

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 08, lipiec 2022 09:04
Tomasz Smaś
Odśłony: 882

Zakup mieszkania czy domu to dla większości Polaków jedna z najważniejszych decyzji finansowych. Jak wynika z badania przeprowadzonego na zlecenie Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego*, plany w tym zakresie w perspektywie najbliższych 5 lat posiada 36,5% ankietowanych. Polacy oczekują ochrony pieniędzy zainwestowanych w nieruchomości – aż 85,3% badanych uważa, że pieniądze wpłacone na poczet zakupu domu lub mieszkania będącego w trakcie budowy powinny być objęte 100% ochroną. Od 1 lipca 2022 r., dzięki Deweloperskiemu Funduszowi Gwarancyjnemu, nabywcy nowych domów i mieszkań z rynku pierwotnego zyskali ochronę.

DFG powstał na mocy [ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym](#). DFG nie posiada osobowości prawnej, a jego obsługę powierzono Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu.

– Od 1 lipca nabywcy domów lub mieszkań na rynku pierwotnym są chronieni jak nigdy dotąd. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zapewni im zwrot wszystkich zainwestowanych pieniędzy, zarówno w przypadku upadłości dewelopera, jak i banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, na którym gromadzone są środki wpłacane przez klientów dewelopera. Zwrot pieniędzy z DFG będzie można uzyskać również m.in. w sytuacji, gdy deweloper nie przeniesie na nabywcę własności lokalu w określonym terminie lub nie usunie wad istotnych – mówi Małgorzata Ślepowrońska, prezes Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego.

– To bardzo potrzebna i długo oczekiwana ustawa, która zwiększa bezpieczeństwo nabywców mieszkań. Każda upadłość dewelopera w trakcie trwania inwestycji może oznaczać dramat ludzi, którzy zostają bez pieniędzy i bez prawa własności do mieszkania, za to z kredytem na wiele lat. Dotychczasowe przepisy nie zapewniały pełnej gwarancji odzyskania w takiej sytuacji wszystkich zainwestowanych środków. Co równie ważne, gdy pojawiały się kłopoty z ukończeniem budowy zgodnie z umową, konsumenci byli zbyt często zdani na łaskę deweloperów. Dziś ta sytuacja ulega diametralnej zmianie, bowiem pozycja prawna i ekonomiczna konsumentów w sporach z deweloperami została wzmocniona, o co od dawna zabiegaliśmy – mówi Tomasz Chróstny, prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Inicjatorem zmian prawnych, które doprowadziły do utworzenia DFG, był UOKiK. Natomiast za zarządzanie funduszem odpowiada UFG. – *Posiadamy bogate doświadczenie w zarządzaniu funduszami służącymi ochronie interesów ekonomicznych obywateli. Zarządzamy Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym, który wspiera poszkodowanych w kolizjach i wypadkach drogowych spowodowanych przez nieubezpieczonych lub nieustalonych sprawców, Turystycznym Funduszem Gwarancyjnym, który gwarantuje podróżnym zwrot środków za wycieczki niezrealizowane z powodu niewypłacalności organizatora, a także Turystycznym Funduszem Pomocowym, zapewniającym wsparcie podróżnych i organizatorów turystyki na wypadek nagłych i nieprzewidzianych okoliczności. DFG będzie więc kolejnym ważnym funduszem, który obsługujemy – wyjaśnia prezes UFG.*

Czym jest Deweloperski Fundusz Gwarancyjny?

Deweloperzy gromadzą wpłaty klientów na mieszkaniowych rachunkach powierniczych (MRP). Mogą być one zamknięte lub otwarte. W pierwszym przypadku bank wypłaca przedsiębiorcy pieniądze dopiero po przeniesieniu własności mieszkania na nabywcę. Na rynku dominują jednak otwarte MRP, czyli takie z których środki trafiają do dewelopera stopniowo, zgodnie z harmonogramem prac na budowie. Dla konsumenta do tej pory oznaczało to realne ryzyko straty w sytuacji, gdy firma przerwie budowę lub upadnie, a bank przekazał jej już środki z takiego rachunku.

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 08, lipiec 2022 09:04
Tomasz Smaś
Odśloni: 882

Zagrożeniem dla klienta mogła być także upadłość banku prowadzącego MRP. Kwoty do 100 tys. euro są gwarantowane przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny, ale mieszkania bywają przecież droższe. Poza tym gwarancja BFG obejmuje łącznie wszystkie pieniądze konsumenta w danym banku, także zgromadzone na koncie osobistym czy lokatach. W związku z tym nawet w przypadku zamkniętego MRP klient dewelopera może nie odzyskać całej sumy.

Nowa ustawa wprowadziła Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, który będzie zabezpieczeniem dla środków nabywcy zgromadzonych na tych rachunkach. Deweloperzy będą odprowadzać na niego składki od wpłat klientów na MRP. Wysokość stawek procentowych ustalił w rozporządzeniu minister rozwoju i technologii – będzie to 0,45 proc. w przypadku otwartych MRP i 0,1 proc. w przypadku zamkniętych MRP.

Zwrot wpłaconych na zakup mieszkania lub domu środków będzie możliwy w przypadku:

- upadłości dewelopera i zaprzestania kontynuowania inwestycji,
- odstąpienia przez syndyka lub zarządcy od umowy zawartej z klientem,
- upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy i niepokrycia całości środków zgromadzonych na tym rachunku przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny, który zapewnia zwrot do 100 tys. euro za wszystkie środki danego klienta w konkretnym banku, łącznie m.in. z jego prywatnymi lokatami,
- odstąpienia od umowy przez nabywcę (np. gdy deweloper nie przeniesie na nabywcę własności lokalu w określonym terminie lub nie usunie wady istotnej), o ile klient nie uzyskał wcześniej zwrotu środków.

Kogo chroni DFG?

Ochrona Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego będzie obejmowała nabywców mieszkań i domów na rynku pierwotnym. Nieruchomość musi być kupowana w ramach umowy deweloperskiej, a nie jako gotowy lokal - wówczas następuje bowiem od razu przeniesienie prawa własności. Fundusz obejmuje ochroną nabywców lokali mieszkalnych oferowanych w ramach inwestycji, których sprzedaż rozpoczęła się od 1 lipca 2022 r. W przypadku, gdy deweloper przed tą datą zawarł choć jedną umowę na mieszkanie czy dom, to wobec całego przedsięwzięcia stosowana będzie jeszcze przez dwa lata stara ustawa deweloperska, a nabywcy zyskają większą ochronę od 1 lipca 2024 r. Informacja o tym, czy dom lub mieszkanie, które chcemy kupić, podlega ochronie DFG, musi znaleźć się w prospekcie informacyjnym udostępnianym potencjalnemu nabywcy przed zawarciem umowy. Ochrona DFG nie obejmuje lokali zakupionych na potrzeby działalności gospodarczej. Inwestycje w mieszkania pod wynajem dokonywane przez osoby fizyczne będą jednak podlegały ochronie – istotne jest w tym przypadku to, by lokal służył zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, nawet jeśli nie mieszka w nim właściciel.

UFG oraz UOKiK wspólnie przygotowały odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania dotyczące stosowania przepisów nowej ustawy deweloperskiej, w tym ochrony DFG: www.dfg.ufg.pl (sekcja „Najczęściej zadawane pytania”).

Nowoczesny system DFG

DFG gromadzi i przetwarza szereg danych przekazywanych przez banki i deweloperów na temat zawartych umów deweloperskich, powiązanych z nimi mieszkaniowych rachunków powierniczych

Ruszył Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 08, lipiec 2022 09:04

Tomasz Smaś

Odśloni: 882

(MRP), wpłat i wypłat z tych rachunków oraz historii zmian dokonywanych na umowach. Dane zbierane od banków i deweloperów zostaną na dalszych etapach rozwoju systemu udostępnione Nabywcom poprzez dedykowany Portal DFG (www.dfg.ufg.pl), za pośrednictwem którego możliwa będzie weryfikacja poprawności danych umowy deweloperskiej oraz dokonywanych wpłat na poczet zakupu lokalu mieszkalnego. System umożliwi również Nabywcom złożenie online wniosków dotyczących ewentualnych zwrotów z DFG.

Źródło: UOKiK