

– Nie zapominajmy, że klient, który wpłaca deweloperowi pieniądze na początku budowy, nie ma z nich korzyści, jakie przyniesie umieszczenie tej kwoty na rachunku powierniczym – odpowiada Marek Bryx. – Poza tym przy systemie otwartym bank płaci za każdy etap budowy z pieniędzy klientów, a tym samym koszty mieszkań, które udało się sprzedać, nie rosną. Na pozostałe deweloper musi wziąć kredyt. Ale bierze

Blisko ideału

Umowa deweloperska powinna:

- określać termin ukończenia budowy i przeniesienia własności lokalu na nabywcę,
- przewidywać możliwość odstąpienia od umowy i zasady wzajemnych rozliczeń,
- przewidywać prawo żądania zwrotu wpłaconych zaliczek, jeśli własność lokalu nie zostanie przeniesiona na kupującego w określonym w umowie terminie,
- przewidywać kary umowne za niedotrzymywanie terminów przez strony umowy, przy czym poziom kar za zwłokę we wpłacaniu rat nie powinien być wyższy niż kar za nieterminowe przekazanie mieszkania,
- określać cenę lokalu i sposób jej (ewentualnej) indeksacji.

Źródło: Projekt ustawy o rachunkach powierniczych przygotowany

go także dzisiaj, nikt nie ma chętnych na wszystkie mieszkania. Jeśli deweloper nie dostaje kredytu, przestaje płacić wykonawcom, co często kończy się upadłością.

Długa droga

Najważniejsze są szczegóły, które poznamy nieprędko, projekt ustawy jest dopiero konsultowany. Jak dotąd propozycjami Urzędu Mieszkalnictwa zainteresował się tylko PKO BP, który zresztą wprowadził już w maju tego roku rachunek powierniczy (w złotych) do swojej oferty. Oprocentowanie wynosi obecnie 6,76 proc. Według terminologii ustawy jest to system zamknięty. Ale na razie PKO BP nie prowadzi ani jednego takiego rachunku. Wprawdzie upłynęło niewiele czasu, brak chętnych zdaje się jednak potwierdzać opinie deweloperów, że rachunki zamknięte są propo-

cją nie na czasie. Rynek mieszkaniowy pogrąża się w kryzysie i na łatwy dostęp do kredytów budowlanych nie ma co liczyć, pożyczki takie stają się dla banków coraz bardziej ryzykowne. Według bankowców rachunki powiernicze trzeba było wprowadzić kilka lat temu, w czasie boomu inwestycyjnego. Jest jednak bardzo prawdopodobne, że staną się powszechne dopiero z nadejściem następnego boomu. Urząd Mieszkalnictwa przewiduje dla tych rozwiązań długi okres przejściowy. Rachunki powiernicze mają być obligatoryjne po roku, może nawet dwóch latach. A prace legislacyjne też muszą potrwać.

Dzisiaj jedyną właściwie gwarancją bezpieczeństwa jest reputacja inwestora, któremu powierza się pieniądze. – Początkujący deweloperzy przychodzą do mnie czasem z propozycją, żebym firmował ich projekty – mówi Krzysztof Kołodko, prezes Spółdzielni Inwestycji Mieszkaniowych Ursynów. – Dla nich rachunki powiernicze mogłyby być szansą, byłiby bardziej wiarygodni. Jeśli klienci mają zaufanie do inwestora, ubezpieczenie takie nie jest potrzebne.

Nie jest to do końca prawda. Z hukim upadła firma Accord Development, której właściciel był jednym z założycieli Polskiego Stowarzyszenia Budowniczych Domów; a samo członkostwo w tym stowarzyszeniu miało być gwarancją solidności. Bankructwo zagraża spółce Pia Piasecki posiadającej Certyfikat Dewelopera, najwyższy wyraz uznania dla inwestora. Reputacja okazuje się zawodna, trzeba stosować zabezpieczenia, które sprawdziły się w świecie. A do powszechnie stosowanych należą właśnie rachunki powiernicze (drugim rozwiązaniem jest ubezpieczenie umów).

Projekt ustawy, która zapowiada prowadzenie rachunków powierniczych także u nas, dotyczy wszystkich inwestorów budujących mieszkania na sprzedaż, a więc również spółdzielni. Oznaczałoby to poddanie spółdzielczych inwestycji kontroli bankowej i koniec rozliczania inwestycji na zasadzie „trzeba zapłacić, ile wypadło”. Skoro spółdzielnie działają jak deweloperzy, powinny podlegać tym samym rygorom

URSZULA SZYPERSKA
FOTOGRAFIE TADEUSZ PÓŹNIAK