**Branża nieruchomości – spirala błędów ustawodawcy
4 pytania do… Konrada Płochockiego**

**Klauzule abuzywne prowadzące nawet do przestępczych zachowań, niewykorzystany program MdM i kuriozalne zapisy ustawy deweloperskiej – Konrad Płochocki, Dyrektor Generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich wylicza błędy ustawodawcy, które negatywnie wpływają na branżę nieruchomości.**

**Nowa ustawa konsumencka stała się faktem. Jak znowelizowane przepisy zmienią branżę nieruchomości?**

Ustawa zmusza branżę do przeorganizowania wielu zachodzących w niej procesów. Nowe przepisy szczególnie mocno dotykają pośredników w obrocie nieruchomościami, co ściśle wiąże się ze specyfiką tego zawodu. Pośrednicy często zawierają umowy poza lokalem przedsiębiorstwa, na przykład w mieszkaniu klienta. Po 25 grudnia z automatu do takich umów stosuje się nowe przepisy, choć tworzone z myślą o umowach zawieranych przez telefon - w moim przekonaniu - nie powinny mieć tu zastosowania. Ustawodawca nie uwzględnił specyfiki branży nieruchomości, zarówno jeśli chodzi o pośredników, jak i deweloperów. Tu także jest mnóstwo wątpliwości.

**Nie tylko tu. Od miesięcy jako Polski Związek Firm Deweloperskich postulujecie Państwo nowelizację ustawy deweloperskiej. Czy wprowadzenie zmian jest możliwe?**

Rzeczywiście nowelizacji domagaliśmy się już od momentu uchwalenia projektu, a więc jeszcze zanim ustawa weszła w życie. Nie ma wątpliwości, że branża od początku dostrzegała potrzebę istnienia tych przepisów. Problemem okazał się jednak szybki i zbyt pobieżny proces ich uchwalania. Ustawa zawiera wewnętrzne rozbieżności, których nie da się ze sobą pogodzić. Przykładem legislacyjnego kuriozum jest m.in. prospekt informacyjny, który powinien zawierać podstawowe informacje o deweloperze, inwestycji, lokalu etc. To miał być czytelny dla nabywcy, dwu-, trzystronicowy dokument. Jednak ustawa została napisana w taki sposób, że prospekty mają od 30 do 70 stron. Nie ma konsumenta, który z uwagą je przeczyta! Przygotowanie prospektu wiąże się także z dużymi kosztami, które przekładają się na ceny mieszkań, zmniejszając obrót na rynku nieruchomości. Prace nad nowelizacją trwają. Niestety proponowane obecnie przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zmiany w większości zmierzają w przeciwnym kierunku niż postulaty zgłaszane przez różne organizacje branżowe. Propozycje UOKiK mogą doprowadzić do osłabienia kondycji całej branży deweloperskiej i ograniczenia konkurencji na tym rynku.

**A propos obrotów na rynku pierwotnym… Stymulatorem wzrostu miał być rządowy program Mieszkanie dla Młodych. Jednak dane wskazują, że w ubiegłym roku udało się wykorzystać zaledwie jedną trzecią środków na jego realizację. Dlaczego tak się dzieje i jakie to może mieć konsekwencje dla rynku?**

W połowie ubiegłego roku opublikowaliśmy raport, którego wnioski potwierdziły również szacunki Banku Gospodarstwa Krajowego, a który mówi, że około połowy środków z programu MdM nie zostanie wykorzystanych. Naszym zdaniem znaczenie tego programu będzie malało. Również mieszkań będzie coraz mniej z powodu zbyt rygorystycznie ustawionych limitów cenowych. Tak bardzo obawiano się zarzutu dotowania mieszkań wyższego standardu, że przykręcono kurki cenowe do tego stopnia, że w całym kraju nie ma tylu gotowych mieszkań, aby móc wykorzystać więcej niż połowę przeznaczonych środków. Mówienie o budżecie programu na poziomie 600 mln zł w pierwszym roku funkcjonowania, co oznaczałoby, że skorzysta z niego ok. 24 tys. rodzin było fikcją. Zobaczymy czy zapowiadana wstępnie na połowę tego roku nowelizacja programu MdM jest jeszcze w stanie w jakikolwiek sposób wpłynąć na rynek.

**Kwestią, która spędza sen z powiek przedsiębiorcom jest prowadzony przez UOKiK Rejestr Klauzul Niedozwolonych, czyli zbiór postanowień umownych uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jakie konsekwencje dla firm niesie ze sobą ten spis?**

Rejestr Klauzul Niedozwolonych uległ całkowitemu wypaczeniu. W tej chwili znajduje się w nim 5,5 tys. klauzul z czego prawie 3 tys. pochodzi z pozwów, wnoszonych do sądów przez wyspecjalizowane firmy, zajmujące się wyszukiwaniem luk w prawie i pozywaniem przedsiębiorców. Firmy te szukają klauzul, które mogą zostać uznane za abuzywne i oferują przedsiębiorcom odstąpienie od pozwu w zamian za sowitą opłatę. A to już jest wyłudzenie! Coraz więcej tego rodzaju spraw kierujemy do prokuratury. Przy tak pokaźnym zbiorze nie ma też w całym kraju prawnika, który podpisałby się pod dokumentem, gwarantując, że UOKiK nie stwierdzi po jakimś czasie, że zastosowano w nim klauzulę abuzywną. To jest wysoce szkodliwe dla przedsiębiorców! Problem dotyczy nie tylko branży nieruchomości, ale całego spektrum branż. Na rynku nie ma informacji jakiego rodzaju praktyka może być w przyszłości uznana za abuzywną, ani jakiego rodzaju zapisy mogą budzić wątpliwości UOKiK. Urząd też nam w tej interpretacji nie pomoże. Rejestr wymaga dużych zmian i w UOKiK zaczęto wreszcie dostrzegać problem. Mam nadzieję, że doczekamy się konkretnych działań.

|  |
| --- |
| **DOWIEDZ SIĘ WIĘCEJ!**Więcej na temat tego, jak kuriozalne zapisy można znaleźć w Rejestrze Klauzul Niedozwolonych, a także niedoskonałości nowych przepisów konsumenckich i ustawy deweloperskiej można dowiedzieć się z wywiadu z Konradem Płochockim, przeprowadzonego w trakcie XIX Kongresu PFRN. Rozmowa dostępna jest na stronie: <http://youtu.be/KdALNXAPt30> Zapraszamy!  |

**\*\*\***

**O POLSKIEJ FEDERACJI RYNKU NIERUCHOMOŚCI (PFRN)**

Polska Federacja Rynku Nieruchomości (PFRN) z siedzibą w Warszawie [www.pfrn.pl](http://www.pfrn.pl/) jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną. Została utworzona w styczniu 1995 roku przez sześć regionalnych stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej PFRN działa na rzecz i w interesie 24 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających blisko 3500 osób. Od lutego 2010 roku PFRN jest członkiem Pracodawców Rzeczpospolitej Polskiej. Od 2004 roku jest pełnoprawnym członkiem Europejskiej Rady Nieruchomości – CEPI (Conseil Européen des Professions Immobilieres) z siedzibą w Brukseli. W grudniu 2013 roku uruchomiła Centralny Rejestr Pośredników i Zarządców Nieruchomości, w którym prezentowane są profile zawodowe osób posiadających licencję PFRN. Rejestr dostępny jest dla klientów pod adresem: <http://rejestr.pfrn.pl>