

Załącznik nr 4

Szczegółowy opis zabezpieczenia środków nabywcy

Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2011 r. Nr 232, poz. 1377) zwanej dalej ustawą deweloperską:

1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.
2. W zakresie kontroli, o której mowa w ust. 1, bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji.
3. Koszty kontroli, o której mowa w ust. 1, ponosi deweloper.

Zgodnie z art. 13 ustawy deweloperskiej w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

Zgodnie z art. 14 ustawy deweloperskiej:

1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.
2. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1. Bank identyfikuje płatności Nabywcy, na rzecz którego realizowane jest zlecenie płatnicze na rachunek Dewelopera, wyłącznie na podstawie numeru indywidualnego rachunku wirtualnego do wpłat oraz numeru indywidualnego rachunku wirtualnego do wypłat.

W celu informowania Nabywcy o:

- a. wpłatach i wypłatach dokonywanych przy wykorzystaniu indywidualnych rachunków wirtualnych Nabywcy;
- b. sumach wpłat i wypłat dokonanych przy wykorzystaniu indywidualnych rachunków wirtualnych Nabywcy,
- c. saldzie środków wpłaconych przy wykorzystaniu indywidualnego rachunku wirtualnego Nabywcy do wpłat, uwzględniającym operacje na indywidualnych rachunkach wirtualnych Nabywcy,
- d. sumach wpłat i wypłat dokonanych przy wykorzystaniu indywidualnych rachunków wirtualnych wszystkich Nabywców,

e. saldzie środków na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym, uwzględniającym operacje na indywidualnych rachunkach wirtualnych wszystkich Nabywców,

Bank identyfikuje Nabywcę na podstawie danych zawartych w dyspozycji Nabywcy dotyczącej udzielenia informacji w zakresie wpłat i wypłat z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, w szczególności imienia i nazwiska oraz numeru PESEL; Deweloper upoważnia Bank do udzielania Nabywcy wskazanych wyżej informacji;

Nabywca w celu otrzymania informacji, o których mowa powyżej składa i opłaca stosowną dyspozycję w placówce Banku wnosząc opłatę w kwocie 50,00 zł;

Bank jest zobowiązany do przekazania informacji, o której mowa powyżej w terminie 10 dni od daty przyjęcia dyspozycji;

Wypłata z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego może nastąpić najwcześniej po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej z Nabywcą, o ile Nabywca nie odstąpił od Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1-5 ustawy deweloperskiej.

Niedopuszczalne są:

- a. jakiegokolwiek wpłaty z tytułu realizacji postanowień Umowy Deweloperskiej z pominięciem indywidualnego rachunku wirtualnego Nabywcy do wpłat,
- b. jakiegokolwiek wpłaty na rzecz Dewelopera wykonane za pośrednictwem indywidualnego rachunku wirtualnego Nabywcy do wpłat, które nie dotyczą lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej zgodnie z art. 29 Ustawy deweloperskiej przez jedną ze stron Umowy Deweloperskiej, Bank blokuje środki pozostałe na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym przypadające Nabywcy, a następnie wypłaca je Nabywcy, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej wraz z kopią oświadczenia o odstąpieniu złożonego drugiej stronie Umowy Deweloperskiej i dowodem doręczenia tego oświadczenia; oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

W przypadku, gdy odstępującym od Umowy Deweloperskiej jest Nabywca, podpis Nabywcy na oświadczeniu kierowanym do Dewelopera, jak i na oświadczeniu kierowanym do Banku (zawiadamiającym o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej) musi być potwierdzony przez notariusza; nie dotyczy to jednak oświadczenia kierowanego do Banku, składanego osobiście w Banku przez Nabywcę.

Nabywca może składać reklamacje dotyczące prowadzenia Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego wyłącznie za pośrednictwem Dewelopera; reklamacje rozpatrywane są w terminie jednego miesiąca od daty ich złożenia.