

Propozycja ZBP dotycząca zmian do projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (druk sejmowy 985) (druk senacki 386)

Proponowane zmiany dotyczą dwóch zagadnień:

- 1) obowiązkowi zgody wszystkich nabywców na zmiany umowy rachunku, oraz
- 2) zautomatyzowania i uproszczenia pobierania składek

Zmiany umowy Mieszkaniowego Rachunku powierniczego

Zgodnie z art. 10 ust. 3 pkt 4, projekt ustawy wyłącza zmiany umowy MRP bez zgody nabywców, z wyjątkiem oprocentowania zmian w ramach mechanizmu ustalonego w umowie.

Ograniczenie takie występuje w obecnej ustawie i powoduje w praktyce niepotrzebne utrudnienia dla banku i dewelopera jako posiadacza rachunku. Umowa o prowadzenie rachunku powierniczego zawiera szereg zapisów, które regulują wyłącznie kwestie w relacji bank-posiadacz rachunku, nie związane w żaden sposób z ochroną praw nabywcy. Przykładem jest: wskazanie nr rachunku technicznego w banku do wypłat z MRP, wskazanie sposobu pobierania opłat za prowadzenie rachunku, wskazanie nr rachunku do odprowadzania odsetek, katalog opłat obciążających dewelopera, zasady komunikacji dewelopera z bankiem itp. Zmiana tego typu zapisów nie powinna wymagać zgody nabywców. Aktualnie mamy do czynienia z sytuacją, gdzie nawet aneks usprawniający funkcjonowanie rachunku powierniczego (co może się przekładać na niższe koszty jego prowadzenia) wymaga zgody wszystkich nabywców. Odwołując się do obecnej sytuacji pandemicznej, rozszerzenie sposobów kontaktu nabywców i dewelopera z bankiem o nieprzewidziane wcześniej kanały zdalne jest w aktualnym stanie prawnym niemożliwe.

Dotychczasowy projekt	Propozycja Związku Banków Polskich
<p>Art. 10 ust. 4 4. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie</p>	<p>Art. 10 ust. 4 4. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, za wyjątkiem zmian, które nie ograniczają praw ani nie zwiększają obowiązków nabywców z tytułu umowy rachunku mieszkaniowego.</p>
<p>Odprowadzanie składek na Fundusz</p> <p>Założenie nowej ustawy obejmuje naliczanie od każdej raty płaconej przez nabywcę, a następnie odprowadzanie składek ze środków dewelopera na wyodrębniony rachunek i przekazywanie ich dalej przez bank. Kontrola wysokości i terminu wniesienia składki spoczywa na banku prowadzącym rachunek, z rygorem w postaci wstrzymania wypłaty. W ocenie ZBP i środowiska bankowego oznacza to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • setki albo wręcz tysiące przelewów do wykonania, sprawdzenia, wykonania, zaewidencjonowania, • nieuniknione błędy ludzkie skutkujące wstrzymywaniem wypłat z rachunku, • konieczność milionowych inwestycji banków w systemy informatyczne albo pracowników. <p>Rozwiązanie problemu jest powiązanie naliczania i odprowadzania składki nie z wpłatą na rachunek, a z wypłatą z rachunku. Zostaną w ten sposób zrealizowane znaczące korzyści:</p> <ul style="list-style-type: none"> • radykalnie zmniejsza się ilość przelewów pieniężnych, związaną z nimi pracą administracyjną <u>oraz koszty</u> po stronie deweloperów, banków i samego Funduszu, • w praktyce gwarantuje się, że składka będzie spływać w należnej wysokości - jeżeli opłata składki będzie polegała na odprowadzeniu kwoty odpowiadającej ...% kwoty zaakceptowanej przez bank do wypłaty, prawdopodobieństwo zajścia pomyłki jest w praktyce równe zero. 	
Dotychczasowy projekt	Propozycja Związku Banków Polskich
<p>Art. 15 ust. 2 – brak</p>	<p>Art. 15 ust 2 2. Wypłaty, o której mowa w ust. 1, Bank dokonuje deweloperowi w wysokości pomniejszonej o należną od dewelopera składkę na Fundusz, o której mowa w art. 48.</p>
<p>Art. 16 ust. 5 – brak</p>	<p>Art. 16 ust. 5 5. Wypłat, o których mowa w ust. 1 – 4, Bank dokonuje deweloperowi w wysokości pomniejszonej o należną od dewelopera składkę na Fundusz, o</p>

	której mowa w art. 48.
Art. 17 ust. 4 ppkt. 1 lit. h): h) deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 48, w należnej wysokości,	Art. 17 ust. 4 ppkt. 1 lit. h) h) (skreślony)
Art. 48 ust. 1 1. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8, a w przypadku, o którym mowa w art. 31 ust. 4, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez dewelopera.	Art. 48 ust. 1 1. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wypłaty dokonywanej przez Bank z mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, zgodnie z zasadami określonymi w art. 15 ust. 1 albo art. 16 ust. 1 – 4.
Art. 48 ust. 2 Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 7 i 8 oraz: 1) wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo 2) wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera – w przypadku określonym w art. 31 ust. 4.	Art. 48 ust. 2 2. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 7 i 8 oraz wartości wypłaty ustalonej zgodnie z zasadami określonymi w art. 15 ust. 1 albo art. 16 ust. 1-4.
Art. 48 ust. 3 3. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1.	Art. 48 ust. 3 3. (skreślony)
Art. 48 ust. 5 5. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera.	Art. 48 ust. 5 5. Bank pomniejsza wypłatę na rzecz dewelopera o kwotę składki ustaloną zgodnie z ust. 2 i odprowadza składkę do Funduszu bez odrębnej dyspozycji dewelopera bezpośrednio z mieszkaniowego rachunku powierniczego w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera.
Art. 49 ust. 2 ppkt. 7 lit. c) i d) c) data wpłaty przez dewelopera do banku składki na Fundusz d) data odprowadzenia składki przez bank do Funduszu	Art. 49 ust. 2 ppkt. 7 lit. c) i d) c) data odprowadzenia składki przez bank do Funduszu d) (skreślony)