



**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY**  
**KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
*TOMASZ CHRÓSTNY*

Warszawa, 22 września 2025 r.

DOZIK-5.053.6.2025.JTB

Szanowni Państwo,

w nawiązaniu do Państwa petycji z dnia 13 sierpnia 2025 r. przekazanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii dotyczącej działań Wrocław Bieńkowiec sp. z o.o., należącej do grupy HREIT, przekazuję następujące wyjaśnienia.

Obecnie prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej regulowane są przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 695 - dalej „UOPNDFG” lub „ustawa”), która weszła w życie 1 lipca 2022 r.

Przedmiotowa ustawa utworzyła w Polsce kompleksowy system ochrony wpłat nabywcy, na który składają się m.in. następujące rozwiązania:

- Deweloperski Fundusz Gwarancyjny oraz obowiązek dewelopera odprowadzania składki na ten fundusz od wpłat dokonywanych przez nabywcę na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy (MRP);
- zmiana katalogu środków ochrony wpłat nabywcy poprzez usunięcie otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych („OMRP”) oferowanych z dodatkowymi zabezpieczeniami w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo bankowej - obecnie deweloper ma do wyboru zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy („ZMRP”)¹ albo OMRP²;
- doprecyzowanie zasad dokonywania przez nabywcę wpłat na MRP;
- doprecyzowanie przepisów dotyczących zasad uprawnień kontrolnych banku oraz zasad dokonywania wypłat z MRP na rzecz dewelopera.

<sup>1</sup> ZMRP - to należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę każdego z praw wynikających z tych umów (por. art. 5 pkt 10 UOPNDFG);

<sup>2</sup> OMRP - to należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów (por. art. 5 pkt 9 UOPNDFG).

Wszystkie zawarte w ustawie instrumenty tworzą jeden komplementarny system, który dla nabywcy oznacza to, że bez względu na wybrany przez dewelopera rodzaj MRP, nabywca otrzyma gwarancję bezpieczeństwa swoich środków na takim samym poziomie.

Z dniem 1 lipca 2021 r. zaczął funkcjonować Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG) prowadzony przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny. DFG jest wyodrębnionym rachunkiem w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, na którym gromadzone są składki wpłacane przez deweloperów od wpłat nabywców dokonywanych na MRP. Obowiązek taki dotyczy umów deweloperskich, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 UOPNDFG, oraz zobowiązaniowych umów niedeweloperskich, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 UOPNDFG.

Maksymalna wysokość stawek procentowych, według których obliczana jest składka na DFG została określona w art. 49 ust. 7 UOPNDFG. Dla ZMRP ustawowa stawka maksymalna wynosi 0,1%, natomiast dla OMRP - 1%.

Faktycznie obowiązujące stawki zostały określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na deweloperski fundusz gwarancyjny z dnia z dnia 21 czerwca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1341), wydanym na podstawie art. 49 ust. 8 UOPNDFG. Rozporządzenie weszło w życie 1 lipca 2021 r. Zgodnie z jego przepisami stawka dla ZMRP wynosi 0,1%, natomiast dla OMRP - 0,45%.

Art. 48 ust. 1 określa katalog przypadków, w których uruchamia się środki DFG na zwrot wpłat nabywców dokonanych na OMRP. Wypłaty takie są możliwe w przypadku:

- 1) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku syndyka o udzielenie zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 2) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425e ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 3) uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza o udzieleniu zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425h ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 4) odstąpienia od jednej z tych umów przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 5) odstąpienia od jednej z tych umów przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;
- 6) odstąpienia od jednej z tych umów przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1-11 i nieotrzymania przez nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust. 3;
- 7) odstąpienia od jednej z tych umów przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 12;
- 8) niewydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, o którym mowa w art. 425e ust. 2a ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

Zgodnie z przepisami przejściowymi UOPNDFG przedmiotowe regulacje stosuje się co do zasady do przedsięwzięć deweloperskich, których sprzedaż rozpoczęła się po 1 lipca 2024 r. Zgodnie z art. 76 ust. 1 UOPNDFG do przedsięwzięć deweloperskich, w przypadku których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie tej ustawy (1 lipca 2022 r.) i przed tym dniem zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską w rozumieniu art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego



lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1441)<sup>3</sup>, w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie przepisów UOPNDFG, stosuje się przepisy UOPN oraz przepisy art. 10 ust. 1-3, art. 11 oraz art. 43 ust. 1 pkt 7 i 9 UOPNDFG.

Niezależnie od powyższego uprzejmie wyjaśniam, iż Prezes UOKiK jako centralny organ administracji rządowej właściwy w sprawach ochrony konkurencji i konsumentów, działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2021, poz. 275 - dalej „ustawa okik”), podejmuje działania w zakresie ochrony zbiorowych interesów konsumentów lub zwalczania klauzul abuzywnych. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy, w szczególności: naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, nieuczciwe praktyki rynkowe.

Jednocześnie należy podkreślić, że Prezes UOKiK podejmuje działania w sytuacji zagrożenia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów przez bezprawne działania przedsiębiorców. Dla uruchomienia przez Prezesa UOKiK mechanizmów ochronnych, służących usuwaniu naruszeń skierowanych przeciwko konsumentom konieczne jest więc ustalenie, czy konkretne zachowanie przedsiębiorcy narusza interes publiczny, czy narusza interes konsumentów oraz czy interes ten ma charakter zbiorowy. Oznacza to, Prezes UOKiK może podejmować interwencje jedynie w przypadku, w którym kumulatywnie zostaną spełnione wskazane wyżej przesłanki. Podkreślenia wymaga również, że jak literalnie wskazuje art. 24 ust. 3 ustawy uokik, zbiorowym interesem konsumentów nie jest suma indywidualnych interesów konsumentów.

Tak jak wskazano na wstępie, spółka Wrocław Bienkowice sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest częścią grupy kapitałowej HRE Investments (dalej: „Grupa kapitałowa”, „GK” lub „ Holding”). W dniu 10 lutego 2022 r. Prezes UOKiK wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy w związku działalnością gospodarczą prowadzoną przez podmioty z grupy kapitałowej HRE Investments, doszło do naruszenia przepisów uzasadniających wszczęcie postępowania w sprawie: praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone lub czy miało miejsce naruszenie chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniające podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach.

Z analizy zgromadzonych informacji wynika, że działalność HRE Investments oparta jest na dwóch komponentach: inwestycyjnym - polegającym na pozyskiwaniu środków na realizację przedsięwzięć deweloperskich od prywatnych inwestorów (np. w drodze zakupu udziałów w spółkach wchodzących w skład GK) oraz deweloperskim - realizującym przedsięwzięcia deweloperskie na terenie całego kraju za pośrednictwem spółek celowych.

W toku prowadzonych działań, w odniesieniu do części inwestycyjnej działalności GK, Prezes UOKiK wydał w dniu 29 grudnia 2023 r. decyzję nr RGD-14/2023, w której stwierdzono, że trzy podmioty należące do Holdingu stosowały praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów ponieważ prezentowały produkt inwestycyjny eksponując jedynie korzyści związane z zawarciem umowy nabycia udziałów w spółce celowej należącej do Holdingu, pomijając przy tym informacje o ryzyku, z jakim może wiązać się zawarcie tej umowy. Na przedsiębiorców nałożono karę pieniężną w łącznej wysokości blisko 12 mln zł. Kary w łącznej wysokości 1,4 mln zł zostały nałożone na dwie osoby zarządzające. Ww. decyzja pozostaje nieprawomocna.

W związku z otrzymanymi od konsumentów sygnałami, że GK przestała wywiązywać się ze swoich zobowiązań wobec prywatnych inwestorów, Prezes UOKiK skierował do Prokuratury Okręgowej w Warszawie zawiadomienie o możliwości popełnienia czynów zabronionych, przez Michała Sapotę - jedną z osób zarządzających Holdingiem. Ponadto, w toku prowadzonych postępowań, nawiązana została współpraca z:

<sup>3</sup> ustawa ta została uchylona przez przepisy UOPNDFG

- Prokuraturą Okręgową w Warszawie (sygn. 3041-3.Ds.89.2023) - w postępowaniu w sprawie doprowadzenia inwestorów - udziałowców celowych spółek holdingu HREIT S.A. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w łącznej kwocie 300 tys. zł (art. 286 § 1 w zw. z art. 294 § 1 w zw. z art. 12 § 1 kk);
- Prokuraturą Okręgową w Łodzi (sygn. 3026-2.Ds.26.2024) - w postępowaniu w sprawie popełnienie przestępstwa z art. 286 §1 kk w zw. z art. 294 §1 kk w zb. z art. 59 UOPNDFG.

Ponadto, Prezes UOKiK podjął szereg działań sygnalizujących możliwe nieprawidłowości innym organom państwowym, zgodnie z ich właściwością, tj.:

- przekazał Generalnemu Inspektorowi Informacji Finansowej informację, w zakresie poczynionych ustaleń i skierował wnioski o analizę i weryfikację przepływów finansowych między poszczególnymi podmiotami Holdingu. Informacje te były następnie aktualizowane przez Prezesa UOKiK;
- przedstawił Przewodniczącemu Komisji Nadzoru Finansowego dotychczas powzięte ustalenia i skierował prośbę o podjęcie działań wynikających z kompetencji nadzorczych Komisji Nadzoru Finansowego wobec spółek Holdingu, a także zwrócił z wnioskiem o przeprowadzenie czynności nadzorczych wobec przedsiębiorcy ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach (dalej: „Bank”) poprzez dokonanie weryfikacji zrealizowanych przez Bank wypłat transz środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, utworzonych w ramach przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez GK;
- wystosował pismo do Ministerstwa Finansów (Krajowej Administracji Skarbowej), sygnalizując, że działania spółek należących do Holdingu, mogą naruszać m.in. przepisy ustawy z dnia 10 września 1999 r. Kodeks karny skarbowy;
- skierował do Prokuratora Krajowego prośbę o rozważenie przez Prokuraturę skorzystania z uprawnienia przewidzianego w art. 7 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego i wzięcie udziału w postępowaniach z tytułu wniesionych odwołań od ww. decyzji administracyjnej Prezesa UOKiK, toczących się przed Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie.

W związku z nieprawidłowościami występującymi w działalności deweloperskiej Holdingu, do Urzędu wpływają sygnały o opóźnieniach w realizacji inwestycji, jednak Urząd nie posiada kompetencji do podejmowania czynności nadzorczych wobec deweloperów w przypadku zwłoki lub opóźnienia w realizacji przedsięwzięć. Środki wpłacane przez nabywców znajdują się na mieszkaniowych rachunkach powierniczych prowadzonych przez banki, które monitorują postęp prac przed każdorazową wypłatą transzy deweloperowi. Mając powyższe na uwadze informujemy, że w ramach współdziałania z innymi organami państwowymi - oprócz złożenia wyżej wskazanego zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa - przedmiotowe sygnały od konsumentów były przekazywane do właściwych prokuratur.

*[Z poważaniem]*

Tomasz Chróstny  
Prezes

Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

*/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/*

#### KLAUZULA INFORMACYJNA

Zgodnie z art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), informujemy, że:

<b>Administrator Danych Osobowych</b>	Administratorem Państwa danych osobowych jest Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, pl. Powstańców Warszawy 1, 00-950 Warszawa.
<b>Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych UOKiK</b>	Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych: <a href="mailto:iod@uokik.gov.pl">iod@uokik.gov.pl</a> .
<b>Cele przetwarzania danych osobowych</b>	Dane osobowe są przetwarzane w celu analizy sygnału, zapytania z możliwością załączenia go do wystąpienia do przedsiębiorcy w trybie art. 49a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów lub do akt postępowania administracyjnego oraz w celu wypełnienia obowiązku archiwizacyjnego.
<b>Podstawa prawna przetwarzania danych osobowych</b>	Dane osobowe są przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) i e) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO).
<b>Informacja o odbiorcach danych osobowych</b>	Dane osobowe mogą być przekazywane innym podmiotom zgodnie z prawem Unii Europejskiej lub prawem krajowym, np. do rzecznika konsumentów, do sądu ochrony konkurencji i konsumentów, uprawnionych organów ścigania. Odbiorcą danych osobowych mogą być organizacje konsumenckie udzielające porad w sprawach indywidualnych.
<b>Okres przechowywania danych osobowych</b>	Okres przechowywania danych osobowych reguluje instrukcja kancelaryjna UOKiK ustalana zgodnie z ustawą z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2018 r., poz. 217 z późn. zm.), według której okres ten wynosi 5 lat od końca roku, w którym zakończono sprawę.
<b>Uprawnienia z art. 15-19 i 21 ogólnego rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679</b>	Mają Państwo prawo do dostępu, sprostowania swoich danych osobowych, ograniczenia przetwarzania oraz prawo do usunięcia danych osobowych jeśli dane nie są już niezbędne do celów, w których zostały zebrane lub dane osobowe były przetwarzane niezgodnie z prawem lub dane osobowe muszą zostać usunięte w celu wywiązania się z obowiązku prawnego przewidzianego w prawie Unii lub prawie krajowym. Mogą Państwo w dowolnym momencie wnieść sprzeciw, skutkujący zaniechaniem przetwarzania danych osobowych, chyba że Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wykaże istnienie ważnych prawnie uzasadnionych podstaw do przetwarzania, nadrzędnych wobec interesów, praw i wolności osoby, której dane dotyczą.
<b>Prawo do wniesienia skargi</b>	Mają Państwo prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, gdy uznają Państwo, iż przetwarzanie danych osobowych przez administratora narusza przepisy rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679.
<b>Informacja o dobrowolności lub obowiązku podania danych osobowych</b>	Podanie danych osobowych jest dobrowolne.

