

Prawne aspekty współczesnych wyzwań rynku mieszkaniowego i powiązanych z nim uchybień – pojęcie „patodeweloperki”

Legal aspects of contemporary market challenges housing and related shortcomings – the concept of "patho-developer"

Katarzyna Kaim, studentka, Studenckie Koło Naukowe „Eco-Building, dr hab. inż. Robert Kruzel, prof. uczelni (ORCID: 0000-0002-8534-7286 – opiekun naukowy, Wydział Budownictwa, Politechnika Częstochowska

DOI 10.5604/01.3001.0016.3257

Streszczenie: W artykule opisano przykładowe praktyki prowadzące do zjawiska nazywanego szeroko „patodeweloperką”. Wyszczególnione zabiegi stosowane przez deweloperów poddano analizie prawnej. Przeanalizowano poszczególne postanowienia zawarte w Ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2021.1177 z dnia 2021.06.30). Przeprowadzono badanie ukazujące udział transakcji flippingowych w transakcjach sprzedaży. Ustalono podstawowe źródła przytoczonego problemu, jak również wskazano przykładowe działania prowadzące do zmniejszenia skali uchybień.

Słowa kluczowe: mikrokawalerki, flipping, patodeweloperka.

Abstract: The article describes examples of practices leading to the phenomenon broadly referred to as “patho-development”. The listed treatments used by developers were subjected to legal analysis. The individual provisions of Act of May 20th 2021 – on the protection of the rights of the purchaser of a dwelling or single-family home and the Developer Guarantee Fund (Journal of Laws 2021.1177 of 2021.06.30) were analyzed. A study was carried out showing the share of flipping transactions in sales transactions. The basic sources of the indicated problem were determined, as well as exemplary actions leading to the reduction of the scale of violations.

Keywords: micro-apartments, flipping, patodevelopment.

1. Wprowadzenie

Podejmując próbę analizy wybranych wyzwań współczesnego rynku mieszkaniowego należy wskazać źródło problemów, z jakimi spotykają się osoby podejmujące decyzję o kupnie lub najmie nieruchomości. Wytypowanie czynników, które dają deweloperom sposobność stosowania praktyk zaliczanych do przejawów tzw. patodeweloperki, a następnie ich wnikliwe przeanalizowanie, pozwoli na sformułowanie kluczowych postanowień, które umożliwią redukcję skali naruszeń.

Podstawowe źródło przytoczonego problemu stanowi przede wszystkim charakter współczesnego rynku mieszkaniowego. Charakteryzuje się on bowiem deficytem mieszkań. Zjawisko w tak znacznym stopniu odczuwane przez społeczeństwo, zapewnia deweloperom możliwość dyktowania warunków. W konsekwencji, w stosunku do konsumentów nabywających nieruchomości, stosowane są nieuczciwe praktyki. Problem ten dotyczy również relacji, w jakiej pozostaje wynajmujący z potencjalnym najemcą. Stosowanie nieuczciwych praktyk będących przejawem patodeweloperki

ściśle powiązane jest z nieprzestrzeganiem przepisów prawa, które wydawałyby się być podstawowymi.

Jeden z serwisów internetowych zaświadcza, że w roku 2021 patodeweloperka była: „jednym z najczęściej opisywanych zjawisk w polskich mediach”[8]. Należy zwrócić uwagę, że zachowania te, choć naganne, stają się coraz bardziej powszechne.

2. Deficyt mieszkań jako główna przyczyna zjawiska patodeweloperki

Główna przyczyna stosowania nieuczciwych praktyk przy umowie sprzedaży lub najmu nieruchomości, jaką stanowi niewystarczająca liczba mieszkań na polskim rynku, wynika z kilku czynników. Wśród nich bez wątpienia należy wymienić między innymi inflację, która doprowadziła do odczuwalnego w znacznym stopniu wzrostu cen materiałów budowlanych. Ten z kolei wynika ze wzrostu kosztów surowców koniecznych do ich produkcji. Wzrost cen paliw generuje natomiast zwiększone koszty transportu. W dalszej kolejności należy wymienić eskalujący konflikt zbrojny w Ukrainie,

który spowodował zaprzestanie transportu wielu materiałów na polski rynek. Spotykamy się również ze wzrostem kosztów związanych z pracami budowlano-montażowymi, wykończeniowymi czy instalacyjnymi. Warto podkreślić, że wzrost ten charakteryzuje się zwiększoną dynamiką.

Przytaczając badania przeprowadzone przez Grupę Polskie Składy Budowlane dotyczące cen materiałów, należy zauważyć ich odczuwalny wzrost. Ceny w lipcu 2022 r., w stosunku do lipca 2021 r., wzrosły średnio o prawie 29% [10]. Koszty związane z pracami wykończeniowymi aż o 25%, natomiast izolacje termiczne podrożały aż o 51% [9].

Deficyt mieszkań generuje wysokie ceny nieruchomości. Jak podają ośrodki badawcze, w Polsce wysoce odczuwany jest brak lokali mieszkalnych. Idąc za stwierdzeniem amerykańskiej spółki zajmującej się doradztwem w zakresie zarządzania strategicznego McKinsey: „aż 1,2 mld ludzi na świecie nie ma dziś dostępu do godnych, bezpiecznych mieszkań, a jeżeli trendy się utrzymają, to do 2025 r. ich liczba przekroczy 1,6 mld” [11]. Pogląd ten – choć trafny – stoi w sprzeczności z art. 25 ust. 1 Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka. Stanowi on bowiem, że: „Każda osoba ma prawo do poziomu życia odpowiadającego potrzebom zdrowia i dobrobytu jej samej i jej rodziny, włączając wyżywienie, ubiór, mieszkanie, opiekę medyczną i niezbędne świadczenia społeczne, jak również prawo do zabezpieczenia na wypadek bezrobocia, choroby, niezdolności do pracy, wdowieństwa, podeszłego wieku, a także innych przyczyn utraty środków utrzymania w następstwie okoliczności niezależnych od jej woli” [1]. Obecnie ogromny wpływ na polski rynek mieszkaniowy ma również konflikt zbrojny w Ukrainie i związane z nim masowe przybycie uchodźców [7]. Przyczyną deficytu mieszkań są również ograniczone możliwości finansowe zainteresowanych kupnem lub najmem. Nie należy bagatelizować także problemu niedoboru mieszkań socjalnych.

3. Mikroapartamenty i źródło ich popularności

§ 94 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j. z dnia 2022.06.09) określa wielkość powierzchni użytkowej mieszkania. Przytoczony przepis stanowi bowiem, że „Mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m²” [2]. Obserwując współczesny rynek nieruchomości, nietrudno spostrzec praktykę deweloperów polegającą na sprzedaży lub wynajmie mieszkań o metrażu stojącym w sprzeczności z prawem.

Mikrokawalerki często utożsamiane są z mieszkaniami przejściowymi. Dla deweloperów jest to jednak sposób na zintensyfikowanie przychodów. Ich popularność wynika z rosnącego zainteresowania, zgodnie z zasadą „popyt generuje podaż”. Społeczeństwo decydując się na posiadanie własnych mieszkań, jest w stanie zaakceptować warunki umowy, które kolidują z obowiązującym prawem. Należy również zaznaczyć, że wzrost cen mieszkań oferowanych na polskim

rynku nieruchomości charakteryzuje pewna ciągłość. Konsumenci oraz wynajmujący mikrokawalerki żyją w błędnym przekonaniu, iż niższa cena mieszkania o wymiarach niższych niż podane w rozporządzeniu, rekompensuje uchybienie związane z powierzchnią nieruchomości.

4. Działalność tzw. flipperów

Początkowo za podejmowaniem wyżej opisanych działań stali tzw. flipperzy. Prawidłowe będzie jednak wskazanie, że za niebezpiecznym trendem podążają również deweloperzy. Działalność flipperów opiera się na pozyskaniu nieruchomości za niewielkie pieniądze i następnie przeprowadzeniu remontu, który ma na celu zwiększenie atrakcyjności nieruchomości. Działalność ta jest wysoce zorganizowana. Zmiany zwiększające wartość nieruchomości wprowadzane są dynamicznie. Odnowiona nieruchomość, co do zasady, powinna być szybko sprzedana.

Coraz częściej drogą, jaką obierają flipperzy, jest dzielenie dużych mieszkań na kawalerki. Zazwyczaj są one wynajmowane przez studentów chcących się usamodzielnić szybko, jednocześnie uwzględniając możliwie najmniejszy wkład finansowy. Podział większej nieruchomości na kilka oddzielnych pokoi, wydzielenie wspólnej kuchni oraz łazienki w celu najmu, stanowi coraz częściej spotykany na polskim rynku mieszkaniowym zabieg. Wyżej wymienione działania często prowadzą do naruszeń prawa. Podział nieruchomości na kilka mniejszych kawalerek nierzadko bowiem powoduje powstanie mieszkań o zbyt małym metrażu.

Działalność flipperów ograniczają przepisy Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2021.1177 z dnia 2021.06.30), która obowiązuje od 1 lipca 2022 r. Nowo wprowadzone prawo ma na celu przede wszystkim zabezpieczenie interesów nabywców nieruchomości. [6] Tzw. Nowa Ustawa Deweloperska w art. 5 pkt. 5 stanowi, że z najemcą należy utożsamiać: „osobę fizyczną, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową” zawiera z deweloperem albo przedsiębiorcą innym niż deweloper jedną z umów wyszczególnionych w punktach a, b, c [3]. Przytoczona definicja wiele zmienia, biorąc pod uwagę najczęstszy przypadek flippowania na polskim rynku, jakim jest dokonywanie cesji na osoby fizyczne. Cesja praw z umowy deweloperskiej jest przelewem wierzytelności. Wówczas osoba zajmująca się flippingiem dokonywała sprzedaży mieszkania swojemu klientowi [12]. Mając na uwadze przytoczoną uprzednio ustawę, cesja nie będzie już tak prosta. Art. 7 ust. 3 Nowej Ustawy Deweloperskiej (Dz.U.2021.1177 z dnia 2021.06.30) zawiera zapis nakładający na dewelopera: „obowiązek posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub

ostatniej umowy”[3], o której mowa w dalszych przepisach. W konsekwencji dochodzi do znacznego ograniczenia perspektywy przeniesienia ogółu praw i obowiązków flippera z umów zobowiązujących, zawartych przez niego z deweloperem. Przeniesienie to dokonywane jest w całości i bez zmian. Ustawa poprzez powyżej przytoczony przepis ogranicza możliwość cesji lokalu na konsumenta.

5. Patodeweloperka w praktyce

Obecnie nietrudno wskazać przykłady występowania zjawiska patodeweloreki. Niemalży rozgłos zyskał 2,5-metrowy apartament do wynajęcia w Krakowie [14]. Sam metraż mieszkania stoi w sprzeczności z obowiązującym prawem. W opisanym ofercie dochodzi bowiem do nieprzestrzegania przytoczonego uprzednio w artykule obowiązku wynikającego z § 94 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j. z dnia 2022.06.09). Mieszkanie jest dziesięciokrotnie mniejsze, niż nakazują przepisy. „Apartament” składa się z łóżka na antresoli, prysznic oraz toalety. Minimalistyczny aneks kuchenny służyć ma także jako biurko. Należy zaznaczyć, że opisywane mieszkanie nie ma okien, co z kolei stoi w sprzeczności z § 57 ust. 1 rozporządzenia odnoszącym się do naturalnego oświetlenia. Przytoczony przepis stanowi, że: „pomieszczenie przeznaczone na pobyt ludzi powinno mieć zapewnione oświetlenie dzienne, dostosowane do jego przeznaczenia, kształtu i wielkości (...)”[2]. Mimo znaczących uchybień, krakowski mikroapartament cieszy się popularnością. Społeczeństwo mając na uwadze możliwości finansowe, decyduje się na wynajem mieszkania tańszego, często mylnie uważając, że ich decyzję można utożsamiać z wyborem niższego standardu. Taka oferta nie powinna jednak funkcjonować na polskim rynku nieruchomości.

Ofert przedstawianych potencjalnym najemcom zbliżonych do opisanym powyżej, możemy znaleźć na polskim rynku znacznie więcej, np.: „Wynajmę mikrokawalerkę w samym centrum Wrzeszcza w Gdańsku. 9 metrów kwadratowych plus dodatkowe 4 metry na antresoli. Łączna powierzchnia to trochę ponad 12 metrów kwadratowych” [11]. Ogłoszenie o wskazanej treści

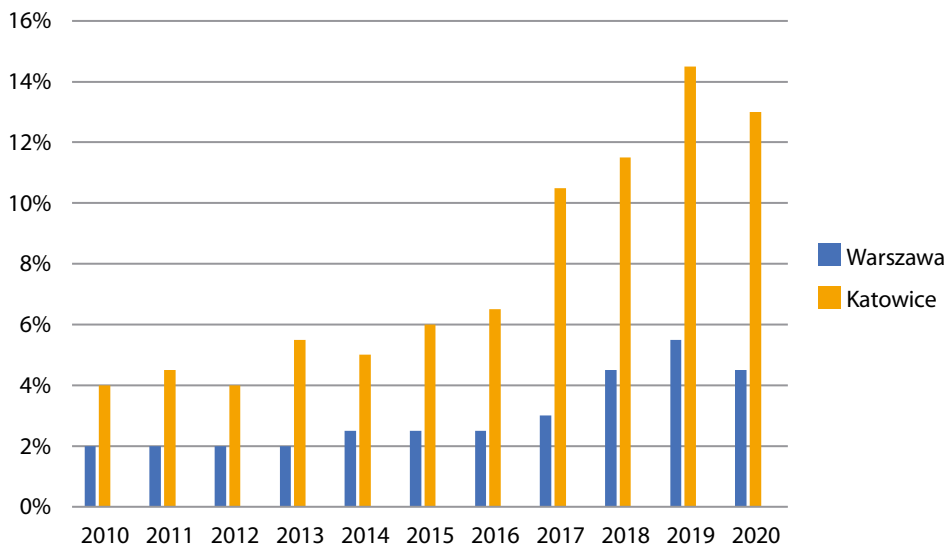
pojawiło się na jednym z internetowych portali ogłoszeniowych. Aspekt odróżniający opisywaną ofertę od poprzedniej stanowi cena. Właściciel mieszkania, które nie spełnia wymogów prawa, wycenia jego wynajem na 1500 zł miesięcznie [11]. Ogłoszenie spotkało się z negatywnymi komentarzami ze strony potencjalnych najemców. Po przeanalizowaniu dwóch ofert nasuwa się wniosek, że głównym czynnikiem, dla którego najemcy są w stanie zaakceptować istnienie aspektów niezgodnych z prawem jest cena.

6. Skala transakcji flippingowych

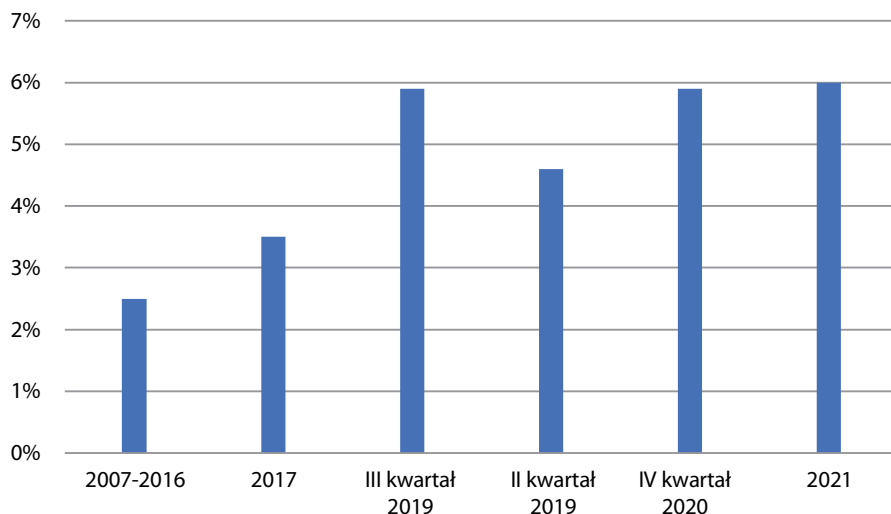
Na podstawie artykułu pt. „Zjawisko flippingu na polskim rynku mieszkaniowym” autorstwa A. Czerniaka, H. Milewskiej-Wilk, T. Bojęcia, gdzie badano skalę przytoczonego w tytule zjawiska, można wywnioskować, że na polskim rynku w ciągu ostatnich lat doszło do ogromnego wzrostu liczby transakcji flippingowych. Wykres prezentujący wskazane zjawisko na podstawie danych dotyczących dwóch polskich miast przedstawiono na rysunku 1.

Przeprowadzenie analizy powyższego zestawienia pozwala na potwierdzenie wcześniej przyjętego domniemania, iż w ciągu ostatnich dziesięciu lat na polskim rynku doszło do wzrostu liczby przeprowadzanych transakcji flippingowych. W powyższych badaniach zestawiono ze sobą dane z dwóch polskich miast. Działanie to umożliwia stwierdzenie, że skala flippingu w poszczególnych częściach kraju różni się od siebie znacząco. Mimo faktu, iż na przestrzeni lat w Warszawie również zauważamy wzrost transakcji flippingowych, należy podkreślić, że cechuje go znacznie mniejsza dynamika niż w przypadku Katowic, gdzie w ciągu dziesięciu lat udział transakcji flippingowych we wszystkich transakcjach sprzedaży nieruchomości uległ wzrostowi o około 9%. Zauważalny spadek – o około 1,5% w przypadku Katowic – odnotowano w 2020 r. Przyczynę przedstawionego stanu faktycznego stanowi pandemia COVID-19, która zdecydowanie spowodowała spowolnienie na rynku nieruchomości.

Rys. 1. Udział transakcji flippingowych w sprzedaży, na przykładzie dwóch polskich miast (obliczenia własne na podstawie danych w [4])



Rys. 2. Udział transakcji flippingowych w sprzedaży na terenie całej Polski (obliczenia własne na podstawie danych w [4])



W konsekwencji ograniczone zostały również działania podejmowane przez flipperów. Ograniczenie liczby transakcji flippingowych nie trwało jednak długo. W 2021 r. odnotowano ogólny dla całego państwa wskaźnik udziału tego typu transakcji w całościowej liczbie sprzedanych mieszkań. Wówczas wynosił on 6% [13]. Prawidłowe będzie założenie, że podobnie jak w danych prezentowanych na rysunku 1, wskaźnik ten byłby różny dla poszczególnych miast. Na potrzebę zestawienia danych przytoczony został wskaźnik prezentujący analizowane zjawisko w skali kraju. Przyjmujemy więc, iż owy wskaźnik w 2021 r. wynosił 6%. Jest to wartość wysoce zbliżona do wartości odnotowanej w roku 2019. Wyhamowanie wzrostu skali flippingu cechowała więc krótkotrwałość. Wyrównanie procentowego udziału tego typu transakcji bezpośrednio powoduje eskalację problemu, jakim jest patodeweloperka.

7. Podsumowanie

Analizując dotychczasowe rozważania można ustalić następujący ciąg przyczynowo-skutkowy. Rosnąca inflacja oraz utrudniony proces pozyskania surowców koniecznych do produkcji materiałów budowlanych, a także znikoma liczba mieszkań socjalnych powodują na polskim rynku nieruchomości deficyt mieszkań. Zjawisko deficytu mieszkań oraz niewystarczające zdolności finansowe potencjalnych konsumentów lub najemców odpowiadają z kolei za godzenie się społeczeństwa na zakup bądź wynajem mieszkań, które w sposób, jakiego trudno nie zauważyć – stoją w sprzeczności z przepisami prawa.

W konsekwencji, aby doprowadzić do zmniejszenia skali naruszeń, które mają miejsce na polskim rynku mieszkaniowym, początkowo należałoby podjąć próby zniwelowania problemu deficytu mieszkań. Jak podano w [5]: „Na poprawę sytuacji mieszkaniowej społeczeństwa bezpośredni wpływ mają działania władz, zarówno na szczeblu centralnym, jak i samorządowym, poprzez prowadzoną politykę mieszkaniową”. Formy pomocy finansowej państwa w dostępie do mieszkań powinny więc stanowić jeden z licznych priorytetów w prowadzeniu gospodarki. Stosowanie przepisów prawa dotyczących powierzchni użytkowej mieszkań musi podlegać zwiększonej kontroli. Występujące nieprawidłowości, po ich wykazaniu przez podmiot kontrolujący należy poddawać sankcjom w dużym stopniu odczuwanym dla deweloperów stosujących nieuczciwe praktyki.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Powszechna Deklaracja Praw Człowieka (rezolucja Zgromadzenia Ogólnego ONZ 217 A (III) przyjęta i proklamowana w dniu 10 grudnia 1948 r.)
- [2] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j. z dnia 2022.06.09)
- [3] Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2021.1177 z dnia 2021.06.30)
- [4] Czerniak A., Milewska-Wilk H., Bojęć T., Zjawisko flippingu na polskim rynku mieszkaniowym, Studia BAS 2(66)2021, str. 195–213, <https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2021.23>
- [5] Surówka M., Deficyt mieszkaniowy jako główny problem polskiego mieszkalnictwa, Studia Ekonomiczne, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, 358, 2018, str. 233
- [6] Flipper – kim jest? Na czym polega flipping mieszkań? Nowe przepisy w Ustawie deweloperskiej <https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/flipper-kim-jest-na-czym-polega-flipping-mieszkan-nowe-zapisy-w-ustawie-deweloperskiej-aa-XL9X-1bJN-6RhW.html> (dostęp 01.11.2022)
- [7] Ustawa deweloperska – zmiany od 1 lipca 2022. Będzie miała wpływ na ceny mieszkań i cały rynek mieszkaniowy <https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/ustawa-deweloperska-2022-zmiany-od-1-lipca-wplyw-na-rynek-mieszkaniowy-i-ceny-mieszkan-aa-Qwp4-NwQE-XT8k.html> (dostęp 01.11.2022)
- [8] 10 najgorszych przejawów polskiej patodeweloperki w 2021 r. <https://noizz.pl/design/10-najgorszych-przejawow-polskiej-patodeweloperki-w-2021-r/6ex1hpl> (dostęp 01.11.2022)
- [9] Zmiany cen materiałów budowlanych w 2022 roku <https://www.planradar.com/pl/prognoza-cen-materialow-budowlanych/> (dostęp 05.11.2022)
- [10] Oficjalna strona internetowa Grupy Polskie Składy Budowlane <https://www.grupapsb.com.pl/centrum-prasowe/trendy-cenowe/trend/zmiany-cen-materialow-budowlanych-oraz-do-domu-i-ogrodu-w-lipcu-i-z-7-miesiecy-2022-r.html> (dostęp 05.11.2022)
- [11] Cena wynajęcia 9-metrowej mikrokawalerki w Gdańsku <https://noizz.pl/design/cena-wynajecia-9-metrowej-mikrokawalerki-w-gdanskuto-przesada/9bwh45z> (dostęp 04.11.2022)
- [12] Serwis internetowy Rzeczypospolitej <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art36523411-nowa-ustawa-deweloperska-trudniej-bedzie-wycofac-sie-z-umowy> (dostęp 06.11.2022)
- [13] Flipping – co to takiego i jakie niesie konsekwencje dla rynku mieszkaniowego? <https://www.money.pl/pieniadze/flipping-co-to-takiego-i-jakie-niesie-konsekwencje-dla-ryнку-mieszkaniowego-6742265066056192a.html> (dostęp 10.11.2022)
- [14] 2,5-metrowy apartament do wynajęcia w Krakowie. Czy to już tzw. „trumna”? <https://noizz.pl/design/25-metrowy-apartament-do-wynajecia-w-krakowie-czy-to-juz-tzw-trumna/5bg2qrq#slajd-2> (dostęp 10.11.2022)