

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny



PRZEWODNIK DLA POSZUKUJĄCYCH
MIESZKANIA NA RYNKU PIERWOTNYM



Czas zwiększyć ochronę nabywców

Zakup mieszkania lub domu to bardzo ważna życiowa decyzja, wymagająca wielu wyrzeczeń i częstokroć wiążąca się z koniecznością zaciągnięcia wieloletniego kredytu.

To właśnie z tego względu, 20 maja 2021 roku została uchwalona ustawa o ochronie praw nabywcy lokal mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tzw. nowa ustawa deweloperska).



Co to jest DFG?

Zgodnie z art. 46 nowej ustawy deweloperskiej, Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, który zapewnia jego obsługę.

Prościej rzecz ujmując, DFG to fundusz, na który deweloper będzie miał obowiązek odprowadzać składki. W przypadku upadłości dewelopera, DFG będzie zwracał nabywcom wpłacone przez nich pieniądze.



Jaki jest cel powstania DFG?

DFG ma zabezpieczać pieniądze wpłacone przez nabywców na budowane mieszkania lub domu jednorodzinnego. Nie da się ukryć, że w tym momencie większość inwestycji deweloperskich jest finansowana z wpłat dokonywanych przez nabywców - myśleliście, że do czego służy mieszkaniowy otwarty rachunek powierniczy, na który wpłacacie pieniądze? No właśnie do tego, żeby deweloper miał środki na realizację inwestycji.



To wpłaty nabywców finansują budowę

Nowa ustawa deweloperska nie zmieni modelu finansowania inwestycji. Większość deweloperów prowadzi otwarte rachunki powiernicze bez dodatkowych zabezpieczeń. Praktycznie w nie ma już deweloperów, którzy oferują nabywcom dokonywanie wpłat na zamknięte rachunki powiernicze.

Oznacza to, że wpłaty nabywców finansują budowę i to oni ponoszą największe ryzyko niepowodzenia inwestycji.



Składki na DFG

Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej.

Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać:

- 1) 1% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo
- 2) 0,1% - w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.



Jak to będzie wyglądać w praktyce?

Jeżeli nabywca zawiera z deweloperem umowę deweloperską, w której przewidziano, że wpłaty będą dokonywane na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, a cena nabycia wskazana w umowie wynosi 600.000,00 zł, to deweloper będzie musiał odprowadzić do DFG składkę w wysokości 6.000,00 zł.

W przypadku, gdyby w powyższej umowie wpłaty będą dokonywane na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, to deweloper będzie musiał odprowadzić do DFG składkę w wysokości 600 zł.



Tak naprawdę składki do DFG zapłaca nabywca....

Nie oszukujmy się! Mało który deweloper zdecyduje się zapłacić składki do DFG z własnej kieszeni. Zaryzykowałabym stwierdzenie, że żaden deweloper nie zdecyduje się na taki ruch. Deweloperzy nie będą też wybierać zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych, żeby płacić niższe składki.

Prawda jest taka, że składki do DFG zostaną przez deweloperów skalkulowane w cenie nabycia nieruchomości. To natomiast oznacza, że ceny nieruchomości na rynku pierwotnym na pewno nie spadną w najbliższym czasie - wręcz przeciwnie, będą rosły :(



Masz pytania?

ZOBACZ JAK DZIAŁAMY

www.prawnaposesja.pl

DOWIEDZ SIĘ WIĘCEJ

i posłuchaj 12 odcinka podcastu Prawna Posesja dot. nowej ustawy deweloperskiej

NAPISZ DO MNIE

akolbuch@ipsolegal.pl

