej. Może to być normalny akt notarialny.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne. Proszę państwa, rozpatrzyliśmy art. 26.

Przechodzimy do art. 27. Biuro Legislacyjne, proszę uprzejmie.

Legislator Adam Niewęglowski:

Szanowna Komisjo, w art. 27 w pkt 1 jest drobna redakcja. Na końcu pierwszej linijki jest mowa: „lub zadaniu inwestycyjnym, w tym gruncie”. Proponujemy: „lub zadaniu inwestycyjnym, w tym o gruncie”.

Ponadto w środku pkt 1 jest mowa: „lub domu jednorodzinnym, o których mowa w części III”. Otóż w załączniku nie ma części trzeciej. Jest część ogólna oraz indywidualna. Proponujemy taką redakcję, aby było: „o których mowa w części ogólnej w pkt III oraz części indywidualnej”, a dalej jak w druku. Ta trójka byłaby rzymska, to jest nietypowe, ale tu odwołujemy się do załącznika. Wydaje nam się, że w tym momencie jest to najlepszy możliwy zapis, czyli: „w części ogólnej w pkt III oraz części indywidualnej”, a dalej jak w druku. Do tego artykułu to wszystko. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę pana ministra lub panią dyrektor o odniesienie się do dwóch propozycji biura.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Podzielamy te uwagi. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy są jakieś inne uwagi do art. 27? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 27. Na tym skończył się rozdział 4.

Przechodzimy do rozdziału 5: „Umowa rezerwacyjna”. Tytuł rozpatrzyliśmy.

Art. 28. Czy są uwagi? Na pewno jest uwaga legislacyjna. Proszę, pani mecenas.

Legislator Magdalena Kłorek:

Tak, pani przewodnicząca, są uwagi do ust. 2. Po wyrazach „oferty sprzedaży lokalu” proponujemy dodać „mieszkalnego”, ponieważ umowa może dotyczyć tylko lokali mieszkalnych.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czy pan minister się zgadza?

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Tak, jest pełna zgoda. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Doskonale. Dziękujemy bardzo. Innych uwag nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 28.

Art. 29. Uwag legislacyjnych nie ma. Czy są jakieś inne uwagi? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 29.

Art. 30. Również nie widzę uwag legislacyjnych. Czy są jakieś inne uwagi do art. 30? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 30.

Art. 31. Bardzo proszę, pani poseł.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Mam uwagi. Pani przewodnicząca, szanowni państwo, mam pytanie. „Opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet ceny nabycia”. Później mamy ust. 4 o tym, że „deweloper przekazuje opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy”. Moje pytanie jest takie. Dlaczego nie możemy zostawić tutaj pewnej dowolności? Czy nie byłoby dobrze, żeby strony uzgodniły sobie umowę i żeby np. deweloper mógł zwracać opłatę rezerwacyjną dla nabywcy?

Tak jak mówię, jest też tutaj kwestia terminu. Tych operacji jest dosyć dużo. Może to być dosyć uciążliwe. Sugestia jest taka, żeby pozostawić pewną dowolność, czy zwracane jest to na rachunek powierniczy, czy do nabywcy. Wydaje mi się, że ta swoboda może być zostawiona, bo przecież umowa rezerwacyjna często jest wpłacana z innych funduszy niż z kredytów itd., więc może warto tę operację zostawić na zasadzie dowolności umowy między stronami.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy pan minister odniesie się do uwagi pani poseł?

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Tak. Oczywiście przewidzieliśmy tę konstrukcję, gdzie umowa rezerwacyjna po pierwsze ma ograniczenie maksymalne, a po drugie ma ten mechanizm, kiedy zachowuje ją deweloper, kiedy zwraca konsumentowi, kiedy zwraca z podwójną wysokością. Możemy dyskutować, natomiast przyjęliśmy, że przy zawieraniu umowy rezerwacyjnej istnieje duże prawdopodobieństwo, że zostanie ona sfinalizowana.

Proszę pamiętać, że na konsumencie spoczywają pewne konkretne obowiązki. Mówimy też o stosunku pomiędzy stronami i dlatego nie chcieliśmy zaburzać mechanizmu związanego z DFG. Kwestia jest do ewentualnej dyskusji, czy już teraz chcemy, czy nie, żeby ta składka była i gwarantowała bezpieczeństwo, żeby też nie dawała płaszczyzny do tego, żeby manewrować, a z drugiej strony, żeby zachować pewną elastyczność po stronie przedsiębiorcy.

Jest to więc tylko i wyłącznie koncepcyjne to, jakie przyjmujemy sobie rozwiązanie. My przyjęliśmy rozwiązanie takie, że składka od razu wpłacana jest na DFG, żeby obejmować ochroną, żeby uniknąć sytuacji, że w przypadku przeniesienia jej na kontynuowanie tej umowy w formie relacji, w formie umowy deweloperskiej, element związany z maksymalną składką 1% gdzieś zaginął. Pokornie zdajemy się na opinię państwa jako Wysokiej Komisji. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Jak rozumiem, na tym etapie pani poseł nie zgłasza poprawki do tego artykułu?

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Nie, natomiast mam tu napisane i jeśli pani przewodnicząca pozwoli, przeczytam.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę bardzo.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Mam tu odniesienie do art. 48 ust. 2 pkt 2. „Składka stanowi iloczyn...”

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

„Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 7 i 8”.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Tak, tak. To na razie pozostawiam, natomiast jest sugestia odnośnie do terminu. Chciałam zwrócić uwagę, że firmy deweloperskie prowadzą przedsięwzięcia w różnych lokalizacjach, są też różni operatorzy, wykonawcy itd. Tak jak mówię, siedmiodniowy termin jest

dosyć trudny do realizacji, więc może warto wykonać gest wydłużenia terminu w takim kierunku, żeby te operacje nie zakłócały realizacji.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Mamy jeszcze dwa etapy do pracy nad projektem. Proszę państwa, rozpatrzyliśmy art. 31. Przechodzimy do art. 32. Jest uwaga legislacyjna. Proszę bardzo.

Legislator Magdalena Kłerek:

Tak, pani przewodnicząca. Tutaj jest tylko konieczność korekty: „nie stosuje się przypisu ust. 1”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli chodzi o wykreślenie słowa „przypisu”, tak?

Legislator Magdalena Kłerek:

O dodanie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze, przepraszam. Czy pan minister, rząd wyraża na to zgodę?

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Oczywiście, jest zgoda. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Rozpatrzyliśmy art. 32. Przechodzimy do art. 33... Przepraszam, było jeszcze zgłoszenie. Biorę to karb tego, że przez zdalny udział komunikacja jest utrudniona. Jeszcze do art. 32, proszę bardzo, panie prezesie.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Chciałem zapytać...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Przepraszam, panie pośle, wbrew zwyczajowi udzieliłam głosu panu Płochockiemu. Pan dostanie głos za chwilę. Przepraszam, ale pan jest dalej, więc jest mu trudniej. Proszę bardzo.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Do art. 32... Zwracam uwagę, że mamy tutaj nieścisłość. Powinniśmy zaktualizować ewentualne zmiany, które zaszły pomiędzy zawarciem umowy rezerwacyjnej a zawarciem umowy deweloperskiej, a nie na bieżąco aktualizować wszystkie zmiany, o których wiemy.

Jeżeli umawiamy się z klientem i np. dajemy mu pół roku na zdobycie kredytu w umowie rezerwacyjnej, to powinniśmy go poinformować, jeżeli zaszły jakieś zmiany przed tym, jak przystąpi on do umowy deweloperskiej, żeby powiedzieć mu: Drogi kliencie, w międzyczasie zmieniło się to i to. Dzisiaj treść przepisów nakazuje nam ciągłą aktualizację. To jest ten sam błąd, który istnieje wcześniej, a zwracam uwagę, że doktryna i wszystkie komentarze to krytykują. Prosiłbym o wskazanie, że jeżeli zmiany zaszły przed zawarciem umowy deweloperskiej, wtedy mamy obowiązek poinformowania o nich. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy pan minister chce odnieść się do tej uwagi? Proszę.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Tak, mimo wszystko odniosę się do niej. Pół roku to duży okres. To skarb, jeżeli trafiłby się tak życzliwy deweloper. Najczęściej mówimy o krótszej perspektywie, pewnie o trzech miesiącach, natomiast pamiętajmy o tym, że nie jest tak, że konsument powinien zostać poinformowany dopiero przed podpisaniem umowy deweloperskiej. Jeżeli podpisuje umowę rezerwacyjną i już po tygodniu deweloper dysponuje wiedzą o tym, że cechy czy funkcjonalność danego lokalu ulegną zmianie, to nie możemy akceptować sytuacji, że dopiero po iluś tygodniach albo po paru miesiącach, gdy konsument wykonał już pewną pracę związaną z analizą ryzyka, z zaciąganiem zobowiązań, pewne przygoto-

wania, które też zostawiają ślad, deweloper przed umową powie, że fajnie, że wykonałeś tę pracę, ale realnie zmieniliśmy elementy tak ważnego produktu, jakim jest lokal mieszkalny w tym, w tym i w tym zakresie. Ma to więc wpływ na proces decyzyjny realizowany przez konsumentów, dlatego mimo wszystko postulujemy zachowanie tego zapisu.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne, oczywiście. Zgłaszał się pan poseł Tomczak.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Rozumiem, że zakładacie państwo, że prospekt informacyjny na etapie umowy rezerwacyjnej musi posiadać deweloper. Tak? Chodzi o prospekt informacyjny, który później staje się elementem umowy. Uważam, że to jest kompletnie przedwczesne, ponieważ w umowie rezerwacyjnej określa się wszystkie parametry, strona nie jest specjalnie zaskakiwana nowymi informacjami. To jest umowa krótka, techniczna, której trwanie przeważnie jest niedługie, natomiast nakładanie tutaj dodatkowych obowiązków na przedsiębiorców w zakresie generowania prospektu informacyjnego już na etapie rezerwacyjnym nie ma większego sensu. Osoba, która przystępuje do umowy deweloperskiej, wcześniej otrzymuje ten prospekt z pełnymi danymi. Ograniczmy trochę tworzoną biurokrację dokumentów, bo one nikomu nie pomagają.

Po drugie naprawdę będzie problem. Czytałem, że zakładacie państwo, że prospekt informacyjny jest częścią umowy, czyli że notariusz będzie musiał odczytać prospekt informacyjny, z którym już raz nabywca się zapoznał, i będzie musiał drugi raz odczytać treść tego prospektu. Oprócz całej umowy, która ma kilkadziesiąt stron, będzie musiał odczytać jeszcze kilkadziesiąt stron prospektu informacyjnego, bo tam jest jednak taki zapis, że on jest częścią umowy, a notariusz ma obowiązek odczytania całej umowy.

Dolegliwości, jakie państwo wymyślacie, są więc dosyć znaczne i dosyć znacznie będą utrudniały działanie konsumentowi. One uderzają głównie w konsumenta. Konsument tego nie potrzebują. Proszę mi pokazać, który konsument wnioskuje o takie rozwiązania.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę, panie ministrze.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Rozszerzę. Pytanie jest pytaniem rozszerzonym ze strony Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Proszę państwa, mówimy o bardzo specyficznym produkcie. Nawet jeżeli dokonywalibyśmy zakupu samochodu o dużo mniejszej wartości, powiedzmy 50 tys. zł, to w momencie, gdy dogadujemy się ze sprzedającym, chodzimy i szukamy umowy kredytu, dogrywamy leasing i przechodzimy... Wyobraźmy sobie sytuację, że słyszymy, że dobrze, że jest to zrobione, ale samochód nie będzie biały, tylko będzie różowy, nie będzie miał silnika w benzynie, tylko będzie miał w dieslu, a siedzenia są w wersji dla pięciu pasażerów, a nie dla czterech, czy na odwrót. Mówimy tutaj o bardzo specyficznym produkcie, który nierzadko kosztuje setki tysięcy złotych, niekiedy więcej, o inwestycji często jednej, niepowtarzalnej dla konsumenta w całym życiu.

Nie wiem, jakie są doświadczenia pana posła, ale większość Polaków jednak nie kupuje często nieruchomości mieszkaniowej. Parametry związane z funkcjonalnością, parametry, jeżeli chodzi o lokal czy otoczenie, mają bardzo ważną rolę, a często mają decydujące znaczenie, jeśli chodzi o wybór. Konsument nie powinien więc być zaskakiwany w każdym momencie. Jeżeli zmiany są istotne, a są, bo pamiętajmy o tym, że mówimy o parametrach funkcjonalnych, o właściwościach czy to lokalu, czy danego osiedla, to konsument powinien jednak dysponować wiedzą, skoro dysponuje nią deweloper. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie ministrze. Widać, że problem budzi jeszcze wątpliwości. Teraz poseł Tomczak, potem pan Płochocki. Panowie, po minucie. Proszę.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Postaram się krótko. Powiem szczerze. Do tej pory rynek doskonale sobie radził bez tych konstrukcji. Żaden konsument nie wnioskował do pana prezesa, tylko wymyślił to urząd, który na siłę chce uszczęśliwić rynek, który tego nie potrzebuje. Nie ma potrzeby genero-

wania prospektu informacyjnego na etapie umowy rezerwacyjnej, a włączenie jest tylko możliwością. Przeważnie wszystkie parametry są opisane, więc proszę nie mówić takich rzeczy, że prospekt informacyjny jest jakoś szczególnie potrzebny. Jeżeli ktoś umawia się na jakieś mieszkanie, to w umowie rezerwacyjnej ma dokładnie opisaną jednostkę z załącznikiem, ze zdjęciem, z układem ścian i wie praktycznie wszystko na temat lokalu. Nie wiem, czy pan prezes kupował kiedyś mieszkanie, mam nadzieję, że tak, że był na umowie deweloperskiej...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, proszę skonkretyzować, skończyć z akcentami osobistymi i skoncentrować się na meritum.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Mówię o tym, że rozbudowywanie biurokratycznych elementów tej ustawy jest utrudnieniem dla przedsiębiorców i konsumentów i nie pomaga jednym i drugim.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, już to słyszeliśmy. Teraz poproszę pana Płochockiego o swoje uwagi.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Włączenie prospektu do umowy przedłuży to i będzie uciążliwością dla wszystkich stron z wyjątkiem UOKiK-u.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, minuta już minęła. Wałkujemy siedem razy to samo. Pan Płochocki, proszę uprzejmie.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję. Proszę państwa, niestety nie jesteśmy w stanie uzupełnić wszystkich informacji na bieżąco. Na państwa przykładzie w prospekcie informacyjnym mamy uzupełniać wszelkie zmiany. Ktokolwiek dostał np. warunki zabudowy z Sejmu, wie, że jest to 1 km. Proszę państwa, to jest pomiędzy ul. Marszałkowską, Centralnym Ośrodkiem Sportu Torwar, a ul. Okrąg na Powiślu. To są dziesiątki, setki decyzji. Tworzymy fikcję, bo fizycznie nie jesteśmy w stanie tego zrobić. Wskazuję na to, że dzisiaj w niektórych punktach ustawy jest tworzona fikcja. Nie powinniśmy narzucać na przedsiębiorców przepisów, które są niewykonalne. Nie jesteśmy w stanie zrobić tego, żeby wszystkie zmiany uzupełnić każdemu na bieżąco każdego dnia. To się po prostu nie udaje. Tworzymy fikcję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo za tę uwagę. Zanim udzielę głos panu ministrowi, pozwolę sobie wyrazić uwagę taką, że gdyby samorzady przywiązywały więcej staranności do procedury planowania przestrzennego i nie nadużywały decyzji o warunkach zabudowy, tylko prowadziły planowanie przestrzenne w sposób stabilny, w sposób przewidziany ustawą jako najważniejszy, stanowiąc plany zagospodarowania przestrzennego, a nie nadużywając jako wytrychu decyzji, która miała być ratunkiem na sytuacje trudne, a stała się najbardziej powszechną formą działalności planistycznej, wówczas środowisko deweloperskie nie miało by takich problemów, bo plany proceduje się dłużej, ale są bardziej stabilne.

Panie ministrze, proszę o odniesienie się.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję, pani przewodnicząca. Dziękuję też za te uwagi. To ma znaczenie. Jako nabywca każdy z nas chciałby wiedzieć, czy w odległości stu metrów od naszego okna powstanie jakiś wieżowiec lub czy pół kilometra od nas nie powstanie jakiś stadion, na którym będą odbywały się np. koncerty. Kibicuję i życzę nam wszystkim, żebyśmy doszli do takiej sprawności, jeżeli chodzi o pozwolenia na budowę, żeby pozwolenia były wydawane tak szybko, że budynki rosłyby jak na drożdżach.

Panie pośle, jeżeli chodzi o prospekt informacyjny, to na chwilę obecną te obowiązki, co już była uprzejma zauważyć pani poseł Sibińska, już są i ciążyą na notariuszach, dlatego informacja ta jest elementem umowy. Dalej chciałbym to zaakcentować...

Posel Jacek Tomczak (KP):

Wypowiedź poza mikrofonem.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę kontynuować, panie ministrze.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Jest istotne to, żeby konsument miał informację, co dzieje się w obrębie jego nieruchomości, w obrębie danego osiedla oferowanego przez dewelopera i w otoczeniu, jeżeli deweloper dysponuje tą wiedzą. Ma to wpływ na decyzje zakupowe Polaków. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Rozpatrzyliśmy art. 32.

Przechodzimy do art. 33. Najpierw Biuro Legislacyjne, potem pani poseł. Proszę uprzejmie.

Legislator Magdalena Klorek:

Pani przewodnicząca, biuro ma wątpliwości dotyczące art. 33 w ust. 2, tam, gdzie pojawia się sformułowanie: „deweloper nie usunął wad”. Mamy wątpliwości, czy chodzi o nieusunięcie tych wad w ogóle, czy chodzi o nieusunięcie ich w terminach, które wynikają z art. 40. Czy nie należałoby tego przepisu doprecyzować, czy to celowo zostało zapisane tak szeroko?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę o odniesienie się do tej uwagi, panie ministrze, pani dyrektor.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję. Do tych przypadków, czyli art. 3 i art. 4 stosujemy tylko art. 4 ust. 1-3, czyli w tym wypadku strony muszą już „dogadać się” co do tych terminów. Nie możemy więc dodawać w terminie określonym w ustawie, bo ustawa tego nie reguluje. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę pani poseł Krystyna Sibińska.

Posel Krystyna Sibińska (KO):

Dziękuję, pani przewodnicząca. Panie prezesie, tu pojawia się punkt, o który pytałam na sali sejmowej. Nie wszystkie zdarzenia są określone, jeśli mówimy o zwrocie opłaty rezerwacyjnej, ale też o ewentualnych późniejszych transzach. Nie ma tutaj przypadków, jeśli będzie jakaś okoliczność losowa, a żadna ze stron nie ponosi winy. Co się wtedy dzieje z opłatą rezerwacyjną? Może się zdarzyć, że nabywca znajdzie się w takim położeniu, że będzie musiał zrezygnować z kupna lokalu. Nie ma określonego takiego przypadku, czyli pozostawiamy tutaj pewną swobodę, licząc na dobrą wolę dewelopera. Może warto byłoby jednak dookreślić, że takie losowe przypadki mogą być wzięte pod uwagę i wtedy opłata rezerwacyjna powinna być zwrócona nabywcy.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Bardzo proszę o odniesienie się do tej uwagi.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca. Jeżeli chodzi o tego typu zapis, chcieliśmy, żeby przepisy były maksymalnie obiektywne, natomiast jeżeli chodzi o sytuacje tego typu, gdzie strony zawsze mogą się porozumieć między sobą, nie chcieliśmy pozostawić jakichś furtek, które pozwalałyby na nadużycia po jednej lub po drugiej stronie. Dużą trudność sprawił więc zapis tego typu sytuacji. Jesteśmy jednak w pełni otwarci. Jeżeli byłaby propozycja, nad którą moglibyśmy się pochylić i wspólnymi siłami to dopracować, to jak najbardziej, tak.

Na dzień dzisiejszy, w tym kształcie strony mogą się między sobą porozumieć. Wówczas to one ustalają, jaki jest mechanizm rozliczenia. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Poseł Tomczak.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Mamy tu istotny problem polegający m.in. na tym, że wprowadzono dziwne rozwiązanie, quasi karę umowną, zgodnie z którą opłata rezerwacyjna jest zwracana w podwójnej wysokości w sytuacji, gdy deweloper nie wykonuje zobowiązania wynikającego z umowy rezerwacyjnej. Prosiłbym o wyjaśnienie, po co takie rozwiązanie zostało wprowadzone. Czy ono jest w ogóle celowe? Tyle.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Panie ministrze, proszę o krótką odpowiedź.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Tak. Tutaj zawarliśmy przede wszystkim taki przypadek. Możemy wyobrazić sobie sytuację, gdy dany lokal jest atrakcyjny, ktoś umówił się i zawarł umowę rezerwacyjną, a po dwóch, trzech czy czterech miesiącach deweloper stwierdza, że ma klienta, który w związku z tą sytuacją oferuje dużo wyższą stawkę. W związku z tym niewielka rekompensata względem konsumenta, nabywcy, z którym deweloper rozwiązuje tego typu stosunek, to jest właśnie ta podwójna wysokość. Przy czym pamiętajmy, że 1% to maksymalny wymiar opłaty rezerwacyjnej. Na chwilę obecną to jest nieregulowane i niestety ona potrafi być bardzo wysoka, ale maksymalny wymiar tego zwrotu wyniesie do 2% wartości umowy.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę państwa, rozpatrzyliśmy art. 33.

Przechodzimy do rozdziału 6. Do tytułu rozdziału 6 jest uwaga Biura Legislacyjnego. Żeby była pełna jasność sytuacji, jeszcze raz powtórzę dla naszych uczestników ze strony społecznej. Jedna organizacja jest reprezentowana przez jedną osobę, bo muszą być równe warunki traktowania wszystkich partnerów społecznych i tego będziemy się trzymać. Przechodzimy do rozdziału 6. Tytuł rozdziału 6, proszę bardzo.

Legislator Ewelina Roguska:

To są uwagi jako konsekwencje wcześniej zgłoszonych.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Co na to rząd? Jest zgoda rządu na taką modyfikację?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję. Rozpatrzyliśmy tytuł rozdziału.

Przechodzimy do art. 34. Proszę bardzo. Czy są uwagi do art. 34? Na pewno są uwagi Biura Legislacyjnego. Potem udzielię głosu panu Płochockiemu.

Legislator Magdalena Klorek:

Pani przewodnicząca, wysoka podkomisjo, pierwsza uwaga dotyczy ust. 1 pkt 16. Proponujemy po wyrazach „o możliwości zapoznania się” dodać wyrazy „w lokalu przedsiębiorstwa”. To jest ujednolicenie z art. 26 ust. 1.

Następnie w ust. 2 proponujemy zastąpić wyrazy „W przypadku zmian, które nastąpiły” wyrazami „W przypadku zmian, które zostały wprowadzone”. Zmiany te nie następują w jakiś obiektywny, niezależny od dewelopera sposób, tylko zostają przez niego wprowadzone, więc wydaje nam się, że formuła „które zostały wprowadzone przez dewelopera” będzie właściwsza.

Jest pytanie dotyczące ust. 4. W naszej ocenie w pkt 11 brakuje odesłania do pkt 5. To odesłanie powinno brzmieć: „w ust. 1 w pkt 3, 5” i dalej jak w tekście. Pkt 5 mówi o usytuowaniu lokalu w budynku. Tutaj tego postanowienia nie ma, więc zastanawiamy się, czy to jest omyłka, czy to jest celowe.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę pana ministra o odniesienie się do tych trzech legislacyjnych uwag.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję. Jeżeli chodzi o dwie pierwsze uwagi, zgoda. Jeżeli chodzi o pytanie trzecie, to tak, to raczej jest pomyłka. Brak pkt 5 to pomyłka.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli jest zgoda na odesłanie do pkt 3 i 5.

Legislator Magdalena Kłorek:

Pani przewodnicząca, to niestety jest zmiana merytoryczna. My nie możemy tego zrobić na zasadzie ujednolicenia czy prostej korekty, więc to musi być poprawka.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne, nie ma wątpliwości, że to jest zmiana merytoryczna. Czy macie państwo przygotowaną poprawkę? Czy można teraz przygotować poprawkę, żebym mogła ją autoryzować, żebyśmy ją przegłosowali i żeby był już spokój? W międzyczasie prosimy o zabranie głosu w dyskusji. Zgłaszał się pan Konrad Płochocki. Proszę uprzejmie.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Przepraszam, ale w art. 33 celowo nie podnosiłem ręki, ponieważ zrozumieliśmy, że głos może zabierać jeden przedstawiciel i tutaj cały czas od początku procedowania art. 33 zgłaszał się mecenas Dziąg, i na czacie, i podnosząc rękę.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Chodzi o to, żeby to była jednak jedna osoba, bo to są jednakowe warunki dla wszystkich uczestników ze strony społecznej.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Ależ oczywiście, dlatego nie odzywałem się, pani przewodnicząca. Jeżeli tak, to, jeżeli mogę, prosiłbym o przedstawienie stanowiska Polskiego Związku Firm Deweloperskich co do art. 33. Chociaż i tak wiem, że zostanie odrzucone, tak jak wszystkie inne poprawki, chciałbym by ono wybrzmiało, jeżeli mogę.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czy to pan nie może tego przedstawić? Proszę bardzo.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dobrze. Dziękuję. Po pierwsze w art. 33 ust. 2 wprowadza przede wszystkim mechanizm możliwości dowolnego odstępowania od umowy, dlatego że niespójnie z pozostałymi przepisami posługuje się faktem, że wystarczy, że jeśli nabywca zgłosi jakąkolwiek wadę do protokołu, taka wada może być nieuznana przez dewelopera, może tej wady nie być i na tej podstawie może nie przystąpić do podpisania protokołu odbioru, w związku z czym będzie przysługiwał mu zwrot opłaty rezerwacyjnej, co jest niespójne z pozostałymi przepisami. Również sam mechanizm braku możliwości obrony przedsiębiorcy i zgłoszenia jakiegokolwiek wady w protokole jest dalekim naruszeniem równowagi stron, państwa prawa i zasad konstytucyjnych.

W pkt 1 w ust. 1 wskazuję ponownie, że w dniu dzisiejszym jest zobowiązanie przedsiębiorcy, aby zawierał umowę i aby nabywca mógł od tej umowy odstąpić na podstawie, znowu, braku otrzymania decyzji kredytowej bez jakiegokolwiek weryfikacji, czyli np. weryfikacji w trzech czy w kilku bankach i bez możliwości sprawdzenia przedsiębiorcy, czy ten kredyt nie był przyznany dlatego, że nabywca nie ma zdolności kredytowej, czy np. dlatego, że stwierdził, że nie chce mu się donieść jakichś dokumentów. Ponownie podnosimy te dwie uwagi do art. 33. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Jeśli mają być jakieś zmiany, to oczywiście wie pan doskonale, że posłowie muszą autoryzować poprawki, które państwo proponujecie i do sprawy można wrócić na etapie przyjmowania sprawozdania Komisji.

Powracamy do art. 34 i do trzeciej uwagi Biura Legislacyjnego. Ona odnosi się do ust. 4 pkt 11. Art. 34 jest dosyć obszerny. To jest przedostatnia jednostka redakcyjna w art.

34. Pkt 11 miałby brzmienie: „odpowiednio postanowienia, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 5, 10-12 i 14-16”. Tak brzmiałaby ta poprawka. Proszę w takim razie o przygotowanie pulpitu do głosowania.

Kto z państwa jest za przyjęciem poprawki w przytoczonym brzmieniu? Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Jest 8 posłów, tak? Proszę o podanie wyników: 7 posłów było za, 1 przeciw, nikt się nie wstrzymał. Stwierdzam, że poprawka została przyjęta. Przekazuję ją do sekretariatu.

Głos chciał zabrać jeszcze poseł Tomczak. Bardzo proszę, ale krótko, bo dyskutujemy już długo.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

W artykule mamy też fragment dotyczący kwestii lokali użytkowych. Ostatnio zadałem pytanie, na które nie otrzymałem odpowiedzi. Ustawa ma dotyczyć lokali mieszkalnych. Cała ta biurokracja, którą chce wygenerować, i jej cel dotyczą lokali mieszkaniowych. Po co jednak regulować przepisami także lokale użytkowe, które najczęściej kupują podmioty gospodarcze albo inwestycyjnie? Dlaczego tego nie pozostawić swobodzie umów, tak jak było do tej pory? Szczerze mówiąc, rynek nie zna takiej potrzeby, żeby to wyregulować, tak jak w tej ustawie. To będzie utrudnienie dla konsumentów i przedsiębiorców.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Pan minister po wielokroć już odpowiadał i mamy już pełną świadomość, ale, panie ministrze, proszę odpowiedzieć raz jeszcze. Proszę.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Pani przewodnicząca, pan prezes udzielił mi głosu, więc może ja. Jeżeli chodzi o lokale użytkowe, tak jak mówiliśmy od samego początku, w tym wypadku będą to najczęściej garaże bądź komórki lokatorskie, nie żadne lokale usługowe. Ustawa ma zastosowanie tylko wtedy, kiedy ten garaż bądź komórka lokatorska jest...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

...kupowana razem z mieszkaniem. Tak?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak jest. Tylko wtedy i wyłącznie. Nie do oddzielnie zawieranych tego typu umów.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Mamy już jasność, bo było to mówione co najmniej trzy razy. Proszę państwa, rozpatrzyliśmy art. 34.

Przechodzimy do art. 35. Czy są uwagi do art. 35? Uwagę ma Biuro Legislacyjne. Proszę bardzo, panie mecenasie.

Legislator Adam Niewęglowski:

Bardzo dziękuję za głos. Szanowna Komisjo, to drobne uwagi legislacyjno-redakcyjne. W pkt 6 w ust. 1 jest: „zobowiązanie, o którym mowa”. Proponujemy: „zobowiązania, o których mowa”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Liczba mnoga, zamiast pojedynczej, tak?

Legislator Adam Niewęglowski:

Dokładnie tak. A w pkt 7 zamiast „dzień” byłoby „wskazanie dnia”. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne. Co na to pan minister?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zgoda ze strony rządu. Doskonale. Czy są jakieś inne uwagi? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy zatem art. 35.

Przechodzimy do art. 36. Czy są uwagi do art. 36? Biuro Legislacyjne nie ma uwag. Widzę, że państwo posłowie też nie mają. Rozpatrzyliśmy art. 36.

Przechodzimy do art. 37. Tutaj są uwagi, przynajmniej ze strony Biura Legislacyjnego. Proszę uprzejmie, pani mecenas.

Legislator Ewelina Roguska:

W art. 37 są dwie uwagi. Jedna do ust. 2 i jedna do ust. 3. Zacznę od tej do ust. 3, bo ona jest prostsza i dotyczy rzeczy redakcyjnych. W ust. 3 proponujemy: „Do wpisu roszczeń, o których mowa w ust. 2”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli liczba mnoga zamiast pojedynczej, tak?

Legislator Ewelina Roguska:

Tak. Proponujemy też: „przepisu art. 19”, czyli tutaj akurat byłaby liczba pojedyncza zamiast mnogiej. To są uwagi redakcyjne. O ust. 2 w pkt 1 chcielibyśmy natomiast zapytać. Tutaj są wymienione roszczenia, jakie mają zostać ujawnione w księdze wieczystej. Czy katalog roszczeń znajdujących się w ośmiu punktach nie powinien być niejako odzwierciedleniem roszczeń wymienionych w art. 2 ust. 1 pkt 4? Czy nie zabrakło roszczenia o „zabudowaniu nieruchomości gruntowej” i dalej jak jest w art. 2 ust. 1 pkt 4? Jeżeli tego zabrakło, to naszym zdaniem jest konieczność poprawki, natomiast jest to poprawka dość skomplikowana, dlatego chcielibyśmy odłożyć ją do zastanowienia się na etapie Komisji.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne. A zatem najpierw pytam o uwagę zgłoszoną do ust. 3 w art. 37. Jakie jest zdanie rządu? Jest zgoda rządu, tak?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak, jest zgoda co do ust. 3. Co do sposobu procedowania, jeżeli chodzi o ust. 2, to tu podzielamy opinię Biura Legislacyjnego. Poprawkę należy wprowadzić, natomiast ona musi być sformułowana bardzo precyzyjnie, więc wniesiemy to na etapie Komisji.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze, dziękuję bardzo. W takim razie tutaj oczekujemy na poprawkę. Pan poseł Tomczak ma jakąś uwagę. Proszę bardzo.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Wyobrażacie sobie, że to roszczenie będzie tak sformułowane, jak ta tutaj wymienianka? Jak ma być sformułowane to roszczenie? Te punkty mają w całości skonsumentów roszczenie ujawnione w księdze?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

W księdze wieczystej...

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Tak, ale mam pytanie, czy mają pojawić się wszystkie te elementy?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Nie naraz. Jest to niemożliwe. W zależności od tego, co jest przedmiotem umowy.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne. Proszę państwa, na obecnym etapie rozpatrzyliśmy art. 37.

Przechodzimy do art. 38. Jest poprawka ze strony Biura Legislacyjnego. Proszę uprzejmie, pani mecenas.

Legislator Magdalena Klorek:

Pani przewodnicząca, chodzi o doprecyzowanie po wyrazie „kar”. Chcielibyśmy dodać wyraz „umownych”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jakie jest zdanie rządu w tym przedmiocie?

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zgoda, dobrze. Innych uwag nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 38.

Przechodzimy do art. 39. Uwag legislacyjnych nie ma. Innych uwag również nie widzę. Stwierdzam, że rozpatrzyliśmy art. 39. Przepraszam bardzo, widzę, że pan się zgłasza. Proszę bardzo. Wiem, że jest trudna komunikacja, więc proszę jeszcze do art. 39.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Tak, do art. 39. Art. 39 ust. 2. Część ostatnia nakłada na dewelopera również koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym i obowiązek ponoszenia ich w równych częściach. Dzisiaj deweloper już ponosi koszty aktu notarialnego. Zwracam uwagę, że koszty sądowe zależą od tego, ile stron kupuje dany lokal, bo wtedy mamy tyleż wpisów w księdze wieczystej. W związku z tym uważamy, że jest absolutnie niezasadne, żeby w zależności od tego, czy kupuje na siebie singiel, para, a może czwórka rodzeństwa, a może dziesięciu flipperów jako współwłasność, deweloper był zobowiązany do współdzielenia dodatkowych kosztów sądowych, które wynikają tylko i wyłącznie z okoliczności leżących po stronie nabywców i w ogóle nie zależą od dewelopera.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję. Pan poseł... Jeszcze pani poseł Sibińska, proszę bardzo.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Chciałem zwrócić uwagę...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, za chwilę, najpierw koleżanka. Przepraszam. Proszę bardzo.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Jeśli nabywców jest kilku, wtedy koszty te rozkładają się na kilku nabywców i deweloper płaci proporcjonalnie mniej. Jeśli mamy kilku nabywców, tak jak pan wspomniał, to nie będzie po połowie, tylko w mniejszych częściach.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Czy mogę?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Za chwileczkę. Proszę, jeśli jest tu jakaś polemika. Proszę, pan Płochocki.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję. Dzisiejsza część przepisu i praktyka, a doktryna również, wskazują, że sformułowanie „w równej części nabywcę i dewelopera” oznacza, że niezależnie od tego, czy drugą stroną umowy po stronie nabywcy jest jedna osoba, małżeństwo, dwójka osób niezwiązanych stosunkiem małżeńskim czy ileś osób, to tak czy siak mamy połowę dewelopera i połowę nabywców, ktokolwiek jest w grupie nabywców. To nie będzie proporcjonalnie, chyba że taka jest intencja urzędu. Bardzo chętnie ją przyjmiemy.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję uprzejmie. Jeszcze pan poseł Tomczak, jeśli to konieczne.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Osobną dyskusją jest kwestia wynagrodzenia notariusza. Tutaj mówimy natomiast o kosztach sądowych. Zwyczajowo opłaty sądowe ponoszą nabywcy, tak że jest pytanie, czy wynika to wprost z innych przepisów. Przy każdej sprzedaży, nie tylko na podstawie umowy deweloperskiej, ale także przy wszystkich czynnościach – tak mówią przepisy roz-

porządzenia ministra sprawiedliwości – koszty sądowe zawsze opłaca nabywca. To są te drobne opłaty sądowe: 100 zł, 200 zł. Ale jak staje np. czterech nabywców, to czemu połowę tych opłat sądowych ma płacić deweloper czy jakikolwiek przedsiębiorca?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję. Bardzo proszę pana ministra o odpowiedź.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Przedsiębiorca nie ma wpływu na to, ilu staje nabywców.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, mamy jasność i naprawdę nie trzeba tak długo tego wyłuszczać. Proszę bardzo, panie ministrze.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję. Chciałem zauważyć, że proponowany zapis to zapis jeden do jednego zgodny z art. 26 ust. 1 z obecnie obowiązujących przepisów. Nie zmieniamy tutaj nic w treści przepisu. Ewentualne zmiany musiałyby być uzgodnione z Ministerstwem Sprawiedliwości. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Rozpatrzyliśmy art. 39. Przechodzimy do art. 40...

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Krótko...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, wyjaśniliśmy kwestię. Jeżeli będzie pan miał intencję złożenia poprawek, to je pan złożę.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Nie, chciałem powiedzieć tylko jedno zdanie. To nie jest żaden argument, że coś już jest w obecnej ustawie źle rozwiązane. Naprawdę, mówmy merytorycznie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, nikt panu nie zabroni i nikt nie krępuje pana inicjatywy ustawodawczej. Może pan spokojnie złożyć poprawkę, którą Komisja, jak sądzę, rozpatrzy.

Teraz przechodzimy do art. 40. Pani poseł Sibińska, proszę bardzo.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Mam uwagę odnośnie do kosztów ekspertyzy. Mamy tutaj zapisane, że koszty sporządzenia ekspertyzy są w równych częściach pokrywane przez dewelopera i nabywcę, z zastrzeżeniem ust. 17. W pkt 17 jest napisane, że jeśli będzie potwierdzona wada istotna, w całości obciąża ona dewelopera.

Może pójść dla równowagi też w drugą stronę i wprowadzić taki zapis, że jeśli będzie stwierdzony brak wady istotnej, to koszt tej ekspertyzy będzie ponosił ten, kto zamówił, czyli nabywca? Wydaje się, że jest to dosyć równoważne i mogłoby to pójść w tym kierunku. Pytanie do pana ministra, co pan na to. Wtedy ewentualnie przygotowałabym taką poprawkę, ale to w terminie późniejszym.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Jeszcze jedną wątpliwość i chęć zabrania głosu ma pan Płochocki. Proszę uprzejmie. Potem pan minister odniesie się do tych merytorycznych pytań. Proszę bardzo.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Pani przewodnicząca, dziękuję. Pierwsza rzecz jest ta sama, o której powiedziała pani poseł. Obciążanie dewelopera połową kosztów ekspertyzy, która przyznaje rację deweloperowi? Proszę państwa, już trudno o bardziej jaskrawy przykład intencji ustawodawcy. Tutaj mamy nie tylko chęć ochrony nabywcy, ale chyba chęć wprowadzenia szeregu instrumentów, które naprawdę utrudnią przedsiębiorcom życie. To jest niespotykana regulacja, żeby za ekspertyzę, która przyznaje rację przedsiębiorcy, w połowie miał płacić

przedsiębiorca. Wręcz zaskakująca jest ta propozycja i utrzymanie jej pomimo naszych wcześniejszych uwag.

Nasz kolejny punkt jest do art. 40. Zgłaszamy zwłaszcza ryzyko, które płynie w połączeniu z wszystkimi innymi przepisami, możliwością odstąpienia od nabywcy, w nawiązaniu do następnych regulacji. Wcześniej już to wskazywałem. Art. 40 ust. 5. Wiem, że urząd odpowie, że podobnego rodzaju regulacja jest w Kodeksie cywilnym, że jeżeli przedsiębiorca nie ustosunkuje się do wad, jest domniemanie, że wadę uznał. Taka jest prawda, przy czym k.c. nie przewiduje tak rygorystycznej kary dla przedsiębiorcy, że jeżeli przedsiębiorca nie ustosunkował się do wady, mamy domniemanie uznania wady, a następnie przedsiębiorca może nie dowiedzieć się, nabywca może żądać usunięcia tej wady i znowu przedsiębiorca nie wypowiadając się co do istoty, będzie obciążony kosztami wykonania zastępczego.

Po raz kolejny jest tu wyjątek, który jest niespotykany w k.c., czyli bez upoważnienia sądu nabywca mógłby wziąć na koszt przedsiębiorcy dowolną ekipę i naprawić jakąś usterkę, co do której przedsiębiorca się nie wypowiedział. Wskazuję, że w tej ustawie jest to kolejna niespotykana restrykcyjność i represyjność w stosunku do przedsiębiorców. Nigdzie indziej w przepisach nie mamy tak daleko idących konsekwencji. Nie mamy nigdzie równoważności rekompensaty, co do której już nie odzywałem się w poprzednim artykule. To jest kolejny przykład naruszania zasad ustalonych w k.c. i wprowadzania dużo bardziej represyjnych zasad bez możliwości obrony dla przedsiębiorcy. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Zanim udzielę głosu panu ministrowi, pozwolę sama sobie udzielić głosu à propos kwestii poruszonej przez panią poseł Sibińską. Mam doświadczenie jako geodeta wykonujący rozgraniczenia. W procedurach rozgraniczeniowych jest tak, że strona, która bez potrzeby szarpie się, a nie ma racji, ponosi koszty. Wydaje mi się więc, że wypadałoby rozważyć kwestie ekspertyzy, żeby rzeczywiście za bardzo nie przechylać tego na niekorzyść przedsiębiorców, bo w analogiach, np. w tej sferze, w której się poruszam i którą znam, to jest najbardziej ugruntowane rozwiązanie, że ta strona, która żąda ekspertyz, gdy okazuje się, że żąda niezasadnie, ponosi potem koszty wykonania tej ekspertyzy i tego postępowania. Wydaje mi się więc to dość rozsądne.

Teraz proszę pana ministra o odpowiedź na pozostałe kwestie.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję, pani przewodnicząca. Jeżeli chodzi o postulat ze strony pani przewodniczącej, pani poseł Sibińskiej, to również stronie społecznej wskazywaliśmy, że jeżeli taki postulat zostanie podniesiony na posiedzeniu Komisji, to absolutnie się z nim zgodzimy i jak najbardziej jesteśmy za tym, żeby przyjąć tę propozycję i tę poprawkę.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Myszę, że w tej kwestii przygotujemy poprawkę.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Jeżeli jest wada istotna, płaci deweloper. Jeżeli nie ma wady, płaci konsument, który zamawia.

Jeżeli natomiast chodzi o procedurę odbioru i kwestię wykonania zastępczego, to proszę zauważyć, że w trakcie pierwszego czytania były nawet dalej idące propozycje. Mianowicie jeżeli deweloper nie usunie, wówczas płaci za każdy dzień. Nasza konstrukcja, która wynika z przepisów, jest natomiast taka, że jeżeli jest wada uznana przez dewelopera, wówczas wskazuje on pierwszy termin, w którym zobowiązuje się ją naprawić. Jeżeli nie robi tego w terminie, wówczas wskazuje drugi termin i sam wyznacza sobie ten termin. Jeżeli mimo wszystko w tym terminie dany deweloper nie zrealizuje naprawy, wówczas konsument wyznacza mu dodatkowy termin. Jeżeli w tym terminie deweloper nie usunie wady, wówczas jest możliwość wykonania zastępczego.

Intencją było wprowadzenie pewnego mechanizmu po to, żeby konsument nie musiał iść do sądu, a jednak, żeby ta wada – przy czym mówimy tutaj przede wszystkim o wadach nieistotnych – mogła zostać wyeliminowana i usunięta w przypadku dewelopera, który uznał wadę, a mimo wszystko jej nie naprawił, pomimo tej procedury i tych

terminów, które narzucił sobie sam bądź które narzucił mu konsument w kolejnych etapach. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Widzę, że głos chce zabrać jeszcze pan Płochocki. Proszę bardzo, ale już krótko.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Odnosząc się do słów pana prezesa: gdyby mechanizm, który pan teraz przedstawił, nie był połączony z ust. 5, który wprowadza domniemanie uznania ładu, jeśli przedsiębiorca się nie ustosunkuje, nie mielibyśmy aż takich zastrzeżeń. Jeżeli przedsiębiorca uznał i nie usuwa, rozumiemy, możemy przewidzieć dodatkowe konsekwencje.

Musimy patrzeć na przepisy kompleksowo, a nie wyrywkowo, a wprowadzają państwo mechanizm, w którym brak odpowiedzi od małego przedsiębiorcy powoduje cały szereg konsekwencji, łącznie z usunięciem zastępczym. Proszę zwrócić uwagę, że może to być również sytuacja, w której nabywca stwierdza, że coś jest wadą, chociaż zdaniem przedsiębiorcy to nie jest żadna wada i ona nie istnieje, i np. zaczyna samodzielnie naprawiać instalację hydrauliczną czy wentylacyjną, która również jest elementem innych lokali mieszkalnych, bo jest elementem ogólnobudynkowym. To jest punkt pierwszy.

Teraz punkt drugi w odniesieniu do pkt 15 tegoż artykułu. Proszę państwa, tutaj znowu mamy połączenie takiego mechanizmu, że w przypadku milczącej zgody, jeżeli tylko jest spór pomiędzy deweloperem a nabywcą i nabywca przedstawi dowolną opinię prywatnego rzeczoznawcy budowlanego, że coś jest wadą istotną, ale deweloper mówi: Dobrze, ale ja idę do innego rzeczoznawcy budowlanego, bo to nie jest wadą istotną, i chce iść do politechniki, do Instytutu Techniki Budowlanej, to nie ma możliwości obrony, bo zgodnie z art. 15 mamy możliwość odstąpienia od umowy na podstawie prywatnej opinii rzeczoznawcy budowlanego bez możliwości weryfikacji sądowej. To znowu jest rzecz absolutnie niespotykana i znowu mamy zupełne pominięcie tego, że mamy mechanizm elementarnej ochrony w postaci Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy pan minister chce odnieść się do drugiej uwagi? Proszę uprzejmie.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję. Potrzeba jednolitości jest właśnie zachowana, tak jak pan wspomniał. Już na chwilę obecną przepisy dotyczące rękojmi to gwarantują. Jest to domniemanie, o którym mówimy. Jeżeli przedsiębiorca nie zgadza się, to odpowiedź pt. „Nie” też jest odpowiedzią.

Jeżeli mówimy o całej procedurze, to chciałbym zająć dosłownie chwilkę. Jestem konsumentem, nabywam lokal i jest kwestia tego, że widzę jakąś wadę, wadę na chwilę obecną, bo wada istotna jest w przepisach. Jest wada, co do której deweloper z konsumentem zgadzają się. Wtedy procedura jest bardzo jasna. Jeżeli jest zgoda, w protokole jest to odzwierciedlone, deweloper ma dwa terminy, później trzeci termin wskazany przez konsumenta i dopiero wówczas jest wykonanie zastępcze, po to, żeby nie musiał on iść do sądu. Mówimy o wadach nieistotnych.

Jeżeli deweloper nie zgadza się, wówczas jest droga z ekspertyzą, przy czym pamiętajmy, że rzeczoznawca budowlany ma określone kwalifikacje i kompetencje, mówimy o zawodzie regulowanym i tego typu poświadczenie nieprawdy również mogłoby pozbawiać tę osobę uprawnień. Przy wadzie nieistotnej procedura ta ma więc doprowadzić do tego, żeby konsument nie musiał iść do sądu. Jednocześnie każda ze stron ma bardzo jasno doprecyzowane, jakie ma zarówno uprawnienia, jak i obowiązki. Jeżeli deweloper uznał, ma dwa terminy, które sam sobie wyznacza, a jeżeli nie naprawia tego nawet w terminie wskazanym przez konsumenta, na chwilę obecną konsument zostaje z niczym albo idzie do sądu, a tutaj jest możliwość wykonania zastępczego. To nie dotyczy wad istotnych, panie mecenasie, a za taką można by uznać jakieś poważne usterki czy nieprawidłowości w systemie wentylacji, o której pan wspomniał.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Myślę, że mamy już wystarczającą jasność. Proszę teraz Biuro Legislacyjne o przedstawienie poprawek.

Legislator Magdalena Kłerek:

Pani przewodnicząca, mamy kilka uwag do art. 40. Pierwsza dotyczy ust. 1. Mamy wątpliwości czy odesłanie, które znajduje się w drugim wersie ust. 1, nie należy rozszerzyć również o odesłanie na ust. 2. Byłoby: „art. 2 ust. 2”.

Dalej mamy wątpliwości czy norma zawarta w ust. 2, czyli: „Odbiór, o którym mowa (...), jest dokonywany w obecności nabywcy”, nie jest powtórzeniem normy zawartej w ust. 1, gdzie wnioskodawca przesądza, że: „Przeniesienie na nabywcę prawa wynikającego z umowy (...) jest poprzedzone odbiorem lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego przez nabywcę”. Tu mamy tożsamą normę. Czy też norma zawarta w ust. 2 ma podkreślić, że odbiór ten ma być wykonany osobiście? To znaczy czy wnioskodawca wyklucza np. odbiór dokonywany przez pełnomocnika? To są wątpliwości biura. Prosiłbyśmy o odpowiedź.

Jeżeli chodzi o ust. 14, mamy wątpliwości co do precyzji tego przepisu, ponieważ nie ma tutaj terminu na sporządzenie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego. Z kolei sporządzenie takiej opinii wstrzymuje bieg terminu, o którym mowa w art. 42 ust.3. Pytanie, czy to jest przemyślane. Czy rzeczoznawca budowlany mógłby sporządzać taką opinię trzy miesiące, czy nawet pół roku?

W ust. 15 mamy wątpliwości, czy ten ustęp nie jest zbędny, biorąc pod uwagę, że tożsamą normę mamy zawartą w art. 42 ust. 1 pkt 11, a więc jako jedną z przesłanek odstąpienia od umowy. W ust. 16 chcielibyśmy wykreślić wyrazy: „z zastrzeżeniem ust. 17”, ponieważ jest to jednostka redakcyjna zawarta w tym samym artykule, co więcej bezpośrednio pod nim, poza tym, że zastrzeżeń nie wprowadzamy w tej chwili do ustawy i posługujemy się pojęciem „z uwzględnieniem” albo „z wyłączeniem”. W każdym razie ogólna uwaga jest taka, że to w ogóle jest niepotrzebne.

W ust. 18 mamy wątpliwości, czy ten przepis jest jasny, czy nie trzeba doprecyzować, o odstąpieniu od jakiej umowy tutaj chodzi, czy to jest zupełnie czytelne.

Ostatnie wyrazy ust. 18 to: „albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu”. Domyślamy się, że od umowy, ale jest pytanie, od której umowy. Czy państwo w ogóle nie widzą konieczności doprecyzowania tego przepisu?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, pani mecenas. Proszę pana ministra bądź panią dyrektor o ustosunkowanie się kolejno do poprawek proponowanych przez Biuro Legislacyjne. Bardzo proszę.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję. Tych pytań było sporo, ale jeżeli chodzi o ust. 1 i uwagę pierwszą, to rzeczywiście brakuje tutaj ust. 2. Jest to rozwiązanie celowe, ale na tym etapie poprosilibyśmy o możliwość przemyślenia, czy ewentualnie nie należałoby tutaj dokonać jakiejś zmiany, a ewentualną poprawkę zgłosilibyśmy na posiedzeniu Komisji.

Jeżeli chodzi o uwagę drugą, odpowiadając na pytanie Biura Legislacyjnego, chodzi o to, że ten odbiór może być dokonany osobiście, może być też dokonany przez pełnomocnika. Chodziło tylko o to, podobnie jak w obecnej ustawie, żeby nie był to odbiór jednostronny, tylko przez dewelopera, tak jak nieraz wynikało to z praktyki. We wzorcach umownych też znajdowaliśmy tego typu postanowienia.

Kolejna uwaga to: „Czy nie powinna być liczba mnoga?”, do ust. 5. Tak, powinna być liczba mnoga. Kolejna uwaga, jeśli dobrze notuję, do ust. 11: „Czy jest to powtórzenie normy?”. Nie, nie jest to powtórzenie normy, bo dotyczy to wady istotnej, w związku z czym proponujemy pozostawienie brzmienia jak w przedłożeniu.

Kolejna uwaga do ust. 14: „Czy nie należy wskazać terminu na opinię rzeczoznawcy?”. Generalnie przepis i w ogóle konstrukcja całej tej regulacji jest sformułowana tak, że terminu na opinię rzeczoznawcy rzeczywiście nie ma, ale to jest trochę na korzyść deweloperów i zachowania pewnej równowagi stron umowy, bo proszę zauważyć, że... Widzę, że pan mecenas Płochocki się śmieje, ale to chyba trochę nie wypada. To na margine-

sie. Proszę zauważyć, że w interesie nabywcy jest to, żeby ta opinia była przedstawiona jak najszybciej, bo, o czym mówiło Biuro Legislacyjne, deweloperowi nie biegają wtedy terminy i te terminy zostają zawieszane. Oczywiście jesteśmy otwarci na ewentualne propozycje, ale takie było *ratio legis*.

Dalej, jeżeli chodzi o uwagę do ust. 16, to jest kwestia podobna jak poprzednio, czyli wydaje nam się, że przedłożenie jest prawidłowe.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Ale to jest prośba, żeby zmienić na „z uwzględnieniem” i wyrzucić słowo „zastrzeżenie”.

Legislator Magdalena Kłerek:

Dalej idąca propozycja jest taka, żeby w ogóle to skreślić, bo tu jest reguła w ust. 16, a w ust. 17 jest wyjątek i to jest w ogóle zbędne, a jeżeli się państwo przy tym upierają, to wtedy „z uwzględnieniem”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Chodzi o to, żeby zostawić „z uwzględnieniem ust. 17”.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dobrze. Jeżeli chodzi o uwagę zupełnie redakcyjną, czyli „z uwzględnieniem”, to oczywiście moglibyśmy ją przyjąć, tylko zwracamy uwagę, że w późniejszym terminie. Jeżeli będzie poprawka dotycząca kosztów, o których mówiła chociażby pani poseł, wtedy trzeba będzie też to zmienić, ale na tym etapie „z uwzględnieniem” jest przez nas akceptowalne.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. Teraz ust. 18.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Chodzi o umowy wskazane w ust. 18 i o odstąpienie od jednej z tych umów. Myślimy, że brzmienie jak w przedłożeniu jest prawidłowe.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli: „albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu”, tak?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. Jakoś to zrekapitulujmy, bo uwag było dużo. Ust. 2 pozostaje, jak rozumiem, tak jak w przedłożeniu: o odstąpieniu. Dobrze, potem jest ust. 5.

Legislator Magdalena Kłerek:

Pani przewodnicząca, przepraszam. Pani dyrektor odniosła się do uwagi, której nie wygłosiliśmy formalnie, która natomiast jest w materiale roboczym. Faktycznie tam jest propozycja, aby zmienić liczbę pojedynczą na liczbę mnogą. Rozumiemy, że na to jest zgoda. Mówię o ust. 5.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Ust. 5: „Jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wadę”. Tak?

Legislator Magdalena Kłerek:

Wady. Jest zgoda, żeby to były wady.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Co rząd na to?

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zgoda. Dobrze. Teraz ust. 11.

Legislator Magdalena Kłerek:

Pani przewodnicząca, tutaj tego nie zgłosiliśmy. Pani dyrektor odniosła się do ust. 11, ale nie w tym kontekście. Pytanie dotyczy tego, czy nie widzą państwo konieczności, a biuro taką konieczność widzi, doprecyzowania, o jaką umowę tutaj chodzi.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę panią dyrektor o odniesienie się.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Te umowy są określone w ust. 1, więc naszym zdaniem nie trzeba doprecyzować.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli w obrębie jednej jednostki redakcyjnej nie ma takiej potrzeby. Co na to państwo mecenas? Rozumiem, że uznajecie państwo to stanowisko. Co robimy w ust. 14?

Legislator Magdalena Kłerek:

Bez zmian.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Zostaje bez zmian. Ust. 16 został uwzględniony, czyli będzie: „z uwzględnieniem ust. 17”. Ust. 18 pozostaje bez zmian. To są wszystkie uwagi legislacyjne. Widzę, że zgłasza się jeszcze mecenas Płochocki. Proszę bardzo, ale już krótko.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję. Chciałem tylko zaznaczyć, w odniesieniu do wypowiedzi pana prezesa: Panie prezesie, proszę zobaczyć, że tym sposobem jednak odmawiają państwo przedsiębiorcy możliwości weryfikacji sądowej podstawy do odstąpienia od umowy, a w połączeniu z automatem wypłaty środków, który jest wprowadzony w art. 54 ust. 10 przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, jeżeli tylko nabywca przedstawi opinię jakiegoś rzeczoznawcy budowlanego, powoduje możliwość zerwania każdej umowy. Proszę zobaczyć, że wnioskujemy tylko o to, że jeżeli przedstawiamy kontropinię, w takiej sytuacji wypłata środków i odstąpienie od umowy powinno być zweryfikowane przez sąd.

To niestety pokazuje, jak represyjna jest ta ustawa. Myślę też, że czujemy się ograni, bo zostaliśmy zapewnieni przez urząd, żebyśmy medialnie nie krytykowali tak tej ustawy, zostawiając miejsce na merytoryczną pracę w Komisji. Niestety dzisiaj szereg naszych uwag, które są wszystkie hurtem odrzucane, pokazuje, że daliśmy się ograć. Po prostu czujemy się dyskomfortowo i jest nam przykro, ale to na marginesie i niemerytorycznie. Przepraszam za niemerytoryczną wypowiedź.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Tak czy inaczej jesteśmy na najwcześniejszym możliwym etapie prac. Jeszcze pani mecenas, tak?

Legislator Magdalena Kłerek:

Tak, pani przewodnicząca. Jest jeszcze jedna prośba o ujednoczenie ust. 11 i ust. 18. W ust. 11 na końcu jest mowa o odstąpieniu od umowy, a w ust. 18 tylko o odstąpieniu, więc na końcu ust. 18 chcielibyśmy jeszcze dodać wyraz „od umowy”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czy jest zgoda rządu?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. Uwagi legislacyjne mamy rozpatrzone. Zarówno z mojej strony, jak i ze strony pani poseł Sibińskiej jest chęć złożenia poprawki dotyczącej kosztów, ale wrócimy do tego na etapie sprawozdania Komisji. Jeszcze poseł Tomczak, proszę.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Prosiłbym pana ministra o ustosunkowanie się. Co przeszkadza temu, żeby to sądy rozstrzygały te spory? Mówimy o sporach o wartości być może nawet setek tysięcy złotych. Być może w ten sposób unikniemy naciągaczy i oszustów, którzy będą nadużywali tego trybu, który państwo stworzyliście, do tego, żeby wymiksować się ze zobowiązań, które podjęli. Pamiętajmy jednak o tym, że powinniśmy zachować jakąś równowagę stron w tych postępowaniach. Nie bójmy się, że po wprowadzeniu takiej poprawki, jej elementarza i jej podstawy sądy będą rozstrzygały w tych sprawach.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę państwa, rozpatrzyliśmy art. 40.

Przechodzimy do art. 41. Czy są uwagi do art. 41? Nie ma uwag. Dziękuję. Rozpatrzyliśmy art. 41.

Przechodzimy do rozdziału 7: „Odstąpienie od umowy deweloperskiej”. Jak rozumiem, do tytułu rozdziału jest uwaga. Proszę bardzo, pani mecenas.

Legislator Ewelina Roguska:

Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca. W materiale roboczym jest tutaj naniesiona uwaga legislacyjna, którą wstępnie ustaliliśmy ze stroną rządową, jednak w tym momencie chcielibyśmy się wycofać i rozważyć na posiedzenie Komisji prawidłowe brzmienie tytułu tego rozdziału. Obecnie brzmi on: „Odstąpienie od umowy deweloperskiej”, natomiast art. 42 ust. 1 pokazuje, że prawo do odstąpienia przysługuje od umowy deweloperskiej albo od umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. Wydaje się, że zaproponowane brzmienie jest zbyt szerokie, więc musimy je dokładnie przeanalizować.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze, więc na obecnym etapie przyjmujemy tytuł rozdziału. Wrócimy do tego na etapie komisyjnym.

Przechodzimy do art. 42. Bardzo proszę, pani poseł.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

To jest jeszcze to, co wspominałam, czyli dodatkowa ochrona nabywcy w przypadku, kiedy żadna ze stron nie ponosi winy za rozwiązanie umowy albo kiedy są przypadki losowe, np. śmierć, nagła choroba itd. Czy pozostawiamy to już tylko i wyłącznie dla dobrej woli dewelopera, czy może warto pochylić się nad tym tutaj, żeby zapisać taką możliwość i zabezpieczyć? Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy są jeszcze inne uwagi? Za chwileczkę będą uwagi legislacyjne, ale w takim razie proszę pana ministra o odniesienie się. Do legislacyjnych uwag przystąpimy później. Proszę bardzo.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Dziękuję bardzo. Tak jak wspominałem, przy konstruowaniu i w procesie konsultacyjnym naszą intencją było to, żeby zapewnić jasność co do kryteriów odstąpienia od umowy każdej ze stron. Stąd unikaliśmy elementów, które mogą być nieostre, i dawania każdej ze stron możliwości do nadużywania swoich praw. Tak jak wspominałem, dla nas sytuacja była niezwykle trudna do doprecyzowania legislacyjnie. Na chwilę obecną widzimy, że strony mogą uzgodnić rozwiązanie umowy nawet w trybie związanym z przesłanką związaną ze zdolnością kredytową, jeżeli mamy sytuację typowo związaną z sytuacjami życiowymi. Tutaj natomiast wydaje mi się, że musielibyśmy już dyskutować nad konkretną propozycją przepisu i to mogłoby być podstawą do tego typu dalszych decyzji kierunkowych.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Teraz przechodzimy do uwag legislacyjnych. Proszę bardzo.

Legislator Adam Niewęglowski:

Szanowna Komisjo, to jedna uwaga redakcyjna do ust. 1 pkt 2. Tam jest napisane: „lub w załącznikach do niego”. Proponujemy: „lub jego załącznikach”. Jest to drobna redakcja.

Mamy jeszcze pytania dotyczące pkt 10 i 11. Czy nie jest to powtórzenie normy odpowiednio z art. 40 ust. 11 i art. 40 ust. 15?

Ponadto mamy jeszcze pytanie do ust. 4. Czy prawo do odstąpienia od umowy jest uwarunkowane uprzednim zwrotem środków, czy jest niezależne? Wydaje nam się, że redakcja tego ustępu, nie wiemy, czy intencjonalnie, to sugeruje: „W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3”. Brzmi to, jak gdyby dopiero po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 prawo do odstąpienia mogło się zmaterializować. Nie wiem, może źle coś rozumiemy. Prosimy o ewentualną uwagę strony rządowej.

Jeszcze tylko à propos uwagi, o której mówiliśmy w pkt 2, czyli: „lub w jego załącznikach”, czyli tej redakcji, prosimy ewentualnie o upoważnienie do uspoźnienia w obrębie projektu. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę, panie ministrze bądź pani dyrektor, o odniesienie się do tych uwag.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję. Jeżeli chodzi o uwagę pierwszą, to oczywiście zgoda. Jeżeli chodzi o uwagę drugą i trzecią, czyli właściwie pkt 10 i 11, to odniosę się w ten sposób. Rzeczywiście można to uznać za powtórzenie, z tym, że chcieliśmy trochę tu popracować nad precyzją i komunikatywnością tekstu nieco kosztem zasad legislacyjnych. Po prostu art. 42 zbiera wszystkie przesłanki.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Zbiera wszystkie możliwe przypadki w jednym miejscu ustawy, żeby ułatwić korzystanie, tak?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak. Nasze stanowisko jest więc takie, że chcielibyśmy...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Rząd chce pozostać przy swoim zdaniu, a, jak widzę, państwo mecenas przyjmują to stanowisko. Dobrze, jest jeszcze ostatnia uwaga do ust. 4.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Odpowiadając na pytanie: Nie, nie jest warunkowane, tylko wskazuje moment, w którym można odstąpić. Dla nas ta redakcja nie budzi wątpliwości.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne. W związku z uwagami legislacyjnymi rząd pozostaje przy swoim zdaniu. Teraz widzę, że zgłasza się pan mecenas Płochocki. Proszę bardzo.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję. Konsekwentnie zgłaszamy uwagi do art. 42 ust. 1 pkt 10, a właściwie przede wszystkim do pkt 11. Możliwość odstąpienia od umowy na podstawie opinii prywatnego, jednego rzeczoznawcy bez możliwości obrony przez przedsiębiorcę to naruszenie konstytucyjnego prawa do weryfikacji sądowej. Wskazujemy to konsekwentnie. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy są jeszcze inne uwagi? Nie widzę, a zatem rozpatrzyliśmy art. 42.

Przechodzimy do kolejnego artykułu. Jest to art. 43. Są do niego uwagi legislacyjne, przynajmniej jedna. Bardzo proszę.

Legislator Magdalena Klorek:

To już art. 44.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Zaraz. To jest już art. 44. Nie ma uwag legislacyjnych. Czy są inne uwagi do art. 43? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 43.

Art. 44. Bardzo proszę, państwo mecenas.

Legislator Magdalena Klorek:

Pani przewodnicząca, tutaj jest jedna uwaga do ust. 2. W naszej ocenie przy odesłaniu na art. 42 ust. 7 i 8 między tymi ustępami powinien znaleźć się spójnik „lub”, ponieważ to nie są przesłanki kumulatywne.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Co na to rząd?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Zgoda, dobrze. Innych uwag nie ma. Rozpatrzyliśmy art. 44.

Przechodzimy do rozdziału 8: „Deweloperski Fundusz Gwarancyjny”. Czy są uwagi do tytułu rozdziału? Nie widzę.

Art. 45. Proszę bardzo. Czy są uwagi? Pan poseł Tomczak, proszę.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Chciałem zgłosić ogólną uwagę do tego rozdziału, gdyż w tym wariancie, jaki jest przedstawiany, Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest bardzo niebezpieczny. Wbrew temu, co mówią inicjatorzy, w żaden sposób nie pomoże konsumentom, tylko doprowadzi do zwiększenia kosztów inwestycji, doprowadzi także do zwiększenia cen mieszkań. Nikt z konsumentów nie wnioskuję o utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, bo też nikt nie widzi sensu jego istnienia. Dolegliwość, którą chcecie państwo zafundować, proponuję w całości wykreślić z tej części ustawy. Właśnie przygotowuję w tej sprawie poprawkę.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Pańskie dobre prawo, panie pośle, jeśli chodzi o przygotowanie poprawki, ale proszę się skoncentrować. Czy ktoś jeszcze? Pan minister, proszę.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję. Chciałbym bardzo, bardzo krótko odnieść się. Ceny w Warszawie rok do roku wzrosły o prawie 12%. Marże pozostają na poziomie danych deweloperów powyżej 20%. Poziom bezpieczeństwa konsumentów wcale nie wzrósł. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę państwa, w takim razie... Czy pan poseł przygotował jakąś poprawkę?

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Tak, już. Już jest.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę o opinię Biura Legislacyjnego, czy poprawka polegająca na skreśleniu całego rozdziału ósmego budzi wątpliwości legislacyjne. Czy na tym etapie możemy głosować nad czymś takim?

Legislator Adam Niewęglowski:

Szanowna Komisjo, cały projekt ustawy posługuje się tym pojęciem, to pojęcie jest w tytule i trudno wyobrazić sobie tę ustawę bez tego rozdziału, ale oczywiście poprawka

ta została złożona. Rozumiem, że ona nie ma konsekwencji, natomiast, no cóż, chyba powinna być głosowana niezależnie od tego.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

W porządku. W takim razie proszę o wyświetlenie pulpitu do głosowania. Proszę państwa posłów, również tych uczestniczących zdalnie, o uwagę i o zalogowanie się. Dajmy państwu posłom chwilę czasu i przystąpimy do głosowania. Poprawka pana posła Tomczaka polega na usunięciu rozdziału 8. Są to artykuły: 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55. To jest cały rozdział 8.

Zatem, proszę państwa, przystępujemy do głosowania nad złożoną poprawką pana posła. Kto z państwa jest za przyjęciem poprawki pana posła Tomczaka? Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Jest 8 osób? To proszę o podanie wyników. Głosowało 9 posłów: 1 poseł był za, 7 posłów było przeciw, 1 wstrzymał się. Poprawka nie uzyskała większości, a zatem rozpatrzyliśmy art. 45.

Teraz art. 46. Nie ma do niego żadnych poprawek legislacyjnych, a więc rozpatrzyliśmy art. 46.

At. 47, proszę państwa. Do tego rozdziału są poprawki legislacyjne. Proszę bardzo, panie mecenasie.

Legislator Adam Niewęłowski:

Szanowna Komisjo, w art. 47 nasza pierwsza wątpliwość dotyczy pkt 1 w ust. 1. Tu jest mowa: „o odmowie prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego”. Gdy przeglądamy przepisy Prawa upadłościowego, wydaje nam się, że powinno być: „o odmowie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego”, ale to jest oczywiście znak zapytania.

Ponadto jest odesłanie do art. 425e ust. 1. Chcielibyśmy zwrócić uwagę, że w art. 425e ust. 1 explicite nie ma mowy o odmowie, stąd nie mamy propozycji zmiany pkt 1, ponieważ uważamy, że jeżeli strona rządowa zgodziłaby się, że ten punkt wymaga zmiany, to należałoby mocno przemyśleć jakąś poprawkę i ewentualnie na posiedzeniu Komisji taką poprawkę przedłożyć, bo trudno sobie wyobrazić, żeby sformułować ją w tym momencie, chociażby biorąc pod uwagę korespondencję ze stroną rządową. To jest jedna rzecz.

Następnie w pkt 2 w ust. 1 mamy prostą uwagę redakcyjną. Początek pkt 2 brzmiałby: „wydawania przez sędziego-komisarza postanowienia o wyrażeniu zgody”, a dalej jak w tekście.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli jest to poprawka gramatyczna, zmiana szyku w zdaniu, tak?

Legislator Adam Niewęłowski:

Tak, zgadza się, ujednolicająca. Następnie proponujemy zmianę w ust. 2. Tam jest mowa o zgromadzeniu na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym albo zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym. Chcielibyśmy zwrócić uwagę, że jest skrót w art. 7 ust. 1, czyli wydaje się, że powinno być: „w kwocie zgromadzonej na mieszkaniowym rachunku powierniczym”, a dalej jak w tekście.

Następnie jest ust. 3. Wydaje nam się, że powinien zaczynać się od wyrazu w liczbie pojedynczej: „Udział, o którym mowa w ust. 2, ustala się według stanu środków zgromadzonych – znowu – na mieszkaniowym rachunku powierniczym na dzień spełnienia warunków”, a dalej jak w tekście. Tu znowu mamy skrót, którym powinniśmy się posługiwać. To są nasze wszystkie uwagi do tego artykułu. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję. Najpierw poproszę pana ministra, żeby odniósł się do uwag legislacyjnych, a potem udzielię głosu panu Płochockiemu. Proszę bardzo, panie ministrze.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Jeżeli chodzi o uwagę pierwszą, to zgadzamy się ze sposobem procedowania zaproponowanym przez Biuro Legislacyjne. Postaramy się jeszcze przedyskutować to z Ministerstwem Sprawiedliwości, które jest gospodarzem ustawy w tym zakresie, i przedłożymy ewentualną poprawkę...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

...na sprawozdanie Komisji. A druga uwaga?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda. Jeżeli chodzi o kolejną, trzecią uwagę, jest zgoda. Jeżeli chodzi o czwartą uwagę i ust. 3, zgoda. To wszystko.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

W ust. 3 są dwie uwagi. Jest zgoda do obydwu?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Do obydwu, tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze, w porządku. Kwestie legislacyjne mamy rozpatrzone. Bardzo proszę, pan Konrad Płochocki.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję. Konsekwentnie mamy uwagę do art. 47 ust. 1 pkt 6. Dzisiaj mechanizm przewiduje możliwość odstąpienia od umowy i wyciągnięcia pieniędzy z DFG, nawet jeżeli istnieje spór między stronami co do zasadności odstąpienia. Pomimo wspólnej uwagi kierowanej na etapie procesu legislacyjnego od Polskiego Związku Firm Deweloperskich i Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, aby wprowadzić możliwość weryfikacji zasadności odstąpienia przed wypłaceniem środków przez DFG po otrzymaniu odstąpienia od nabywcy w przypadku wady istotnej i przedstawienia jednostronnie opinii rzeczoznawcy budowlanego, nie doszło do takiego mechanizmu. Wskazuję nie tylko na zagrożenie po stronie deweloperskiej, ale również na zagrożenie co do stabilności funkcjonowania samego funduszu. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Poproszę pana ministra o odniesienie się do uwag Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Szanowni państwo, uwaga rzeczywiście była zgłaszana, ale jeszcze przed wprowadzeniem przez nas zmian dotyczących przedstawienia opinii rzeczoznawcy. Z tego, co pamiętam, a proces trwał dosyć długo, to po tym, jak wprowadziliśmy opinię rzeczoznawcy, UFG wycofał się z tej uwagi.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę państwa, rozpatrzyliśmy art. 47.
Art. 48. Pani poseł Sibińska, proszę bardzo.

Posel Krystyna Sibińska (KO):

Pani przewodnicząca, szanowni państwo, mam kilka uwag do art. 48. Pierwsza jest uwaga dotycząca zwrotu składek. Według mnie powinny być przewidziane okoliczności, kiedy te składki są zwracane, chociażby w takim przypadku, w którym, powtarzam po raz kolejny, deweloper zgodzi się na odstąpienie od umowy z powodów sytuacji życiowych. Wtedy transakcja nie jest finalizowana, więc on zwraca pieniądze nabywcy. Według mnie w takiej sytuacji również składka powinna być zwracana deweloperowi. To po pierwsze.

Po drugie, jeśli chodzi o ust. 5, mówimy tutaj o terminie wpłaty siedmiodniowym od momentu, kiedy pieniądze wpłyną na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Jak już wspominałam, jest to spore utrudnienie, dlatego że klient wpłaca na rachunek powierniczy, one są tam zdeponowane, deweloper z nich nie korzysta, a mimo to ze środków własnych musi wpłacać składkę na fundusz gwarancyjny. Mówiłam o tym, że może pójść na taki układ dopiero wtedy, kiedy to będzie uwalniane z rachunku powierniczego. Myślę, że to byłoby całkiem sensowne i równowazyłoby interesy obu stron, bo przecież

bank nie uwolni środków z rachunku powierniczego, jeśli będą jakieś nieprawidłowości, w związku z czym jest to dosyć bezpieczne.

Jeszcze raz chciałabym podkreślić siedmiodniowy termin, dlatego że w przypadku dużych ogólnokrajowych struktur jest to po prostu fizycznie niemożliwe, w związku z tym ten termin może należałoby wydłużyć do...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

...do 14 dni?

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Tak, żeby było troszeczkę więcej.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

14 dni, panie ministrze, jak zakłada Kodeks cywilny.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Myślę, że byłoby to całkiem sensowne. Tak jak sugerowałam wcześniej, mówię o ust. 7 i o wysokości stawek. Jest prośba o rozważenie, czy ma to być tak zapisane, a jeśli nie, to być może będziemy przygotowywać poprawkę do drugiego czytania. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Panie ministrze, może lepiej będzie, jeśli będziemy odnosili się kolejno do uwag. Przy tej skomplikowanej materii tak będzie łatwiej. Czy odniesie się pan teraz do tej uwagi? Jeżeli będzie to pani dyrektor, proszę bardzo.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Może wyjaśnię mechanizm działania funduszu i to, dlaczego na gruncie projektu składka ta nie jest zwracana. Otóż filozofia samego funduszu, czy de facto ubezpieczenie, które z tego wynika, to nie jest ubezpieczenie lokalu. To jest ubezpieczenie wpłat nabywców. W sytuacji, w której jeden nabywca kupuje lokal, a potem od tej umowy odstępuje, w tym czasie, w którym trwał w umowie, miał ubezpieczenie, za które pobiera się wynagrodzenie, tak jak zwykle przy ubezpieczeniu. W sytuacji, jeżeli potem odstępuje od umowy, deweloper może sprzedać lokal innemu nabywcy i znowu ubezpieczeniu podlega ta wpłata nabywcy, czyli te środki, które nabywca inwestuje. Nie lokal, lecz wpłata. Nabywca musi być ubezpieczony. Mówię to w dużym uproszczeniu, ale na tym mniej więcej polega ta filozofia, dlatego składka ta nie jest zwracana.

Jeżeli chodzi o kwestię siedmiu dni na wpłatę, znowuż, mechanizm działania DFG polega na tym, że nabywca wpłaca pieniądze na rachunek powierniczy, który prowadzi bank. W tym momencie deweloper po siedmiu dniach wpłaca składkę, po czym bank może dopiero uwolnić te środki. Filozofia polega więc na tym, że deweloper zabezpiecza, bo wpłaca składkę, a bank uwalnia środki. Oczywiście można byłoby przewidzieć dłuższy termin, ale wtedy bank uwolni deweloperowi te środki jeszcze później. Tak mniej więcej działa ten mechanizm. Jeżeli czegoś nie wyjaśniłam, postaram się uzupełnić.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Teraz chcę udzielić głosu panu Arturowi Polakowi, naczelnikowi Wydziału Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa w MRPiT. Proszę bardzo.

Naczelnik Wydziału Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii Artur Polak:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Chciałbym wypowiedzieć się w zasadzie w kolejnych punktach, kiedy już przejdziemy do wysokości składek. Jak rozumiem i wczoraj, i dzisiaj ta kwestia budziła największe emocje.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

To w odniesieniu do art. 48?

Naczelnik Wydziału Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa MRPiT Artur Polak:

Art. 48, ale dopiero ust. 7 i 8, kiedy mówimy konkretnie o składkach.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

To proszę teraz.

Naczelnik Wydziału Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa MRPiT Artur Polak:

Skoro przechodzimy już do tego momentu, to chciałbym się wypowiedzieć, a jeżeli nie, to jeszcze poczekam.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę bardzo. Proszę mówić.

Naczelnik Wydziału Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa MRPiT Artur Polak:

Proszę państwa, ponieważ wczoraj na pierwszym czytaniu i dzisiaj, na samym początku posiedzenia podkomisji, kwestia wysokości składek i sposobu ich ustalania budziła wśród posłów największe emocje i wątpliwości, a MRPiT będzie odpowiedzialne za wydanie rozporządzenia, w którym określimy wysokość tych składek, chciałbym wyjaśnić państwu, jaką filozofią będziemy się kierowali, określając te składki.

Po pierwsze według stanu na dzień wydania rozporządzenia – i tu podkreślam, to jest ważne, bo tam jest bardzo długie, roczne *vacatio legis*, a biorąc jeszcze pod uwagę dalszy proces legislacyjny, będziemy w sytuacji, powiedzmy, mniej więcej za półtora roku – według stanu rynku za półtora roku na podstawie różnych dostępnych parametrów określimy sobie prawdopodobieństwo upadku firm deweloperskich w tym czasie. Po zdefiniowaniu tego prawdopodobieństwa określimy, ile osób ewentualnie wymagałoby pomocy z DFG i w jakim okresie. Tak ustalimy stawki, żeby zapewnić środki funduszu na zaspokojenie ewentualnych roszczeń.

Z punktu widzenia MRPiT chcielibyśmy, żeby te stawki były możliwie najniższe, maksymalnie najniższe, zapewniające zaspokojenie osób. Najgorsza byłaby sytuacja, jakby jakiś deweloper upadł, byłby DFG, a ludzie i tak nie mogliby odzyskać środków. Jakies pieniądze w DFG muszą więc być, ale powinny to być możliwie najniższe pieniądze. Nie chcemy bez potrzeby podwyższać tej stawki z dwóch powodów. Po pierwsze deweloperzy są dla nas podstawowym partnerem do realizacji celów polityki mieszkaniowej, bo to oni budują mieszkania w Polsce. Po drugie zwiększenie składki w jakiś sposób zawsze odbije się na dostępności mieszkań dla nabywców. Z tych dwóch względów chcielibyśmy, żeby ta składka była możliwie najniższa.

Odpowiadając na wątpliwości, że panie i panowie ministrowie i rządy zmieniają się, powiem, że chyba nie było rządu, który miałby inną filozofię niż ta, którą teraz przedstawiłem. Każdemu rządowi zależy na jak największej liczbie budowanych mieszkań i jak największej dostępności tych mieszkań dla obywateli. W związku z tym chciałbym zagwarantować, że w procesie ustalenia stawek będziemy bardzo ściśle konsultować to również z deweloperami, zwłaszcza, jak słusznie powiedział pan dyrektor Płochocki, że są wątpliwości, jaki aktualnie jest rynek deweloperski, bo dane GUS-u trochę rozjeżdżają się z analizami rynkowymi, a to będzie najważniejszą podstawą do tego, żeby określić, jaka jest wartość rynku, żeby określić wartość stawek.

Ustalimy sobie, we współpracy z deweloperami, z GUS-em, wartość rynku, określimy składki w najniższym możliwym poziomie i jeszcze będziemy chcieli rozłożyć to w czasie tak, żeby to nie dotknęło np. nabywców z danego konkretnego roku, tylko żeby to jeszcze jakoś rozłożyć w czasie, żeby składka była możliwie najniższa. Jeżeli okazałoby się, że rynek deweloperski, tak jak dzisiaj, jest w bardzo dobrej kondycji, deweloperzy nie upadają, mieszkania znajdują nabywców, w ogóle nie wykluczam sytuacji, że składki będą w wysokości zerowej. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo za tę wypowiedź. Myślę, że to wyjaśnia sporo kwestii. Były jeszcze zgłoszenia ze strony pana mecenasa Płochockiego, potem będzie pan poseł Tomczak i to chyba wszyscy dyskutanci. Proszę bardzo.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Punkt pierwszy: zwracam uwagę, że art. 48 ust. 3 powoduje dzisiaj, że jeżeli deweloper dobrowolnie zgodzi się z prośbą nabywcy, aby odstąpić od umowy, bo nabywca np. stracił pracę, czy pogorszyła mu się sytuacja życiowa lub zmienił swoje życiowe plany, i jeżeli mieszkanie będzie sprzedawane po raz drugi, drugi raz będzie obciążone składkami na Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, a jeżeli to samo mieszkanie znowu wróciłoby albo wróciłoby z winy nabywców, czyli to nabywca, dajmy na to, nie ma środków, wówczas musimy po raz drugi, trzeci czy któryś odprowadzić składkę od tegoż samego mieszkania. Powoduje to oczywiście, że wpłynie to na wysokość ryzyka, które ponoszą przedsiębiorcy, które musi być wyceniane. Składaliśmy uwagi do UOKiK-u wraz z propozycjami, aby wprowadzić odpowiednie zmiany w ust. 3, że ta składka jest pobierana tylko raz i jeżeli ponownie to samo mieszkanie jest sprzedawane przez dewelopera, składka nie jest pobierana.

Moja druga uwaga do ust. 5 jest taka, że ta dyskusja była i pojawiały się propozycje, aby tę wpłatę deweloper dokonywał w ciągu nie 7, a 14 dni. Proszę państwa, proponuję, aby to było albo tak, jak proponowaliśmy, czyli żeby składka była potrącana przez bank przy wypłacie z rachunku powierniczego lub aby wprowadzić obowiązek, żeby przez wypłatą – idąc w drugą stronę, chyba na rękę bankom – to deweloper musiał zapłacić tę składkę przed kolejną transzą wypłaty z rachunku powierniczego, czyli żebyśmy mogli sobie policzyć: Okej, w ciągu ostatnich dwóch miesięcy wpłaciło nam 100 klientów, patrzmy, ile środków od nich wpłynęło, wysyłamy odpowiednią składkę od tej łącznej kwoty do banku, po czym możemy poprosić bank, żeby zrefinansował nam postępy w budowie, które wykonaliśmy, bo tak działa rachunek powierniczy. To jest propozycja. Ewentualnie wprowadźmy jakieś daty, żebyśmy nie musieli odprowadzać składek na bieżąco od każdej drobnej wpłaty nabywcy, tylko na koniec miesiąca albo przed wypłatą. Chociaż najlepszy mechanizm byłby łącznie z opłatą z rachunku powierniczego.

Odnosząc się do pkt 7, czyli do wysokości składek: od początku dziękujemy za deklarację ministerstwa, że ta składka będzie wyliczana w oparciu o możliwie jak najniższe wartości. Wskazujemy natomiast, że przedsiębiorcy są nauczeni historią, kiedy wiele podatków i opłat miało iść na jakieś cele, choćby akcyza od paliwa miała iść na drogi. Wiemy, jak to się często kończyło. Proszę nie winić przedsiębiorców za to, że pamiętają kilkadziesiąt lat różnych zdarzeń. Będą musieli przyjmować większe ryzyko.

Stąd od początku mówiliśmy, że przyjmując kwoty, które sam urząd wskazuje w ocenie skutków regulacji jako potrzebne do zebrania, czyli ok. 140 mln zł, zakładając nawet to, co urząd przyjmuje jako wartość rynku, czyli tylko GUS, wystarczy 0,5%. Wydaje się, że nikt na rynku nie ma wątpliwości, że ta wartość jest jednak dużo większa i ona rzeczywiście jest w okolicach 55-60 mld zł. Proszę pamiętać – a ustawa zmienia okoliczności – że od teraz liczymy również lokale gotowe, również lokale garażowe czy komórki, które są kupowane wraz z mieszkaniem, więc tym samym wartość rynku się powiększa. Tak że jesteśmy przekonani co do wartości 55-60 mld zł. Przy maksymalnej wysokości 2% jest to kwota do 1 mld zł rocznie, nawet do 1,2 mld zł. W związku z tym przedsiębiorcy muszą... Rozumiemy, że rozporządzenie może to regulować niżej, jednak gwarancja ustawowa jest tą, na którą wszyscy patrzymy. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Teraz pan poseł Tomczak, a potem o odniesienie się poproszę pana ministra.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Cieszę się, że zostało tu wprost powiedziane, że tak naprawdę to konsumenci poniosą koszty tych składek i będą one w całości przerzucone na nich. Jak powiedziała pani dyrektor, najpierw deweloper zabezpieczy środki na składkę, a później bank uwolni i przeleje stosowne środki, które wpłacił konsument. Tak że niestety mamy wprost

powiedziane, że mechanizm generuje wzrost cen mieszkań, których nie chcą konsumenci, co jest istotą tej zmiany i jej wielką dolegliwością. Robienie takich ryzykownych konstrukcji zwłaszcza w czasie pandemii, kiedy rynek jest bardzo niestabilny, jest bardzo ryzykowne. Naprawdę nie powinniśmy robić tego w tym momencie i powinniśmy te zmiany odłożyć.

Wielokrotność składek jest absurdem. Dlaczego przedsiębiorca ma pokrywać składki wielokrotnie, jeżeli umowa dotycząca tego samego lokalu została zawarta i rozwiązana kilka razy? Rozumiem, że jest zawarta umowa i składka, i mamy jasny zapis, że nie podlega to zwrotowi. Proszę o wyjaśnienie, czy jestem w błędzie, czy nie.

Kolejny element jest taki, że, jak sami państwo informujecie, progi składek w tej wysokości nie są wam potrzebne. Jak znamy wszystkie systemy i aparat biurokracji, jego żarłoczność jest tak wielka, że na pewno w całości wykorzysta możliwości, jakie dajemy mu w ustawie. Nie wierzę w to, że te składki będą wynosiły zero. Bardzo doceniamy deklaracje pana dyrektora i prawdopodobnie też ministra rozwoju, jest tylko pytanie, czy te osoby za rok będą w stanie podtrzymać deklaracje w momencie, kiedy rozporządzenie będzie przygotowane.

Dlatego jeżeli już, to musimy urealnić kwestię tych składek i nie pozwalać na to, że dajemy widełki do 2%, bo przy wszystkich innych mechanizmach, które podwyższają koszty mieszkań, a które wygenerują banki przy tak skomplikowanym systemie, który tutaj realizujemy, jeszcze dokładamy składkę. Jeżeli podkreślimy ją do 2%, wzrost nieruchomości na moje oko będzie wynosił ok. 5-6% wygenerowanych tą jedną ustawą.

Dlatego prosiłbym jednak o poskromienie swoich apetytów co do ściągania pieniędzy z rynku i z kieszeni konsumentów, i ograniczenie tego poziomu do minimum. Poziom, o którym państwo mówicie, który spełniałby wasze oczekiwania, wynosiłby 0,3% w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Jest natomiast pytanie, czy przy zamkniętym rachunku mieszkaniowym ma to w ogóle jakikolwiek sens, ponieważ, jak sami państwo piszecie, jest to w pełni bezpieczna forma, bo środki są uwalniane dopiero w momencie, kiedy mieszkanie jest przenoszone. Po co więc obciążać ludzi tymi składkami? Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie pośle. Panie ministrze, proszę o odniesienie się do wszystkich uwag, które padły.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca. Każda zmiana przepisów dotyczących ochrony nabywców lokali mieszkalnych wywoływała bardzo podobną reakcję dewelopera, czyli straszenie cenami. Tak było przy poprzednich przepisach, tak było w toku prac legislacyjnych nad tymi przepisami, tam było rok temu, gdy temat stał na SKRM, tak jest również dzisiaj. Mimo że nie było tych przepisów, o ile dobrze pamiętam rok do roku jest wzrost cen o 8,6%, marże dalej są mięsiste, jak to podkreśla się w publikacjach, i na chwilę obecną ochrona ze strony nabywców dalej pozostawia wiele do życzenia.

To, co chciałem podkreślić, już padało i są to pieniądze znaczone. BFG, TFG działają na bardzo podobnej zasadzie. To jest ten mechanizm prawny, który tutaj mamy. Czy pieniądze z BFG są wykorzystywane na inne cele? Nie. Czy pieniądze z TFG są wykorzystywane na inne cele? Nie. Jest to zwiększenie tylko i wyłącznie ochrony nabywców na lokale mieszkalne.

Są obawy deweloperów – tego akurat nie było w wypowiedzi pana posła, tylko mecenasa Płochockiego – że to może być kolejny podatek albo opłata, lecz nie mają pokrycia w rzeczywistości. Tak jak wspomniałem, jest jeden cel. Co więcej, proszę zauważyć, na początku te przepisy miały chronić tylko i wyłącznie przy upadłości dewelopera. Rozszerzyliśmy zakres na upadłość banku i rozszerzyliśmy zakres na odpowiedzialność w sytuacji wstrzymania placu budowy – często może to być miesiąc, a niekiedy lata – ale również wystąpienia wady istotnej, kiedy konsument może odzyskać środki i przeznaczyć je u innego dewelopera, który zachował należyta staranność w procesie budowlanym. Zakres ochrony został więc diametralnie rozszerzony w toku prac legislacyjnych

właśnie po to, żeby chronić nabywców. Częściowo zostało to wskazane przez panią dyrektor, że ochroną jest objęty nabywca i są to środki nabywców.

Co do terminów i wydłużenia z 7 na np. 14 dni, jeżeli ten postulat będzie utrzymany ze strony szanownej Komisji, prosilibyśmy o to, żeby mogli państwo skonsultować to z Ministerstwem Finansów oraz Ministerstwem Rozwoju, Pracy i Technologii.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Prosimy o konsultacje. Wrócimy do sprawy na etapie sprawozdania Komisji.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Jeżeli można, powiem tylko jedną rzecz. Mówimy o dużo bardziej rozszerzonej ochronie. Już teraz stawki zostały bardzo obniżone w dyskusji z deweloperami. Chciałbym zwrócić uwagę na dwie sprawy. Po pierwsze szerszy zakres ochrony i DFG to będzie określona pula pieniędzy, która będzie napływała. Zwiększenie środków... Wychodząc naprzeciw stronie społecznej, również chciałbym się do tego odnieść. Zablokowaliśmy stawkę dla danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, co oznacza, że jeżeli na rynku będą jakieś poważne zakłócenia i wydane nawet zostanie rozporządzenie ministra właściwego ds. budownictwa, to napływ środków do funduszu nie nastąpi kolejnego dnia. Jeżeli są problemy natury finansowej, BFG podnosi stawkę, odzyskuje i napływ ze strony banków jest momentalny. Wyszliśmy z założenia, że w związku z tym, ale też w szerszym zakresie, nie obciążamy w jednym roku nabywców, tylko jest to rozłożone w czasie. Dlatego byłbym tu ostrożny.

Oczywiście jest szanowna Komisja i ustawodawca, który podejmie decyzję co do tego, żeby diametralnie obniżyć wartości maksymalne środków napływających do funduszu. Proszę zobaczyć na art. 46. UFG będzie mógł zaangażować dodatkowe środki tylko do wysokości 5% swoich funduszy, jeżeli byłaby taka potrzeba. W tych przypadkach, przez które już przeszliśmy, w przypadkach wypłaty środków z DFG, ta ochrona musi być zagwarantowana, ale też muszą być na to środki, które tam są postulowane. Wydaje mi się, że udzieliłem odpowiedzi na wszystkie punkty. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Krystyna Sibińska (KO):

Dziękuję. Poprosimy o uwagi legislacyjne.

Legislator Magdalena Klorek:

Pani przewodnicząca, do art. 48 mamy kilka uwag. Pierwsze jest pytanie dotyczące ust. 1. W obrębie artykułu wnioskodawca niejednolicie posługuje się pojęciem „wyliczenia” albo „obliczenia”. W ust. 1 mowa jest o tym, że podstawą wyliczenia wysokości jest wartość wpłaty itd. Pytanie, czy takie wymienne stosowanie obu tych pojęć jest w jakiś sposób uzasadnione i przemyślane, czy jest to przypadek. Jeżeli to jest przypadek, prosilibyśmy o decyzję, w którą stronę należy ujednocilić te dwa pojęcia i którego z nich używać w obrębie ustawy.

W ust. 5 jest kolejna uwaga. W pierwszej linijce tekstu mamy sformułowanie: „wysokości składki należnej na Fundusz”. Proponujemy skreślić wyraz „należnej”, ponieważ w ust. 4 mowa jest tylko o składce przekazanej na Fundusz. Wydaje nam się, że wyraz ten jest tutaj zbędny. To jest oczywiste, że ona jest wyliczana w kwocie należnej i w takiej samej kwocie powinna być przekazana.

Z kolei w ust. 6 chcielibyśmy dokonać ujednoclenia z ust. 1. Po wyrazach „Wysokość składki” należy dodać wyrazy „na Fundusz”. Jest analogiczna uwaga ujednoclicająca w ust. 7, analogiczna, bo ujednoclicająca z ust. 1. W ust. 7 wprowadzenie do wyliczania powinno brzmieć: „obliczana wysokość składki na Fundusz”, a nie „na rzecz Funduszu”. Takie sformułowanie pojawia się wcześniej.

Jeżeli chodzi o art. 48, to wszystko. Równocześnie, jeśli będzie zgoda na posługiwanie się pojęciem „na Fundusz” zaproponowanym w ust. 6 i 7, to chcielibyśmy prosić o upoważnienie biura do wprowadzenia takich zmian w obrębie projektu.

Przewodnicząca poseł Krystyna Sibińska (KO):

Dziękuję. Co pan minister na uwagi legislacyjne?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dziękujemy. Pozwolę sobie się odnieść. Jeżeli chodzi o uwagę pierwszą, to rzeczywiście należy to ujednoclić. Proponujemy sformułowanie: „wyliczenie”. Jeżeli chodzi o ust. 5, zgoda. Jeżeli chodzi o uwagę do ust. 6, zgoda. Do ust. 7 również jest zgoda.

Przewodnicząca poseł Krystyna Sibińska (KO):

Rozumiem, że przyjmujemy i upoważniamy Biuro Legislacyjne do wprowadzenia tych zmian. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Wszystkie poprawki legislacyjne zostały uwzględnione, tak? Dobrze. Proszę państwa, zatem rozpatrzyliśmy art. 48. Proszę.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Mam poprawkę.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

To poproszę o złożenie.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Chodzi o zmianę 2%, jeżeli chodzi o składkę, do 0,5% i o skreślenie jakichkolwiek składek od zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, ponieważ nie ma powodu, żeby wymagać tam składek w sytuacji, w której, jak twierdzi UOKiK, w pełni bezpieczny...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. Mamy jasność, proszę państwa. Pan poseł Tomczyk złożył dwie poprawki do art. 48. Pierwsza poprawka polega na zastąpieniu stawki dwuprocentowej stawką 0,5%, a druga poprawka polega na skreśleniu pkt 2 w ust. 7, czyli w ogóle na likwidacji składki 0,2% od zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Proszę o przygotowanie pulpitów do głosowania. Przystępujemy do głosowania. Najpierw głosujemy nad jedną, potem nad drugą poprawką. Proszę państwa, kto jest za przyjęciem pierwszej poprawki pana posła Tomczaka, polegającej na zastąpieniu stawki dwuprocentowej stawką półprocentową? Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Jak zagłosuje wystarczająca liczba posłów, a uczestniczy 8 posłów, a przynajmniej tak było w ostatnim głosowaniu...

Jest 8 głosów. Proszę o podanie wyników: 1 poseł jest za, 5 przeciw, 2 wstrzymało się. Poprawka nie uzyskała akceptacji posłów podkomisji.

Głosujemy nad poprawką drugą, która polega na skreśleniu pkt 2 w ust. 7, czyli na zlikwidowaniu stawki od zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Proszę o wyświetlenie pulpitów. Kto z państwa posłów jest za przyjęciem poprawki pana posła Tomczaka? Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Jak będzie 8 głosów, proszę o publikację wyników.

Głosowało 10 posłów: 1 poseł za, 6 posłów przeciw, 3 posłów wstrzymało się. Stwierdzam, że poprawka druga również nie uzyskała poparcia w ramach podkomisji.

Proszę państwa, rozpatrzyliśmy art. 48 i przechodzimy do art. 49. Są uwagi legislacyjne. Bardzo proszę, pani mecenas. Proszę uprzejmie.

Legislator Magdalena Kłorek:

Pani przewodnicząca, część przedstawię ja, a część kolega. Pierwsza uwaga dotyczy ust. 2 części wspólnej. Na końcu po wyrazie „informacje” należy dodać wyraz „o” i konsekwentnie we wszystkich punktach literę „o” należałoby skreślić. To jest wspólne dla wszystkich punktów.

Kolejna uwaga dotyczy wyrazów „firma lub nazwa” użytych w pkt 1 ust. 2 w lit. a. W ocenie biura wystarczy posługiwać się, i tak będzie poprawnie, określeniem „firmy”. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z Kodeksem cywilnym firmą u osoby fizycznej jest nazwisko, a firmą u osoby prawnej jest nazwa, mówienie o firmie lub nazwie w naszej ocenie jest błędem. Jeżeli wnioskodawca wyrazi na to zgodę, dokonalibyśmy konsekwentnie takiej zmiany w obrębie całego projektu.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Może odniósłby się teraz pan minister.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda co do wszystkich poprawek.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Mówimy o wszystkich, czy o tej przedstawionej?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

O tej przedstawionej, tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

O tej przedstawionej, dobrze. W takim razie jest zgoda. Proszę o kolejne poprawki.

Legislator Adam Niewęglowski:

Szanowna Komisjo, co do ust. 2 lit. f, tutaj sytuacja jest analogiczna jak w art. 47 ust. 1 pkt 1, kiedy zdecydowaliśmy się na to, żeby ewentualnie strona rządowa jeszcze prze-myślała właściwą redakcję i brzmienie art. 47 pkt 1 ust. 1. Tutaj jest tak samo i lit. f jest analogiczna. Znowu wydaje się, że jest dalsze prowadzenie przedsięwzięcia. W art. 425e ust. 1f nie ma mowy o odmowie. Tutaj mamy podobne wątpliwości, dlatego wydaje się, że jeszcze na posiedzeniu Komisji warto byłoby wrócić do brzmienia lit. f.

Co do lit. g, proponujemy zmienić trochę szyk. Lit. g brzmiałaby: „informacja o wyda-niu przez sędziego-komisarza postanowienia o”. Dodatkowa zmiana: nie „wyrażeniu”, tylko „udzieleniu”, ponieważ w art. 425e ust. 1 jest mowa o udzieleniu zgody, a dalej jest jak w druku.

Następnie w lit. h proponujemy prostą zmianę szyku: „informacja o wydaniu przez sędziego-komisarza postanowienia o”. Jest to uwaga ujednociająca.

Następnie w lit. i mamy odesłanie do art. 425h ust. 1. Cóż, nam wydaje się, że to powinno być: art. 425h ust. 2. Prosimy o odniesienie się do tego strony rządowej.

Mamy jeszcze wątpliwość, ponieważ w lit. i jest mowa: „informacja o wydaniu pra-womocnego postanowienia”. Czy tutaj, w całym tym katalogu, nie powinno być ewen-tualnie jeszcze zamieszczenie informacji o dacie uprawomocnienia się postanowienia? To chyba jest troszkę coś innego. Ewentualnie to musiałyby być w drodze poprawki, np. jako odrębna litera. To jest oczywiście pytanie do strony rządowej.

Ponadto mamy pytanie. Tutaj nie ma informacji o dacie zgonu. Przepraszam, ale niżej, w ust. 2 w lit. e jest taka informacja. Czy tutaj nie trzeba tego ujawniać w przy-padku dewelopera będącego osobą fizyczną? To jest pytanie.

Następnie mamy pytanie do pkt 2. W lit. c jest mowa o adresie. Jest niejasne, czy to jest adres zamieszkania, czy adres do korespondencji. Jakakolwiek zmiana oczywi-ście wymagałaby tutaj poprawki. W tym momencie jest to niedookreślone. Pytanie, czy taki jest cel, czy strona rządowa chce to w ogóle zmieniać. Jeśli tak, to prosilibyśmy o poprawkę.

Następnie w pkt 3 znowu w lit. a jest: „firma lub nazwa”. Rozumiem, że jest upoważ-nienie pokomisji do wprowadzenia zmiany, więc nie będę o tym mówił.

Następnie w pkt 3 w lit. b jest mowa: „numer banku”. Jest pytanie, czym jest numer banku i czy nie należy tego pojęcia doprecyzować.

Mamy jeszcze uwagę do pkt 6. Otóż w pkt 6 w lit. c jest mowa: „numer rachunku i numery subkont”. Pojęcie subkonta pojawia się po raz pierwszy. Czy nie trzeba ewen-tualnie dopisać, że chodzi o subkonta nabywców? Tutaj również, jeżeli taka jest wola Komisji i strony rządowej, trzeba byłoby ewentualnie złożyć odpowiednią poprawkę.

Kolejna uwaga: w pkt 7 jest propozycja redakcji lit. d. Lit. d brzmiałaby: „data odpro-wadzenia składki przez bank do Funduszu”. Jest ujednoczenie z art. 48 ust. 5. To już wszystkie uwagi. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. W takim razie wracamy do początku. Najpierw załatwimy kwestie legislacyjne, potem będą jeszcze dyskusje merytoryczne. Widzę, że głos chce zabrać pan poseł Tomczak, ale to za chwilę. Najpierw uporządkujmy kwestie poprawek legislacyjnych. Pierwsza z nich, do ust. 2 pkt 1 lit. a, została zaakceptowana przez rząd. Idziemy dalej na kolejną stronę, czyli zostawiamy kwestię, która wymaga poprawki. Pytam rząd o stanowisko do kolejnych propozycji poprawek. Czy jest zgoda do ppkt g?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. Czy jest zgoda do ppkt h? To jest zmiana szyku.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Jest zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

A do ppkt i, o wydaniu prawomocnego postanowienia?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

To właśnie tutaj jest ewentualna poprawka, którą należałoby rozważyć. Rozważymy ją wspólnie z Ministerstwem Sprawiedliwości.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. W takim razie mamy dwie kwestie do poprawek.

Legislator Adam Niewęglowski:

Jeszcze odesłanie w lit. h.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Zdaniem pana mecenasa miałyby być odesłanie: art. 425 ust. 2. Tak?

Legislator Adam Niewęglowski:

Tak. To jest pytanie do strony rządowej.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Powinien być ust. 2.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze, przynajmniej w tej dziedzinie jest zgoda. Idziemy dalej. Proszę państwa, teraz ppkt 2...

Legislator Adam Niewęglowski:

Przepraszam, że wejdę pani przewodniczącej w słowo, ale jest jeszcze pytanie o zgon i o ewentualne dodanie kolejnej litery w zakresie informacji o dacie zgonu. Taka informacja jest niżej, np. w pkt 2 lit. e, natomiast tutaj czegoś takiego nie ma. Czy nie powinniśmy tego uwzględnić również tutaj?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Co na to pan minister?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Naszym zdaniem akurat w tym punkcie jest to nadmiarowe.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli nie ma na to zgody. Dobrze. Idziemy dalej. To ppkt c. Jaki to ma być adres?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Jeszcze się skonsultujemy. Wydaje się, że to może być adres zamieszkania i zameldowania, ale proszę pozwolić nam jeszcze skonsultować z właściwym resortem to, jaka była intencja.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli to zostawiamy na etap komisyjny. Teraz: firma lub nazwa, w ppkt 3.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Jest zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli wyrzucamy nazwę, bo firma mówi już wszystko. Numer banku.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Chodzi tu o numer ewidencyjny banku jednostki organizacyjnej banku.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli w jaki sposób należy to doprecyzować?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Numer ewidencyjny banku jednostki organizacyjnej banku. Tak nam się wydaje.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli słowo „ewidencyjny”, tak?

Legislator Adam Niewęglowski:

Szanowna Komisjo, ponieważ tak się wydaje, a i tak będą do tego poprawki, prosiłbym, żeby to było odłożone. Jeżeli trzeba będzie zmienić, będzie to w poprawce.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Odkładamy to do redakcji na kolejny etap. O literach już mówiliśmy, więc do tego nie wracamy. Teraz jest lit. f: obowiązkiem przekazania danych do ewidencji, tak? To jest pkt 5 lit. f: obowiązkiem przekazania danych do ewidencji.

Legislator Adam Niewęglowski:

Nie. Wydaje się, że to pkt 6 lit. c.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Przepraszam bardzo, tak jest. Ma pan rację, panie mecenasie. Pkt 6 ppkt c. Mówimy o subkontach.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak. Biuro Legislacyjne sugerowało tutaj poprawkę, tak?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Tak, sformułowało poprawki o tym, że chodzi o subkonta nabywców.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jeśli wyrazicie państwo zgodę, jeżeli można te poprawkę teraz zapisać, to ją przegłosujemy, żeby mieć ją już z głowy.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Myślę, że to jest okej.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Prosiłabym Biuro Legislacyjne o przygotowanie stosownej poprawki. W międzyczasie podyskutujemy o kwestiach merytorycznych, które nas nurtują, a potem przegłosujemy tę poprawkę. Idziemy dalej. Jesteśmy w ppkt 7d: odprowadzenie składki przez bank do funduszu.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zgoda, dobrze. Teraz ppkt 8. Była już o tym mowa na początku, w pierwszej poprawce, tak że to są wszystkie poprawki legislacyjne. Proszę o przygotowanie poprawki dotyczącej ppkt 6c, a w międzyczasie udzielam głosu panu posłowi Tomczakowi. Proszę uprzejmie, panie pośle.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Mamy tu potężną wymieniankę ewidencji, czego to nie będzie gromadził fundusz. Naprawdę jest to imponujące, ile będzie gromadzonych danych o Polakach, firmach, przedsiębiorcach. Czy ktoś z państwa policzył, jaki będzie koszt tej instytucji? Rozumiem, że zakładacie państwo, że będzie finansowana ze składek konsumentów. Pytanie jest więc takie: Czy to jest sensowne? Jeżeli instytucja powinna być finansowana, to koszt utrzymania tej instytucji pewnie będzie pokrywany z budżetu państwa. Składki mają być przeznaczone na ewentualny zwrot. Skoro więc chcemy chronić te składki, a nie chodzi nam tylko o wygenerowanie potężnej biurokracji, należałoby je zapisać tak, żeby koszty funkcjonowania tej instytucji pokrył budżet państwa, a te składki były nie naruszalne, gromadzone w taki sposób, żeby w sytuacjach krytycznych faktycznie mogły służyć celom tejże ustawy.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie pośle. Panie ministrze, proszę o odniesienie się.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję, pani przewodnicząca. Pan poseł wielokrotnie miał możliwość krytycznego wyrażenia swoich uczuć względem administracji publicznej, która jednak służy Polsce. W tym wypadku, bardzo jasno podkreślam to na każdym etapie, zwiększamy ochronę nabywców lokali mieszkalnych. Chciałbym wyrazić to bardzo mocno.

Po drugie te koszty są ujęte w OSR-ze. Jest z nami UFG, który będzie obsługiwał Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, więc wydaje mi się, że o tych pozycjach i o uzasadnieniu tych wysokości UFG może dostarczyć wszelkich informacji, oczywiście poza tymi, które są w OSR-ze.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Jakie są szacunkowe koszty? Ile mniej więcej będzie kosztowało konsumentów działanie tej instytucji? Ile będzie etatów? Jakie są założenia?

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Tak jak wspominałem, jest z nami UFG, więc tutaj to UFG jest najlepszą instytucją, żeby odpowiedzieć na te pytania. O ile dobrze pamiętam, na chwilę obecną istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że sam system teleinformatyczny zostanie sfinansowany ze środków publicznych, w tym być może z Krajowego Planu Odbudowy. Natomiast jeżeli chodzi o koszty roczne, które zostały skalkulowane przez UFG, zostały oszacowane na kwotę nie więcej niż 10 mln zł rocznie. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie ministrze. Proszę państwa, przystępujemy do głosowania nad poprawką. Tak jak zapowiadaliśmy, w wyniku poprawki proponowanej przez Biuro Legislacyjne i zaakceptowanej przez pana ministra ppkt c do pkt 6 przyjąłby brzmienie

następujące... „W art. 49 w ust. 2 w pkt 6 lit. c nadać brzmienie: «c) numer rachunku i numery subkont nabywców»”.

Proszę o wyświetlenie pulpitu do głosowania. Przystępujemy do głosowania nad poprawką. Proszę państwa, kto z państwa jest za przyjęciem tej poprawki? Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Kiedy zagłosuje 8 posłów, proszę o podanie wyników.

Proszę państwa, głos oddało 8 posłów: 6 była za, nikt nie był przeciw, 2 posłów wstrzymało się. Stwierdzam, że poprawka została przyjęta, a zatem rozpatrzyliśmy art. 49.

Przechodzimy do art. 50. Poproszę Biuro Legislacyjne o zreferowanie proponowanych przez państwa poprawek.

Legislator Ewelina Roguska:

Oczywiście. W art. 50 w ust. 1 proponujemy ujednoczenie z art. 49 ust. 2, który mówi: „W Ewidencji są gromadzone następujące dane i informacje”, w związku z czym naszym zdaniem ust. 1 powinien brzmieć: „Dane i informacje”, o których mowa właśnie w tym ustępie.

Następne są uwagi związane z konsekwencjami, więc nie będę ich już zgłaszać, ale w pkt 3 w części wspólnej mamy pytanie, czy nie dałoby się tej redakcji uzupełnić po wyrazach „7 dni od dnia zdarzenia skutkującego”. Tu jest: „przekazaniem danych”, ale byłoby: „obowiązkiem przekazania danych do Ewidencji”.

W ust. 2 ponownie chodzi o ujednoczenie: „Dane i informacje, o których mowa”, a dalej jak w tekście. Jest pytanie: „są przekazywane bankowi prowadzącemu mieszkaniowy rachunek powierniczy”. To jest propozycja ujednoczenia art. 50 z ust. 1 pkt 1, natomiast nie jesteśmy pewni i chcielibyśmy zapytać o zdanie wnioskodawców. W ust. 6 chodzi o dopisanie „danych i informacji”, o których mowa w ust. 1 pkt 3, czyli chodzi o wyraz „informacji”. To wszystkie uwagi.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. W takim razie pytam o opinię UOKiK-u w sprawie propozycji Biura Legislacyjnego. Ta propozycja dotyczy ust. 1 w art. 50.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Zgoda, dobrze. Teraz uwaga druga. Dotyczy ona ppkt 3: „obowiązkiem przekazania danych do Ewidencji”.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Zgoda. Dobrze. Ust. 2, „Dane i informacje, o których mowa” itd.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Odpowiadając na pytanie Biura Legislacyjnego: Nie, nie przekazuje się tego bankowi. To jest tzw. *double-check*. Było pytanie, czy ma je przekazać i nabywca, i deweloper. Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli jest zgoda na przyjęcie drugiej poprawki?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Nie. Powinno być tak jak w przedłożeniu.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli: „Dane, o których mowa w art. 49 ust. 2”, tak?

Legislator Ewelina Roguska:

Chciałam upewnić się, czy wnioskodawcy nie zgadzają się na dopisanie „i informacje”, czy nie zgadzają się na drugą część tej poprawki?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę państwa, usystematyzujmy. Rozmawiamy o poprawce nr 93, dotyczącej słów „Dane i informacje”.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dobrze. To ja namieszałam. Jeżeli chodzi o „Dane i informacje”, tak, jest zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

A poprawka nr 94, czyli: bankowi prowadzącemu mieszkaniowy rachunek powierniczy? Na to zgody nie ma?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Nie ma zgody.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Nie ma zgody. Dobrze. Biuro Legislacyjne ma jasność, tak?

Legislator Ewelina Roguska:

Został jeszcze ust. 6.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Tak, oczywiście, pamiętamy o ust. 6. W takim razie pytam, jakie jest zdanie odnośnie do ust. 6? To jest analogicznie jak w poprzedniej poprawce, czyli, jak rozumiem, jest zgoda?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. Rozpatrzyliśmy kwestie legislacyjne. Proszę państwa, o głos prosił pan Wojciech Majewski, dyrektor Departamentu Prawno-Organizacyjnego UFG. Bardzo proszę.

Dyrektor Departamentu Prawno-Organizacyjnego Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego Wojciech Majewski:

Dzień dobry. Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca. Szanowna Komisjo, szanowni państwo, moje zgłoszenie dotyczyło przede wszystkim kwestii związanej z ewidencją. Chciałem odnieść się do pytania pana posła odnośnie do zakresu tych danych. Fundusz od lat tworzy różnego rodzaju rejestry, m.in. jest to ośrodek informacji w zakresie ubezpieczeń komunikacyjnych, jak i Turystyczny Fundusz Gwarancyjny.

Z naszych doświadczeń są to dane, które są faktycznie niezbędne do tego, aby Deweloperski Fundusz Gwarancyjny funkcjonował właściwie. Mówimy tutaj zarówno o obowiązkach względem tego funduszu, jak i o ewentualnych uprawnieniach zarówno nabywców w dostępie do danych przez banki, przez deweloperów, i o zakresie ich przekazywania, w związku z czym te dane, choć mogą wydawać się dosyć obszerne, faktycznie są niezbędne do tego, aby ten fundusz mógł funkcjonować właściwie.

Odnosząc się jeszcze generalnie do często podnoszonych uwag, jeśli chodzi o wysokość składki i o zasady funkcjonowania tego funduszu, powiem, że nie dalej niż pięć, sześć lat temu zajmowaliśmy się tworzeniem Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego. Wtedy również branża i strona społeczna podnosiły wiele głosów, że te składki są wysokie, że one będą niekorzystnie wpływały na rynek. Z doświadczeń okazało się, i przyznawał to później sam rynek, że to spowodowało, że rynek turystyczny odżył. Teraz, biorąc pod uwagę, jak dramatyczną mamy sytuację, biorąc pod uwagę pandemię, okazuje się, że te mechanizmy były bardzo potrzebne, że są bardzo skuteczne i bardzo doceniane zarówno przez rynek, jak i przez osoby korzystające z usług turystycznych.

Chciałem nawiązać. W przypadku Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego również mamy wpisane w ustawie, że składka wynosi maksymalnie 30 zł, ale ta składka od ponad pięciu lat nigdy tyle nie wynosiła. Zawsze maksymalna składka była w wysokości 15 zł, natomiast margines do 30 zł jest po to, aby móc szybko reagować w sytuacji kryzysowej, żeby można było niezwłocznie wprowadzić zwiększenie tej składki, jeżeli sytuacja na rynku byłaby na tyle tragiczna, że trzeba byłoby podjąć nagłe i szybkie działania. Jeżeli chcielibyśmy robić to zmianą ustawy, wówczas, jak doskonale wiemy, proces legislacyjny byłby długotrwały i niestety nie byłoby to skuteczne. Natomiast przerzucenie tego do rozporządzenia, gdzie rozporządzeniem moglibyśmy regulować dokładną wysokość składki, umożliwiłoby szybkie działanie w nagłych sytuacjach, kiedy będzie to konieczne. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie dyrektorze. Sprawa jest oczywista. We wszystkich kwestiach dotyczących opłat dzieje się tak, że w ustawie jest górna granica, a potem w ramach tej stawki pewne kwoty określa się w rozporządzeniu. To jest jasna kwestia. Proszę państwa, poprawki legislacyjne zostały rozpatrzone, a zatem rozpatrzyliśmy art. 50.

Przechodzimy do art. 51. Proszę Biuro Legislacyjne o przedstawienie poprawki, którą państwo proponujecie. Proszę bardzo.

Legislator Magdalena Klorek:

Pani przewodnicząca, mamy tylko jedną wątpliwość. O jakie ryzyko chodzi? Czy tego przepisu nie należy doprecyzować?

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie ministrze, bardzo proszę o odpowiedź.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Pani przewodnicząca, może ja sobie pozwolę. Źródłem czy odnośnikiem do brzmienia art. 51 jest zbieżny przepis, który jest w art. 37 ust. 4 ustawy o imprezach turystycznych, dotyczący regulacji odnoszących się do Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego. Tak jak pan dyrektor Majewski przed chwilą wskazywał, UFG prowadzi też ten fundusz i gros przepisów jest właściwie zbieżnych, bo te fundusze będą działać na podobnych zasadach. W związku z naszym zdaniem to brzmienie powinno pozostać takie jak w przedłożeniu.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jak rozumiem, skoro w ustawie o usługach turystycznych nie budzi to wątpliwości, to tutaj również może nie budzić. Czy Biuro Legislacyjne jest usatysfakcjonowane? Czy wątpliwości są rozwiane?

Legislator Magdalena Klorek:

Pani przewodnicząca, argument, że w systemie jest podobne rozwiązanie i że tutaj też powinno tak być, nie do końca jest przekonujący. W naszej ocenie nadal niejasne pozostaje to, czy to jest ocena ryzyka działalności funduszu, czy to jest ocena ryzyka wypłaty posiadanych środków, czy to jest ocena ryzyka ich adekwatności do... tak naprawdę nie wiadomo do czego. W naszej ocenie więc przepis ten w takim brzmieniu nadal pozostaje niejasny. Nie my go będziemy stosować, natomiast, tak jak powiedziałam, argument, że jest gdzieś i gdzieś można znaleźć analogię, nie do końca jest usprawiedliwieniem dla zastosowania takiej formuły tutaj.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest też kwestia przesłanki takiej, że nie ma po co komplikować prawa, żeby doprecyzować coś, co będzie trudne w obsłudze. To też jest pewna przesłanka, która przemawia za tym, żeby jednak działać tutaj oszczędnie. Jak rozumiem, rząd stoi tu na stanowisku, żeby zostało to tak, jak jest. Tak? Dobrze.

Proszę państwa, teraz pan poseł Szczepański, potem pan Konrad Płochocki, który, jak donosi sekretariat, zgłasza się.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Panie ministrze, dla mnie trochę dziwne jest to, że porównujecie państwo wycieczkę, która jest warta, powiedzmy, 1000-1500 zł, gdzieś daleko może 15 tys. zł, z zakupem mieszkania wartego czasami milion czy półtora miliona. Trochę więc dziwne jest, że powołujemy się na fundusz, który realizują najpierw marszałkowie województwa, którzy mają potem finansowane, z kwotami, które są jednak nieco większe. Wydaje mi się, że to ryzyko powinno być jednak doprecyzowane, bo czasami ktoś traci majątek całego życia, a tam traci kwotę, powiedzmy, tysiąca, dwóch tysięcy, kilku tysięcy lub kilkunastu tysięcy złotych. Porównywanie mieszkania, które warte jest od kilkuset tysięcy do czasami półtora miliona złotych, z wycieczką jest jednak trochę dziwne. To są jednak inne fundusze o innej skali wypłat.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie pośle. Zdaje się, że pan dyrektor Majewski chce odpowiedzieć na te wątpliwości. Bardzo proszę, panie dyrektorze.

Dyrektor Departamentu Prawno-Organizacyjnego UFG Wojciech Majewski:

Dziękuję bardzo. Chciałbym odnieść się do tego, czym właściwie jest ocena ryzyka. Ocena ryzyka ma charakter pojęcia ubezpieczeniowego. Jak wskazywali wcześniej przedstawiciele UOKiK-u, Deweloperski Fundusz Gwarancyjny będzie pewnego rodzaju ubezpieczeniem, nie wprost, ale pewnego rodzaju ubezpieczeniem. Stąd tutaj, w naszej ocenie, pozostawienie pojęcia oceny ryzyka jest w pełni uzasadnione, dlatego że ocena ryzyka jest niczym innym jak oceną adekwatności posiadanych środków w stosunku do ewentualnego ryzyka, do zdarzeń, jakie mają miejsce, społecznych ruchów na rynku. W związku z tym jest to mechanizm, który pozwala ocenić, jakie jest potencjalne ryzyko wypłat z takiego funduszu, i odpowiednio dobrać do tego środki, żeby ewentualnie pozwalniać środki, które są lokowane, żeby były w gotowości do ewentualnych wypłat czy też, żeby podjąć ewentualne inne działania mobilizujące do tego, żeby móc szybko zareagować w razie zaistnienia takiej konieczności.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy jeszcze ktoś z państwa? Ponownie pan poseł Szczepański, bardzo proszę.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Bardzo ładnie to pan wyłożył, tylko mam pytanie, czy to nie powinno znaleźć miejsca w jakimś państwa rozporządzeniu, które by to określało, albo zostać zdefiniowane jako jeden z artykułów, założmy ppkt a, który mówiłby o tym, o czym wspominał pan dyrektor.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jeśli miałyby być wydawane jakieś rozporządzenie, to trzeba byłoby zawrzeć w ustawie upoważnienie do wydania tego rozporządzenia. Pan minister chce odpowiedzieć?

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Tak, bardzo krótko. Chciałbym zwrócić uwagę, że jeżeli porównanie do Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego jest niewystarczające, to mamy drugi fundusz, który również od lat realizuje swoje obowiązki, a mianowicie Bankowy Fundusz Gwarancyjny. Tutaj kwoty są jak najbardziej adekwatne.

Jeżeli natomiast mówimy o ocenie ryzyk, pamiętajmy, że mówimy z jednej strony o ryzykach systemowych związanych z rynkiem deweloperskim, z drugiej strony o ryzykach, które są w systemie bankowym. Jest tam również dodatkowa gwarancja środków tam zgromadzonych plus ryzyko wystąpienia wady, które jest bardzo trudno mierzalne. To jest też pewien warsztat, który w toku dalszych prac będzie doskonalony po to, żeby prawidłowo i miarodajnie kalkulować wartość systemu w stosunku do zmieniającej się sytuacji rynkowej. Tutaj postuluję, żeby jednak za bardzo tych elementów nie doprecyzowywać, bo tok metodologiczny będzie dalej wypracowywany w toku funkcjonowania DFG po to, żeby prawidłowo kalkulować składkę, ale też pokryć ryzyka natury systemowej. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Rozpatrzyliśmy art. 51.

Przechodzimy do art. 52. Zgłasza się pan mecenas Płochocki. Proszę uprzejmie.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani poseł. Jeszcze w odniesieniu do poprzedniego artykułu, à propos dyskusji o wysokości składki i kosztów utrzymania, wskazuję, że w przypadku Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego maksymalna wysokość składki jest określona na – proszę mnie poprawić, jeśli się mylę, dyrektorze Majewski – 30 zł, co przy przeciętnej wartości wycieczki oscyluje w okolicach 0,6%. Przy czym bardzo ważne jest, i to wymaga podkreślenia, że w rynku deweloperskim mamy dodatkowo cały szereg zabezpieczeń nabywcy polegających na rachunkach powierniczych, na umowie deweloperskiej w formie aktu notarialnego, na szeregu zabezpieczeń specjalnych z przepisów upadłościowych. Znam je doskonale, bo jestem również doradcą restrukturyzacyjnym.

Ponownie wnioskuję z pytaniem do UOKiK-u o to, ile razy wystąpiły przypadki, żeby otwarte rachunki powiernicze zawiodły. Jaka jest liczba tych przypadków i jaka jest skala tych sytuacji, jeżeli one zaistniały, kiedy nabywcy nie otrzymali swoich mieszkań? To mogłoby być pewnego rodzaju punktem odniesienia do tego, jakie są właściwe wysokości składki.

Wiem, że urząd kilkakrotnie odpowiadał o marżach deweloperskich, używając określenia „mięsiste”. My dzielimy się marżami bardzo transparentnie. W tej chwili jest to średnio 20% dla dużych firm deweloperskich, czyli takich, które już znają biznes i trochę potrafią go prowadzić. Narodowy Bank Polski bardzo dokładnie prześwietla nasze finanse od wielu lat i również podaje te informacje, przy czym proszę pamiętać, że to 20% jest przy produkcji, którego wytworzenie zajmuje nam średnio pięć lat. To nie jest zakup bułki rano i sprzedaż godzinę później w sklepie spożywczym z 20-procentową marżą. Pięć lat pracujemy na to, żeby ten produkt wyprodukować, trzy lata bijemy się o formalności, a dwa lata fizycznie go budujemy.

Być może w odniesieniu do maksymalnych wysokości składek na Turystyczny Fundusz Gwarancyjny jest to rzeczywiście właściwe, uwzględniając, że w przypadku turystyki nie ma całego szeregu zabezpieczeń, które już dzisiaj są nałożone na deweloperów. Po dzisiejszej dyskusji widać, że urząd dokręca jeszcze kolejne obowiązki kontrolne dla deweloperów, które mają realizować banki czy inne instytucje. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy pan minister chce się do tego odnieść? Proszę uprzejmie.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Tak. Skoro rozmawiamy tak szczegółowo, to odnosząc się do wypowiedzi pana dyrektora Płochockiego, powiem, że 21% to ta mięsista marża, o której pan mówił, zgodnie z ostatnim raportem NBP-u, przy czym jest wskazane, że najlepsi mają 36%. To jest jednak sprawa.

Druga sprawa jest taka, że to prawda, pięć lat budujecie, a później Polacy spłacają to przez 30 lat. W dodatku realizujecie te projekty na „espefałkach” po to, żeby zminimalizować własne ryzyko wystąpienia nieprawidłowości. Bo dlaczego deweloper miałby odpowiadać za ryzyko przedsięwzięcia? Lepiej postawić „espefałkę”, żeby każdy projekt był osobno kalkulowany ryzykiem.

Realnie mówimy o projektach, które co do zasady pokazują, jak działa przedsiębiorca. Myślę, że pan poseł też mi to potwierdzi, że przedsiębiorca co do zasady działa na swoje ryzyko, w zamian za to ma korzyści wynikające z bycia przedsiębiorcą. Natomiast tutaj mówimy o szczególnych przepisach, bo one dotyczą de facto produktu, który jest finansowany przez konsumentów, przez nabywców, a deweloper rzeczywiście realizuje to przedsięwzięcie w sposób niełatwy. To są inwestycje wymagające pewnego *know-how*, ale nie możemy zapomnieć o tym, kogo chronimy. Chronimy tego, który płaci. Jeżeli deweloper robiłby to za swoje, nie musiałby zawierać umowy deweloperskiej.

Co do sytuacji rynkowej, proszę państwa, bardzo dobrze pamiętam spotkanie z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich w maju i w czerwcu. To mógł być nawet kwiecień, maj. Wówczas obawialiście się państwo, przed decyzjami dotyczącymi obniżenia stóp

procentowych, jak ten rynek się ukształtuje. Jak widzimy, jest to bardzo mocno widoczne w statystykach. W zeszłym roku deweloperkę uratowało de facto obniżenie stóp procentowych. Dlaczego? Bo Polacy, widząc, co dzieje się z lokatami, przenieśli swoje oszczędności na rynek mieszkaniowy, zaczęli lokować oszczędności w rynku mieszkaniowym. Co więcej, jeżeli popatrzymy na cały kształt systemu, widzimy już potencjalne napięcia, np. na poziomie obligacji korporacyjnych. To też jest element związany z realizacją przedsięwzięć nie za swoje pieniądze.

Jeżeli mówimy o tak ukształtowanym rynku, mówimy o zapewnieniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych Polaków, mówimy o ryzykach, które są i które rzeczywiście występują w działalności deweloperów, ale ich przedsięwzięcia są w gruncie rzeczy finansowane przez otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze, to musimy również zapewnić konsumentom adekwatną ochronę.

Na koniec powiem, że to upadłość nie tylko deweloperów. Wyraźnie wskazałem, że według danych Ministerstwa Sprawiedliwości jest to 149 upadłości. Nie chcę wymieniać z nazwy, którzy deweloperzy byli w trudnej sytuacji na przestrzeni tylko ostatnich lat. Istniało ryzyko, że setki, a niekiedy tysiące nabywców utracą możliwość uzyskania mieszkania.

Mówimy z jednej strony o potencjalnych ryzykach, jeżeli chodzi o deweloperów. Druga grupa ryzyka to upadłości banków i tutaj również są te ryzyka i niezaspokojenia środków w ramach działalności BFG. Myślę, że spojrzenie na procesy *resolution* nawet z ostatnich lat, obejmujące m.in. choćby te dwa, a właściwie chyba trzy banki spółdzielcze, też pokazuje, że musimy mieć z tyłu głowy tę odpowiedzialność, żeby w tym przypadku też zabezpieczyć środki.

Ostatni element to wstrzymanie prac, wada istotna. To rozwiązanie prawne również zabezpiecza nabywcę. Dlatego zachęcam, żeby spojrzeć na szerszą ochronę, na to, kogo chronimy, ale też, dlaczego to robimy. To są osoby, które finansują działalność przedsiębiorców, które finansują przedsięwzięcia inwestycyjne i dlatego należy im się ochrona, by otrzymali produkt, za który płacą. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie ministrze. Jeszcze pan dyrektor Majewski, proszę uprzejmie.

Dyrektor Departamentu Prawno-Organizacyjnego UFG Wojciech Majewski:

Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca. Chciałbym tylko odnieść się do słów dyrektora Płochockiego, ponieważ bardzo nie chciałbym, żeby szanowna Komisja miała błędny obraz tego, jak funkcjonuje rynek zabezpieczeń, jak ma funkcjonować docelowo w obszarze Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego i jak obecnie funkcjonuje w obszarze Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego.

Mianowicie w mojej ocenie można byłoby nawet uznać, że rynek turystyczny jest dalece bardziej zabezpieczony aniżeli deweloperski, ponieważ tutaj nie wspomniano o tym, że jeżeli chodzi o rynek turystyczny, w pierwszej kolejności mamy zabezpieczenie w postaci gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych, które każdy z przedsiębiorców turystycznych jest zobowiązany wykupić. Turystyczny Fundusz Gwarancyjny jest dopiero drugim filarem zabezpieczeń, który odpowiada i wypłaca środki wtedy, kiedy zabezpieczenia z tego pierwszego filaru w postaci gwarancji bankowych i gwarancji ubezpieczeniowych okażą się niewystarczające.

W związku z tym w przypadku DFG będziemy pierwszym filarem zabezpieczeń, w związku z czym tak naprawdę zapewniamy tę gwarancję, która w turystyce jest zapewniona przez dwa filary. Śmiem stwierdzić, że to spowoduje pewne polepszenie sytuacji, zwiększenie bezpieczeństwa na rynku deweloperskim i, choć oczywiście mówimy o zupełnie innych skalach, jeżeli chodzi o turystykę i branżę deweloperską, przybliżenie jej do tych zabezpieczeń, które są obecne w turystyce i które w tym momencie sprawdzają się bardzo dobrze. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie dyrektorze. Jeszcze krótko pan poseł Tomczak i przechodzimy do konkluzji.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Chciałem zwrócić uwagę, że dane, które podaje pan minister, są po prostu nieprawdziwe. Nie było 149 upadłości w branży deweloperskiej. Jest to kłamstwo. Jeżeli więc pan chce tak mówić, to poprosimy o listę tych firm, enumeratywnie wymienionych albo inwestycji, które upadły albo w których Polacy zostali poszkodowani. To jest jedna z prób uzasadnienia tej biurokratycznej maszyny, która ma podwyższyć konsumentom koszty i utrudnić. Będziecie jedną z głównych barier rozwoju rynku mieszkaniowego przez najbliższe lata. Bardzo teoretyczne...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo dziękuję, panie pośle. Myślę, że wystarczająco wyspecyfikował pan swoje wątpliwości.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Nie, przepraszam bardzo. Prosiłbym jednak pozwolić mi dokończyć.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę już przechodzić do konkluzji, bo trwa to naprawdę zbyt długo.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Mamy rachunki powiernicze, mamy rachunki powiernicze otwarte, zamknięte, mamy prawo upadłościowe, mamy szereg instytucji, które dzisiaj właśnie w umowie deweloperskiej zabezpieczają prospektami informacyjnymi. Wszystkie te rzeczy w znacznym stopniu już są i działają. Rynek naprawdę nieźle sobie poradził i nieźle się zorganizował. Na przestrzeni ostatnich 9 lat możemy mówić o dwóch inwestycjach, dwóch, w których wystąpiły pewne problemy, ale byli to przedsiębiorcy, którzy naruszyli warunki ustawy, a i tak mieszkańcy nie stracili swoich środków. Te środki wróciły do nich tylko w wyniku sprawnych działań państwa, urzędów i tych zabezpieczeń, także ustawy deweloperskiej, którą uchwaliliśmy lata temu.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję. Proszę bardzo, panie ministrze.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Rachunek otwarty działa w ten sposób, że środki są...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, to naprawdę wystarczające. Nie musi pan uzasadniać tego aż tak kwiecicie.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Rozumiem, że jeżeli pan minister może wypowiedzieć się w pełni, to chyba my też możemy w pełni się wypowiedzieć.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Byle to było treściwe, panie pośle. Nie barokowe frazy, tylko krótko i konkretnie. Sama jestem inżynierem i lubię krótko i konkretnie.

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Proszę państwa, nie ukrywajmy. Dzisiaj przy otwartych i zamkniętych rachunkach, przy których są realizowane inwestycje deweloperskie, te pieniądze są wypłacane przez bank zgodnie z harmonogramem. Na dzień dzisiejszy nie ma tych zagrożeń, o których pan mówi, które miałyby skutkować tak radykalnymi zmianami, tak daleko idącymi regulacjami i wytworzeniem takich kosztów na rynku. Pamiętajmy, że te regulacje w dużym stopniu zwiększą koszty dla konsumentów. Konsumenty nie wnioskuje. To są pomysły pana i pana urzędników, ale nie konsumentów. Jak zapyta pan konsumentów, czy chcą zwiększenia cen wartości mieszkań przez te regulacje, powiedzą jasno: Nie, nie chcemy.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję, panie pośle. Panie ministrze, bardzo proszę odpowiedzieć.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Ja mogę powiedzieć jeszcze inaczej. Jeżeli zapytamy konsumentów, czy chcą bezpiecznie nabywać mieszkania, powiedzą: Tak, chcemy. Prosiłbym nie zarzucać mi kłamstwa, w momencie, kiedy porusza się pan w argumentacji i w dwóch przykładach wskazywanych przez deweloperów. Nie mówię o przykładach, po które wyszedłem i które zmierzylem, tylko o danych za lata 2012-2019, które pochodzą z sądów i które przedstawiło Ministerstwo Sprawiedliwości...

Poseł Jacek Tomczak (KP):

Proszę pokazać te dane.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie pośle, proszę prosić o głos i nie naruszać regulaminu.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Natomiast trzeci element to kwestia tego, że, proszę zauważyć, mówimy o rynku, który jest rynkiem cyklicznym. To jest m.in. rozwiązanie, które ma zapewnić ochronę nie tylko w momencie, kiedy mamy hossę, ale także gdy mamy bessę. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy pan Płochocki koniecznie? Jeśli koniecznie, to proszę krótko.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, jeżeli mogę. Pani przewodnicząca, szanowni państwo, myślę, że rozbieżność w zakresie kodu PKD... Absolutnie rozumiemy, że urząd posłużył się danymi z Ministerstwa Sprawiedliwości. Po prostu nie ma dokładnego kodu PKD, pod którym działa branża deweloperska. Zakładam, że skorzystali państwo z kodu PKD 41.20.Z, który jest robotami budowlanymi związanymi ze wznoszeniem budynków. Pod tymi kodami często występują tak deweloperzy, jak i firmy budowlane, w związku z czym te dane są prawdziwe, ale po prostu nieprecyzyjne.

Chciałem zauważyć jeszcze to, co powiedział pan dyrektor Majewski. Tak, rzeczywiście jest gwarancja ubezpieczeniowa bądź bankowa w przypadku biur turystycznych na wysokość połowy środków, jednak proszę pamiętać, że przedsiębiorca turystyczny bierze od swoich klientów zaliczki i finansuje z nich swoją działalność, dostarczając tylko wartość połowy gwarancji. W przypadku branży deweloperskiej natomiast branża najpierw musi wykonać dany etap prac, dopiero po tym dostaje refinansowanie poprzez wypłatę z rachunku powierniczego. Nie możemy dostać zaliczką nic. Najpierw musimy tylko i wyłącznie sfinansować postęp w pracach, a dopiero później jest refinansowanie.

Mam wrażenie, że dzisiaj urząd przekonując o zasadności tych wysokości i rozliczeń, troszkę pomija fakt, że faktycznie od 2012 r., a w pełnej krasie gdzieś od 2015 r., mamy system de facto niedopuszczający do pobierania zaliczek przez branżę deweloperską, tylko umożliwiający refinansowanie za pośrednictwem banku za element wykonanych prac. Prosiłbym o niepomijanie tego.

Dlatego tak podpytujemy, jaka jest skala przyczyn, bo jak gdyby zupełnie pomijamy, że od kilku lat mamy funkcjonujący system rachunków powierniczych. Posługiwanie się danymi sprzed wprowadzenia rachunków powierniczych dla uzasadnienia zaostżenia tego systemu jest co najmniej nieadekwatne. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę państwa, rozpatrzyliśmy art. 52.

Przechodzimy do art. 53. Proszę państwa, czy są uwagi do art. 53?

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Wypowiedź poza mikrofonem.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

To nic nie zaszkodzi, żeby teraz zabrał pan głos, panie pośle. Jak widzę, żadnej poprawki pan nie składa, więc bez szkody. Proszę bardzo.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

A skąd pani wie? Mam natomiast inną prośbę, panie ministrze, żeby do obrad Komisji Infrastruktury przedstawił nam pan informację na piśmie, jeśli chodzi o upadłości deweloperów od 2012 r. do 2021 r. oraz banków, które finansowały te inwestycje, tak, żebyśmy mieli od państwa te dokumenty pisemnie na posiedzeniu Komisji Infrastruktury. Jeśli jest potrzeba, wystąpię o to do pana również na piśmie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Przechodzimy do art. 53. Uwag legislacyjnych nie ma. Uwag ze strony państwa posłów nie widzę. Idziemy dalej.

Art. 54. Proszę Biuro Legislacyjne o zgłoszenie uwag.

Legislator Ewelina Roguska:

Chcieliśmy zauważyć, że w art. 54 w ust. 1 w pkt 1 po raz pierwszy pojawia się wyrażenie „niekontynuowania przedsięwzięcia deweloperskiego”. Zdaje się, że wcześniej była mowa o odmowie albo odstąpieniu zaprzestania dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego. Nie wiemy, jaka powinna być prawidłowa wersja, w związku z tym prosilibyśmy stronę rządową o przygotowanie w tym zakresie odpowiedniej poprawki.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę pana ministra o odniesienie się do wątpliwości biura.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Dobrze, przygotowujemy poprawkę.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. W takim razie stawiam tu sobie znak, że czekamy na poprawkę. Innych uwag do art. 54, jak rozumiem, nie ma, a zatem rozpatrzyliśmy art. 54.

Przechodzimy do art. 55. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny. Czy do art. 55 są uwagi? Zdaje się, że są. Proszę bardzo, pani mecenas.

Legislator Ewelina Roguska:

Dziękuję za głos. Wydaje się, że w zakresie ust. 2 tego artykułu przepis jest redakcyjnie nie do końca sformułowany, ponieważ nie do końca wiadomo, do czego odnoszą się te wyrazy „w sposób umożliwiający monitorowanie płynności finansowej Funduszu” i te do końca tego zdania. Wydaje się, że w roboczym uzgodnieniu z wnioskodawcami została wypracowana pewna prawidłowa redakcja tego ustępu. Proponuję, że odczytam ją, a wnioskodawcy odniosą się do tego, czy naprawdę o to chodzi.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę bardzo.

Legislator Ewelina Roguska:

W związku z tym ust. 2 brzmiałby: „Zakres i formę informacji, o której mowa w ust. 1, umożliwiającej monitorowanie płynności finansowej Funduszu oraz działań Funduszu określonych w ustawie określa umowa zawarta między ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę o opinię pana ministra.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak, pełna zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zgoda na takie sformułowanie, doskonale. Innych poprawek do art. 55 nie ma, a zatem rozpatrzyliśmy art. 55.

Przechodzimy do rozdziału 9: „Przepisy karne”. Do tytułu rozdziału uwag nie widzę. Czy są uwagi do art. 56? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 56.

Czy są uwagi do art. 57? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy.

Czy są uwagi do art. 58? Widzę, że pan się zgłasza. Proszę bardzo.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Ze względu na zróżnicowanie odpowiedzialności za brak sporządzenia prospektu i za nieprawdziwe informacje ujęte w prospekcie proponuję, żebyśmy zrównali zapisy art. 58, nadając taki sam rygor jak w art. 57, czyli tożsamą karę jak za nieprzygotowanie prospektu, aby dane były podane nieprawidłowo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Panie mecenasie, myślę, że jako doświadczony mecenas wie pan, że jeżeli poseł nie przejmie pana poprawki, nie możemy nad nią głosować. Traktujemy pański głos jako uwagę, chyba że poseł Tomczak się spręży i przygotowuje poprawkę.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Myślę, że to nie jest aż tak istotne. Przepraszam.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proponuję zostawić to na sprawozdanie Komisji. Jak rozumiem, rozpatrzyliśmy art. 58. Piszę sobie, że jest taka sugestia.

Przechodzimy do art. 59. Czy są uwagi? Proszę bardzo.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję. Ponownie wracam i sugeruję, że w art. 59 ust. 1 powinno być jednak: „Kto, będąc obowiązany do posiadania w chwili zawarcia pierwszej umowy zgody wierzyciela hipotecznego”. Tutaj zgłaszam to ponownie. Wiem, że w tej chwili jest to być może do rozważania przez państwa już nie w formie poprawki, natomiast ta zgoda powinna być jednak na moment zawarcia umowy, nie na moment rozpoczęcia sprzedaży.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Rozumiem, dziękuję. Na obecnym etapie art. 59 mamy rozpatrzone.

Czy są uwagi do art. 60? Nie widzę.

Zdaje się, że do art. 61 są uwagi. Proszę bardzo, Biuro Legislacyjne.

Legislator Adam Niewęłowski:

Są drobne uwagi legislacyjno-redakcyjne. Chodzi o to, by usunąć wyrazy „przepisy” z art. 61 w pkt 1, 2 oraz 4. Wszędzie byłoby niezgodnie z art. 15 pkt 1, a pkt 2 niezgodnie z art. 16 i z art. 17 ust. 8.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Tak. Co na to rząd? Jest zgoda. Dobrze, w porządku. Proszę państwa, zatem art. 61 rozpatrzyliśmy. Jesteśmy przed rozdziałem 10, czyli: „Zmiany w przepisach obowiązujących”. Na prośbę Biura Legislacyjnego robimy sobie krótką, 20-minutową przerwę, do godz. 16:30, tak, żeby napić się kawy. Potem przystępujemy do dalszych prac. Bardzo proszę państwa o punktualność w powrocie.

[Po przerwie]

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Może najpierw sprawdzimy kworum, żebyśmy byli pewni, że wszystko jest okej. Bardzo proszę państwa posłów o zalogowanie się, zwłaszcza tych, którzy uczestniczą zdalnie, i o naciśnięcie jakiegokolwiek przycisku. Sprawdzimy kworum. Uczestniczy 9 osób. Doskonale. Dziękuję bardzo.

Proszę państwa, rozpoczynamy prace nad rozdziałem 10: „Zmiany w przepisach obowiązujących”. Jak rozumiem, do tytułu uwag nie ma? Jest uwaga? Proszę bardzo.

Legislator Ewelina Roguska:

Jest uwaga. Proponujemy takie brzmienie tytułu rozdziału 10: „Zmiany w przepisach”, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

„Zmiany w przepisach”. Jasne. Co na to rząd?

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny:

Zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Okej. Rozpatrzyliśmy tytuł, w takim razie przechodzimy do art. 62. Bardzo proszę. Są uwagi legislacyjne. Proszę uprzejmie.

Legislator Ewelina Roguska:

W naszej ocenie art. 62 i 63 są w bardzo podobnym, niemal bliźniaczym brzmieniu. Stąd jest pytanie, czy w § 5 w części wspólnej, tam, gdzie jest mowa o roszczeniu jednej z umów, o których mowa w pkt 1, nie chodzi o roszczenie z umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 tej ustawy. Z jednej strony jest to ujednoczenie z art. 63 w zakresie dopisania umowy deweloperskiej, która jest w pkt 1. A w zakresie odesłania na pkt 1, bo to jest odesłanie kaskadowe, proponujemy wpisać to odesłanie na art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 tej ustawy.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne. Proszę o opinię rządu do tej propozycji.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zgoda na obydwa zabiegi, czyli jest zgoda, żeby ujednoczyć art. 63 § 5, i na bezpośrednie odesłanie też jest zgoda. Dobrze. Czy są inne uwagi do art. 62? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 62.

Przechodzimy do art. 63. To są zmiany do ustawy z 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Bardzo proszę o uwagi legislacyjne. Proszę.

Legislator Ewelina Roguska:

W zmianie pierwszej § 5b pkt 1 jest uwaga redakcyjna. Tam jest z wielkiej litery: „O ochronie”, a powinno być oczywiście z małej.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne, oczywiście, to jest literówka do poprawienia.

Legislator Ewelina Roguska:

Analogiczna uwaga jest w części wspólnej. Tu jest: „umowy deweloperskiej albo jednej z umów”, ale teraz nie będzie: „o których mowa w pkt 1”, bo to jest ta kaskada, o której mówiłam, tylko: „o których mowa w art. 2...”

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

...mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 tej ustawy”. Dokładnie. Czy to są wszystkie uwagi? Tak. Jaka jest opinia rządu?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zgoda na obydwie uwagi, w porządku. Czy są inne uwagi? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 63.

Art. 64, ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Bardzo proszę, pani mecenas.

Legislator Ewelina Roguska:

W zmianie pierwszej proponujemy drobną uwagę legislacyjną. Przed trzema kropkami zabrakło: „ustawy z dnia”, czyli chodzi o dodanie wyrazu „dnia”.

Jest tu też pytanie. W zmianie pierwszej mam to zaznaczone przy pkt 1, natomiast to jest analogiczna uwaga, zgłoszona już przeze mnie w art. 37, a mianowicie: Czy nie brakuje tutaj roszczenia odpowiadającego temu z art. 2 ust.1 pkt 4? Tam przy art. 37

doszliśmy do konkluzji, że to będzie na poprawkę na posiedzenie Komisji, w związku z czym to jest drugie miejsce, gdzie trzeba dokonać takiej poprawki.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne. Proszę o opinię rządu.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda co do całości, czyli na zmianę pierwszą i propozycję poprawki.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Liczymy na przygotowanie poprawki na etap prac komisyjnych. Dobrze. Innych uwag, jak rozumiem, nie ma, a zatem rozpatrzyliśmy art. 64.

Przechodzimy do art. 65. Ustawa z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie. Bardzo proszę, panie mecenasie.

Legislator Adam Niewęłowski:

Szanowna Komisjo, w art. 65 w § 9 proponujemy zrezygnować z podwójnych odesłań, o których mowa w § 8. Taki byłby początek: „Jeżeli akt notarialny dotyczy umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia – tu będzie dzień, w którym będzie uchwalona – o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym” i tu byłaby jedna zmiana odesłania, natomiast druga byłaby mniej więcej w środku: „o którym mowa w art. 37 ust. 2 tej ustawy”, a nie: „o której mowa w § 8”, bo słowa „o której mowa w § 8” byłyby wykreślone.

Analogiczna uwaga byłaby w § 10. Tam jest pojedyncze odesłanie na § 8, czyli byłoby tak: „o których mowa w art. 5 pkt 7 i 8 ustawy z dnia (...) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego”, tu tytuł ustawy i wykreślone wyrazy: „o której mowa w § 8”. To są uwagi do art. 65. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję. Co na to minister?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak, zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zgoda na wszystkie trzy akcje legislacyjne, dobrze. Czy są inne uwagi do art. 65? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 65.

Przechodzimy do art. 66. To jest artykuł Prawo bankowe. Tutaj nie widzę żadnych uwag. Rozpatrzyliśmy art. 66.

Nie ma również uwag do art. 67. Rozpatrzyliśmy art. 67.

Art. 68, Prawo upadłościowe. Tu już uwagi są. Proszę bardzo.

Legislator Ewelina Roguska:

W zakresie art. 68 pkt 3 ust. 2a mowa jest o przedsięwzięciu deweloperskim, natomiast na gruncie projektowanej ustawy z przedsięwzięcia deweloperskiego wyodrębniono niejako zadanie inwestycyjne, w związku z tym jest ogólne, systemowe pytanie, czy w przepisach ustawy Prawo upadłościowe, i w zasadzie ta sama uwaga dotyczy Prawa restrukturyzacyjnego, nie będzie potrzeby dokonania nowelizacji tam, gdzie jest mowa tylko i wyłącznie o przedsięwzięciu deweloperskim, celem poszerzenia go lub/albo zadania inwestycyjnego.

Natomiast w ust. 2b jest już uwaga redakcyjna: „Po wydaniu przez sędziego-komisarza postanowienia”. To są uwagi do zmiany trzeciej.

W zmianie czwartej mamy pytanie o to, czym była podyktowana zmiana względem ustawy matki, ponieważ tam, gdzie jest mowa o zgodzie lub zobowiązaniu się do udzielenia zgody, w obowiązującej ustawie mowa jest o „albo”, dwukrotnie, natomiast dwukrotnie zostało to zamienione na „lub” i po prostu nie wiemy, skąd taka potrzeba.

W zmianie szóstej proponujemy dopisanie należności tego funduszu, ponieważ, jak się wydaje, chodzi o Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, w związku z tym jest doprecyzowanie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne. Pytam pana ministra o opinię o kolejnych proponowanych poprawkach. Najpierw w zmianie trzeciej. Jest kwestia zadania inwestycyjnego. Czy jest zgoda?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Szanowni państwo, tutaj rzeczywiście nie ma tego zadania inwestycyjnego. Proponuję, że zobowiązujemy się jeszcze przedyskutować tę kwestię z Ministerstwem Sprawiedliwości i w razie potrzeby...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

...i w razie czego poprawka będzie na etapie Komisji.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. A druga uwaga, czyli zmiana szyku na 47. stronie materiału?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Naszym zdaniem taka redakcja jak w przedłożeniu jest poprawna, ponieważ te przepisy dotyczą jednak dwóch innych kwestii, co uzasadnia różnicę w redakcji.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Powiedziałabym jednak, że to jest poprawka gramatyczna.

Legislator Ewelina Roguska:

Tę uwagę zgłosiliśmy dlatego, że w ust. 2 mowa jest: w wydaniu przez sędziego-komisarza postanowienia. Patrzyliśmy pod tym kątem, żeby ujednoczyć ust. 2a i 2b.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

To jest tylko zmiana szyku w zdaniu, prawda?

Legislator Ewelina Roguska:

Wydaje się, że również we wcześniej przyjętych poprawkach, tam, gdzie była mowa o Prawie upadłościowym, chyba przyjęliśmy taki szyk, ale jeżeli nie są państwo pewni, lepiej to uzgodnić.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Nie jesteśmy pewni, bo inaczej zrozumiałam uwagę Biura Legislacyjnego. Jeżeli więc państwo pozwolą, to doprecyzujemy, bo to są ważne kwestie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze, poczekamy, a teraz przechodzimy do kolejnych zmian. W zmianie czwartej jest zamiana „lub” na „albo”, czyli komentarz. Poprawka nr 110 i 111.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Pod kątem legislacyjnym oczywiście powinno być „albo”, jako alternatywa wykluczająca, bo nie będzie możliwe, żeby spełniły się obie przesłanki. Faktycznie zawsze spełni się tylko jedna z nich. Jednocześnie użycie spójnika „lub” właściwie nie budzi wątpliwości interpretacyjnych, a może być uznane za podkreślające, że w obu tych sytuacjach nastąpi zamierzony skutek.

Legislator Ewelina Roguska:

Czyli, jak rozumiem, zostaje jak w przedłożeniu?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. Jest poprawka jeszcze w ust. 6: „tego Funduszu”.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zgoda, dobrze. Proszę państwa, poprawki w art. 68 mamy już omówione. Innych wniosków nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 68.

Przechodzimy do art. 69. Proszę bardzo, jest jakaś poprawka. Proszę, pani mecenas.

Legislator Magdalena Klorek:

Pani przewodnicząca, tutaj jest tylko jedna wątpliwość dotycząca zmiany drugiej w lit. a. Jest tam mowa o informacji dotyczącej „funkcjonowania i działalności Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego”. Wydaje nam się, że pojęcia „funkcjonowania i działalności” to synonimy. Jest więc pytanie, czym to się zakresowo różni i czy faktycznie jest potrzeba takiej dystynkcji.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę, pani dyrektor.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Przy redakcji tego przepisu chodziło o zapewnienie spójności systemowej, ponieważ analogiczne sformułowanie jest w ustawie o Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym w art. 119 ust. 1. Jeżeli natomiast chodzi o pytanie, co to oznacza, to przez działalność funduszu należy rozumieć zadania funduszu, jakie zostały na niego nałożone przez ustawę, natomiast pod pojęciem „funkcjonowania” należy rozumieć sposoby realizacji zadań, koszty z tym związane. Takie jest wyjaśnienie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jak rozumiem, rząd jest zdania, żeby utrzymać ten zapis, który jest. Tak?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Pozostawiamy więc. Proszę państwa, innych wniosków odnośnie do art. 69 nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 69.

Przechodzimy do art. 70, czyli do tej ustawy, od której wszystko się zaczęło, ustawy z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy. Proszę bardzo.

Legislator Ewelina Roguska:

Tu jest tylko zaznaczona zmiana będąca konsekwencją innych uwag.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne, ta litera była już omówiona. Proszę bardzo, panie pośle.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Ponieważ zmieniamy ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu, potem mamy w artykułach, że ta ustawa wygasa.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Wygasa po roku od publikacji, czyli w okresie przejściowym ta ustawa będzie funkcjonowała ze zmianą, a po roku, żeby dać czas na dostosowanie się, ustawa wygasa i wchodzi nowa wersja, nad którą pracujemy.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Dziękuję, pani przewodnicząca, za wyjaśnienie.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję. Cieszę się, że mogłam koledze służyć. Czy zatem, proszę państwa, są uwagi do art. 70? Nie ma. Rozpatrzyliśmy art. 70.

Przechodzimy do art. 71. Bardzo proszę o zreferowanie uwag.

Legislator Ewelina Roguska:

W zmianie pierwszej w art. 350 pkt 2 proponujemy dwie uwagi redakcyjne: „lub przeniesienie ułamkowej części” i „lub przeniesienie własności”. To są redakcje.

W zmianie drugiej, czyli art. 361, jest w zasadzie to samo pytanie. Rozumiem, że zamiana „albo” na „lub” jest celowa i pod tym kątem będzie bezpieczniejsza, więc o to już nie dopytuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Odwrotnie, „lub” na „albo”.

Legislator Ewelina Roguska:

Rozumiem, że ma zostać tak, jak jest w przedłożeniu. Poważniejsza kwestia dotyczy natomiast tego, że na końcu przedostatnia linijka mówi: „nabywcy względem upadłego uznaje się za spełniony”. To jest ustawa Prawo restrukturyzacyjne, a w obecnym brzmieniu mowa jest o dłużniku. Czy w związku z tym nie jest to pomyłka? Jeżeli jest, należałoby ją w drodze poprawki skorygować.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. W takim razie proszę o opinię, najpierw do zmiany drugiej.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Jeżeli chodzi o zmianę drugą, to tak, podtrzymujemy nasze stanowisko, o czym Biuro Legislacyjne już wspominało.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Zostaje „lub”, tak?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak. Jeżeli natomiast chodzi o uwagę drugą, to faktycznie, tutaj powinno być: „dłużnika”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

To poproszę o przygotowanie poprawki, żebyśmy już to załatwili. Przegłosujemy poprawkę.

Legislator Ewelina Roguska:

Przepraszam, ale nie było tutaj odniesienia się rządu do dwóch redakcji w pkt 2 art. 350.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda i zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Była zgoda. Zanotowałam sobie, że jest zgoda. Pani dyrektor mówiła. Wszyscy pracujemy długo, więc możemy popełniać błędy, proszę się nie przejmować. Proszę o napisanie tej poprawki, że dodajemy w drugiej zmianie, że zamiast „upadłego” będzie „dłużnika”.

Proszę przygotować się do głosowania. Państwa posłów proszę o odświeżenie i przygotowanie się. Proszę państwa, w tym momencie podpisuję poprawkę. W art. 71 w zmianie drugiej, która dotyczy art. 361, wyraz „upadłego” należy zastąpić wyrazem „dłużnika”. Proszę o wyświetlenie pulpitu.

Kto z państwa jest za przyjęciem poprawki? Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Jak będzie 8 posłów, proszę o podanie wyników. Głosowało 9 posłów: 9 posłów było za, nikt

nie był przeciw, nikt się nie wstrzymał, a zatem poprawka została przyjęta. Dziękuję bardzo. Przekazuję do sekretariatu. Proszę państwa, tym samym art. 71 mamy rozpatrzone.

Przechodzimy do art. 72. „W ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym”. W takim razie bardzo proszę o przedstawienie poprawek.

Legislator Ewelina Roguska:

W art. 72 w zmianie drugiej mowa jest o podmiocie objętym systemem gwarantowania – tutaj występuje takie słowo – depozytów. Chcielibyśmy natomiast zwrócić uwagę na to, że właśnie w nowelizowanej ustawie art. 2 pkt 41 zaczyna się od: „Użyte w ustawie określenia oznaczają”, a pkt 40 mówi: „podmiot objęty systemem gwarantowania – objęty obowiązkowym systemem gwarantowania depozytów”. W związku z tym wydaje nam się, że na gruncie tej ustawy należy posługiwać się pojęciem: „podmiot objęty systemem gwarantowania”, bo on dokładnie oznacza to, że jest objęty systemem gwarantowania depozytu. W związku z tym proponujemy skreślić wyraz „depozytu”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Skreślenie słowa „depozytu”. Co na to rząd? Zgoda.

Legislator Ewelina Roguska:

Następnie w zmianie trzeciej w pkt 3 mowa jest o „serii, numerze i typie dokumentu potwierdzającego tożsamość”, natomiast na gruncie projektu ustawy o ochronie nabywcy mowa jest o nazwie dokumentu potwierdzającego, a w ustawie nowelizowanej, czyli w ustawie o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, mowa jest z kolei o cechach dokumentu. Chcielibyśmy zapytać o tę niejednolitość, ale ewentualne zmiany nadawałyby się raczej na poprawkę.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę bardzo, pani dyrektor.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Akurat tę kwestię konsultowaliśmy z Ministerstwem Finansów, które jest gospodarzem tej ustawy, i Ministerstwo Finansów potwierdza, że wyrażenie „typie” jest prawidłowe, bo takim samym sformułowaniem posługuje się rozporządzenie ministra finansów w sprawie wymogów dla systemów wyliczania utrzymywanych w podmiotach objętych systemem gwarantowania, więc jest to systemowo spójne.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne. Rząd podtrzymuje swoje stanowisko. A trzecia proponowana zmiana?

Legislator Ewelina Roguska:

W ust. 2 jest czysto legislacyjna zmiana. Proponujemy skreślić wyrazy „2020”, bo wiemy już, że to nie będzie ten rok.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne, oczywiście, to nie będzie ten rok. To jest oczywistość. Pani dyrektor, zgoda?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak jest.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. To wszystkie poprawki dotyczące art. 72. Nie widzę, żeby zgłaszał się ktoś ze strony państwa posłów, a zatem rozpatrzyliśmy art. 72.

Proszę państwa, rozdział 11: „Przepisy przejściowe i końcowe”. Czy są uwagi do tytułu rozdziału? Czy zgłasza się pan Płochocki?

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Przepraszam, pospieszyłem się. Zgłaszam się nie do tytułu oczywiście, tylko do art. 73.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jasne, oczywiście. Rozpatrzyliśmy tytuł.

Art. 73. Najpierw poproszę może o poprawki legislacyjne. Proszę uprzejmie, panie mecenasie.

Legislator Adam Niewęglowski:

Szanowna Komisjo, chciałbym zwrócić uwagę, że na początku art. 73 wkradło się błędne odesłanie na art. 76, zarówno w ust. 1, jak i w ust. 2. Oczywiście powinien to być art. 77 i biuro tak to zmieni.

Dalej mamy pytanie co do pkt 2 z ust. 1, który mówi, że „po upływie okresu, o którym mowa w pkt 1, stosuje się przepisy niniejszej ustawy”. Jest pytanie, czy pkt 2 i jego treść nie jest zbędna, bo to wydaje się oczywiste. Jest to pytanie do strony rządowej.

Ponadto w ust. 2 po wyrazach „mieszkaniowego rachunku powierniczego” proponujemy skreślić wyrazy „o którym mowa w art. 7”. Jest to skrót. Skrót jest w tej ustawie, te przepisy należą do tej ustawy, w związku z tym wyrazy „o którym mowa w art. 7” wydają się zbędne.

Ponadto pod koniec ust. 2, tam, gdzie jest mowa: „30 dni od dnia – wyraz «jej» jest zbędny i należy go skreślić – wejścia w życie”, na końcu należy dodać słowa „niniejszej ustawy”. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę o opinię rządu. Kwestie numeracji i art. 77?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak, oczywiście.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zgoda na obydwie korekty, w tekście wprowadzającym i w pkt 2?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. A dwie kolejne poprawki?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Jeżeli chodzi o pytanie Biura Legislacyjnego odnośnie do pkt 2, to tak, zgadzamy się z opinią.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli wypada „o którym mowa w art. 7”?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Nie, nie, nie. Pani przewodnicząca, chodzi o ust. 1 pkt 2, w którym Biuro Legislacyjne zapytało, czy pkt 2 jest potrzebny.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

„2) po upływie okresu, o którym mowa w pkt 1, stosuje się przepisy niniejszej ustawy”. O to chodzi, tak?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

To pozostaje, jak rozumiem?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Naszym zdaniem rzeczywiście można to wykreślić. Zgadzamy się.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Czyli jest zgoda na stanowisko Biura Legislacyjnego.

Legislator Adam Niewęglowski:

Prosilibyśmy tylko, możemy nawet teraz sporządzić to w formie poprawki, bo jest to usunięcie pewnej jednostki redakcyjnej. Nam wydaje się to oczywiste, a państwo się zgadzają. Jeżeli poprawka w zakresie skreślenia pkt 2 w ust. 1 w art. 73 mogłaby być sporządzona, my ją sporządzimy i byłaby przegłosowana.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

W takim razie proszę sporządzić poprawkę.

Legislator Adam Niewęglowski:

Prosimy o dalsze uwagi.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dobrze. Proszę sporządzić poprawkę, a ja poproszę panią dyrektor o opinię o dwóch ostatnich poprawkach.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Jeżeli chodzi o skreślenie wyrażenia, o którym mowa w art. 7, chcielibyśmy jednak pozostawić to wyrażenie. Rozumiem tendencję Biura Legislacyjnego do skracania tekstu, natomiast chcielibyśmy podkreślić, że w tym przypadku deweloper ma zawrzeć umowę o prowadzeniu mieszkaniowego rachunku powierniczego zgodnie z art. 7 nowej ustawy. Chodzi nam tutaj o bardzo precyzyjne określenie tej kwestii, żeby nie było żadnych wątpliwości, stąd proponowaliśmy...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

..., żeby to zostawić. Dla czytelności wypadałoby to zostawić.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak. Jeżeli natomiast chodzi o kwestię dnia jej wejścia w życie, czyli sformułowania „niniejszej ustawy”, to oczywiście jest zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zgoda. Dobrze. Czyli trzecia poprawka: nie, czwarta poprawka: tak.

Czy poprawka jest przygotowana? W takim razie proszę o przygotowanie się do wyświetlenia pulpitu. Bardzo dziękuję. Szanowni państwo, zaraz udzielimy głosu, bo myślę, że to będzie bez szkody, ale najpierw załatwimy kwestię poprawek legislacyjnych, żeby już mieć to uporządkowane. Szanowni państwo, „W art. 73 w ust. 1 skreślić pkt 2”, takie jest brzmienie poprawki, która spowoduje, że zniknie pkt 2, czyli zapis: „po upływie okresu, o którym mowa w pkt 1, stosuje się przepisy niniejszej ustawy”. Jesteśmy gotowi do głosowania.

Proszę państwa, kto jest za przyjęciem tej poprawki? Dziękuję bardzo. Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Jak będzie 8 posłów, to proszę o publikację wyników głosowania. Głosowało 9 posłów, wszyscy byli za, nikt nie był przeciw, nikt się nie wstrzymał. Kwestia nie budzi wątpliwości. Poprawka została przyjęta.

Teraz poproszę o zabranie głosu pana Konrada Płochockiego, który wyrażał taką chęć.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, pani przewodnicząca. To uwaga dotycząca samego przepisu przejściowego. Wydaje się, że intencją wnioskodawcy było, aby po dwóch latach od wejścia w życie ustawy wszystkie kolejne umowy były objęte pełnym reżimem ustawy i to jest absolutnie zrozumiałe, natomiast dzisiejsze brzmienie powoduje taką niedogodność, że jeżeli zawrzemy umowę z klientem i ta dana umowa będzie jeszcze trwała po dwóch latach od wejścia w życie ustawy, to z tymi ostatnimi transzami będziemy musieli przejść na nowy reżim.

Wydaje się, że intencją było, aby wszyscy nowi klienci, którzy będą po raz pierwszy zawierali z nami umowy, byli objęci całością regulacji, i oczywiście to rozumiemy, w związku z czym wnosimy o sprecyzowanie, że dotyczy to umów zawieranych pomię-

dzy deweloperem a nabywcą, o których mowa w art. 2 w odniesieniu do przedsięwzięć deweloperskich. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy rząd może odnieść się do problemu, który przedstawił Polskich Związek Firm Deweloperskich?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak. Szanowni państwo, oczywiście zgadzamy się z panem dyrektorem, że te przedsięwzięcia, które są w transzach, które już poszły, jak pan to ujął...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Byłoby niecelowe wprowadzanie nowej formy dla umów, które już idą od lat i jest już pewna utarta forma.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak. Jeżeli natomiast chodzi o sformułowanie poprawki, to wydaje mi się, że to należy rozważyć, dlatego że jeżeli ograniczymy to tylko do umów, okaże się, że sama ustawa nie dotyczy tylko samych umów, więc jest to kwestia do rozważenia.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jak rozumiem, zanotowaliśmy problem i zastanowimy się, jak go rozwiązać. Liczymy na UOKiK, żeby nam podpowiedział, żeby rzeczywiście nie wprowadzać kłopotów, tylko upraszczać przepisy. Czyli będzie ewentualna poprawka. Dziękuję bardzo. Proszę państwa, w takim razie na obecnym etapie rozpatrzyliśmy art. 73.

Art. 74. Proszę o poprawki, panie mecenasie.

Legislator Adam Niewęglowski:

Szanowna Komisjo, tutaj jest tylko propozycja wprowadzenia trzy razy wyrazu „niniejszej”, czyli: „przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy”, „po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy” i „stosuje się przepisy niniejszej ustawy”. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Co na to rząd?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Jest zgoda. Dziękuję bardzo. Czy są inne uwagi do art. 74? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 74.

Art. 75. Są kolejne poprawki. Proszę bardzo.

Legislator Adam Niewęglowski:

Szanowna Komisjo, było już wspomniane to, że znowu jest błędne odesłanie na art. 76, a powinno być na art. 77, dwukrotnie, w ust. 1 oraz w ust. 2.

Ponadto jest propozycja, aby w trzeciej linijce ust. 2 było: „przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy”. To wszystko, dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Co na to rząd?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Zgoda na obydwie proponowane legislacyjne zmiany. Innych propozycji nie ma, a zatem rozpatrzyliśmy art. 75.

Art. 76, „Do roszczeń nabywcy (...)”. Proszę bardzo. Jest kolejna poprawka.

Legislator Adam Niewęłowski:

Szanowna Komisjo, w art. 76 mamy pytanie. Czy nie brakuje tutaj przepisów przejściowych dotyczących toczących się postępowań egzekucyjnych, upadłościowych i restrukturyzacyjnych w związku z roszczeniami z uchwalonej ustawy? To jest pytanie.

Kwestia legislacyjno-redakcyjna jest taka. Część wspólna art. 76 powinna brzmieć: „Stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 64 w brzmieniu dotychczasowym”.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Tak jak standardowo to się stosuje. Co na to rząd?

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Jeżeli chodzi o pytanie Biura Legislacyjnego, to naszym zdaniem nie, nie brakuje tych przepisów, ponieważ naszym zdaniem nowe przepisy, te, które projektujemy, nie znajdują zastosowania do roszczeń powstałych na podstawie dotychczasowej ustawy chociażby dlatego, że ma ona inne zakresy przedmiotowe. Zwróćmy uwagę, że przecież nowa ustawa powołuje chociażby DFG...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

...nową instytucję.

Dyrektor Departamentu Ochrony Zbiorowych Interesów Konsumentów UOKiK Izabela Szewczyk-Krzyżanowska:

Tak, której aktualnie nie ma. Aktualnie nowelizujemy przepisy, zarówno Prawo restrukturyzacyjne, jak i Prawo upadłościowe, właśnie pod kątem tych zmian. Jeżeli natomiast chodzi o drugą zmianę, zmianę legislacyjną, to oczywiście jest zgoda.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Zgoda, czyli zostaje w brzmieniu dotychczasowym. Jasne. Czy są inne propozycje odnośnie do art. 76? Nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 76.

Art. 77. Nie mamy tutaj żadnych propozycji legislacyjnych, ze strony państwa posłów też nie. Rozpatrzyliśmy art. 77.

Art. 78. To jest to, co mówiłam, panie pośle. Ustawa wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 70, który wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia. Czyli zmiany do ustawy w starej wersji, które wchodzi od razu, to art. 70, a tamta ustawa wygasa po roku. Proszę państwa, żadnych propozycji nie widzę. Rozpatrzyliśmy art. 78.

Proszę państwa, pozostał nam załącznik. Do załącznika chyba też jest sporo poprawek, więc słucham propozycji Biura Legislacyjnego w tym zakresie.

Legislator Ewelina Roguska:

Pani przewodnicząca, możemy zbiorczo omówić i przedstawić wszystkie nasze uwagi legislacyjne, natomiast w tym momencie trudno będzie zgłaszać poprawki do poszczególnych wierszy czy kolumn, w związku z czym przedstawimy te uwagi i ewentualnie może będzie wniesiona poprawka, która zbiorczo uwzględni je w tym załączniku.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Myślę, że to byłoby zdecydowanie najlepsze rozwiązanie, żeby teraz Biuro Legislacyjne przedstawiło swoje uwagi. W międzyczasie musielibyście państwo wypracować ostateczną formę załącznika i przyjmujemy całość załącznika jako poprawkę. To chyba jest najlepsze rozwiązanie, bo, jak widzę, tych zmian jest jednak dość sporo. Bardzo proszę, panie pośle.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Mam propozycję, pani przewodnicząca, ponieważ wiadomo, że załącznik to jest tylko część ustawy, żeby ewentualnie przygotowali państwo ten załącznik i poprawki w uzgodnieniu ze stroną rządową po prostu na posiedzenie Komisji, a przyjęlibyśmy ten załącznik w tej formule, z zastrzeżeniem, że poprawka byłaby przyjęta i dopracowana...

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Tak, właśnie to zaproponowałam. Na obecnym etapie przyjmujemy w takiej wersji, jak jest.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

..., bo rozumiem, że to może zająć dużo czasu, a na posiedzeniu Komisji zostałby przedłożony przez stronę rządową nowy załącznik, który byłby przez nas przyjęty.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Tak, załącznik w całości w nowym brzmieniu, z uwzględnieniem poprawek. Na obecnym etapie zostawilibyśmy go w takiej formie, w jakiej jest, bo rzeczywiście trudno procedować nad tymi poprawkami do kolumn, do wierszy itd. To jest trudne do określenia. Najpierw, jeszcze zanim wypowie się Biuro Legislacyjne, poproszę o zabranie głosu pana dyrektora Departamentu Planowania Przestrzennego w Ministerstwie Rozwoju Pracy i Technologii, pana Michała Gila, bo wyraził chęć. Uprzejmie proszę o zabranie głosu, panie dyrektorze.

Dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii Michał Gil:

Bardzo dziękuję. Pani przewodnicząca, panie ministrze, Wysoka Komisjo, szanowni państwo, w kontaktach mailowych otrzymaliśmy informację o treści zastrzeżeń Biura Legislacyjnego. Jeżeli Komisja sobie tego życzy, jestem w stanie w tym momencie odnieść się do niektórych tak, aby pomóc legislatorom przygotować odpowiednie poprawki. Jeżeli zaś Komisja uznałaby za stosowne, abym spotkał się po posiedzeniu Komisji z legislatorami, wtedy oczywiście omówimy wszystkie poprawki i przedstawię swoje propozycje. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Myszę, że byłoby to sensowne posunięcie, żebyście państwo dokonali tych poprawek w gronie: ministerstwo plus Biuro Legislacyjne, żebyśmy nie wgłębiali się w te drobiazgi, bo myślę, że nie ma to szczególnego sensu, tym bardziej, że dzisiaj pracujemy od godz. 9:00, więc dość intensywnie. Proszę, panie mecenasie.

Legislator Adam Niewęglowski:

Szanowna Komisjo, rozumiem, w takim razie w tym momencie biuro nie będzie już tego przedstawiało. Rozumiem, że nie ma intencji, żeby w tym momencie wysłuchiwać uwag biura w zakresie załącznika, który, jak wiemy, i tak będzie podlegał zmianom, ponieważ to też wynika z korespondencji.

Chcielibyśmy tylko powiedzieć, że tak naprawdę nie jest tak, że musimy nasze uwagi omawiać, ponieważ nasze uwagi przedstawiliśmy stronie rządowej i w tym momencie oczekujemy na całościowe uwzględnienie, odniesienie się, na całościowe brzmienie załącznika, żebyśmy ewentualnie mogli jeszcze raz na niego spojrzeć, ponieważ nasze uwagi zgłosiliśmy i one są jasne. Ewentualny ruch jest teraz po stronie rządowej, żeby przygotować jakieś nowe brzmienie, które uwzględni nasze uwagi – być może one nie zawsze są właściwe – tak, żeby na posiedzeniu Komisji mogło być przyjęte tak, jak być powinno. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę państwa, powiem raz jeszcze. Zgodnie z planem 30 marca projektuje się posiedzenie Komisji, na którym ponownie będziemy pracować nad omawianym tutaj projektem zmiany ustawy. Jest wielka prośba do pana dyrektora z Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii, żeby przed tym terminem spotkali się państwo i popracowali nad tym załącznikiem tak, żebyśmy nie musieli już tutaj rozdzielać włosa na czworo. To są kwestie techniczne.

Widzę, że głos chce zabrać jeszcze pan dyrektor Płochocki. Proszę uprzejmie.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję. Chciałem tylko zapytać, w jaki sposób moglibyśmy zgłosić uwagi do samego załącznika. Rozumiem, że w tej chwili on nie będzie już omawiany.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Proponuję przesłać je do sekretariatu Komisji, a sekretariat Komisji przekaże to Biuru Legislacyjnemu i będzie można prowadzić dalsze prace.

Dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:
Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):
Proszę bardzo, panie pośle.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Będę miał do państwa prośbę, żebyśmy dostali ten załącznik dzień przed posiedzeniem Komisji, bo ma on jednak kilka stron, a gdybyśmy chcieli np. wnieść poprawkę, jeśli dostalibyśmy go na posiedzeniu Komisji, byłoby dużo czytania, a gdybyśmy mogli zapoznać się z nim dzień wcześniej, to na pewno byłoby dobrze.

Przewodnicząca poseł Anna Paluch (PiS):

Zdecydowanie. Myślę, że nie zaszkodziłoby, gdyby to było nawet wcześniej, dwa albo trzy dni przed posiedzeniem Komisji. Proszę państwa jako przewodnicząca zrobiłam wszystko, żeby Biuro Legislacyjne miało sporo czasu, żeby spokojnie nad wszystkim się pochylić, żeby wszystkie uwagi zostały przedyskutowane, żebyście mogli państwo spokojnie nad tym popracować. Prosimy więc o to, żeby ok. 25, może 26 marca była szansa na jednolity tekst naszego sprawozdania, żebyśmy mogli spokojnie go przeczytać, bo jest to dość obszerny projekt.

Szanowni państwo, krótko mówiąc, jeżeli nie usłyszę sprzeciwu, będę uważała, że na obecnym etapie przepracowaliśmy ten załącznik.

Nie pozostaje nam nic innego jak przegłosować całość projektu. Proszę o przygotowanie pulpitu do głosowania. Proszę państwa, kto z państwa jest za przyjęciem przedmiotowego projektu ustawy zawartego w sprawozdaniu podkomisji? Dziękuję bardzo. Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Jak będzie wystarczająca liczba głosów, proszę o publikację wyników głosowania. Całość projektu, efekt naszej dzisiejszej pracy: przy 8 głosach za, bez głosów przeciwnych i przy 2 głosach wstrzymujących podkomisja przyjęła sprawozdanie o projekcie zawartym w druku nr 985, czyli projekcie rządowym ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Bardzo serdecznie dziękuję państwu posłom. Dziękuję naszemu sekretariatowi Komisji. Dziękuję państwu mecenasom z Biura Legislacyjnego. Bardzo dziękuję ekipie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i bardzo dziękuję wszystkim pozostałym urzędnikom z ministerstw współpracujących, a także przedstawicielom strony społecznej za pracę nad projektem. Dziękuję. Zamykam posiedzenie Komisji.