



DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

08.03.2023

DFG w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym



Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny

Turystyczny
Fundusz
Gwarancyjny

Turystyczny
Fundusz
Pomocowy

Deweloperski
Fundusz
Gwarancyjny



DEVELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY



POWSTANIE FUNDUSZU

Fundusz został powołany na podstawie ustawy z dnia **20 maja 2021** o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

1 lipca 2022 roku weszły w życie przepisy nowej ustawy deweloperskiej zapewniające pełną ochronę klientów deweloperów.



CEL FUNDUSZU

Ochrona środków wpłaconych przez nabywcę na zakup mieszkania z rynku pierwotnego, od momentu rozpoczęcia budowy do przeniesienia prawa własności na nabywcę.

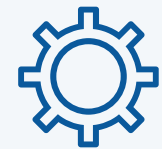


PRZESŁANKI OBJĘCIA INWESTYCJI OCHRONĄ DFG

Przepisom nowej ustawy deweloperskiej, a tym samym ochronie DFG, podlegają inwestycje, jeśli:

- Rozpoczęcie sprzedaży w ramach inwestycji nastąpiło po 1 lipca 2022 r. i po tej dacie zawarto pierwszą umowę deweloperską, albo
- Rozpoczęcie sprzedaży w ramach inwestycji nastąpiło przed 1 lipca 2022 r., lecz zawarcie pierwszej umowy deweloperskiej nastąpiło po 1 lipca 2022 r.

OCHRONA DFG

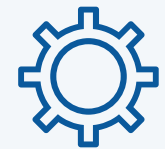


Założenia ogólne

- Ochrona DFG rozpoczyna się w momencie wpłaty środków, w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 na mieszkaniowy rachunek powierniczy.
- **Ochroną DFG** objęci są nabywcy – **konsumenci**. Ochrona DFG nie obejmuje nabywców – przedsiębiorców, którzy w ramach prowadzonej działalności nabywają lokale w inwestycji.
- Ochroną DFG objęte są te inwestycje, w ramach których zawierane są z nabywcami – konsumentami umowy deweloperskie lub umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2.



OCHRONA DFG



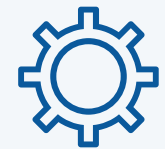
Założenia ogólne procedury zasilania ewidencji DFG

Podstawowe obowiązki związane z ochroną DFG:

- Założenie mieszkaniowego rachunku powierniczego przez dewelopera.
- **Zasilenie Ewidencji DFG** przez bank i dewelopera danymi dotyczącymi mieszkaniowego rachunku powierniczego i umów deweloperskich.
- Odprowadzanie składek na DFG.



OCHRONA DFG



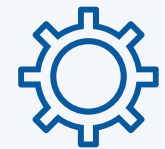
Założenie mieszkaniowego rachunku powierniczego

Obowiązek założenia mieszkaniowego rachunku powierniczego

- Dla przedsiębiorstwa deweloperskiego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia
 - a) umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo
 - b) zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego (obecnie w systemie stanowią ok. 2%)
- Na mieszkaniowym rachunku powierniczym gromadzone są wszystkie wpłaty nabywców dokonywane, w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy deweloperskiej.



OCHRONA DFG



Założenie mieszkaniowego rachunku powierniczego

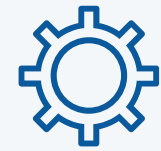
Zasilenie Ewidencji DFG przez bank i dewelopera danymi o mieszkaniowym rachunku powierniczym i umowach deweloperskich.

- Bank i deweloper zobowiązani są do przekazywania za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do Ewidencji DFG danych i informacji o mieszkaniowym rachunku powierniczym oraz umowach deweloperskich niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni od dnia zdarzenia skutkującego obowiązkiem przekazania danych do Ewidencji.

W przypadku nieprzekazania danych i informacji przez dewelopera w terminie 7 dni od dnia zdarzenia skutkującego obowiązkiem przekazania danych do Ewidencji, UFG informuje o tym bank, który **wstrzymuje wypłatę środków** z mieszkaniowego rachunku powierniczego do czasu przekazania danych do Ewidencji (najczęstszy przykład – brak przesłania danych o umowach deweloperskich w „momencie” zgłoszenia się do banku o środki za etap zrealizowanej inwestycji).



OCHRONA DFG



Składka na DFG

Obowiązek odprowadzania składek na DFG

- Obecnie wysokość składki na DFG to odpowiednio 0,45% dla otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych (np. dla 500 tys. to 2250 zł – czyli mniej niż różnica tożsamyh mieszkań między różnymi piętrami) i 0,1% dla zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych.
- Składka odprowadzona na DFG od wpłat dokonywanych na mieszkaniowy rachunek powierniczy, w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, lub ust. 2, **nie podlega zwrotowi** (stanowisko potwierdzone przez UOKiK).
- Deweloper oblicza składkę na DFG i odprowadza ją do banku w terminie 7 dni od dnia wpłaty środków przez nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Bank przekazuje do DFG obliczoną i odprowadzoną składkę przez dewelopera, w terminie 7 dni od dnia przekazania jej przez dewelopera.



ZASADY WYPŁATY ŚRODKÓW Z DFG



WYPŁATA ŚRODKÓW Z DFG NA RZECZ NABYWCÓW JEST MOŻLIWA
W PRZYPADKU:

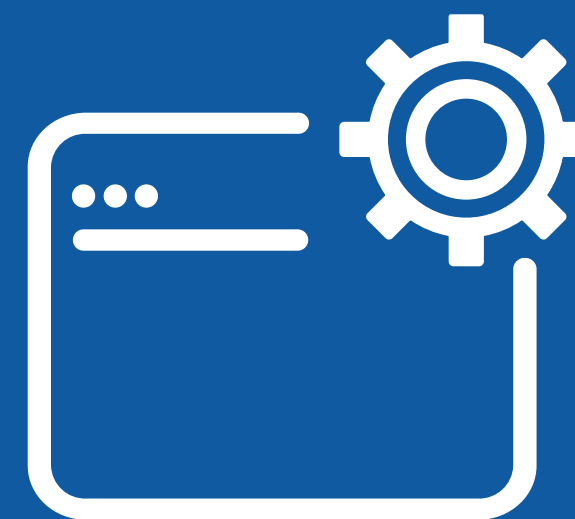
Upadłości dewelopera i zaprzestania kontynuowania inwestycji

Odstąpienia zarządcy lub syndyka od umowy zawartej z klientem

Upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy i niepokrycia
całości środków zgromadzonych na tym rachunku przez BFG

Odstąpienia od umowy przez nabywcę, o ile nie uzyska on wcześniej zwrotu środków (np. wada
istotna; **istotne opóźnienie w oddaniu lokalu**)

WSPARCIE WDROZENIA USTAWY DZIEKI REALIZACJI PROJEKTU ZE SRODKOW UE



WYZWANIA



Czynniki stanowiące wyzwanie podczas realizacji projektu

SKALA PROJEKTU



Ogólnopolski charakter przedsięwzięcia,
duża liczba interesariuszy
(banki, deweloperzy, nabywcy)

KRÓTKI TERMIN



Rok na zaprojektowanie,
przetestowanie
i wdrożenie systemu w pełni
automatyzującego proces

REGULACJE USTAWOWE



Ściśle określona procedura
konieczna do odzwierciedlenia
w założeniach projektu.

PANDEMIA



Realizacja projektu w trybie
pracy hybrydowej.

ZASOBY KADROWE



Za wdrożenie i obsługę
odpowiedzialny jest zespół
Deweloperskiego Funduszu
Gwarancyjnego.

REALIZACJA – MAKSYMALNA AUTOMATYZACJA



Zaawansowany system informatyczny oparty o doświadczenie UFG

- Maksymalna **automatyzacja systemu łączenia** i weryfikacji przesyłanych danych do DFG umożliwia ich szybsze procedowanie, bez angażowania dużych zasobów kadrowych.
- Stworzenie złożonych **algorytmów weryfikacji zgodności danych** zawartych w zasileniach.
- **Integracja z systemami** wewnętrznymi UFG oraz zewnętrznymi jak **PESEL, KIR, KWIE** ułatwia identyfikację wskazanych w zasileniach podmiotów oraz weryfikację zgodności danych i płatności.

UŻYTECZNOŚĆ SYSTEMU



Wykorzystanie systemu przez banki, deweloperów oraz nabywców



BANKI I DEWELOPERZY

- możliwość spełnienia obowiązków ustawowych
- dostęp do danych:
 - umów deweloperskich, których są stroną
 - zrealizowanych przez nabywcę wpłatach na mieszkaniowe rachunki powiernicze
 - wysokości należnych składek wobec DFG
- e-usługi do zasilania online ewidencji DFG



NABYWCY

- weryfikacja poprawności danych przekazanych przez bank i dewelopera do Ewidencji DFG
- zgłoszenie ewentualnych niezgodności
- możliwość złożenia wniosku o wypłatę z DFG i prowadzenia całej sprawy w sposób elektroniczny poprzez indywidualne konto nabywcy

UŻYTECZNOŚĆ SYSTEMU



Wykorzystanie systemu przez interesariuszy

System DFG umożliwi interesariuszom dostęp do informacji gromadzonych w Ewidencji DFG, która będzie **jedynym w Polsce**, kompleksowym zbiorem danych z zakresu obrotu nieruchomościami na rynku deweloperskim.

Źródło informacji **dla wskazanych w Ustawie** organów Administracji Publicznej w zakresie wskazanym w prawie.



BEZPIECZEŃSTWO



BEZPIECZEŃSTWO DANYCH - BANKI



Procedury dostępu do infrastruktury DFG



Metody komunikacji sieciowej

CERTYFIKAT

VPN

BEZPIECZEŃSTWO DANYCH



DEWELOPERZY

Dostęp do Portalu Przedsiębiorcy:



- Informacje otrzymane w „liście powitalnym” – DEWELOPER musi podjąć działania przewidziane procedurą z listu.
- Weryfikacja w KWIE (Krajowy Węzeł Identyfikacji Elektronicznej).

NABYWCY

Dostęp do Portalu Nabywcy (analogicznie jak do innych usług UFG):



- Logowanie poprzez login.gov.pl

REALIZACJA USTAWY

Wybrane dane o ochronie zapewnianej przez DFG



WYBRANE INFORMACJE



- **169** porozumień z bankami (**12** komercyjnych)
- **83** banki prowadzące MRP (ale zaledwie **3 banki** odpowiadają za **prawie połowę MRP**)
- **518** deweloperów (SPV) realizujących inwestycje
- **649** zgłoszonych rachunków MRP
- **1694** zgłoszone umowy deweloperskie
- „**Największa**” sprzedaż na inwestycję to prawie **60 lokali**
- **Ok. 1/3** inwestycji z „zerową” sprzedażą
- **26.07.2022** pierwsze zasilenie systemu DFG umową MRP
- **03.08.2022** pierwsze zasilenie systemu DFG umową deweloperską
- **05.08.2022** pierwsze zasilenie wpłatą składki
- **Ok. 300 mln** to wartość ochrony w ramach DFG
- Telefony o dobrowolne oskładkowanie DFG
- Na razie żadna inwestycja nie zakończyła się przeniesieniem własności na nabywcę

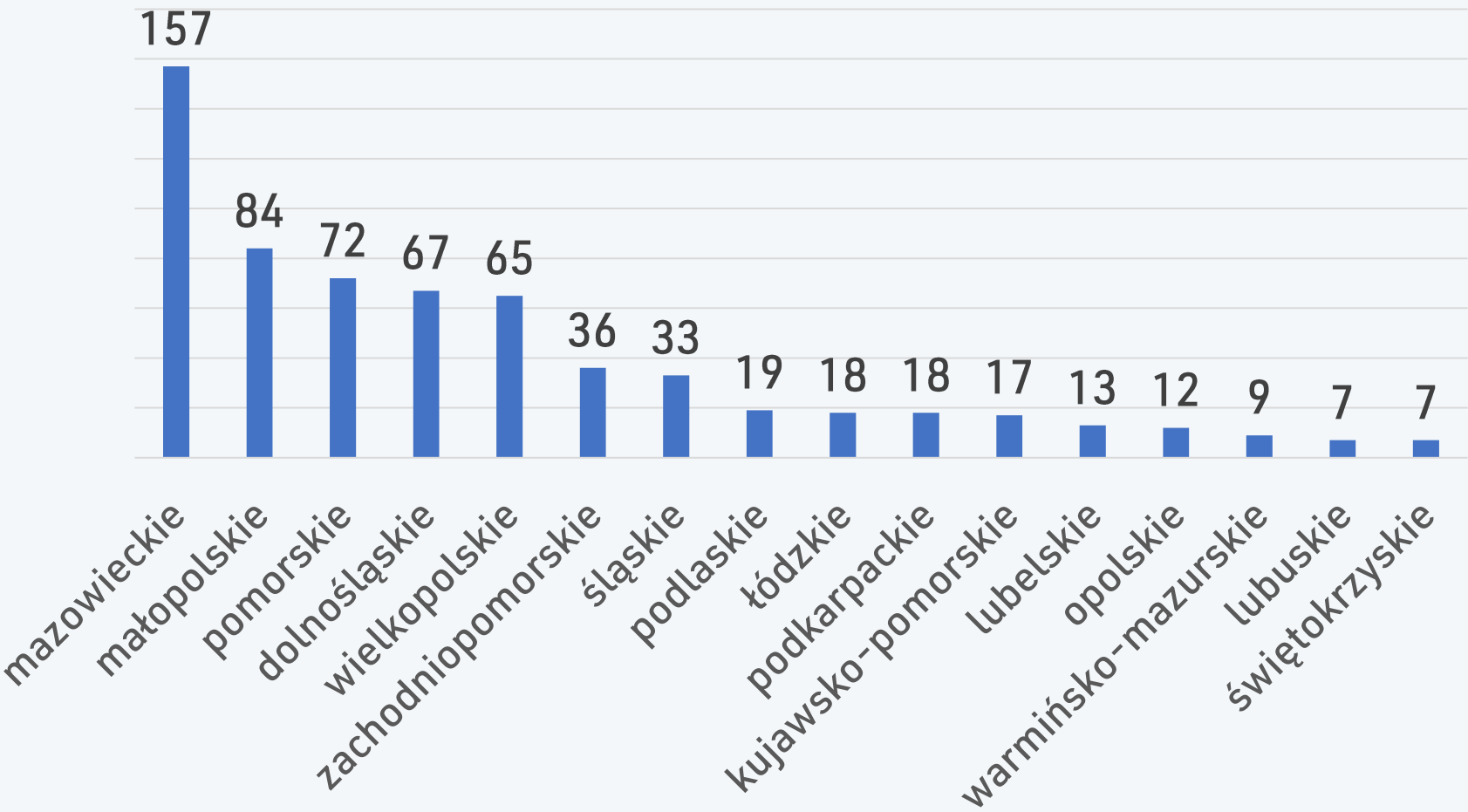
Stan na początek marca 2023 r.

Gdzie DFG chroni

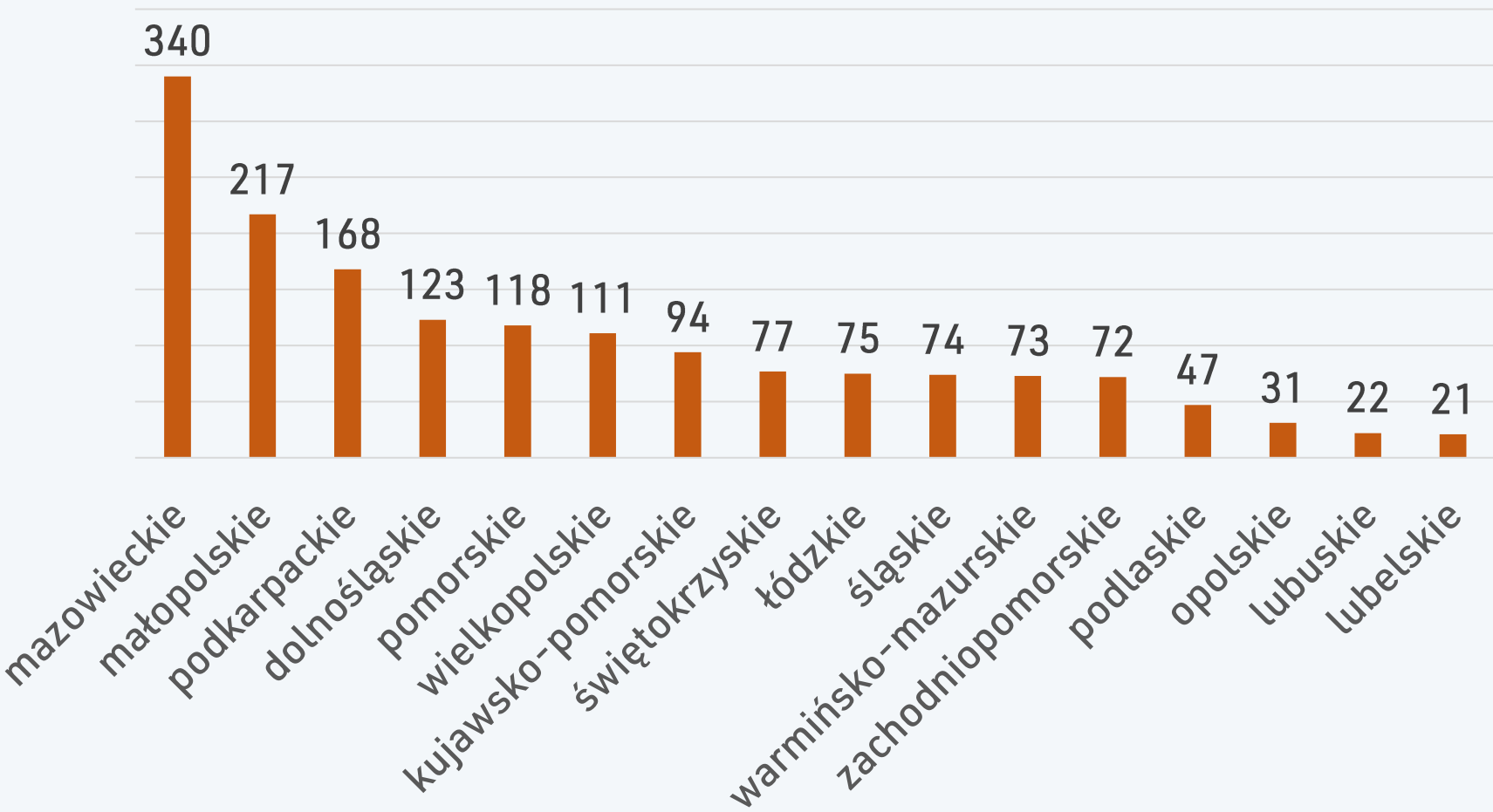


Liczba inwestycji i umów deweloperskich chronionych przez DFG:

Liczba inwestycji chronionych przez DFG



Liczba umów deweloperskich chronionych przez DFG



„Portfel” DFG- TOP 10



10 miast z największą liczbą inwestycji i umów deweloperskich pod ochroną DFG

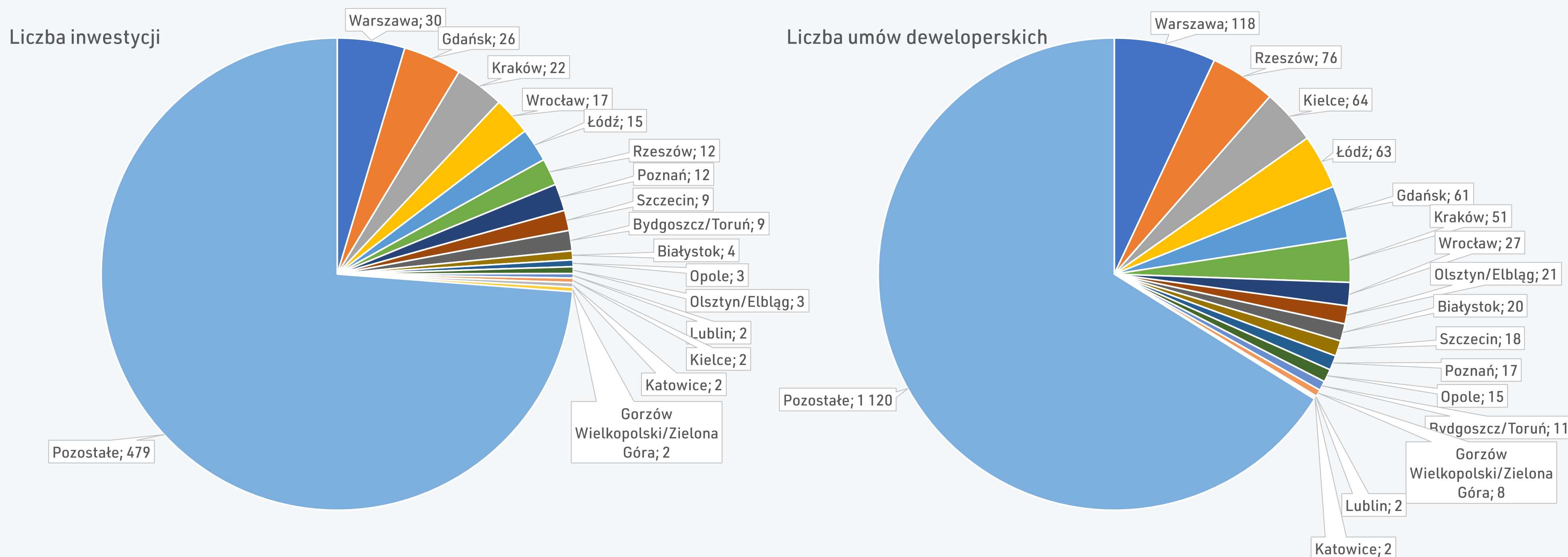
	Liczba inwestycji	udział w portfelu
Warszawa	30	4,6%
Gdańsk	26	4,0%
Kraków	22	3,4%
Wrocław	17	2,6%
Łódź	15	2,3%
Rzeszów	12	1,8%
Poznań	12	1,8%
Szczecin	9	1,4%
Bydgoszcz	8	1,2%
Grodzisk Mazowiecki	6	0,9%

	Liczba umów deweloperskich	udział w portfelu
Warszawa	118	7,0%
Rzeszów	76	4,5%
Kielce	64	3,8%
Łódź	63	3,7%
Gdańsk	61	3,6%
Włocławek	53	3,1%
Kraków	51	3,0%
Jarosław	33	1,9%
Kłodzko	31	1,8%
Strzyżów	30	1,8%
Bochnia	30	1,8%

Geografia ochrony DFG

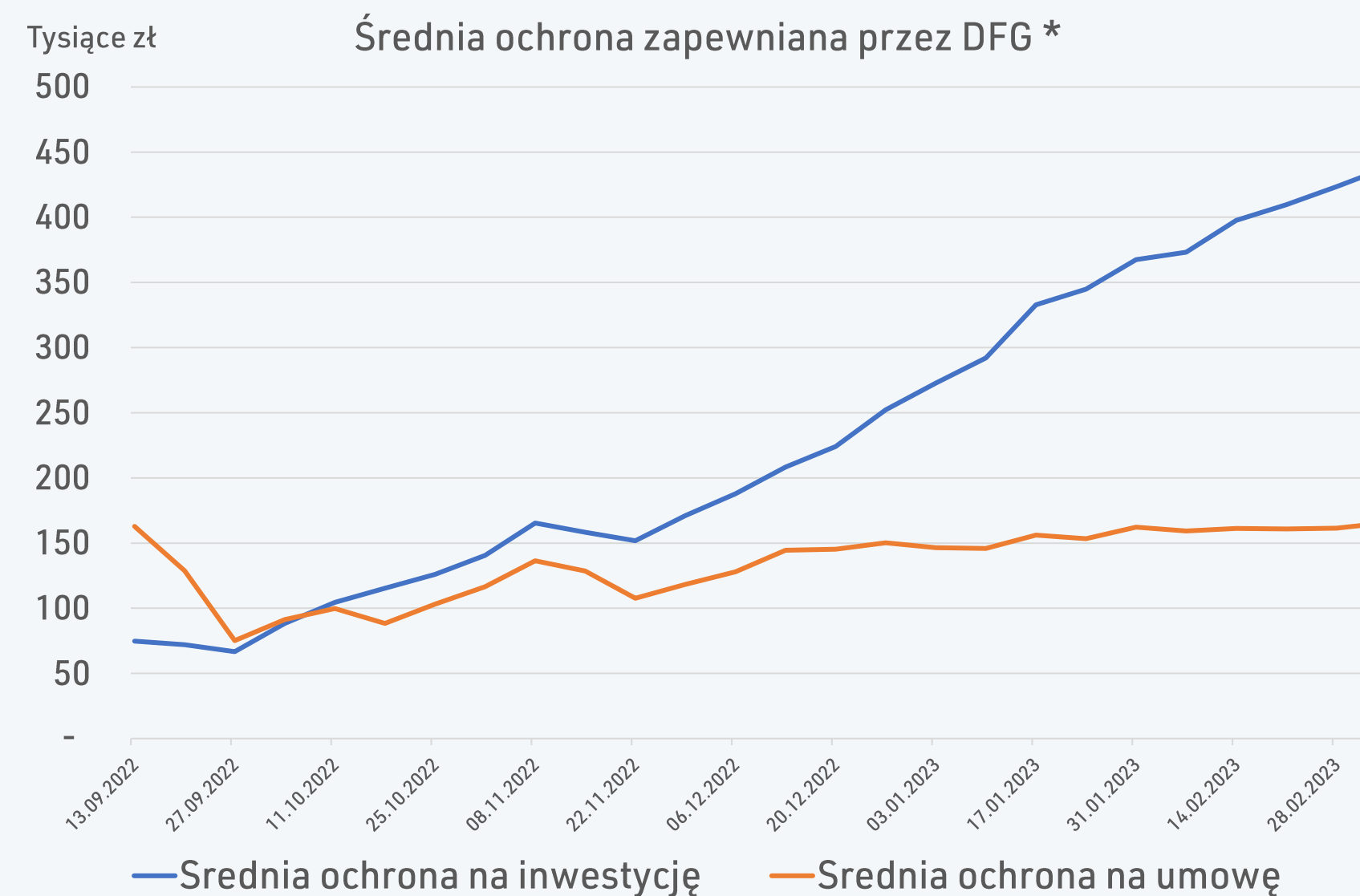


Inwestycje pod ochroną DFG w stolicach województw a w pozostałych regionach kraju



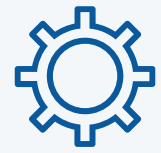
Majątek konsumentów chroniony przez DFG

Ochrona zapewniana przez DFG



* do października 2022 r. do DFG zgłoszono więcej inwestycji niż sprzedanych lokali stąd nietypowe ułożenie linii

OCHRONA DFG



Zadanie domowo-kongresowe
na rozruszanie szarych komórek lub kalkulatorów w telefonach

Jeżeli ochroną DFG objęto wpłaty na nieruchomości mieszkaniowe o wartości ok 300 mln zł to:

Jaka jest wartość składek przekazanych przez deweloperów na rachunek DFG?

?

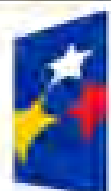
Dziękuję Państwu za uwagę w imieniu zespołu pracowników UFG/DFG





DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

www.dfg.ufg.pl



Fundusze
Europejskie
Polska Cyfrowa



Rzeczpospolita
Polska



UBEZPIECZENIOWY
FUNDUSZ
GWARANCYJNY

Unia Europejska
Europejski Fundusz
Rozwoju Regionalnego

