

Nowa ustawa deweloperska

Największe wyzwania przed bankami
prowadzącymi mieszkaniowe rachunki
powiernicze

MECHANIKA WYPŁAT Z OTWARTEGO MIESZKANIOWEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO

Dzisiaj:

- Wypłaty zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego
- Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie środki dostępne dla dewelopera

Po wejściu w życie nowej ustawy:

- 30 dni karencji na wypłatę z poszczególnych subkont
- Wypłaty zgodnie z harmonogramem
- Za ostatni etap – wypłaty dopiero po przedstawieniu umowy przenoszącej własność lokalu

Konsekwencje nowej ustawy:

- Konieczna inwestycja banków w systemy informatyczne
- W okresie obowiązywania przepisów przejściowych – utrzymywanie dwóch systemów

Rozwiązanie problemu – propozycja zmian do projektu: ?

KONTROLA PŁATNOŚCI SKŁADEK NA DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

Założenie nowej ustawy:

- Składka naliczana od każdej raty płaconej przez nabywcę
- Odrowadzanie składek ze środków dewelopera na wyodrębniony rachunek i przekazywanie ich dalej przez bank
- Kontrola wysokości i terminu wniesienia składki przez bank prowadzący MRP

Konsekwencje nowej ustawy:

- Setki albo wręcz tysiące przelewów do wykonania, sprawdzenia, wykonania, zaewidencjonowania
- Nieuniknione błędy ludzkie skutkujące wstrzymywaniem wypłat z rachunku
- Konieczna inwestycja banków w systemy informatyczne albo pracowników

Rozwiązanie problemu – propozycja zmian do projektu:

- Powiązanie naliczania i odrowadzania składki nie z wpłatą na rachunek, a z wypłatą z rachunku

RAPORTOWANIE DANYCH DO DEWELOPERSKIEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO

Założenie nowej ustawy:

- Transmisja danych (od banku: 36 pozycji) do Funduszu
- Osobno dwa kolejne rodzaje raportów banków (odstąpienia i upadłości)

Konsekwencje nowej ustawy:

- Opóźnienia w uzyskiwaniu informacji za pośrednictwem banku a nie bezpośrednio od dewelopera/syndyka
- Zbieranie przez bank szeregu informacji wyłącznie w celu ich przekazania do Funduszu
- Konieczna inwestycja banków w systemy informatyczne

Rozwiązanie problemu – propozycja zmian do projektu:

- Ograniczenie ilości danych przekazywanych przez banki na rzecz szerszego raportowania przez deweloperów i syndyków masy upadłości

Thank You.

Our purpose is to help people
and business prosper.

Our culture is based on believing
that everything we do should be:

Simple Personal Fair



MEMBER OF
**Dow Jones
Sustainability Indices**
In Collaboration with RobecoSAM

