



SENAT RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zapis stenograficzny
(2395)

450. posiedzenie
Komisji Ustawodawczej
w dniu 7 września 2011 r.

VII kadencja

Porządek obrad:

1. Rozpatrzenie ustawy o timeshare (druk senacki nr 1344, druki sejmowe nr 4439, 4561 i 4561-A).
2. Rozpatrzenie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (druk senacki nr 1367, druki sejmowe nr 4349, 4482 i 4482-A).

(Początek posiedzenia o godzinie 11 minut 02)

(Posiedzeniu przewodniczy przewodniczący Piotr Zientarski)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dzień dobry państwu. Minęła godzina 11.00, w związku z czym otwieram posiedzenie Komisji Ustawodawczej.

Przedmiotem naszego posiedzenia jest rozpoznanie dwóch ustaw: ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i ustawy o timeshare.

Może rozpoczniemy od ustawy o timeshare. Jest to inicjatywa...

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Właśnie czekamy na pana.

Witam serdecznie przybyłych na nasze posiedzenie gości. Jest z nami pani Elżbieta Wyrwicz, wicedyrektor Departamentu Turystyki w Ministerstwie Sportu i Turystyki; pan Jarosław Król, wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Witam panią Izabelę Szewczyk-Krzyżanowską, wicedyrektora Departamentu Polityki Konsumenckiej w Urzędzie Ochrony Konkurencji i Konsumentów; panią Jadwigę Teklak-Białek, głównego specjalistę w Departamencie Polityki Konsumenckiej w Urzędzie Ochrony Konkurencji i Konsumentów; pana Huberta Worobieja, naczelnika wydziału w Departamencie Polityki Konsumenckiej w Urzędzie Ochrony Konkurencji i Konsumentów; pana Pawła Brydę, głównego specjalistę w tym departamencie; pana Rafała Małkowskiego reprezentującego Polską Izbę Ubezpieczeń; pana Janusza Żbika, podsekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury. Witam pana ministra, pana Krzysztofa Antczaka, dyrektora Departamentu Rynku Budowlanego i Techniki w Ministerstwie Infrastruktury; pana Józefa Bajora, naczelnika wydziału w Departamencie Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury; panią Henrykę Bujkowską, naczelnika wydziału w Departamencie Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury; panią Edytę Łuczyńską, specjalistę w Departamencie Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa.

Jeśli kogoś pominąłem, to przepraszam.

Jest z nami jeszcze pan ze Związku Banków Polskich. Pan Norbert Jandowa... Tak? Dobrze odczytuję?

(Dyrektor Zespołu Bankowości Detalicznej i Rynków Finansowych w Biurze Związku Banków Polskich Norbert Jeziolowicz: Norbert Jeziolowicz. Przepraszam, niedbale się podpisałem...)

Dobrze, dobrze... No może nie do końca czytelnie.

Jeśli jeszcze ktoś z gości... Bardzo proszę o uzupełnienie listy obecności.

Rozpoczynamy posiedzenie.

Jest to inicjatywa rządowa, w związku z tym bardzo proszę przedstawiciela rządu o krótkie zreferowanie ustawy.

**Wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Jarosław Król:**

Bardzo dziękuję, Panie Przewodniczący.

Wysoka Komisjo!

Ustawa o timeshare wdraża do polskiego porządku prawnego dyrektywę 2008/122 z 14 stycznia 2009 r. w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do niektórych aspektów umów timeshare, umów o długoterminowe produkty wakacyjne, umów odsprzedaży oraz wymiany. Ta dyrektywa zastąpiła dyrektywę z 1994 r., która regulowała te kwestie. Obecnie obowiązującym w Polsce aktem prawnym, w którym zostały implementowane postanowienia dyrektywy 94/47, jest ustawa z 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw: kodeks cywilny, kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Timeshare oznacza prawo do korzystania z rzeczy, przede wszystkim nieruchomości, na przykład ośrodka turystycznego, hotelu czy pensjonatu, w określonych regularnie powtarzających się odstępach czasu w każdym roku.

Dlaczego nowa dyrektywa? Z tego względu, że na przestrzeni lat doszło do wielu zmian na rynku, pojawiły się nowe produkty, które nie były objęte zakresem obowiązywania prawa dotyczącego korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie, czyli timeshare. Niektórzy przedsiębiorcy wykorzystywali to w sposób nieuczciwy, omijali przepisy prawa. Stąd dyrektywa 2008/122, która oparta jest o zasadę maksymalnej harmonizacji. Pozostawia ona państwu członkowskiemu możliwość przyjęcia własnych rozwiązań tylko w kilku aspektach. Skutkiem implementacji do krajowego systemu prawnego postanowień dyrektywy z 2008 r. będzie poszerzenie dotychczas obowiązujących regulacji, wprowadzenie zmian w kilku obszarach, do których należy zaliczyć nową regulację umowy, na podstawie której konsument nabywa prawo korzystania z miejsca zakwaterowania w oznaczonym czasie w każdym roku. Zgodnie z nową regulacją będzie to umowa nazwana, umowa timeshare, na podstawie której konsument nabędzie prawo na przykład do korzystania przez okres pięciu lat z apartamentu na Krecie przez trzy tygodnie w każdym roku.

Ustawa wprowadza ponadto regulacje dotyczące innych nieuregulowanych dotychczas umów. Po pierwsze, umowy o długoterminowy produkt wakacyjny. Na podstawie tej umowy konsument za opłatą uzyskuje prawo głównie do otrzymania zniżek na usługi związane z zakwaterowaniem lub podróżą. Po drugie, umowy pośrednictwa w odsprzedaży timeshare lub długoterminowego produktu wakacyjnego. W ramach tej umowy przedsiębiorca udziela konsumentowi pomocy w sprzedaży lub kupnie tych produktów. Kolejna umowa to umowa o uczestnictwo w systemie wymiany, na podstawie której konsument wnosi do prowadzonego przez przedsiębiorcę systemu wymiany swoje prawo timeshare, z którego będą mogli korzystać inni członkowie tego systemu.

Ustawa wprowadza nowe rozwiązania w zakresie reklamy produktów będących przedmiotem takich umów. Przedsiębiorcy będą obowiązani do umieszczania w rekla-

mach informacji o miejscu i sposobie uzyskania informacji przedkontraktowych. Ponadto timeshare i długoterminowy produkt wakacyjny nie będą mogły być przedstawione w reklamach jako inwestycje.

Ustawa wprowadza zmiany w zakresie informacji przedkontraktowych, to jest tych informacji, które muszą być udzielone konsumentowi przed zawarciem umowy. Z uwagi na rozszerzenie zakresu ustawy w związku z dyrektywą o nowe umowy, zrezygnowano z obowiązku sporządzania jednego pisemnego prospektu. W jego miejsce ustawa przewiduje dla każdej z umów oddzielne formularze informacyjne.

Ustawa wprowadza też zmiany w kwestii prawa odstąpienia konsumenta od umowy. Wydłużeniu z dziesięciu do czternastu dni ulega termin, w którym konsument może korzystać z tego prawa.

Z uwagi na nową regulację prawa timeshare oraz pojawienie się nowych rodzajów umów wdrożenie tej dyrektywy wymaga dokonania pewnych zmian również w innych aktach prawnych. Dotyczy to jednego przepisu w kodeksie cywilnym, kodeksu wykroczeń, choć generalnie utrzymuje się aktualnie obowiązujące regulacje w tym zakresie, i ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Projekt ustawy o timeshare przewiduje sześciomiesięczny okres *vacatio legis* w związku z koniecznością dostosowania się przedsiębiorców do nowej regulacji. Dziękuję bardzo za uwagę.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Czy ktoś z zaproszonych gości chciałby zabrać głos? Nie widzę zgłoszeń.

Chcę poinformować, że mamy do dyspozycji opinię Biura Legislacyjnego Kancelarii Senatu.

Panie Mecenasiu, proszę o krótkie zreferowanie konkluzji.

**Legislator w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Mirosław Reszczyński:**

Szanowny Panie Przewodniczący! Wysoka Komisjo! Szanowni Goście!

Biuro Legislacyjne zgłasza dwie propozycje poprawek do omawianej ustawy. Dotyczą one art. 22 ust. 1 i art. 23 ust. 1 omawianej ustawy. Poprawki te mają charakter precyzujący...

(Przewodniczący Piotr Zientarski: Doprecyzowujący.)

Usuwać one ewentualne wątpliwości, do którego rodzaju umowy – czy umowy timeshare, czy umowy o długoterminowy produkt wakacyjny – mają zastosowanie poszczególne przepisy rozdziału 4. Poprawki te polegają na tym, że w art. 22 ust. 1 po wyrazach „wezwać konsumenta” dodaje się wyrazy „będącego stroną umowy o długoterminowy produkt wakacyjny”, a w art. 23 ust. 1 po wyrazie „konsument” dodaje się wyrazy „będący stroną umowy o długoterminowy produkt wakacyjny”. Dziękuję.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Chodzi o to, żeby nie było wątpliwości.

Czy przedstawiciel rządu chciałby się wypowiedzieć w sprawie tych propozycji?

**Wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Jarosław Król:**

Dziękuję bardzo.
Akceptujemy te poprawki. Dziękuję.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.
Oznajmiam, że przejmuję te poprawki.
Czy ktoś z panów senatorów chciałby zabrać głos?
Pan senator Piesiewicz.

Senator Krzysztof Piesiewicz:

Ja z ciekawości chciałbym zapytać, jak się ma tytuł tej ustawy do ustawy o języku polskim.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

To pytanie do przedstawiciela rządu.
Bardzo proszę.

**Wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Jarosław Król:**

Dziękuję bardzo.
Panie Przewodniczący! Panie Senatorze! Wysoka Komisjo!
Jeżeli chodzi o tytuł ustawy, to ta kwestia była bardzo wnikliwie analizowana i na etapie prac rządowych, i na etapie prac sejmowych. Tak jak mówiłem, ustawa z 2000 r., która w aktualnym stanie prawnym reguluje te kwestie, nie posługuje się pojęciem „timeshare”.

(Głos z sali: Na szczęście...)

Ale w związku z jej obowiązywaniem i doktryna, i orzecznictwo zaczęło posługiwać się tym pojęciem. W momencie rozpoczęcia prac nad wdrożeniem dyrektywy z 2008 r. Ministerstwo Sprawiedliwości, jak również Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego, ministerstwo sportu, Ministerstwo Gospodarki i my jako przygotowujący założenia, a potem projekt ustawy razem z RCL, postulowaliśmy, aby tytuł ustawy był prosty, jasny i transparenty dla wszystkich korzystających z tej ustawy. To jest ustawa, która...

(Przewodniczący Piotr Zientarski: I znających język angielski.)

To jest ustawa, która w głównej mierze będzie dotyczyła transakcji transgranicznych, w związku z czym... Bardzo często bywało tak, że korzystający z tego prawa konsumenci po prostu nie wiedzieli, w jakim akcie prawnym znajdują regulację dotyczącą tego zakresu działalności gospodarczej.

Odpowiadając bezpośrednio na pytanie pana senatora chciałbym powiedzieć, że ustawa o języku polskim – i to braliśmy pod uwagę w toku prac rządowych i w Sejmie

– dopuszcza możliwość posługiwania się wyrażeniami obcojęzycznymi w przypadku nazw własnych oraz zwyczajowo stosowanej terminologii naukowej. Braliśmy także pod uwagę zasady techniki prawodawczej, zgodnie z którymi w przypadku, gdy wyrażenia obcojęzyczne nie mają dokładnego odpowiednika w języku polskim, możliwe jest ich zastosowanie, a także swego rodzaju wykształconą praktykę co do legislacji i przyjmowania nazw umów, które brzmią obcojęzycznie, jak „leasing” czy „franchising”. Umowa leasingu określona jest w kodeksie cywilnym. W pierwszej chwili ta nazwa może wydawać się pewnym zaskoczeniem, ale organizacje konsumenckie takie jak Europejskie Centrum Konsumenckie, rzecznicy konsumentów, a także przedstawiciele branży poparli przyjęcie tego rodzaju tytułu ustawy. Dziękuję.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Jeszcze pan senator Piesiewicz, a potem pan przewodniczący Paszkowski.

Senator Krzysztof Piesiewicz:

Bardzo dużo padło tutaj słów, a ja do końca... Bodajże w jednej trzeciej zrozumiałem to, co pan był uprzejmy powiedzieć. Mam tylko jedno pytanie: czy brana była pod uwagę polska nazwa? Proste pytanie. Jak w latach trzydziestych Domański tworzył kodeks cywilny po dwustu dwudziestu latach zaborów, jak był tworzony kodeks karny i kodeks handlowy... W tych obszernych dokumentach prawniczych nie ma ani jednego obcego słowa. Czy nie dałoby się podjąć jakiegokolwiek wysiłku, choćby minimalnego, żeby wprowadzić polską nazwę? W końcu to jest... Nie będę mówił dlaczego. Polacy nie gęsi itd. Może taki wysiłek można było podjąć. Pytam: czy były brane pod uwagę jakiegokolwiek nazwy polskie?

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Wprost – były czy nie były. Ja rozumiem, że pan przedstawił uzasadnienie, ale...

(Wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Jarosław Król: Tak, tak.)

Mówił pan, że ta kwestia była rozważana, że chodzi o stosunki transgraniczne i o to, żeby to było jasne dla partnerów nie tylko polskich. Ale czy w ogóle było brane pod uwagę jakieś określenie polskie?

**Wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Jarosław Król:**

Oczywiście, jak najbardziej. Powiem szczerze, że nie spędzało nam to snu z powiek, jeżeli chodzi o próbę znalezienia odpowiednika. Ale takiego odpowiednika nie udało się znaleźć ani nam, ani przedstawicielom innych resortów, jak również posłom podczas prac sejmowych. Jakiegokolwiek odnośnienie tego zakresu działalności, jakim jest timeshare, do wypoczynku, turystyki czy rekreacji... Takie próby były czynione. W parlamencie została nawet zgłoszona poprawka, zgodnie z którą tytuł ustawy odnosił się do tych pojęć. To nie byłoby prawidłowe z tego względu, że taki tytuł wy-

kraczałby w sposób znaczny poza zakres przedmiotu ustawy. Jeżeli chodzi o turystykę, to jest ustawa o usługach turystycznych. Jeżeli chodzi o rekreację i wypoczynek, to zawiera się to w zakresie innych ustaw, takich jak ustawa o systemie oświaty, o żegludzie śródlądowej. Analizowało to zagadnienie także ministerstwo sportu, które potwierdziło, że po prostu nie mamy odpowiednika, a posługiwanie się tymi pojęciami, które wydawałyby się trafne w pierwszej chwili... Niestety z punktu widzenia legislacyjnego okazywały się nieprawidłowe.

Tak jak mówiłem, ustawa z 13 lipca 2000 r., ustawa o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku... Ten tytuł jest bardzo nieprzejrzysty, nieczytelny i w opinii rządu... Tak jak to zostało ostatecznie przyjęte w toku prac poselskich, postanowiono odejść od tego skomplikowanego tytułu, który nie oznaczał w sposób odpowiedni ustawy. Dziękuję.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

(Senator Krzysztof Piesiewicz: Ja mam wniosek.)

Proszę bardzo, Panie Senatorze.

Senator Krzysztof Piesiewicz:

W takim razie ja składam poprawkę dotyczącą tytułu tej ustawy. Będę wnosił, aby komisja przyjęła... Chodzi o to, żeby ustawa miała następujący tytuł: ustawa o zakwaterowaniu turystycznym.

(Senator Zbigniew Cichoń: Po polsku...)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Pan przewodniczący Paszkowski się zgłaszał.

Proszę bardzo.

Senator Bohdan Paszkowski:

Nawiązując do wątpliwości odnośnie do samego tytułu ustawy... Ja widzę tutaj pewną sprzeczność. To jest ustawa o timeshare, ale już art. 1 nieco niżej mówi o czterech rodzajach umów, które ustawa reguluje. Jak to wyjaśnić?

(Senator Zbigniew Cichoń: No właśnie.)

Jak mówiłem, w ustawie regulowane są cztery rodzaje umów. W pktcie 1 jest tylko kwestia umowy timeshare, trzy pozostałe inaczej są nazywane. A ustawa w swoim tytule odnosi się tylko do jednej umowy. Ja rozumiem, że tamte być może są pochodnymi od tego produktu, ale... To jest jakaś sprzeczność, która jest później powielana w kolejnych rozdziałach tejże ustawy.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Rozumiem, że proponowałby pan ewentualne rozwiązanie, czy... Na przykład: ustawa o timeshare i innych umowach... Żeby to odpowiadało istocie...

(*Senator Bohdan Paszkowski*: Tak, bo to jest sprzeczność...)

(*Senator Krzysztof Piesiewicz*: O zakwaterowaniu turystycznym... Tu wszystko się mieści.)

Proszę bardzo, proszę o odpowiedź.

**Wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Jarosław Król:**

Jeśli chodzi o tytuł ustawy i posłużenie się pojęciem „timeshare”... To pojęcie zostało użyte w tytule jako określenie właściwe dla pewnej problematyki. Jeżeli chodzi o umowy, które są uregulowane w ustawie, to jest to umowa timeshare...

(*Wypowiedzi w tle nagrania*)

...umowa o długoterminowy produkt wakacyjny i dwie pochodne związane z tym umowy. Tytuł ustawy dotyczy zakresu działalności gospodarczej, który określany jest jako timeshare, a zakres przedmiotowy ustawy określony jest w jej art. 1. Tak też zostało to ocenione w toku prac w Sejmie. Dziękuję.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję.

Jeszcze pan przewodniczący.

Senator Bohdan Paszkowski:

Ja bym to rozumiał, gdyby była jakaś definicja tego timeshare, ale nie ma.

(*Głos z sali*: Jest, w pierwszym...)

Nie.

(*Przewodniczący Piotr Zientarski*: Jest.)

(*Senator Piesiewicz*: O zakwaterowaniu turystycznym po prostu...)

No tak, ale nie ma... Jeżeli pan rozróżnia...

(*Przewodniczący Piotr Zientarski*: Przez umowę timeshare rozumie się umowę, na podstawie której konsument nabywa prawo do korzystania...)

Ale pan w tej chwili rozróżnił formułę działalności... Co to jest szerzej rozumiane timeshare? Bo umowa timeshare jest to coś innego. Tak zrozumiałem pana wypowiedź. Ja nie wiem, co to jest timeshare. Chyba że posłużymy się, że tak powiem, językiem senatora Piesiewicza i stwierdzimy...

(*Senator Piesiewicz*: Ustawa o zakwaterowaniu turystycznym...)

Tak, że to jest zakwaterowanie konsumentów, tak to określimy. Tu nie ma definicji timeshare. Co to jest ten timeshare...

(*Przewodniczący Piotr Zientarski*: Na okres dłuższy niż rok...)

Nie, nie, to jest umowa. Timeshare i umowa timeshare to są, jeśli dobrze pana rozumiem, dwie różne sprawy.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Rozumiem, że chciałby pan to wyjaśnić. Tak?

(*Wypowiedź poza mikrofonem*)

Mówimy w tej chwili o nazwie ustawy.
Proszę bardzo, proszę się przedstawić.

**Zastępca Dyrektora Departamentu Turystyki
w Ministerstwie Sportu i Turystyki Elżbieta Wyrwicz:**

Elżbieta Wyrwicz, Ministerstwo Sportu i Turystyki.
Szanowny Panie Przewodniczący! Wysoka Komisjo!

Chciałabym odnieść się do propozycji pana senatora, zwracając uwagę na następującą sprawę. Zakwaterowanie turystyczne to bardzo szerokie pojęcie, które w większości szczegółów jest określone i zdefiniowane w ustawie o usługach turystycznych. Rozdział „Usługi hotelarskie” odnosi się do podziału obiektów na hotele, motele, itd., do warunków, jakie mają spełniać poszczególne obiekty, aby mogły być zaszeregowane do zadań ministra właściwego do spraw turystyki, do zadań marszałków oceniających i nadających rodzaj oraz zaszeregowujących do odpowiednich kategorii. W tym przypadku nabywanie prawa do korzystania z nieruchomości w określonym czasie to bardzo wąska, specyficzna i specjalistyczna usługa, dlatego moim zdaniem nazwanie tej ustawy „ustawa o zakwaterowaniu turystycznym”... Po pierwsze, to dotyka zakresu innych ustaw, gdzie od lat to jest określone, bo od 1997 r. funkcjonuje ta ustawa, a po drugie, za szeroko określa to, co tutaj bardzo wąsko jest rozumiane. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.
Czy w takim razie pan senator podtrzymuje swój wniosek?

Senator Krzysztof Piesiewicz:

Jeżeli poważnie traktować wszystkie zapisy tej ustawy, a staram się je traktować poważnie... W art. 2 ust. 1 jest definicja „timeshare”.

(Głos z sali: Nie, to jest umowa timeshare.)

Umowa timeshare. Przez umowę timeshare rozumie się umowę, na podstawie której konsument odpłatnie nabywa prawo do korzystania w okresie wskazanym w umowie z co najmniej jednego miejsca zakwaterowania, zawartą na okres dłuższy niż rok. No to jest to umowa o zakwaterowaniu turystycznym zawarta co najmniej na rok. Starajmy się używać języka polskiego, naprawdę. Bo otwieramy furtkę i za chwilę będzie lawina... Francuzi na przykład traktują to... We Francji to w ogóle nie byłoby niemożliwe, żeby ktoś wystąpił z takim tytułem ustawy. We Francji zakazuje się nawet, żeby restauracje nazywały się w sposób nietradycyjny. Wydaje mi się, że...

(Przewodniczący Piotr Zientarski: Rozumiem, tylko że...)

Ja zgłaszam taką poprawkę. Ustawa o zakwaterowaniu turystycznym...

(Głos z sali: Na okres dłuższy niż rok.)

...na okres dłuższy niż rok. Albo po prostu: o zakwaterowaniu turystycznym. Wiadomo będzie, o co chodzi.

(Przewodniczący Piotr Zientarski: No ale o zakwaterowaniu turystycznym jest mowa w innych ustawach.)

Zwykle zakwaterowanie od timeshare różni się tym, że musi być co najmniej na rok. Prawda? No taka jest definicja, taka jest definicja. Ja czytam definicję, która jest w ustawie.

(*Przewodniczący Piotr Zientarski: Czy w takim razie... Ja mam pytanie do przedstawiciela rządu: czy rozważano...*)

Ja mam jeszcze jedno pytanie. Czy zwracano się w tej sprawie do Rady Języka Polskiego?

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Czy w takim razie rozważano uzupełnienie tej ustawy, o której przed chwilą powiedziała pani dyrektor, to jest ustawy o usługach turystycznych – tak? Nie pamiętam dokładnie...

(*Zastępca Dyrektora Departamentu Turystyki w Ministerstwie Sportu i Turystyki Elżbieta Wyrwicz: Tak.*)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

...w jej nazwy – i wprowadzenie do niej tej szczególnej instytucji? Czy jest potrzeba tworzenia nowej ustawy, skoro jest to, tak jak pan senator Piesiewicz słusznie mówi, rodzaj zakwaterowania turystycznego? Bo jest to pewien rodzaj tego zakwaterowania. Czy w takim razie trzeba tworzyć nową ustawę, zamiast uzupełnić poprzez nowelizację tamtą ustawę? Wtedy każdy by wiedział, gdzie szukać.

(*Senator Krzysztof Piesiewicz: Tak na marginesie, ja po raz pierwszy...*)

No bo tu jest... Ja mam taką wątpliwość.

(*Senator Krzysztof Piesiewicz: Proszę wskazać jakąkolwiek ustawę w polskim systemie prawnym, która ma tytuł angielski, jakąkolwiek ustawę.*)

Ja rozumiem, że ta instytucja jest potrzebna i trzeba ją zdefiniować, to nie ulega wątpliwości. Tylko że mamy ustawę o zakwaterowaniu. I to jest zakwaterowanie, tyle że o szczególnym, jak rozumiem, specjalistycznym rodzaju. Można to tak samo nazwać w tamtej ustawie, żeby było łatwiej tę instytucję w transgranicznych stosunkach, że tak powiem, ustalić. Mam poważną wątpliwość co do tego, czy rzeczywiście trzeba wprowadzać nową ustawę i jeszcze z obcojęzycznym tytułem.

(*Senator Krzysztof Piesiewicz: Nie ma w polskim ustawodawstwie takiej ustawy, która ma tytuł obcojęzyczny.*)

Bardzo proszę.

**Wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Jarosław Król:**

Bardzo dziękuję, Panie Przewodniczący.

Wysoka Komisjo!

„Timeshare” jest zdefiniowane w doktrynie jako pewien system reguł, na podstawie których konsumenci mogą korzystać z miejsca noclegowego w określonym czasie. Timeshare obejmuje także innego rodzaju umowę, jaką jest umowa o długoterminowy produkt wakacyjny, która przewiduje różnego rodzaju zniżki i dwie inne umowy, które są z tym związane. A zatem pojęcie „timeshare” obejmuje niejako całe zagadnienie: i umowę timeshare, i umowę o długoterminowy produkt wakacyjny...

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Rozumiemy, ale... Jeszcze raz mówię, my dbamy o to, żeby tworzone prawo... Cały czas nam się zarzuca, że prawo nie jest przejrzyste, że tworzy się zbędne ustawy. W moim głębokim przekonaniu ta instytucja jest potrzebna, ale powinna być zawarta w ustawie, o której tutaj była mowa, czyli ustawie o zakwaterowaniu turystycznym. Bo to w ramach tego zakwaterowania się mieści. I o wiele łatwiej będzie, że tak powiem, konsumentowi prawa znaleźć rozwiązanie, jeśli będą kompleksowe rozwiązania dotyczące zakwaterowania w jednej ustawie. Tworzenie tego rodzaju nowych ustaw... Ja zgadzam się, jak mówię, z koniecznością stworzenia tej instytucji i nie mam co do tego wątpliwości, tylko że w ustawie o zakwaterowaniu. Rozumiem, że taka jest idea poprawki pana senatora. Tak?

Senator Krzysztof Piesiewicz:

Ja jeszcze mam wątpliwość, czy... W takich sytuacjach, jeżeli rzeczywiście robimy rewolucję...

(Przewodniczący Piotr Zientarski: Nowelizację tamtej ustawy...)

Nie, nie... My robimy językową rewolucję, ponieważ, jak powiadam, w polskim systemie prawnym nie ma i nigdy nie było...

(Głos z sali: I prawdopodobnie nie będzie.)

Ja już nie mówię, że trzysta czy czterysta lat do tyłu, kiedy polski język jeszcze nie był tak popularny w tak zwanym opisie normatywnym... Taki wyłom powinien być zaopiniowany przez Radę Języka Polskiego. Możemy z tym iść... To się wydaje drobiazg, ale to nie jest drobiazg, to jest wyłom.

Była tutaj jeszcze jedna propozycja tytułu: ustawa o długoterminowych umowach turystycznych. Myśmy nie takie tytuły mieli, myśmy mieli tytuły, które mają po kilka zdań.

(Przewodniczący Piotr Zientarski: Tym bardziej się prosi, żeby w ustawie o...)

No tak, ale tego teraz nie zmienimy. Teraz możemy po prostu...

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Proszę bardzo. Wnioski i głosujemy, bo mamy następne posiedzenie.

(Senator Bohdan Paszkowski: Zgłosić?)

(Senator Krzysztof Piesiewicz: Tak.)

Senator Bohdan Paszkowski:

Ja bym zgłosił wniosek, aby ta ustawa miała następującą nazwę: ustawa o długoterminowych umowach turystycznych. Możemy dodać wyrazy „o zakwaterowaniu”. To do uznania...

(Przewodniczący Piotr Zientarski: O długoterminowych umowach...)

O zakwaterowaniu turystycznym... Takie wyrazy jeszcze można dodać. Niech ten tytuł będzie taki: ustawa o długoterminowych umowach turystycznych. Taki jest wniosek.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Może: o długoterminowych umowach turystycznych w przedmiocie zakwaterowania.

(Senator Bohdan Paszkowski: Jak uważasz.)

Bo to dotyczy zakwaterowania.

(Senator Bohdan Paszkowski: No to dodajmy.)

Turystyka jest bardzo szerokim pojęciem.

(Wypowiedzi w tle nagrania)

(Senator Krzysztof Piesiewicz: O długoterminowym zakwaterowaniu turystycznym.)

O, o długoterminowym zakwaterowaniu turystycznym.

(Senator Krzysztof Piesiewicz: Tak jest.)

Taka jest propozycja zmiany nazwy ustawy.

Pan senator Cichoń.

Senator Zbigniew Cichoń:

Panie Przewodniczący! Szanowni Państwo!

Ja mam jeszcze uwagi do części końcowej, to znaczy tej, która jest zaopatrzona w przepisy prawa wykroczeń. Wydaje mi się dosyć dziwne, że zawieramy tutaj kilka wykroczeń, które stanowią naruszenie wymogów tejże ustawy. To jest moim zdaniem jakiś ewenement, proszę państwa. No przecież istotą instytucji prawa cywilnego jest to, że reguluje ono stosunki prawne między równorzędnymi podmiotami. Nie można zabezpieczać interesów jednej ze stron poprzez nakładanie sankcji karnych czy karno-administracyjnych na tę stronę, która nie dochowa wymogów przewidzianych daną umową. No gdyby tak było, to byśmy mieli absurd i w kodeksie cywilnym liczącym kilkaset, może nie kilkaset, ale co najmniej kilkadziesiąt różnych instytucji i różnego rodzaju umów, mielibyśmy sankcje karno-administracyjne za niespełnienie wymogów tych umów. Zastanawiam się, czy jest celowe wprowadzanie tego typu sankcji i tworzenie wykroczeń w sprawach, które dotyczą przecież obrotu cywilnego. Dlatego ja jestem, szczerze mówiąc, przeciwny całemu art. 45. Uważam to za zbędną regulację i zbędną penalizację życia, które się toczy w sferze cywilnej.

(Senator Krzysztof Piesiewicz: Można, Panie Przewodniczący...)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Bardzo proszę.

Senator Krzysztof Piesiewicz:

Ja jeszcze chciałbym powiedzieć, że... To nie jest ani złośliwość, ani jakakolwiek próba wysadzania tego w powietrze, bo uważam, że prawdopodobnie to jest potrzebne. Proszę jednak zwrócić uwagę, że wielcy twórcy kodeksu cywilnego, kodeksu handlowego czy kodeksu karnego w okresie międzywojennym, a to były najbardziej nowatorskie rozwiązania wybiegające swoim zapisem normatywnym dziesiątki lat do przodu, do dzisiaj z tego korzystamy, nie wprowadzali do zapisu żadnych obcych języ-

ków, pomimo tego, że osoby, które to prawo tworzyły, kończyły uniwersytety w Niemczech, w Petersburgu itd. Tego rodzaju skróty łacińskie, niemieckie, szczególnie pojęcia niemieckie w prawie karnym, były używane w orzecznictwie, w judykaturze, w piśmiennictwie, w doktrynie –wszędzie. Ustawodawca polski nigdy nie pozwolił sobie, żeby zachwaszczać język prawny zwrotami z obcych języków. Pojęcia „timeshare” można używać w biurach turystycznych, w umowach, w konwersacji, nawet pisząc glosy, rozważając różne zagadnienia, ale nie w zapisie normatywnym.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Proszę bardzo. Kończymy dyskusję i przystępujemy do głosowania.

**Wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Jarosław Król:**

Ja chciałbym powiedzieć tak: niestety, ale rzeczywistość gospodarcza i zmiany są takie szybkie, że spotykamy się z taką sytuacją, iż do polskiego języka prawnego są wprowadzane nowe pojęcia...

(Przewodniczący Piotr Zientarski: Tak, „leasing” na przykład.)

...i gdybyśmy mieli na inną regulację... Jeden z rozdziałów kodeksu cywilnego zatytułowany jest „Umowa leasingu”. I jest to pisane po angielsku. To naprawdę jest... Ja się całkowicie nie zgadzam z panem senatorem Piesiewiczem...

(Głos z sali: To bardzo źle, bardzo źle.)

Chcę też powiedzieć, że zaproponowana nazwa jest całkowicie błędna, bo nie odzwierciedla zakresu ustawy. Jednocześnie chcę wskazać na to, co mówiła pani dyrektor Wyrwicz z ministerstwa sportu. Tutaj nie chodzi o zakwaterowanie turystyczne, bo to może być korzystanie z jachtu, nie wiem, korzystanie z przyczepy campingowej i umowy, które są z tym związane. Dlatego takie oznaczenie ustawy, tak jak powiedziałem, było postulowane przez organizacje konsumenckie. To przecież organizacje konsumenckie wiedzą najlepiej, jakie oznaczenie ustawy będzie najbardziej właściwe dla konsumentów. I znalazło to potwierdzenie w toku dalszych prac.

Jeżeli chodzi o kwestie związane z art. 45, to poza jednym wykroczeniem, jest to potwierdzenie aktualnego stanu prawnego. To nie jest tak, że w ustawie, która reguluje kwestie cywilne, nie powinno się penalizować pewnego rodzaju wykroczeń. To jest w przypadku ustaw konsumenckich dosyć powszechne. Podobnie jest na przykład w ustawie o kredycie konsumenckim. Dlatego także chcę zgłosić sprzeciw co do propozycji ewentualnego uchylecia art. 45. Dziękuję.

(Senator Krzysztof Piesiewicz: Panie Przewodniczący...)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Ale już kończymy...

Senator Krzysztof Piesiewicz:

Albo poważnie traktujemy tę ustawę, poważnie traktujemy zapis art. 2, albo... Ja swoją propozycję tytułu ustawy oparłem na definicji umowy timeshare, która jest

w ust. 1. A pan wprowadza tutaj jeszcze inne usługi... Gdyby tu było napisane „lub inne usługi, które trwają powyżej roku”, to byśmy zaproponowali taki tytuł: ustawa o długoterminowych usługach turystycznych. Ja się oparłem na definicji z art. 2 ust. 1.

(Przewodniczący Piotr Zientarski: Rozumiem. Dziękuję.)

I teraz, co będzie lepiej... Ustawa o długoterminowych usługach turystycznych. Proszę bardzo, nazwa może być taka.

(Przewodniczący Piotr Zientarski: O długoterminowych umowach...)

O długoterminowych usługach turystycznych.

(Przewodniczący Piotr Zientarski: No ale pan powiedział, że...)

Pan powiedział, że timeshare to nie tylko to, co zawiera się w definicji z art. 2 ust. 1. Bo ustawa zawiera definicję „timeshare” w art. 2 ust. 1 i ja na tym oparłem swoją propozycję. Pan przeciwstawiając się mojej propozycji, powiedział, że to jest nie tylko to, bo może być korzystanie z łódki, z namiotu, nie wiem, z żaglówki itd. Jeżeli tak, no to nazwijmy tę ustawę w ten sposób: ustawa o długoterminowych usługach turystycznych.

(Przewodniczący Piotr Zientarski: A nie o zakwaterowaniu turystycznym...)

Tak. Tyle że w takim razie ustawa jest źle napisana, ponieważ mówi wyraźnie: przez umowę timeshare rozumie się umowę, na podstawie której konsument odpłatnie nabywa prawo do korzystania, w okresach wskazanych w umowie, z co najmniej jednego miejsca zakwaterowania – proszę bardzo, tu jest o tym mowa – zawartą na okres dłuższy niż rok. Dlatego zaproponowałem...

(Przewodniczący Piotr Zientarski: Umowa o zakwaterowaniu turystycznym, o długoterminowych umowach o zakwaterowaniu turystycznym...)

Dlatego tak zaproponowałem. A jeżeli ta definicja jest definicją nieprawdziwą i w ustawie występują inne pojęcia usług turystycznych, które, że tak powiem, podciąga się pod pojęcie „timeshare”, czyli to jest w kontradycji do art. 2 ust. 1... Proszę bardzo: ustawa o długoterminowych umowach turystycznych. Ale w takim razie ustawa jest źle napisana.

(Przewodniczący Piotr Zientarski: Jaka konkretnie jest propozycja pana senatora?)

Ja uważam, że... Propozycja tytułu jest taka: ustawa o długoterminowych umowach turystycznych.

(Przewodniczący Piotr Zientarski: Ustawa o umowach o zakwaterowaniu turystycznym. Tak?)

Nie.

(Senator Zbigniew Cichoń: O zakwaterowaniu...)

(Przewodniczący Piotr Zientarski: O długoterminowych umowach turystycznych?)

Tak, ponieważ to obejmuje również zakwaterowanie.

(Wypowiedzi w tle nagrania)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Pan przewodniczący Paszkowski też... Rozumiem, że to jest wspólny wniosek. Poddaję to pod głosowanie.

Kto jest za przyjęciem tej zmiany? (6)

Jednogłośnie.

I teraz przystępujemy do głosowania nad poprawkami o charakterze redakcyjnym, doprecyzowującym.

(*Senator Zbigniew Cichoń*: Ale ja mam jeszcze wniosek.)

Jeszcze jest wniosek...

Proszę.

Senator Zbigniew Cichoń:

Panie Przewodniczący, może niedostatecznie jasno powiedziałem, że składam wniosek formalny dotyczący art. 45.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Tak, będziemy nad nim głosować. Jesteśmy przecież w toku głosowania.

(*Senator Zbigniew Cichoń*: Dobrze.)

W tej chwili głosujemy nad poprawkami Biura Legislacyjnego.

Kto jest za przyjęciem tych dwóch doprecyzowujących poprawek? (6)

I teraz głosujemy nad wnioskiem pana senatora Cichonia o wykreślenie całego...

(*Senator Zbigniew Cichoń*: Tak jest.)

...art. 45.

Kto jest za?

(*Wypowiedź poza mikrofonem*)

Biuro Legislacyjne, proszę.

**Legislator w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Mirosław Reszczyński:**

Pragnę jedynie zwrócić uwagę Wysokiej Komisji, iż art. 45 dotyczy dwóch kwestii. Po pierwsze, uchylenia dotychczasowych regulacji sankcjonujących niezachowanie przez przedsiębiorcę przepisów omawianych w ustawie z 2002 r. Po drugie... Dopiero pkt 2 tego artykułu dotyczy nowo wprowadzanych do kodeksu wykroczeń sankcji za niewywiązanie się z przepisów ustawy obecnej...

(*Przewodniczący Piotr Zientarski*: Tak.)

Jeśli intencją pana senatora jest usunięcie z systemu prawnego wszelkich regulacji dotyczących sankcji za nieprzestrzeganie obowiązków wynikających z ustawy... W takim przypadku zasadnym będzie pozostawienie pktu 1, który uchyla dotychczasowe regulacje z kodeksu wykroczeń, i ewentualne skreślenie jedynie pktu 2 w art. 45. Dziękuję.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Czy pan wnioskodawca chciałby to doprecyzować, czy pozostaje przy swoim wniosku o usunięcie całego art. 45? Taki był wniosek.

Senator Zbigniew Cichoń:

Ja pozostaję przy swoim wniosku skorygowanym o to, co pan mecenas powiedział. Konsekwencją tego jest...

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Chodzi zatem o skreślenie tylko pktu 2. Tak?

(*Senator Zbigniew Cichoń: Tak.*)

Kto jest za przyjęciem wniosku pana senatora Cichonia? (3)

Kto jest przeciwny? (3)

Kto się wstrzymał? (0)

Wniosek nie zyskał większości.

(*Wypowiedź poza mikrofonem*)

Nie zyskał większości.

I teraz przystępujemy do...

Senator Zbigniew Cichoń:

Wniosek mniejszości. Składam wniosek mniejszości.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dobrze.

Przystępujemy do głosowania nad całą ustawą wraz z przyjętymi poprawkami.

Kto jest za przyjęciem ustawy? (6)

Dziękuję.

Kto chciałby się podjąć obowiązku sprawozdawania tej ustawy?

Nikt się nie zgłasza? Czyli przewodniczący...

(*Głos z sali: Tak jest.*)

Dziękuję.

Przystępujemy do drugiego punktu naszego posiedzenia: rozpatrzenie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Bardzo proszę o listę obecności.

(*Rozmowy na sali*)

Listę obecności poproszę.

Chciałbym powitać przybyłych gości, którzy nieco później się wpisali. Chciałbym przywitać gości, którzy przybyli na nasze posiedzenie i są obecni właściwie od początku, a tym punktem obrad są, że tak powiem, żywo zainteresowani. Jest z nami... Bardzo serdecznie witam panią poseł Aldonę Młyńczak, panią prezes Agnieszkę Tułodziecką z Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, panią Barbarę Niesłuchowską, głównego specjalistę w Ministerstwie Sprawiedliwości. Witam pana sędziego Waldemara Żurka, przedstawiciela Krajowej Rady Sądownictwa, panią Agnieszkę Vollbrecht z Ministerstwa Finansów.

Proszę państwa, jest to ustawa, która została przyjęta przez Sejm z inicjatywy poselskiej.

Czy pani poseł chciałaby króciutko...

Bardzo proszę o przedstawienie założeń ustawy.

Posel Aldona Młyńczak:

Dobrze, krótko.

Polska jest jednym z ostatnich krajów w Unii, w którym ryzyko inwestycji deweloperskiej ponosi nabywca. Nie może on zrealizować roszczenia o oddanie miesz-

kania, jeśli zdarzają się takie sytuacje jak upadek dewelopera czy jakieś inne historie związane z przepływem pieniędzy, które wpłacił. Stąd też Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu z 2 sierpnia 2010 r. zasygnalizował Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej i Radzie Ministrów potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej tak, aby chronić prawa nabywców mieszkań. Proponowany projekt wychodzi naprzeciw tym oczekiwaniom, wprowadza nadzór nad dysponowaniem przez dewelopera powierzonymi środkami nabywcy, uzupełnia prawo polskie o przepisy, które wyeliminują najczęściej spotykane nadużycia, jakie się teraz zdarzają, czasem czytamy o nich w prasie, i jest zgodny z kierunkami przyjętymi w Unii Europejskiej.

W pracach nad ustawą uwzględniono prawnoporównawcze zestawienie rozwiązań dotyczących ochrony nabywcy w Niemczech, Belgii, Danii, Hiszpanii, Francji, Dubaju, Kanadzie, analizę klauzul w oparciu o dorobek Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, a także praktyk deweloperów wobec klientów.

Ustawa o ochronie nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego obejmuje przede wszystkim zabezpieczenie powierzanych zaliczek nabywców poprzez obligatoryjne wprowadzenie trzech rodzajów zabezpieczeń: zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego lub też otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z gwarancją bankową albo z umową ubezpieczeniową. Dodatkowo projekt obejmuje gwarancje zwrotu zaliczek w przypadku braku przeniesienia własności lokalu na nabywcę, a także w przypadku upadłości dewelopera, o ile nabywcy tak zadecydują.

Projekt mówi także, iż ukończenie inwestycji jest priorytetem w przypadku upadłości dewelopera i daje instrumenty prawne syndykowi do ukończenia inwestycji i do go oddania nabywcy. Reguluje także minimalną treść umowy deweloperskiej, obowiązki i prawa, jakie przysługują nabywcy, deweloperowi, zobowiązanie do zawierania umowy przedwstępnej a także umowy końcowej w formie aktu notarialnego, możliwość odstąpienia od umowy przez dewelopera lub też przez nabywcę. Wprowadza prospekt informacyjny, a także wprowadza przepisy karne. Zakłada się, że ustawa wejdzie w życie po upływie sześciu miesięcy od uchwalenia.

Skutki wprowadzenia ustawy to przede wszystkim zminimalizowanie ryzyka ciężącego na obywatelach, którzy inwestują oszczędności, a także przeciwdziałanie ewentualnym stratom nabywców mieszkań w przypadku upadłości dewelopera. Ustawa nie powoduje ujemnych skutków dla budżetu państwa i jest ustawą oczekiwaną społecznie. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo, Pani Poseł.

Bardzo proszę przedstawiciela Ministerstwa Infrastruktury o zabranie głosu.

Bardzo proszę.

**Dyrektor Departamentu Rynku Budowlanego i Techniki
w Ministerstwie Infrastruktury Krzysztof Antczak:**

Panie Przewodniczący! Wysoka Komisjo!

Ministerstwo Infrastruktury pozytywnie opiniowało poselski projekt ustawy. Podobnie pozytywnie zostało to zaopiniowane przez Radę Ministrów.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo za krótkie, jasne i jednoznaczne przedstawienie stanowiska.

Chciałbym państwa poinformować, że chciałbym zgłosić poprawkę, która została uzgodniona z panem ministrem Stycznem. Poprawka dotyczy nadania nowego brzmienia art. 34 ust. 6 ustawy – Prawo budowlane. Ust. 6 brzmiałby w ten sposób: „Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi w drodze rozporządzenia: 1) szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, uwzględniając zawartość projektu budowlanego w celu zapewnienia czytelności danych; 2) szczegółowe zasady ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, uwzględniając przydatność gruntu na potrzeby projektowanego obiektu i jego charakteru oraz zakwalifikowania go do odpowiedniej kategorii geotechnicznej”. Ja taką poprawkę zgłaszam.

Czy ktoś z zaproszonych gości chciał zabrać głos w tym przedmiocie?

Nie widzę zgłoszeń.

(Członek Zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich Jacek Bielecki: Jeśli można...)

Bardzo proszę.

**Członek Zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich
Jacek Bielecki:**

Jacek Bielecki, Polski Związek Firm Deweloperskich.

Z ciekawością wysłuchałem dyskusji o tytule poprzedniej ustawy i w tej chwili przyszła mi do głowy taka refleksja. Właściwie to pan prezes mnie natchnął do tej refleksji, bo stwierdził, że zastępuje się niezrozumiały, długi i zawiły tytuł ustawy, ustawa o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie itd., tytułem krótkim, dużo mówiącym i powszechnie zrozumiałym. Postuluję, żeby panowie senatorowie, przepraszam, państwo senatorowie, zechcieli rozważyć, czy ta ustawa nie powinna mieć nazwy znacznie prostszej, jednoznacznej i wszystko mówiącej, nie-stygmatyzującej tego rodzaju działalności gospodarczej. Ja jako przedstawiciel tego środowiska niestety odbieram tę nazwę jako stygmatyzującą. Czy nie warto byłoby po prostu nazwać tę ustawę ustawą o działalności deweloperskiej? Tak jak jest ustawa o usługach turystycznych, jak jest ustawa o działalności ubezpieczeniowej, ustawa – Prawo bankowe...

(Wypowiedzi w tle nagrania)

Po prostu: o działalności deweloperskiej. Byłaby to nazwa prosta i z jasnym przekazem. Jednocześnie te wszystkie cechy negatywne, o których pan prezes mówił, że nazwa jest długa, niejednoznaczna, trudna do wyszukania... Taka nazwa by tę sytuację uprościła. Proponuję więc, żeby Wysoka Komisja zechciała rozważyć zmianę obecnego tytułu ustawy na tytuł: ustawa o działalności deweloperskiej. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Bardzo proszę, Pani Poseł.

Posel Aldona Mlynczak:

Chciałabym powiedzieć, dlaczego taki tytuł został przyjęty. Przede wszystkim ma to związek z postanowieniem Trybunału Konstytucyjnego, który uznał, iż należy zrównać prawa nabywcy, które są w tej chwili znacząco mniejsze, z prawami dewelopera. Tytuł tej ustawy odnosi się do postanowienia Trybunału Konstytucyjnego. Gdybyście państwo chcieli jakąś inną ustawę o działalności deweloperskiej... To oczywiście też jest dopuszczalne.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Tak, Pani Posel, ale... Ustawa określa zasady i tryb zawierania umów deweloperskich. Pozwolę sobie jednak powiedzieć, że wykonanie orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego dotyczy treści ustawy a nie jej nazwy. Tak że to nie przesądza... Ważne jest rozwiązanie ustawowe, które po prostu wykonuje orzeczenie.

To był głos w dyskusji.

Czy ktoś z państwa senatorów chciałby w związku z tym zabrać głos?

Bardzo proszę, pan senator, pan przewodniczący Paszkowski.

Senator Bohdan Paszkowski:

Ja tylko chciałbym coś doprecyzować. Jest obowiązek prowadzenia rachunków powierniczych. Środki z tych rachunków powierniczych w trakcie trwania inwestycji firma deweloperska będzie mogła na ten cel przeznaczać, czyli na budowę określonego domu. Tak? Jak to jest? Bo dla mnie jest to trochę niejednoznaczne. Jeżeli te środki będą przez dłuższy czas, powiedzmy, zamrożone, to mogłoby wpłynąć na realizację inwestycji. Jak państwo rozwiązaliście ten problem?

Posel Aldona Mlynczak:

Chciałabym tylko powiedzieć, że w imieniu wszystkich ministerstw nad projektem czuwa i opiekuje się nim Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Proszę więc o dopytywanie przedstawicieli urzędu.

Jeśli chodzi o środki, to... Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy – jeśli ktoś korzysta z takiej formy ochrony, to pieniądze są przechowywane do czasu ukończenia inwestycji. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wtedy środki są wypłacane po ukończeniu pewnego etapu realizacji. Ustawa zakłada, że w harmonogramie muszą być wyszczególnione co najmniej cztery etapy realizacji inwestycji, może być więcej, ale nie może być mniej. Po ukończeniu takiego etapu ekspert z banku stwierdza, iż fragment przedsięwzięcia inwestycyjnego został zrealizowany i może nastąpić wypłata środków.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego jest bardzo istotna, zostało to zauważone i ... Te rozwiązania są jak najbardziej słuszne.

One zawierają się jednak w ramach umów deweloperskich. Istotą tej ustawy są zasady oraz tryb zawierania umów deweloperskich i oczywiście sposoby finansowania tych umów w kontekście ochrony praw nabywcy. Myślę, że nazwa tej ustawy troszeczkę zawęża materię, bo mówi tylko o ochronie praw nabywcy. Nazwa „ustawa o działalności deweloperskiej” bardziej by odzwierciedlała...

Czy są jakieś głosy co do zmiany nazwy?

Proszę bardzo.

**Wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Jarosław Król:**

Bardzo dziękuję.

Ponownie Jarosław Król, wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Ja jestem upoważniony przez pana premiera do reprezentowania stanowiska rządu, jeżeli chodzi o tę poselską ustawę. Chcę powiedzieć, że rząd popiera tę inicjatywę. Rząd uważa, że ustawa czyni zadość wytycznym postanowienia sygnalizacyjnego Trybunału Konstytucyjnego z 2 sierpnia...

(Przewodniczący Piotr Zientarski: Niewątpliwie.)

Jeżeli chodzi o zaproponowaną zmianę nazwy, to biorąc pod uwagę kryterium prawidłowego oznaczenia aktu prawnego, fakt, aby akt prawny był przejrzysty, dzięki czemu w sposób bezproblemowy będzie identyfikowany przez odbiorców... Zaproponowana nazwa, „ustawa o działalności deweloperskiej”, nie będzie określała podstawowej kwestii, a mianowicie tego, że ta ustawa dotyczy ochrony praw nabywcy w związku z... Trybunał Konstytucyjny zwraca uwagę na to, że w polskim systemie prawnym mamy pewną lukę. Nie ma przepisu, który by zniwelował tę nierówność, jaka występuje w relacjach między nabywcą mieszkania a deweloperem. Całe lata, proszę państwa... I wreszcie pojawiła się ta inicjatywa. My jako urząd bardzo wspieraliśmy panią poseł i wszystkich posłów, którzy nad tym pracowali. Inne resorty również – Ministerstwo Infrastruktury, Ministerstwo Sprawiedliwości, Ministerstwo Finansów. Nazwa proponowana przez pana prezesa Bieleckiego będzie za szeroka, nie będzie odzwierciedlała zakresu tej ustawy.

Jeżeli chodzi o kwestie związane z tymi środkami ochrony z art. 4... Mamy tam zamknięty rachunek powierniczy, otwarty rachunek powierniczy zabezpieczony gwarancją bankową oraz umową ubezpieczeniową. Istotą zamkniętego rachunku powierniczego jest fakt, że pieniądze na rzecz dewelopera zostaną przelane dopiero po przeniesieniu prawa własności. Jeżeli chodzi o otwarty rachunek – wraz z kolejnymi etapami budowy. To nie jest tak, proszę państwa, że te środki ochrony w jakiś sposób nie pozwolą przedsiębiorcom funkcjonować na rynku. To, na co zwraca uwagę Trybunał Konstytucyjny... Na przykład we Francji już od roku 1954...

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Ale nikt tego nie kwestionuje, Panie Prezesie. Nikt tych rozwiązań nie kwestionuje, żeby była jasność. Nie trzeba nas przekonywać, że te rozwiązania są słuszne i faktycznie wykonują orzeczenia Trybunału. Nasza komisja...

(Wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Jarosław Król: To dziękuję bardzo.)

...się w tym specjalizuje, jak pan wie. Tak że wykonywanie orzeczeń... To wymaga jedynie akceptacji i przegłosowania. Rozmawialiśmy jedynie o ewentualnej zmianie nazwy. Ale skoro wniosków nikt nie zgłasza, to...

Czy są jeszcze inne głosy w dyskusji?

Nie widzę zgłoszeń.

Zgłosiłem poprawkę, proszę o jej przegłosowanie.

Kto jest za przyjęciem tej poprawki? (6)

Jednomyślnie.

Teraz całość ustawy wraz z przyjętą poprawką do art. 34 ust. 6.

Kto jest za przyjęciem? (6)

Dziękuję bardzo.

Kto chciałby być sprawozdawcą tej ustawy?

Pan przewodniczący Paszkowski będzie sprawozdawcą.

Dziękuję bardzo.

Bardzo dziękuję gościom za przybycie.

Jeśli zbierze się Komisja Praw Człowieka, Praworządności i Petycji, to rozpoczniemy kolejne posiedzenie.

Zamykam posiedzenie Komisji Ustawodawczej.

(Koniec posiedzenia o godzinie 12 minut 05)

Kancelaria Senatu

Opracowanie i publikacja:

Biuro Prac Senackich, Dział Stenogramów

Druk: Biuro Informatyki, Dział Edycji i Poligrafii

Nakład: 3 egz.

ISSN 1643-2851