

## Oświadczenie Polskiego Związku Firm Deweloperskich dotyczące komunikatów KNF i UOKiK nt. ryzyka inwestowania w condo i aparthotele z dnia 26.09.2019r.

Spostrzeżenie Komisji Nadzoru Finansowego, co do rozrostu portfela ofert inwestycji powiązanych z nieruchomościami odnajduje uzasadnienie w wielu raportach i badaniach. Należy liczyć się z niesłabnącym zainteresowaniem tego typu produktami. Biorąc takie prognozy pod uwagę, jako Polski Związek Firm Deweloperskich podejmujemy działania skierowane zarówno do przedsiębiorców realizujących inwestycje condo- i apartotelowe, jak i do poruszających się po tym rynku konsumentów. 12 września – podczas Walnego Zgromadzenia Członków – zrzeszeni w PZFD deweloperzy mieli okazję zapoznać się i przedyskutować pierwszy projekt standardów, jakie proponujemy branży do przyjęcia w relacjach na linii deweloper – klient. Chcemy postawić na to, by klient otrzymywał zrozumiałe dla niego informacje, pozwalające rzetelnie przyrzeć się ofertom i porównać je ze sobą, szacując tym samym ryzyko z jakim, jak każda forma nastawionej na zysk inwestycji, może wiązać się ulokowanie kapitału w condo- bądź apartotelu.

**Polski Związek  
Firm Deweloperskich**

Plac Trzech Krzyży 10/14  
00-499 Warszawa

**REGON:** 015166016  
**NIP:** 521-31-96-811  
**KRS:** 0000114107

tel. 22 745 01 00  
e-mail: [biuro@pzfd.pl](mailto:biuro@pzfd.pl)

[www.pzfd.pl](http://www.pzfd.pl)

Mamy także świadomość w jakim gęstwie różnego typu ofert poruszają się potencjalni nabywcy. Im z kolei, zdecydowaliśmy się zadedykować, podobnie będący w przygotowaniu, zbiór podstawowych informacji, które pozwolą baczniej przyglądać się inwestycjom.

Przygotowując propozycje rozwiązań przyjrzelśmy się wielu dostępnym na rynku inwestycjom, ofertom i przedsiębiorcom. Należy stwierdzić, że w branżę zaangażowanych jest wielu przedsiębiorców, którzy przedstawiając swoje oferty przejrzysto i rzetelnie, informują nabywców o wszystkim co wiąże się z podjęciem ryzyka inwestycji a także rozsądnie oceniają powiązane z nimi zagrożenia.

Przyglądając się dostępnym na rynku formom inwestycji, choć brakuje jednoznacznych uregulowanych definicji używanych terminów, wyróżniliśmy kilka kategorii. Zwykle pod nazwą „condo” (także „condominium” czy „condohotel”) bądź „aparthotel” kryją się inwestycje, w których przedsiębiorcy sprzedają udziały we współwłasności obiektu bądź – w znacznie przeważającej części - prawo własności pojedynczego lokalu. Zależnie więc od formy klient w przyszłości będzie mógł czerpać zyski z działalności całego przedsięwzięcia bądź z zakupionego przez niego pojedynczego lokalu użytkowego. Zdarza się także, że ze względu na przystosowanie do wynajmu (w postaci rozkładu pomieszczeń, wykończenia czy atrakcyjnej pod tym kątem lokalizacji) przedsiębiorca określa inwestycję mieszkaniową jako apartotel.

Oprócz powyższych typów inwestycji, które mają bezpośredni związek z inwestycjami opartymi na przedsięwzięciach deweloperskich, na rynku można znaleźć także szereg produktów, które mają jedynie pośredni związek z nieruchomościami bądź też ich zasadniczym elementem nie jest lokal czy budynek. Mowa tu na przykład o ofertach nabycia udziału w spółce, która zajmuje się prowadzeniem inwestycji condo- czy apartotelowej. W takiej sytuacji nabywca może stać się jedynie współnikiem w działalności określonego przedsiębiorcy i to owa firma i wypracowane przez nią dochody są źródłem jego zysku, a nie sama nieruchomość i jej wykorzystanie. Tego typu produkty, z racji na ich silnie inwestycyjny charakter, należy traktować inaczej niż przedstawione już wyżej condo- czy apartotele – nie jako nabycie nieruchomości.

Cieszy nas fakt, że KNF i UOKiK podobnie jak my zwracają uwagę na gałąź branży, która nie posiada dedykowanych jej regulacji oraz wskazują w swoich komunikatach na część elementów informacji dla klientów, które jak dotąd znajdują odzwierciedlenie także w rozwiązaniach przygotowanych przez PZFD. Zbyt daleko idące jest jednak oczekiwanie od przedsiębiorców zaangażowanych w inwestycje, w których nabywa się współudział w nieruchomości bądź lokal użytkowy, co do objęcia ich produktów *Ustawą deweloperską*. Nadrzędnym celem *Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* jest zabezpieczenie istotnego interesu konsumenta w postaci dążenia do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W przypadku wspomnianych wyżej inwestycji taka sytuacja nie ma miejsca. Celem, w którym kliencie wybierają tego typu oferty jest osiągnięcie zysków, najczęściej z krótkoterminowego najmu, a nie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Nieuzasadnionym jest więc do zrównania interesów tych dwóch rodzajów nabywców, a tym samym stosowanie wobec lokali użytkowych, takich samych zabezpieczeń jak wobec mieszkalnych.

Polski Związek  
Firm Deweloperskich

Plac Trzech Krzyży 10/14  
00-499 Warszawa

REGON: 015166016  
NIP: 521-31-96-811  
KRS: 0000114107

tel. 22 745 01 00  
e-mail: [biuro@pzfd.pl](mailto:biuro@pzfd.pl)

**/Biuro Zarządu PZFD/**

[www.pzfd.pl](http://www.pzfd.pl)