



## **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego do projektu ustawy o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących**

### **Komentowany przepis**

***Art. 5. 1.** Inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.*

### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Projektowany przepis jest nieprecyzyjny – nie jest jasne o jakiej i przez kogo wydanej „zgodzie” jest mowa. Ponadto zwracamy uwagę, że przepis w obecnym brzmieniu de facto zdejmuje ochronę z obszarów chronionych, co należy ocenić negatywnie.

### **Komentowany przepis**

***Art. 6. 1.** W przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej na terenie, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje tych inwestycji lub inwestycja w jakimkolwiek zakresie jest niezgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestor występuje z wnioskiem o wyrażenie zgody na realizację tych inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.*

### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Nie jest jasne, jakimi kryteriami ma się kierować rada gminy przy podejmowaniu ww. decyzji; istnieje ryzyko, że rada gminy będzie podejmowała decyzje w sposób wyłącznie uznaniowy. Nie jest jasne, czy przy podejmowaniu tej decyzji, rada gminy ma w jakimkolwiek sposób kierować się zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (wg brzmienia art. 9 ust. 1 wydaje się, że decyzja rady jest nadrzędna nad rolą studium).

### **Komentowany przepis**

***Art. 7. 1.** Jeżeli na obszarze objętym zamiarem realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, inwestor występuje z wnioskiem o wyrażenie zgody na realizację tych inwestycji do właściwego wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.*

### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

W świetle brzmienia art. 6 ust. 1 nie jest jasne, dlaczego (w sytuacji braku planu miejscowego) decyzja o wyrażeniu zgody na inwestycję mieszkaniową należy wyłącznie do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta – jest z niej natomiast wyłączona rada gminy. Ponownie – nie są jasne kryteria,



które należy wziąć pod uwagę podczas podejmowania tej decyzji oraz relacja tej decyzji do studium uwarunkowań. Przepis jest ponadto potencjalnie korupcyjny.

#### **Komentowany przepis**

**Art. 9. 1.** *Ilekcroć w odrębnych przepisach realizacja inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej uzależniona jest od zgodności lub nienaruszenia przeznaczenia lub sposobu wykorzystywania nieruchomości wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wymóg ten uważa się za spełniony w zakresie wynikającym ze zgody, o której mowa w art. 6 lub 7, oraz uzgodnienia, o którym mowa w art. 8.*

#### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Przepis *de facto* znosi planowanie przestrzenne w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Przyjęcie projektowanych rozwiązań doprowadzi do chaosu urbanizacyjnego – decyzje rady gminy bądź wójta, burmistrza albo prezydenta miasta będą miały większą wagę w kontekście inwestycji mieszkaniowych od już istniejących planów zagospodarowania (ewent. studium uwarunkowań). Przepis jest ponadto potencjalnie korupcyjny. Postulujemy bezwzględne usunięcie przepisu.

#### **Komentowany przepis**

**Art. 11. 3.** *Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1000 m od placówki podstawowych usług handlowych.*

#### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Nie jest jasna definicja „placówki podstawowych usług handlowych”, potrzeba doprecyzowania.

#### **Komentowany przepis**

**Art. 11. 6.** *Spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 1-5, może nastąpić zarówno w oparciu o infrastrukturę lub tereny istniejące w dniu składania wniosku o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i infrastrukturę lub tereny planowane do realizacji w trakcie realizacji inwestycji mieszkaniowej.*

#### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Z art. 25 ust. 2 projektu wynika, że weryfikacja spełnienia wymogów standardów lokalizacji będzie dokonywana na etapie dopuszczenia zakończonej inwestycji mieszkaniowej do użytkowania. Jednocześnie, brak zapewnionej infrastruktury jedynie może doprowadzić do odmowy wydania zezwolenia, ale nie musi. Przepis jest potencjalnie korupcyjny.

#### **Komentowany przepis**

**Art. 11. 8.** *Jeżeli w odległości nie większej niż 3000 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się w istniejącej zabudowie budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 7 pkt 1 i 2, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 7 pkt 1 i 2, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.*

**Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Proponujemy zmniejszenie proponowanego promienia do 1000 m.

**Komentowany przepis**

**Art. 12. 1.** *Jeżeli inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości nie spełniającej wymogu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b, wymóg ten uważa się za spełniony, jeżeli inwestor zobowiąże się do przekazania na rzecz gminy kwoty odpowiadającej 5-letnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka, o których mowa odpowiednio w art. 32 ust. 5 lub w art. 39 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe*

**Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Nie jest jasne, jak miałyby zostać obliczona liczba dzieci, którym należy zapewnić transport – art. 11 ust. 10 mówi jedynie o wyznaczaniu planowanej liczby mieszkańców – nie określono, jak do tej liczby ma się liczba dzieci. Nie jest też jasne, jak projekt uwzględni zmieniającą się liczbę dzieci w czasie. Zwracamy przy tym uwagę, że inwestor relatywnie łatwo będzie mógł zwolnić się z budowy inwestycji mieszkaniowej w pobliżu przedszkola/ szkoły, co w dłuższej perspektywie spowoduje duże koszty społeczne.

**Komentowany przepis**

**Art. 13.** *Inwestor przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przeprowadza publiczny konkurs na koncepcję urbanistyczno–architektoniczną uzasadniającą rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej w kontekście miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.*

**Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Nie jest jasne, kto rozstrzygnie ten konkurs, ponadto nie wskazano, czy wyniki konkursu są dla inwestora w jakikolwiek sposób wiążące.

**Komentowany przepis**

**Art. 14. 1.** *Decyzję w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, na wniosek inwestora, wydaje właściwy miejscowo wojewoda.*

**Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Nie jest jasne, dlaczego decyzja lokalizacyjna ma być podejmowana przez wojewodę – bezwzględnie powinna ona pozostać w rękach samorządu. Rozwiązanie takie jest nawet sprzeczne z uzasadnieniem do projektowanej ustawy, gdzie wskazano, że „Punktem wyjścia jest pełne uznanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy” (str. 2). W ustawie nie wskazano, że decyzja lokalizacyjna wojewody musi być każdorazowo zaakceptowana przez radę gminy. Postulujemy bezwzględną zmianę przepisu.

**Komentowany przepis**

**Art. 15. 8.** *Właściwy organ przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie jest związany treścią opinii, o których mowa ust. 3, jednakże może odmówić wydania decyzji o*



*ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w przypadku uzyskania przez inwestora negatywnej opinii, o której mowa w ust. 3*

### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Jednoczesne wprowadzenie wymogu uzyskania nawet 18 różnych opinii oraz wskazanie, że przy wydawaniu decyzji lokalizacyjnej wojewoda nie jest związany treścią tych opinii – wydaje się nieracjonalne. Przepis sprawi, że wojewoda nie będzie w żaden sposób odpowiedzialny za jakość zagospodarowania przestrzennego.

### **Komentowany przepis**

**Art. 17 ust. 1.** *Stronami w postępowaniu o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej są:*

- 1) inwestor;*
- 2) właściciele, użytkownicy wieczyści lub osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości objętych wnioskiem, w tym właściciele, użytkownicy wieczyści lub osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki określone w art. 32 ust. 1 lub art. 34 ust. 1, oraz*
- 3) inne podmioty, których interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie.*

**ust. 2.** *Wojewoda zawiadamia o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej:*

- 1) inwestora na adres wskazany we wniosku;*
- 2) właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt 2, na adres określony w katastrze nieruchomości ze skutkiem doręczenia.*

**ust. 5.** *Nie stanowi przeszkody do wszczęcia i prowadzenia postępowania oraz wydania i doręczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zawiadomienia o jej wydaniu:*

- 1) okoliczność, że nieruchomość objęta wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki określone w art. 32 ust. 1 lub art. 34 ust. 1, lub znajdująca się w obszarze oddziaływania obiektów objętych inwestycją mieszkaniową jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym;*
- 2) brak w katastrze nieruchomości danych pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania, właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, o których mowa w pkt 1;*
- 3) niewykazanie prawa do spadku przez spadkobierców, jeżeli dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, o których mowa w pkt 1, nie żyje.*

### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Poważne zastrzeżenia nasuwa treść art. 17 w powiązaniu z art. 32 projektu ustawy. Z art. 17 wynika, że stronami umowy są inwestor, właściciele, użytkownicy wieczyści lub osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości objętych wnioskiem, w tym właściciele, użytkownicy wieczyści lub osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej



ma wywołać skutki określone w art. 32 ust. 1 lub art. 34 ust. 1, oraz inne podmioty, których interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie.

Po pierwsze - pominięte zostały prawa obligacyjne, jakie mogą obciążać nieruchomość, w tym dożywocie. Powinny być one wyraźnie wymienione a nie ujęte w bardzo ogólnym pkt 3. Po wtóre z całości ustawy, a w szczególności z art. 17, 32 i 34 wynika, że w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę nadrzędna jest wola inwestora. Nie ma znaczenia wola właściciela lub innych osób, którym przysługują prawa ciążące na nieruchomości. Odwołanie się w art. 17 pkt 2 do art. 32 i 34 poprzez zapisanie, iż stronami postępowania są wymienione w nim podmioty „w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki określone w art. 32 ust. 1 lub art. 34 ust. 1” jest odwołaniem się do przepisów „pustych”. W żadnym bowiem z tych przepisów nie jest w ogóle wskazane jakie skutki wobec tych podmiotów może wywołać pozwolenie na budowę. Szerzej będzie o tym w uwagach do art. 32.

Nie do przyjęcia jest brzmienie art. 17 ust. 5 pkt 1, z którego wynika, że za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się „nieruchomość objęta wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki określone w art. 32 ust. 1 lub art. 34 ust. 1, lub znajdująca się w obszarze oddziaływania obiektów objętych inwestycją mieszkaniową”. Zważywszy na to, że ani w art. 32, ani w art. 34 nie zostały wskazane jakiegokolwiek skutki prawne jest to zapis niedopuszczalny. ponadto pozostaje on w absolutnej sprzeczności z brzmieniem art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w którym zostało zdefiniowane, że „przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe”. Natomiast z projektu ustawy wynika, że pozwolenie na budowę wydane nawet wbrew woli właściciela nieruchomości oznacza, że nieruchomość traktuje się tak jakby nie miała właściciela.

W art. 17 ust. 5 pkt 2 należy nakazać ustalanie osoby właściciela nieruchomości przede wszystkim na podstawie księgi wieczystej a nie tylko na podstawie katastru. to księga wieczysta jest bowiem dokumentem, który ustala stan prawny nieruchomości a nie kataster nieruchomości.

Kompletnie niezrozumiałą jest art. 17 ust. 5 pkt 3. Co oznacza „niewykazanie prawa do spadku”? Jest to zapis niedopuszczalny, który podobnie jak inne narusza podstawową zasadę poszanowania prawa własności jako prawa nadrzędnego.

### **Komentowany przepis**

**Art. 20. 1.** *Do inwestycji mieszkaniowej nie stosuje się ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Podobnie jak w uwadze do art. 9: Przepis znosi planowanie przestrzenne w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Przyjęcie projektowanych rozwiązań doprowadzi do chaosu urbanizacyjnego – nie jest jasne, jakie znaczenie będzie miało w ogóle planowanie przestrzenne w sytuacji wyjęcia spod jego zasad inwestycji mieszkaniowych. Zwracamy przy tym uwagę, że budownictwo mieszkaniowe prowadzone we własnym zakresie (nieobjęte przepisami ustawy ze wzgl. na rozmiar inwestycji mieszkaniowej) będzie podlegało znacznie ostrzejszym przepisom niż masowe budownictwo



mieszkaniowe, prowadzone przez wyspecjalizowanych inwestorów/ deweloperów. Postulujemy bezwzględne usunięcie przepisu.

#### **Komentowany przepis**

**Art. 21. 1.** *Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wiąże organ wydający pozwolenie na budowę.*

#### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Zgodnie z art. 14 – decyzja lokalizacyjna leży w rękach wojewody – i będzie ona wiążąca dla samorządu, w kompetencji którego leży kwestia wydawania pozwolenia na budowę – jest to kolejny przepis, gdzie wojewoda przejmuje kompetencje samorządu!

#### **Komentowany przepis**

**Art. 22. 3.** *Rozstrzygnięcie w sprawie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów, o którym mowa w ust. 1, wojewoda podejmuje po uzgodnieniu z wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta zajmuje stanowisko w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego zapytania wojewody, przy czym niezajęcie stanowiska w tym terminie traktuje się jako uzgodnienie.*

#### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Mając na uwadze fakt, że decyzję lokalizacyjną podejmuje samodzielnie wojewoda – konieczność konsultowanie przez niego z samorządem wyłącznie kwestii usunięcia drzew lub krzewów – jest całkowicie niezrozumiała.

#### **Komentowany przepis**

**Art. 25. 2.** *Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego wydając pozwolenie na użytkowanie kontroluje również spełnienie przez inwestycję mieszkaniową zgodności ze standardami, o których mowa w art. 11 i 12. Stwierdzenie niespełnienia tych standardów stanowi również przesłankę odmowy wydania pozwolenia na użytkowanie.*

#### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Por uwaga do art. 11. 6.

#### **Komentowany przepis**

**Art. 32. ust. 2.** *Do wniosku o pozwolenie na budowę, o którym mowa w ust. 1, inwestor dołącza oświadczenie o przeprowadzonych rokowaniach i braku zgody właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, chyba że wniosek dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.*

*ust. 3. W przypadku udostępnienia nieruchomości na podstawie decyzji, o której mowa w ust. 1, właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu lub osobie, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości, przysługuje od inwestora odszkodowanie, w wysokości uzgodnionej z inwestorem.*



### Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Z art. 32 ust. 2 wynika, że właściciel nieruchomości lub użytkownik może nie wyrazić zgody na budowę na ich terenie. Z ust. 3 tego przepisu można domniemywać, że brak zgody tych osób nie ma jakiegokolwiek znaczenia a im należy się jedynie odszkodowanie w wysokości uzgodnionej z inwestorem. Oznacza to chyba („chyba” – bo z przepisu ustawy to jasno nie wynika), że dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty przestaje nim być. Ale na podstawie czego? Czy osoba wydająca pozwolenie na budowę na mocy swojej decyzji pozbawia ich tej własności? Czy jest to wywłaszczenie? Jest to niedopuszczalne. Narusza to bowiem prawo własności.

Podobnie jest w przypadku osób, którym przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości. Im także, jak stanowi art. 32 ust. 3 przysługuje jakieś odszkodowanie. Ale w żadnym z przepisów ustawy także nie wynika jednoznacznie, czy oznacza to, że np. wygasa hipoteka, dożywocie i na jakiej podstawie.

W art. 32 ust. 3 nie są określone jasne i jednoznaczne kryteria ustalania wysokości odszkodowania. Pozostawienie tego do ostatecznej decyzji wojewody, w sytuacji, gdy nie są wskazane kryteria ustalania odszkodowania, jest niedopuszczalne.

Ponadto por. uwagi do art. 17.

### Komentowany przepis

**Art. 34. ust. 1** *W przypadku, gdy inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, inwestor jest uprawniony do zajęcia tego terenu.*

### Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Jest to przepis kuriozalny, który zezwala w majestacie prawa po prostu na wejście na cudzą nieruchomość. Ponadto niezrozumiałe jest co oznacza „zajęcie terenu”. Czy to jest prawo do wejścia „siłą” na teren będący cudzą własnością, czy też zajęcia go przez komornika lub egzekucyjny organ administracyjny.

### Komentowany przepis

#### Art. 44

2) w art. 9 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

*„1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - ograniczenia dostępności dla osób o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.”;*

### Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Nie jest jasna ani definicja „przypadku szczególnie uzasadnionego”, ani kto ma podejmować decyzję o odstępstwie od wskazanych przepisów techniczno-budowlanych. Możliwość



dopuszczenia odstępstwa od przepisów prawa budowlanego także jest niezrozumiała – zgodnie z projektem, inwestor mógłby odstąpić np. od standardów dot. ochrony mieszkańców przed hałasem, zapewnienia izolacji cieplnej budynków, możliwości odstępu do usług tele-kom. W rezultacie – zgodnie z prawem (!) dopuszczalne będzie budowanie mieszkań substandardowych.

### **Komentowany przepis**

#### **Art. 45**

5) po art. 19j dodaje się art. 19k-19r w brzmieniu:

*„Art. 19k. 1. Umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, dla którego została założona księga wieczysta, zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali, będącą właścicielem lokalu mieszkalnego zawierająca zobowiązanie najemcy do nabycia lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem tej umowy oraz zobowiązanie wynajmującego do przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu najpóźniej w dniu zakończenia umowy najmu po zapłacie całości ceny za lokal.*

### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Nie jest jasne, w oparciu o jakie kryteria będzie wyznaczana cena za lokal – ma to szczególne znaczenie w kontekście kalkulacji kwoty zwracanej części ceny zakupu lokalu mieszkalnego.

### **Komentowany przepis**

*Art. 19 l. 1 Roszczenie najemcy o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu ujawnia się w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu. Podstawę wpisu do księgi wieczystej stanowi umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.*

2. (...)

3. *W umowie, o której mowa w ust. 1, właściciel ustanawia hipotekę zabezpieczającą wierzytelność najemcy o zwrot zapłaconej ceny sprzedaży na wypadek niewykonania tej umowy.*

*Art. 19f. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k ust. 1, zawiera w szczególności:*

(...)

9) *oświadczenie właściciela o ustanowieniu hipoteki na pozycji pierwszej na zabezpieczenie roszczenia najemcy o zwrot zapłaconej ceny na wypadek niewykonania umowy wraz z wnioskiem o wpis tej hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego;*

10) *zgodę wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu po wpłacie całej ceny sprzedaży przez najemcę, jeżeli takie obciążenie hipoteczne istnieje.*

### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Pkt 9 art. 19f jest sprzeczny a art. 92 § 4 i § 4<sup>1</sup> ustawy z dnia Prawo o notariacie. Zgodnie z § 4 jeżeli akt notarialny zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa, które może być ujawnione w księdze wieczystej, notariusz





sporządzający akt notarialny, nie później niż w dniu jego sporządzenia, składa wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe. Natomiast według § 4<sup>1</sup> złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe uważa się za złożenie wniosku przez stronę czynności notarialnej.

Wniosek taki nie może być więc zawarty w akcie notarialnym.

Natomiast pkt 10 narusza prawa wierzyciela hipotecznego. Wynika z niego bowiem, że hipoteka wygasa z chwilą „wpłacenia całej ceny sprzedaży przez najemcę” a nie z chwilą, gdy wierzyciel hipoteczny otrzyma całą niespłaconą kwotę wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

### **Komentowany przepis**

#### **Art. 45**

*Art. 19o. 1.(...)*

*2. W przypadku określonym w ust. 1 zwrot części ceny zakupu lokalu mieszkalnego następuje w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia tego lokalu.*

*3. Kwota zwracanej części ceny zakupu lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 2, stanowi sumę kwot wpłaconych w każdym roku kalendarzowym obowiązywania umowy przedwstępnej, obliczonych według wzoru: (...)*

### **Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego**

Termin na zwrot części ceny zakupu lokalu mieszkalnego (12 miesięcy) wydaje się być niezrozumiałe długi.

Nie jest także jasne, jak zostały skalkulowane parametry przyjęte we wzorze dot. kwoty zwracanej części ceny zakupu lokalu mieszkalnego. Należy podkreślić, że konsument będzie uiszczał miesięczne opłaty oparte o cenę konkretnego lokalu (por. też powyższa uwaga dot. ustalania przedmiotowej ceny), zaś ewentualny zwrot – będzie oparty nie o faktycznie poniesione koszty, ale o średnią arytmetyczną wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wskaźnik ten jest średnią dla całego kraju, przez co jego wartość znacząco (aktualnie – o kilka tysięcy złotych) odbiega od cen nieruchomości w największych miastach Polski. Konieczne jest doprecyzowanie metodologii powyższego wzoru.

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego  
09/04/2018