Obsługa umów i rozliczeń

Integracja z Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (DFG). Pliki wsadowe dla DFG przed i po 2 października 2026 r. Co się zmienia w VoxDeveloper CRM

W skrócie od 2 października 2026 r. DFG przyjmuje dla umów podpisanych od tego dnia pliki wsadowe w nowym formacie (v2), z dodatkowymi danymi o lokalu lub domu. System voxCRM sam dobiera format do **daty podpisania umowy**: umowy podpisane do 1 października 2026 r. trafiają do pliku w dotychczasowym formacie (v1), a umowy podpisane od 2 października 2026 r. — w formacie v2. Dotyczy to wszystkich trzech wariantów pliku: nowych umów, korekt i zmian. Nie trzeba niczego włączać. Skrócona instrukcja znajduje się w punkcie Podsumowanie — krok po kroku.

Integracja systemu voxCRM z portalem **Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG)** umożliwia wygenerowanie plików wsadowych, które następnie importuje się na portalu DFG. W systemie dostępne są **trzy warianty** pliku wsadowego — każdy odpowiada innej sytuacji w obsłudze umów deweloperskich. Poniżej opisano, czego dotyczy każdy z wariantów, czym różnią się formaty v1 i v2 oraz jakie dane należy uzupełnić, aby plik wygenerował się poprawnie.

⚠ **Zakres plików wsadowych z voxCRM:** pliki generowane w systemie dotyczą **wyłącznie danych podpisanych umów z nabywcami** — zgłoszenia nowej umowy, jej korekty oraz zmiany dokonanej aneksem lub cesją. System nie generuje plików z danymi inwestycji ani umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego (usługa DFG **ZAWMRP — Zawarcie umowy MRP**). Te dane należy przekazać do DFG bezpośrednio w portalu DFG.

Który wariant wybrać wariant **Nowe umowy** służy do pierwszego zgłoszenia umowy, **Korekta** — do poprawienia danych już zgłoszonej umowy (np. numeru rachunku), a **Zmiana** — do zgłoszenia zmiany umowy dokonanej aneksem lub cesją.

Wariant pliku wsadowego	Kiedy stosować	Kluczowy dodatkowy warunek
Nowe umowy DFG	Zgłoszenie nowej umowy deweloperskiej lub zobowiązującej.	Komplet danych inwestycji, lokalu i harmonogramu płatności. Dla umów podpisanych od 02.10.2026 r. — także dane lokalu wymagane w formacie v2.
Korekta umowy DFG	Poprawa danych już zgłoszonej umowy — np. zmiana przypisanego numeru rachunku.	Uzupełniony numer rachunku bankowego lokalu. Umowa nie może mieć zarejestrowanego aneksu ani cesji.
Zmiana umowy DFG	Zgłoszenie zmiany umowy dokonanej aneksem lub cesją, a także każdej późniejszej poprawki takiej umowy.	Dodany aneks lub cesja z datą podpisania (skan dokumentu, opcjonalnie powód).

Spis treści

1. Format pliku — v1 czy v2?
2. Wymagania wspólne dla wszystkich wariantów
3. Wariant 1 — Plik wsadowy „Nowe umowy DFG”
4. Dodatkowe dane w formacie v2
5. Wariant 2 — Plik wsadowy „Korekta umowy DFG”
6. Wariant 3 — Plik wsadowy „Zmiana umowy DFG”
7. Generowanie pliku wsadowego i weryfikacja umów
8. Rejestracja i logowanie do portalu DFG

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

Obsługa umów i rozliczeń

9. Podsumowanie — krok po kroku
10. Co dalej — bezpośrednia wysyłka do DFG
11. Najczęściej zadawane pytania
12. Kontakt

1. Format pliku — v1 czy v2?

O formacie pliku decyduje **data podpisania umowy** (pole **Data podpisania umowy** na formularzu umowy), a nie dzień wygenerowania pliku. Zasada dotyczy wszystkich trzech wariantów pliku i obowiązuje przez cały okres trwania umowy.

Data podpisania umowy	Format pliku	Co to oznacza
do 1 października 2026 r.	**v1** (dotychczasowy)	Nowa umowa, jej korekty oraz każdy późniejszy aneks lub cesja są zgłaszane w dotychczasowym formacie — także wtedy, gdy plik powstaje po 2 października 2026 r. Zakres danych pozostaje bez zmian.
od 2 października 2026 r.	**v2** (nowy)	Nowa umowa, korekta i zmiana zawierają dodatkowo rodzaj umowy oraz dane lokalu lub domu, opisane w punkcie Dodatkowe dane w formacie v2.

Portal DFG odrzuca plik w niewłaściwym formacie — zarówno plik v1 dla umowy podpisanej od 2 października 2026 r., jak i plik v2 dla umowy podpisanej wcześniej. Dlatego system dobiera format automatycznie dla każdej umowy z osobna.

Dwa pliki w jednym pobraniu jeśli wśród zaznaczonych umów są umowy podpisane przed 2 października i od 2 października 2026 r., system przygotuje dwa osobne pliki — z dopiskiem **_v1** i **_v2** w nazwie. Formaty v1 i v2 to w DFG osobne usługi, dlatego każdy z plików należy zaimportować na portalu DFG oddzielnie. Gdy wszystkie zaznaczone umowy wymagają tego samego formatu, powstaje jeden plik.

⚠ **Uwaga:** umowa bez uzupełnionej **Daty podpisania umowy** nie trafi do pliku, ponieważ system nie jest w stanie dobrać dla niej formatu. Informacja o pominiętej umowie pojawi się po wygenerowaniu pliku.

2. Wymagania wspólne dla wszystkich wariantów

Niezależnie od wybranego wariantu i formatu, aby umowa została uwzględniona w pliku wsadowym, muszą być spełnione następujące warunki:

- umowa posiada status **Podpisana**,
- umowa ma uzupełnioną **Datę podpisania umowy**,
- typ umowy to **umowa deweloperska**,
- użytkownik ma uprawnienie do generowania plików wsadowych DFG.

Uprawnienia widok generowania plików wsadowych (pozycje DFG w sekcji **Wykonaj dla zaznaczonych**) zależy od uprawnień użytkownika. Zazwyczaj mają je administratorzy w Państwa panelach. W razie braku tego widoku prosimy o kontakt z zespołem wsparcia w celu włączenia

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

uprawnień, ze wskazaniem użytkowników, którym mają zostać nadane.

Umowy przedwstępne generowanie plików wsadowych dla umów przedwstępnych jest możliwe po wcześniejszym zgłoszeniu takiej potrzeby do zespołu wsparcia.

⚠ **Uwaga:** Umowy, które nie spełniają powyższych warunków, są pomijane przy generowaniu pliku. System pokazuje wówczas numer pominiętej umowy i powód pominięcia — dla wariantu „Nowe umowy DFG” wszystkie braki są widoczne w oknie weryfikacji opisanym w punkcie Generowanie pliku wsadowego i weryfikacja umów.

---

3. Wariant 1 — Plik wsadowy „Nowe umowy DFG”

Plik wsadowy **„Nowe umowy DFG”** umożliwia wprowadzenie nowych danych na portalu Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG). Poniżej przedstawiono szczegółową instrukcję krok po kroku. Opisane pola są wymagane w obu formatach — dla umów podpisanych od 2 października 2026 r. należy dodatkowo sprawdzić dane opisane w punkcie Dodatkowe dane w formacie v2.

Kroki przygotowawcze

Aby wygenerować plik wsadowy, należy:

1. Uzupełnić obowiązkowe pola w systemie voxCRM.
2. Wygenerować plik wsadowy „Nowe umowy DFG”.

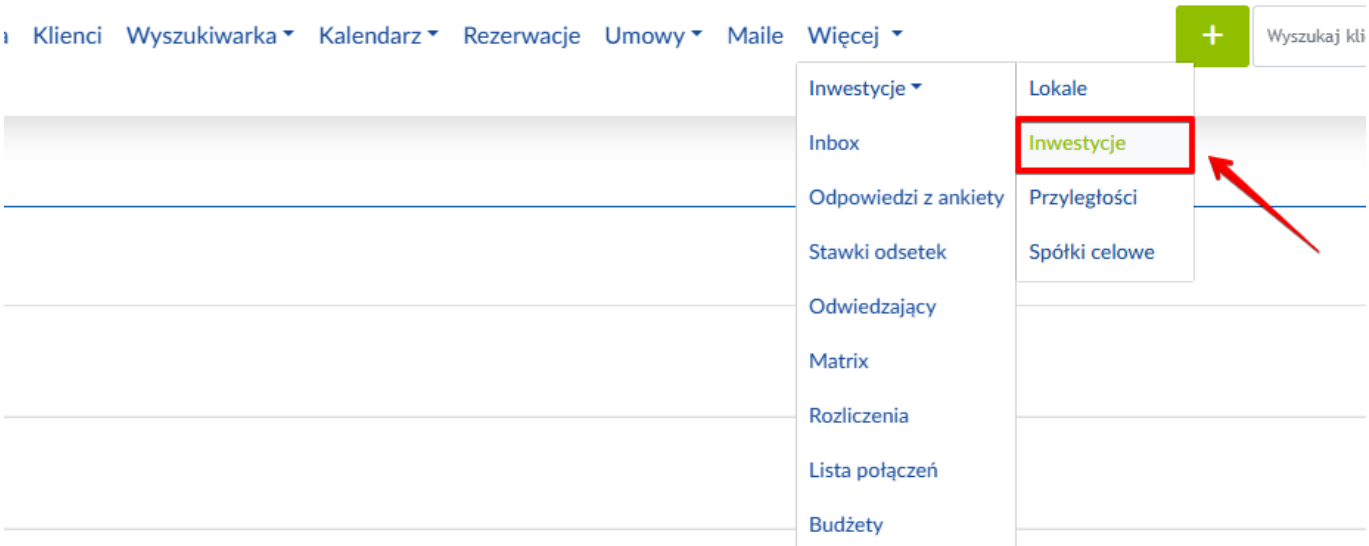
Plik w formacie ZIP będzie gotowy do zaimportowania na portalu DFG.

Obowiązkowe pola do uzupełnienia w voxCRM

1. Pola w widoku edycji inwestycji – zakładka „Inwestycja”

W celu uzupełnienia wymaganych danych należy:

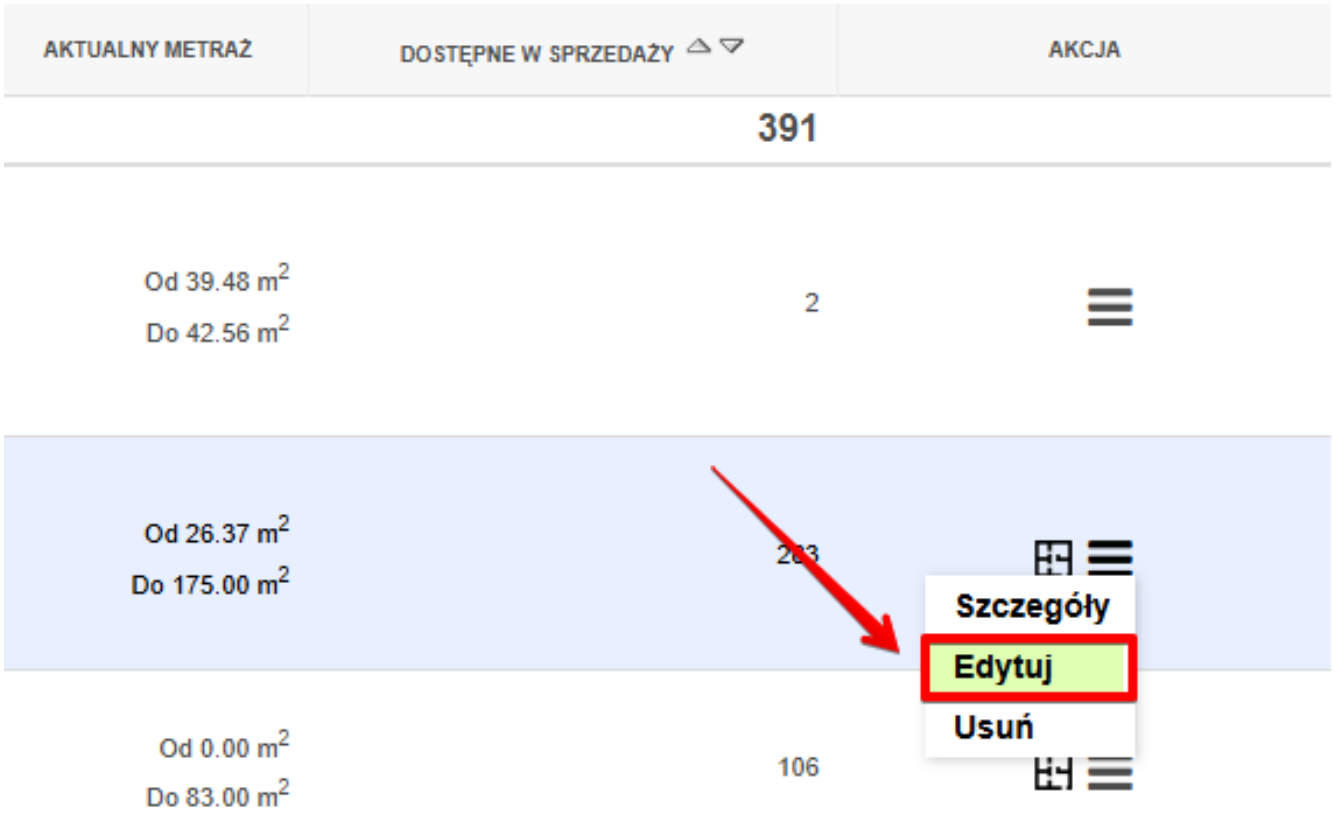
- Przejść do listy inwestycji w systemie voxCRM.



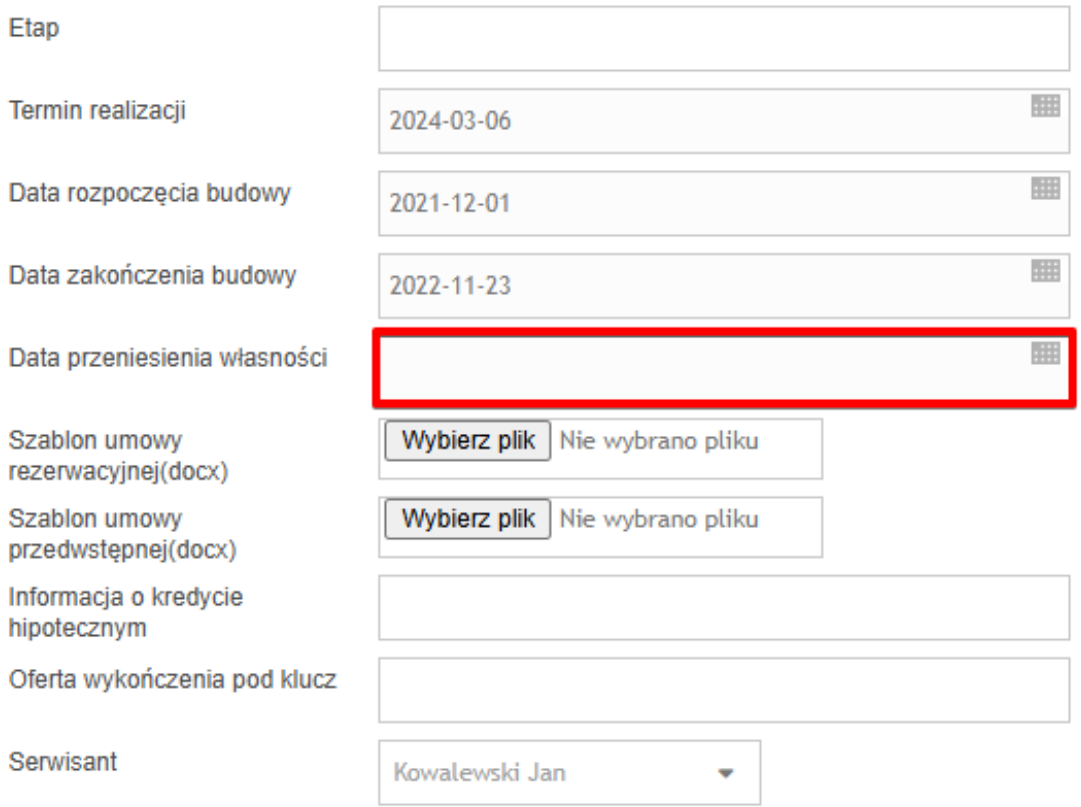
- Wybrać opcję **Edytuj** przy wybranej inwestycji.

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

Obsługa umów i rozliczeń

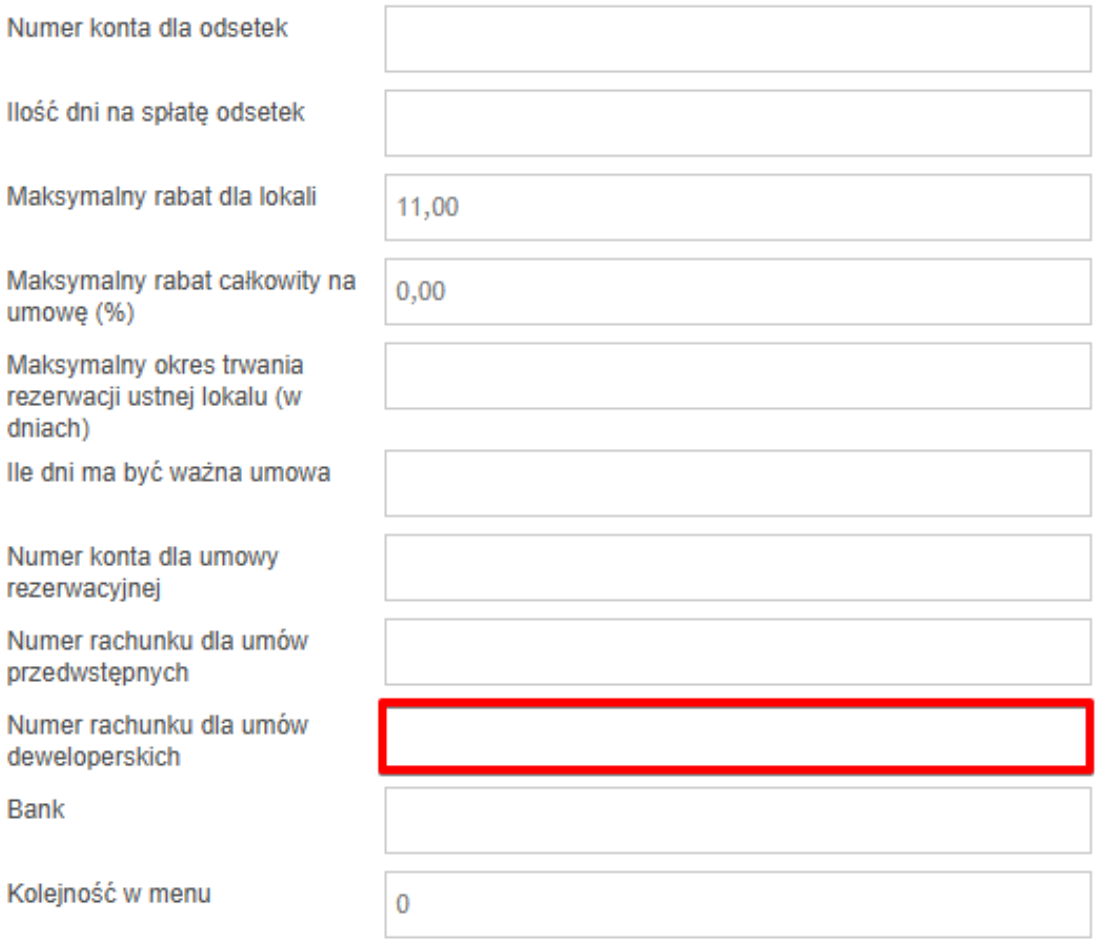


- Uzupełnić w zakładce **Inwestycja** (która otwiera się domyślnie) następujące pola:
  - **Data przeniesienia własności** (transferOwnershipDate),

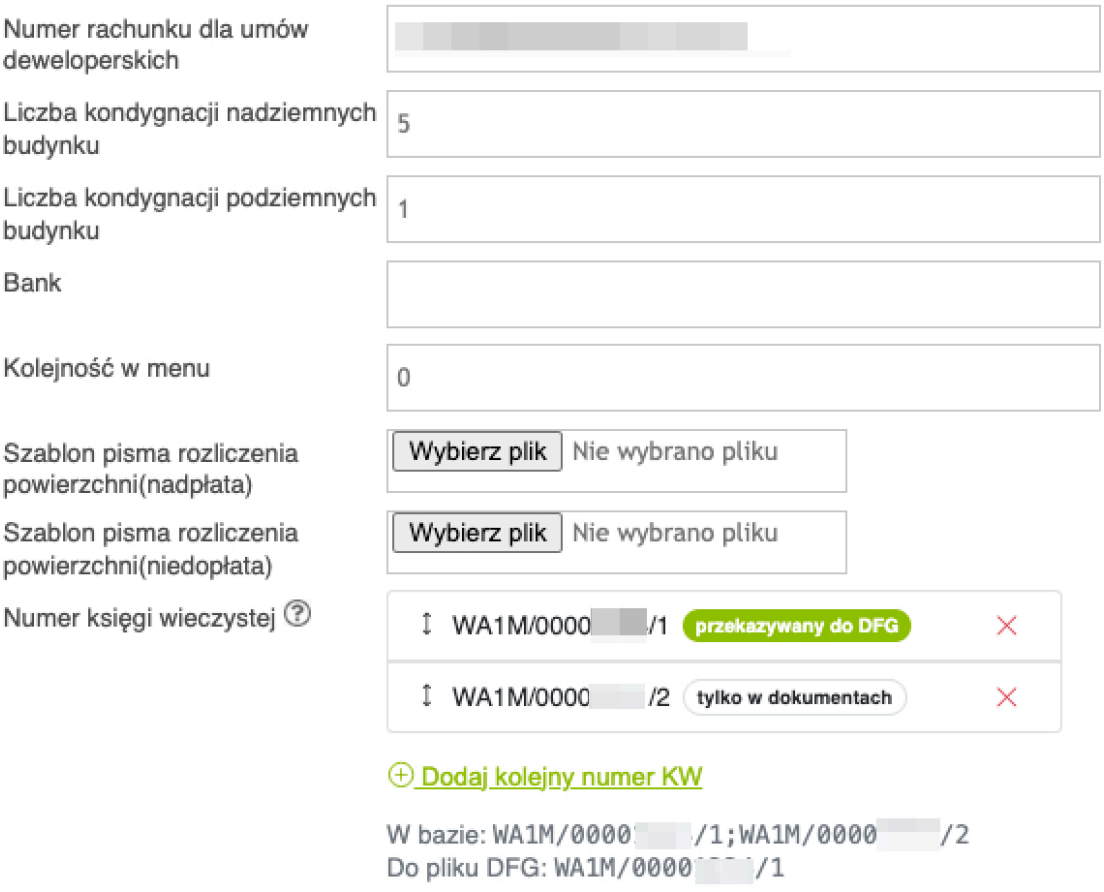


  - **Numer rachunku dla umów deweloperskich** (mrpAccountNumber),

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59



- **Numer księgi wieczystej** (landRegisterNumber).



© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

Datę przeniesienia własności, numer rachunku i numer księgi wieczystej można również wpisać w edycji etapu — wartość z etapu ma pierwszeństwo przed wartością z inwestycji, a numer księgi wieczystej wpisany na lokalu — przed wartością z etapu. Dla umowy zobowiązującej termin przeniesienia własności można wpisać bezpośrednio na umowie — opisano to w punkcie Termin przeniesienia własności przy umowie zobowiązującej.

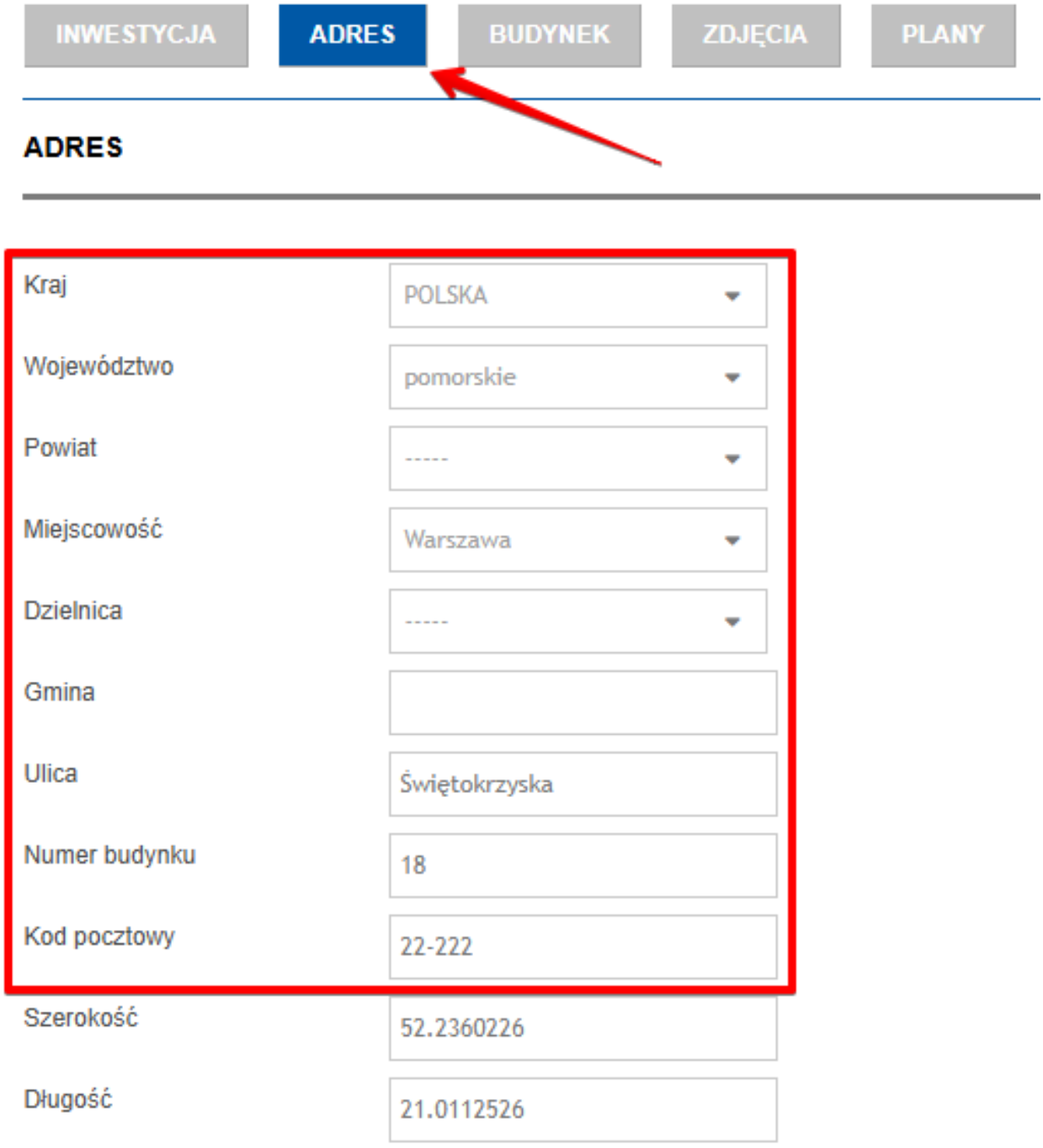
⚠ **Uwaga:** numer księgi wieczystej wprowadza się w trzech polach: wydział wybrany z listy, 8 cyfr numeru i cyfra kontrolna, np. **WA1M/00012345/1**. Możliwe jest dodanie kilku numerów (opcja **Dodaj kolejny numer KW**), jednak DFG przyjmuje tylko jeden numer. Do pliku wsadowego trafia pierwszy numer z listy, oznaczony jako **przekazywany do DFG**. Kolejne numery (oznaczone jako **tylko w dokumentach**) są dostępne w zmiennych dokumentów. System nie sprawdza numeru w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych — numer można zweryfikować na stronie ekw.ms.gov.pl.

2. Pola w widoku edycji inwestycji – zakładka „Adres”

W zakładce **Adres** należy wpisać:

- Województwo (Province),
- Miejscowość (City),
- Powiat (District),
- Gmina (Commune),
- Ulica (Street),
- Numer budynku (buildingNumber) – system pobiera numer budynku kolejno z edycji lokalu, z edycji etapu, a gdy oba pola są puste – z edycji inwestycji,
- Kod pocztowy (zipCode).

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59



⚠ **Uwaga:** w formacie v2 portal DFG sprawdza, czy województwo, powiat, gmina i miejscowość są zgodne z urzędowym rejestrem podziału terytorialnego (TERYT) dla podanego kodu pocztowego. Niezgodny adres powoduje odrzucenie zgłoszenia, dlatego zalecamy sprawdzenie adresu inwestycji przed pierwszym zgłoszeniem umowy v2.

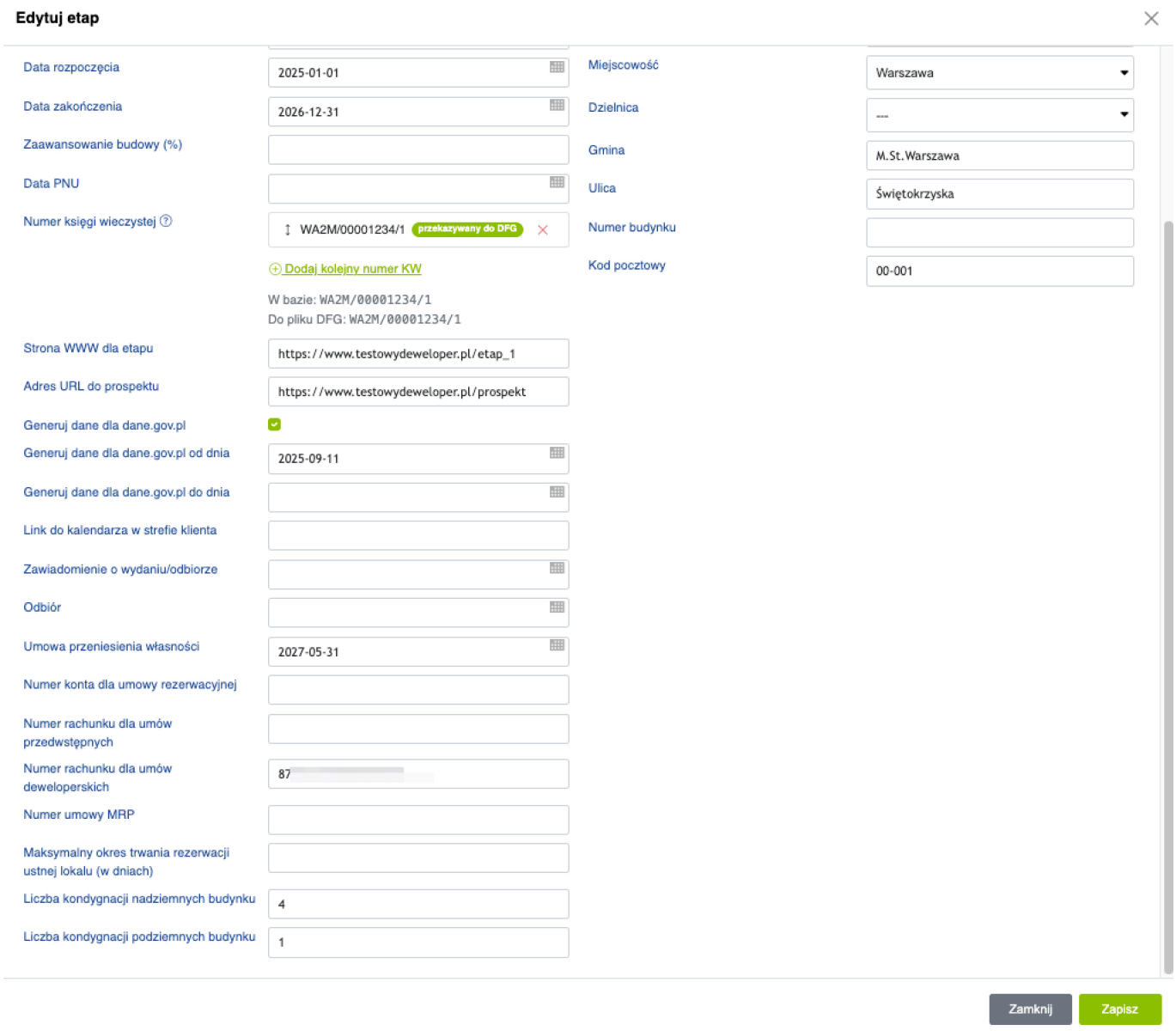
Inwestycja podzielona na etapy – pola w edycji etapu

Jeżeli inwestycja jest podzielona na etapy, a etapy mają odrębne dane (np. osobny rachunek powierniczy, osobną księgę wieczystą, inny termin przeniesienia własności lub inny adres), należy je uzupełnić w oknie **Edytuj etap** dla każdego etapu:

- **Numer księgi wieczystej** – o ile dla etapu prowadzona jest odrębna księga wieczysta,
- **Numer rachunku dla umów deweloperskich** – numer główny otwartego lub zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego (MRP), na który wpływają środki z umów zawartych w tym etapie,

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

- **Umowa przeniesienia własności** – pole z datą, w którym należy wskazać termin przeniesienia własności na nabywców,
- adres etapu: **Województwo**, **Powiat**, **Miejscowość**, **Gmina**, **Ulica**, **Numer budynku** i **Kod pocztowy** – gdy etap ma inny adres niż inwestycja,
- **Liczba kondygnacji nadziemnych budynku** i **Liczba kondygnacji podziemnych budynku** – opisane w punkcie Dodatkowe dane w formacie v2.



Jeżeli pola etapu pozostaną puste, system pobierze dane z inwestycji. Kolejność, w jakiej system szuka danych do pliku wsadowego, przedstawia poniższa tabela.

Dane w pliku wsadowym	Skąd system je pobiera (w podanej kolejności)
Termin przeniesienia własności	1. umowa – pole **Przewidywana data podpisania przeniesienia własności**, tylko gdy zaznaczono pole **Umowa zobowiązująca** 2. etap – pole **Umowa przeniesienia własności** 3. inwestycja – pole **Data przeniesienia własności**

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

Dane w pliku wsadowym	Skąd system je pobiera (w podanej kolejności)
Numer głównego rachunku powierniczego (MRP)	1. etap – pole **Numer rachunku dla umów deweloperskich** 2. inwestycja – pole **Numer rachunku dla umów deweloperskich**
Numer księgi wieczystej	1. lokal 2. etap 3. inwestycja Przy kilku numerach do pliku trafia pierwszy numer z listy.
Adres: województwo, powiat, gmina, miejscowość, ulica, kod pocztowy	1. etap – jeżeli ma uzupełnione pola **Miejscowość** i **Kod pocztowy** 2. inwestycja
Numer budynku	1. lokal – pole **Budynek** 2. etap 3. inwestycja
Liczba kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynku	1. lokal 2. etap 3. inwestycja

⚠ **Uwaga:** adres jest pobierany w całości z jednego miejsca. Jeżeli etap ma uzupełnione pola **Miejscowość** i **Kod pocztowy**, system pobierze z etapu również województwo, powiat, gminę i ulicę. Puste pola adresu etapu nie zostaną uzupełnione danymi z inwestycji, dlatego adres etapu należy uzupełnić w komplecie albo pozostawić pusty.

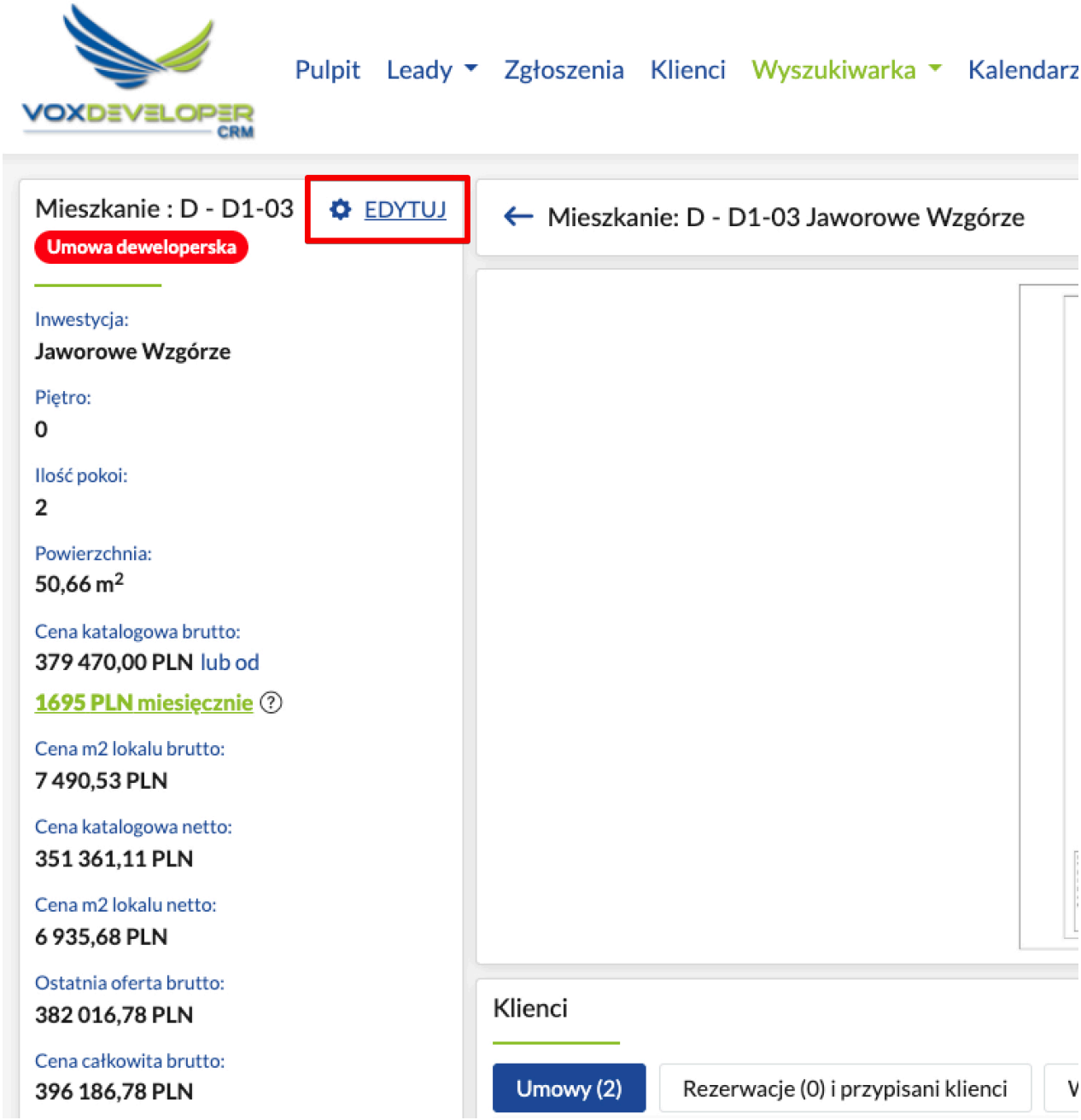
3. Pola w widoku edycji lokalu

Aby wprowadzić dane dla konkretnego lokalu, należy:

- Otworzyć widok danego lokalu w systemie voxCRM.
- Wybrać opcję **Edytuj**.

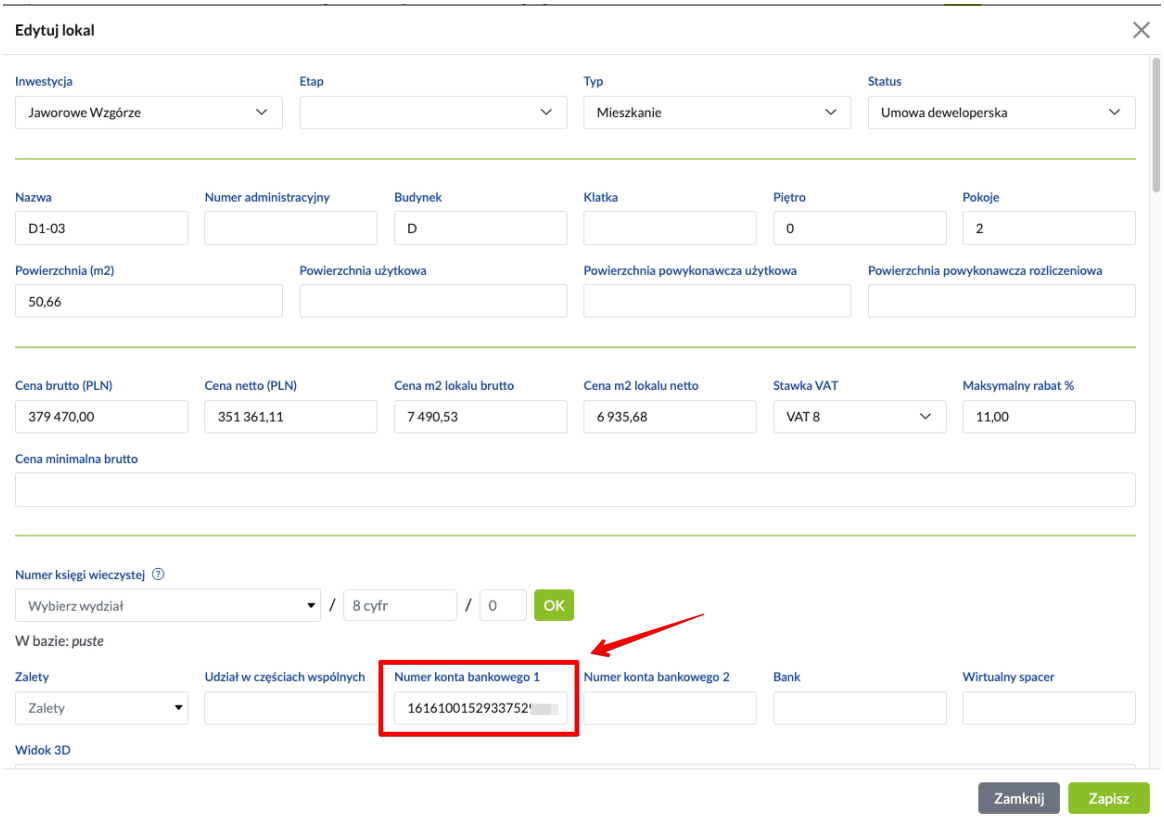
© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

Obsługa umów i rozliczeń



- Wypełnić pole:
  - **Numer konta bankowego 1** (subAccountNumber) – indywidualny numer subkonta mieszkaniowego rachunku powierniczego przypisany do lokalu.

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

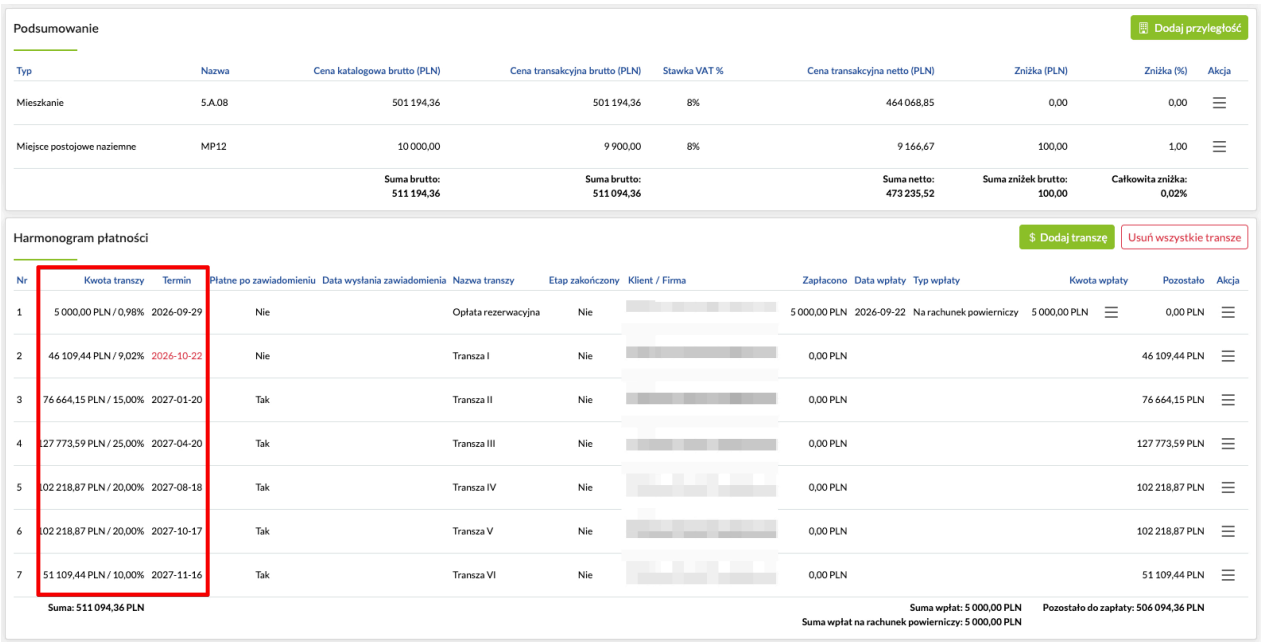


Uwaga: Jeżeli istnieje potrzeba hurtowego wprowadzenia numerów kont bankowych, należy przygotować plik zawierający numery lokali oraz przypisane do nich rachunki powiernicze i przesłać go na adres: kontakt@voxcommerce.pl.

4. Pola w widoku umowy deweloperskiej

W sekcji **Harmonogram płatności** należy uzupełnić:

- **Kwotę transzy** (Amount),
- **Termin płatności** (paymentDate).



© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

Harmonogram musi zawierać co najmniej jedną wpłatę, a terminy płatności nie mogą być wcześniejsze niż 1 lipca 2022 r.

⚠ **Uwaga:** Plik wsadowy uwzględnia wyłącznie umowy, które posiadają status **Podpisana**.



4. Dodatkowe dane w formacie v2

Dla umów podpisanych od 2 października 2026 r. plik — w każdym z trzech wariantów — zawiera oprócz danych opisanych powyżej także rodzaj umowy oraz dane lokalu lub domu. Większość z nich system pobiera z danych, które są już wprowadzone, a część wylicza samodzielnie.

Dane w pliku v2	Skąd system je pobiera	Lokal	Dom
Rodzaj umowy: deweloperska albo zobowiązująca	Pole **Umowa zobowiązująca** na formularzu umowy	Tak	Tak
Rodzaj obiektu: lokal mieszkalny albo dom	Typ nieruchomości lokalu (ustawiany automatycznie)	Tak	Tak
Cena transakcyjna	Cena lokalu (domu) na umowie, bez miejsca postojowego i komórki	Tak	Tak
Powierzchnia użytkowa	Pole **Powierzchnia użytkowa** lokalu, a gdy jest puste — **Powierzchnia**	Tak	Tak
Liczba pokoi	Pole **Liczba pokoi** lokalu	Tak	Tak
Kondygnacja lokalu	Wyliczana z piętra lokalu	Tak	—

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

Dane w pliku v2	Skąd system je pobiera	Lokal	Dom
Liczba kondygnacji lokalu	Pole **Liczba kondygnacji lokalu** (uzupełniane automatycznie)	Tak	—
Liczba kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynku	Wyliczana z pięter nieruchomości w budynku, etapie lub inwestycji	Tak	—
Powierzchnia działki	Parametr **Powierzchnia działki (m2)** na karcie lokalu	—	Tak

Dla domu DFG nie przyjmuje danych o kondygnacjach, a dla lokalu — powierzchni działki. System przekazuje więc tylko dane właściwe dla danego rodzaju obiektu.

Co system wylicza samodzielnie

Kondygnacja lokalu

System liczy ją z piętra wpisanego na karcie lokalu. Dla DFG parter to kondygnacja 1, więc lokal na 3. piętrze trafi do pliku jako kondygnacja 4. Wystarczy, że lokal ma uzupełnione piętro (parter = 0).

Liczba kondygnacji budynku

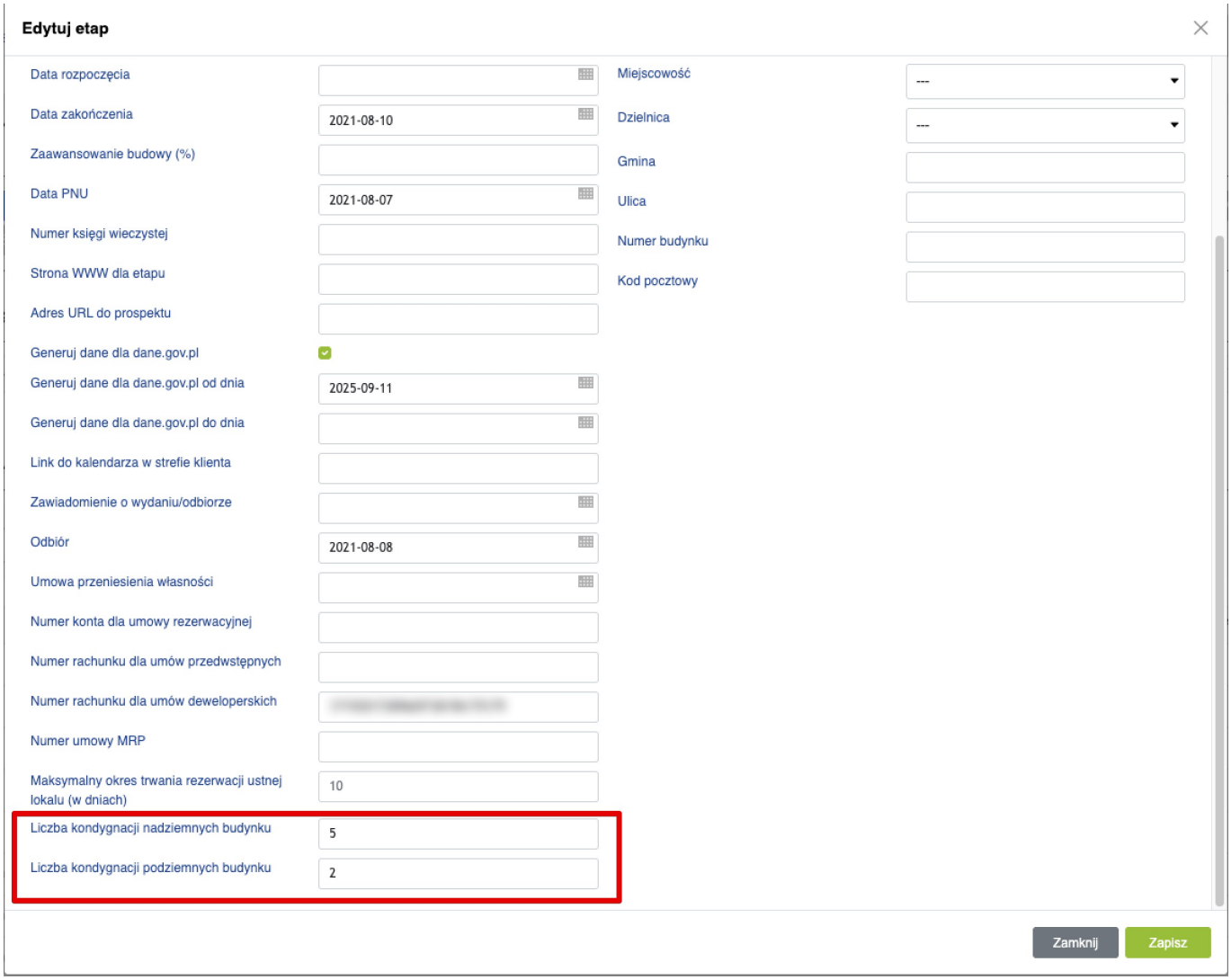
System wylicza liczbę kondygnacji nadziemnych i podziemnych z pięter nieruchomości wprowadzonych do systemu — osobno dla każdego budynku, etapu i inwestycji:

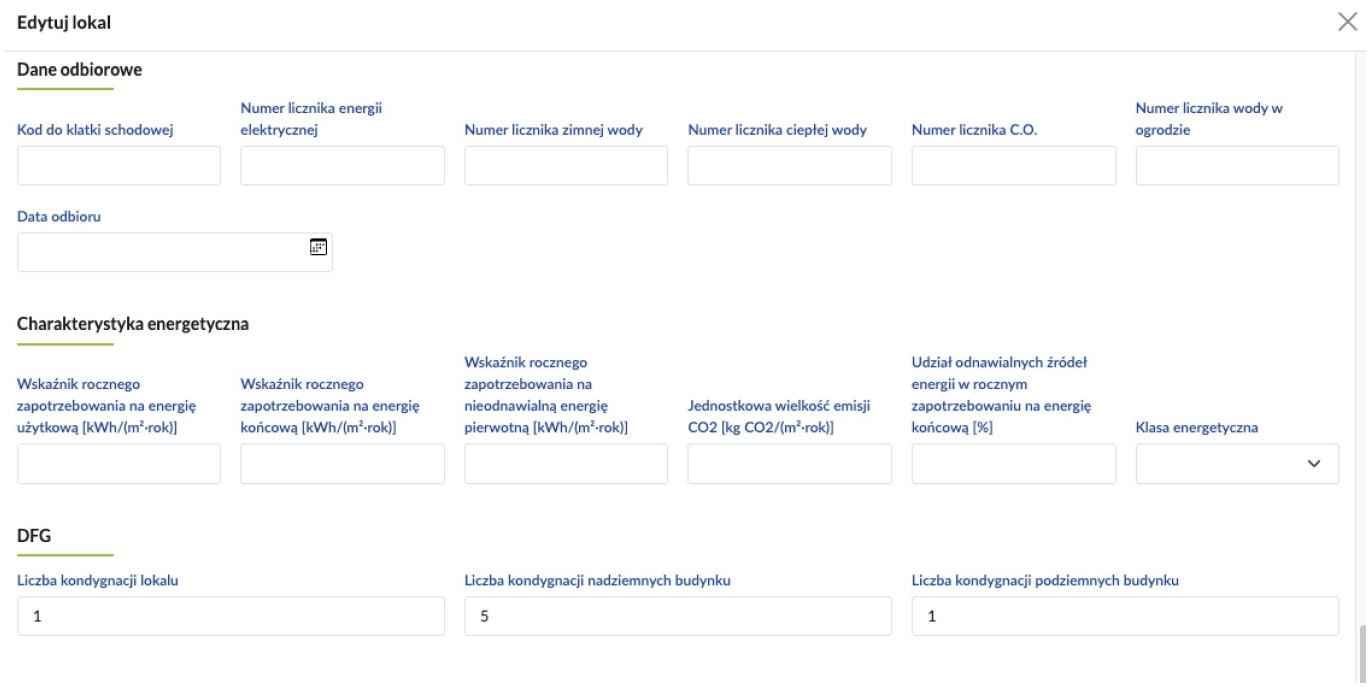
- **kondygnacje nadziemne** = najwyższe piętro + 1 (parter też się liczy) — jeśli najwyższy lokal jest na 7. piętrze, budynek ma 8 kondygnacji nadziemnych,
- **kondygnacje podziemne** = najniższe piętro poniżej parteru — jeśli miejsca postojowe są na poziomie -2, budynek ma 2 kondygnacje podziemne; budynek bez kondygnacji podziemnych ma wartość 0.

Wyniki są widoczne w edycji **Inwestycji** i **Etapu** (pola **Liczba kondygnacji nadziemnych budynku** i **Liczba kondygnacji podziemnych budynku**) oraz na karcie lokalu, w sekcji **DFG**. Do pliku trafia wartość z lokalu, a gdy jej brak — z etapu, a następnie z inwestycji.



© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59





System przelicza wartości po zmianie piętra, budynku, etapu lub typu lokalu, a także po imporcie cennika i aktualizacji lokali z pliku. Wartość wpisaną ręcznie (lub wczytaną importem) można poprawić — system jej nie nadpisze przy kolejnym przeliczeniu. Po wyczyszczeniu pola system ponownie wyliczy wartość automatycznie.

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

Liczba kondygnacji lokalu

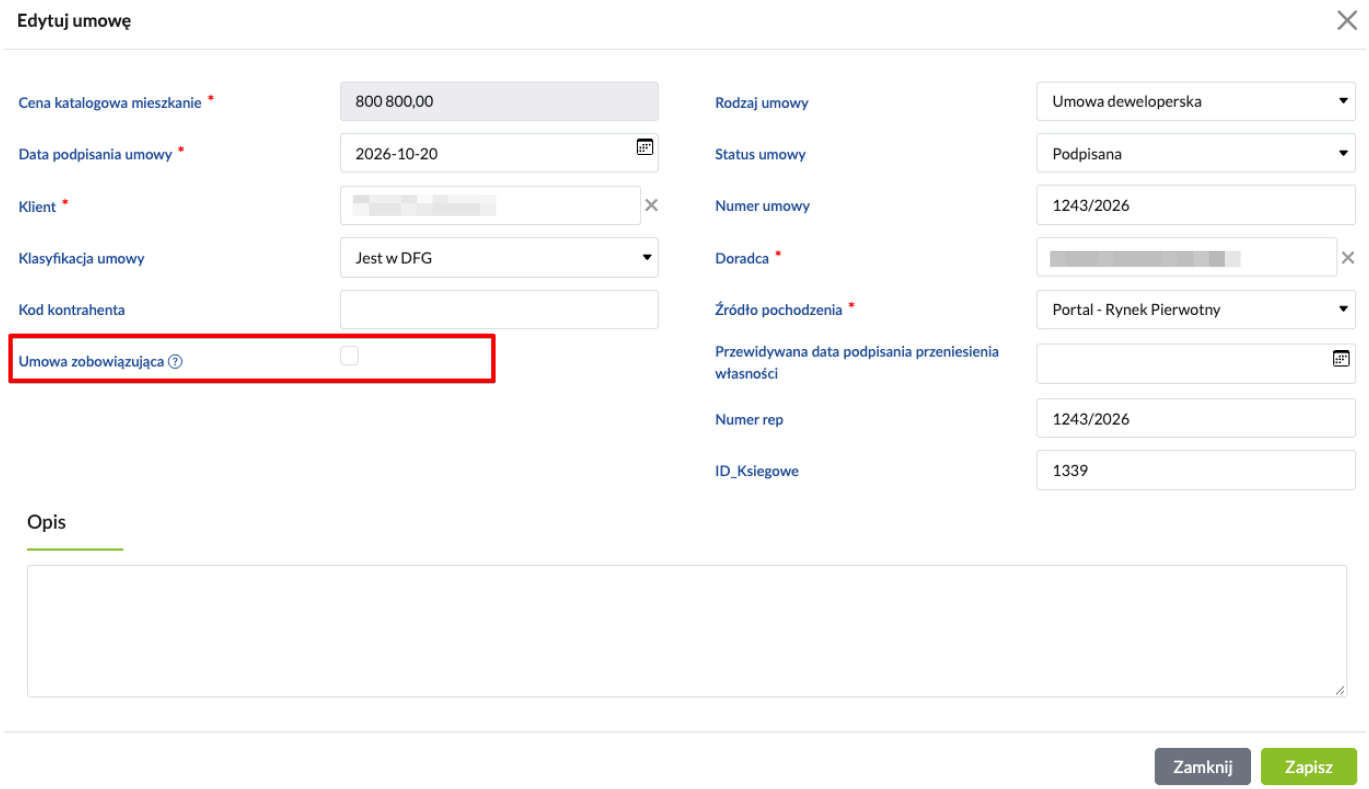
Pole **Liczba kondygnacji lokalu** na karcie lokalu, w sekcji DFG, zostało uzupełnione automatycznie: **2** dla lokali oznaczonych jako dwupoziomowe, **1** dla pozostałych. Nowo dodawane lokale otrzymują tę wartość od razu. Warto sprawdzić lokale wielopoziomowe, które nie mają oznaczenia dwupoziomowego.

Cena lokalu

System pobiera ją z umowy: samą cenę transakcyjną lokalu lub domu, bez miejsca postojowego i komórki. Dlatego bywa niższa niż suma wpłat w harmonogramie — i jest to prawidłowe. DFG wymaga, aby cena nie była wyższa niż suma harmonogramu.

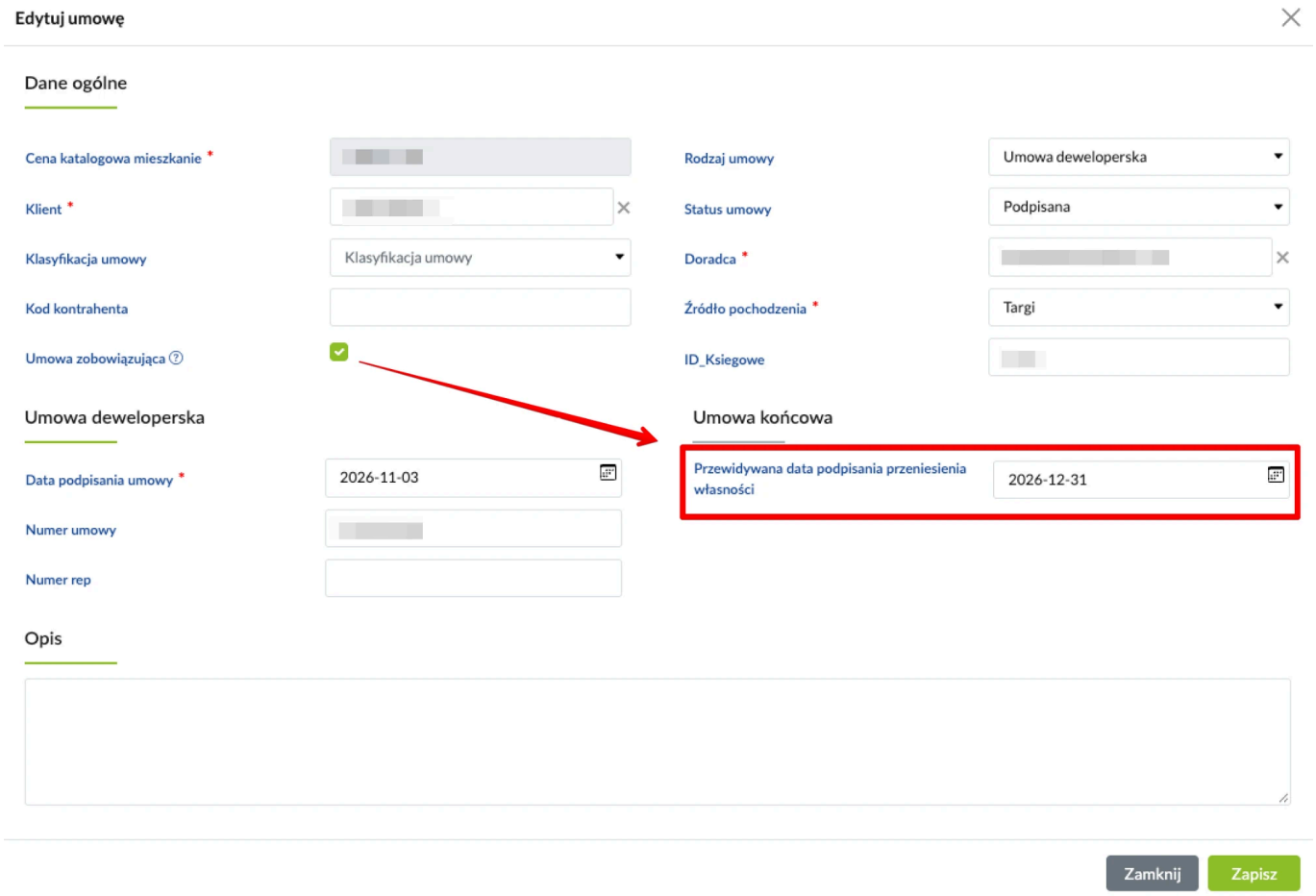
Co należy sprawdzić

1. **Umowa zobowiązująca** — jeśli umowa jest umową zobowiązującą, należy zaznaczyć pole **Umowa zobowiązująca** na formularzu umowy. Umowa bez zaznaczenia jest przekazywana jako umowa deweloperska.



Termin przeniesienia własności przy umowie zobowiązującej jeżeli termin przeniesienia własności ustalono z nabywcą indywidualnie, należy uzupełnić na umowie pole **Przewidywana data podpisania przeniesienia własności** (w oknie edycji umowy — sekcja **Umowa końcowa**). Ta data trafi do pliku DFG jako termin przeniesienia własności — w nowych umowach, korektach i zmianach, w formacie v1 i v2. Gdy pole jest puste, do pliku trafi data z etapu, a gdy i ta jest pusta — z inwestycji. Przy umowach bez zaznaczonego pola **Umowa zobowiązująca** data z umowy nie jest brana pod uwagę.

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59



2. **Mieszkanie czy dom** — system przypisuje rodzaj obiektu na podstawie typu nieruchomości: lokale typu „Dom” trafiają do pliku jako dom, a pozostałe — jako lokal mieszkalny. Jeśli w inwestycji są domy wprowadzone pod innym typem (np. segment lub bliźniak), prosimy o zgłoszenie tego do zespołu wsparcia, który dostosuje ustawienia.
3. **Powierzchnia działki** — przy domach należy uzupełnić parametr **Powierzchnia działki (m2)** na karcie lokalu.
4. **Powierzchnia, liczba pokoi i piętro** — muszą być uzupełnione na karcie lokalu (piętro tylko dla lokali).
5. **Kondygnacje** — wartości wyliczone przez system warto porównać z projektem budynku, zwłaszcza gdy kilka budynków stoi na wspólnej hali garażowej.

Sprawdzanie wielu lokali naraz kolumny **Liczba kondygnacji lokalu**, **Liczba kondygnacji nadziemnych budynku** i **Liczba kondygnacji podziemnych budynku** są dostępne w eksporcie lokali. W eksporcie z inwestycji kolumna „Liczba kondygnacji lokalu” jest widoczna domyślnie, a w eksporcie z listy lokali należy ją włączyć w **Administracja → Ustawienia listy lokali → Eksport**. Poprawione wartości zalecamy wczytać przez **asystenta importu lokali**: należy wyeksportować lokale, poprawić wartości w pliku i wczytać go w asystencie, przypisując kolumny z liczbą kondygnacji. Wczytana wartość dotyczy tylko danego lokalu i nie zmienia wartości etapu ani inwestycji.

Wymagania DFG dla danych v2

Zgodnie z dokumentacją DFG portal sprawdza, czy przekazane wartości mieszczą się w poniższych zakresach. Wartość spoza zakresu powoduje odrzucenie zgłoszenia na portalu DFG.

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

Dane	Lokal mieszkalny	Dom
Powierzchnia użytkowa	25–250 m²	60–500 m²
Liczba pokoi	1–7	1–12
Powierzchnia działki	—	1–1500 m²
Liczba kondygnacji lokalu	1–3	—
Kondygnacje nadziemne budynku	1–50; kondygnacja lokalu nie może być wyższa niż liczba kondygnacji nadziemnych	—
Kondygnacje podziemne budynku	0–5	—
Cena transakcyjna	nie wyższa niż suma wpłat w harmonogramie	

5. Wariant 2 — Plik wsadowy „Korekta umowy DFG”

Plik wsadowy **„Korekta umowy DFG”** służy do przekazania na portal DFG **poprawionych danych umowy, która została już wcześniej zgłoszona** — najczęściej w sytuacji zmiany przypisanego do lokalu numeru rachunku bankowego (rachunku powierniczego).

Kiedy stosować ten wariant

Wariant korekta stosuje się wówczas, gdy dane umowy zostały już zarejestrowane na portalu DFG, a następnie wymagały poprawienia — typowo dotyczy to zmiany numeru rachunku przypisanego do lokalu. Korekta przekazuje do DFG komplet aktualnych danych umowy, które zastępują dane zgłoszone wcześniej.

Format korekty

- **Umowa podpisana do 1 października 2026 r.** — korekta w formacie v1, z takim samym zakresem danych jak dotychczas.
- **Umowa podpisana od 2 października 2026 r.** — korekta w formacie v2, z takim samym zakresem danych jak plik nowej umowy v2 (w tym rodzaj umowy i dane lokalu lub domu).

Co należy przygotować

Aby umowa została uwzględniona w pliku wsadowym korekta, należy:

1. Spełnić wymagania wspólne (status **Podpisana**, data podpisania, typ umowy deweloperskiej, uprawnienie do generowania plików DFG).
2. Uzupełnić w widoku edycji lokalu pole **Numer konta bankowego 1** poprawnym numerem rachunku.
3. Dla umowy v2 — uzupełnić dane opisane w punkcie Dodatkowe dane w formacie v2.

⚠ **Uwaga:** Jeżeli numer rachunku bankowego lokalu nie zostanie uzupełniony, umowa zostanie pominięta przy generowaniu pliku korekty. Numer rachunku należy wprowadzić w formacie obowiązującym dla rachunków bankowych (poprawny numer IBAN).

⚠ **Umowa z aneksem lub cesją:** zgodnie z procedurą DFG, jeżeli do umowy zgłoszono już zmianę, każdą kolejną poprawkę jej danych przekazuje się plikiem **„Zmiana umowy DFG”**. Dlatego umowa, do której dodano w systemie aneks lub cesję, jest pomijana w pliku korekty, a system wyświetla

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

komunikat: „Umowa [numer umowy] ma zarejestrowany aneks lub cesję – korektę przekaż plikiem wsadowym „Zmiana umowy DFG”". Dokument typu „Skan umowy” nie blokuje korekty.

Sposób wprowadzenia numeru rachunku jest analogiczny jak w wariancie „Nowe umowy” — opisano go w punkcie Pola w widoku edycji lokalu.

6. Wariant 3 — Plik wsadowy „Zmiana umowy DFG”

Plik wsadowy **„Zmiana umowy DFG”** służy do zgłoszenia na portalu DFG **zmiany umowy dokonanej aneksem lub cesją**. Aby zmiana mogła zostać uwzględniona, do umowy musi być dołączony odpowiedni dokument (aneks lub cesja) wraz z datą jego podpisania. Plik zawiera datę i powód zmiany oraz komplet aktualnych danych umowy po zmianie.

Kiedy stosować ten wariant

Wariant zmiana stosuje się, gdy warunki umowy uległy zmianie na podstawie aneksu lub gdy nastąpiła cesja umowy na inny podmiot. Tym wariantem przekazuje się również każdą późniejszą poprawkę danych umowy, do której zgłoszono już zmianę.

Format zmiany

- **Umowa podpisana do 1 października 2026 r.** — zmiana w formacie v1, także dla aneksów i cesji podpisanych po 2 października 2026 r.
- **Umowa podpisana od 2 października 2026 r.** — zmiana w formacie v2. Dane lokalu lub domu są w pliku zmiany v2 **obowiązkowe**, dlatego przed wygenerowaniem pliku należy sprawdzić dane opisane w punkcie Dodatkowe dane w formacie v2.

Co należy przygotować

Aby umowa została uwzględniona w pliku wsadowym zmiana, należy:

1. Spełnić wymagania wspólne (status **Podpisana**, data podpisania, typ umowy deweloperskiej, uprawnienie do generowania plików DFG).
2. Otworzyć widok umowy deweloperskiej i dodać dokument zmiany.

Podczas dodawania dokumentu należy uzupełnić następujące pola:

Pole	Opis	Wymagane
Typ	Rodzaj dokumentu zmiany: **Aneks** lub **Cesja**.	Tak
Data podpisania	Data podpisania aneksu lub cesji. To na jej podstawie ustalana jest data zmiany przekazywana do DFG.	Tak
Plik	Skan podpisanego aneksu lub cesji.	Tak
Nr dokumentu	Numer dokumentu zmiany.	Opcjonalne
Powód	Powód zmiany umowy. Pole wykorzystywane jest przy eksporcie pliku wsadowego zmiany umów DFG (maks. 100	Opcjonalne

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

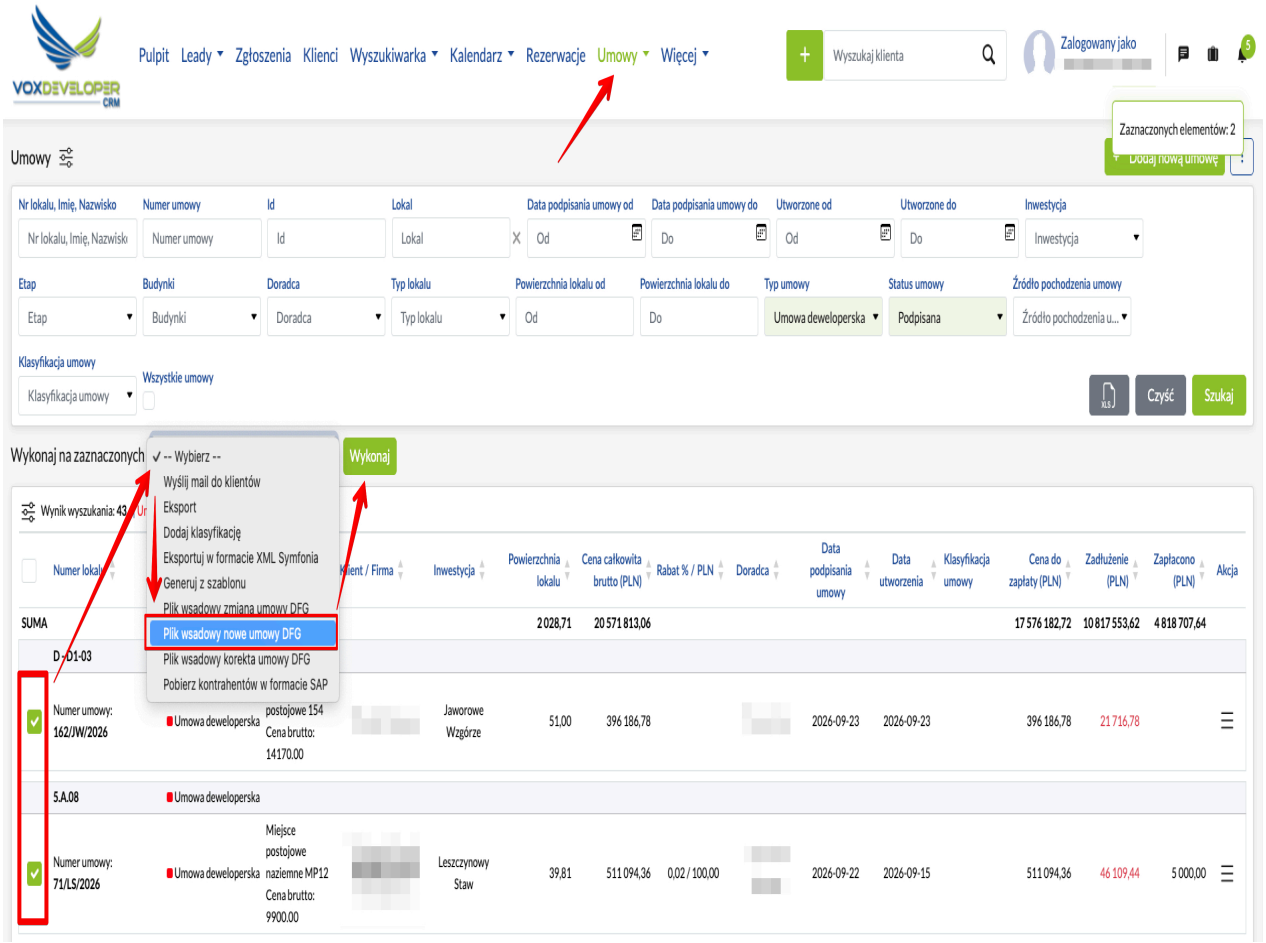
Pole	Opis	Wymagane
	znaków).	

⚠ **Uwaga:** Jeżeli do umowy nie dodano aneksu ani cesji albo dokument nie ma uzupełnionej **Daty podpisania**, umowa zostanie pominięta przy generowaniu pliku zmiany, a system wyświetli komunikat: „Umowa nie ma zarejestrowanego aneksu ani cesji z datą podpisania”. Jeżeli do jednej umowy dodano więcej niż jeden dokument zmiany, uwzględniany jest aneks lub cesja o **najpóźniejszej dacie podpisania** — a przy tej samej dacie dokument dodany do systemu jako ostatni.

7. Generowanie pliku wsadowego i weryfikacja umów

Procedura generowania jest taka sama dla wszystkich trzech wariantów — różnica polega wyłącznie na wybranej opcji z listy. Aby wygenerować plik wsadowy, należy:

1. Przejść do widoku **Umowy**.
2. Zaznaczyć wybrane umowy, które mają zostać uwzględnione w pliku wsadowym.
3. W sekcji **Wykonaj dla zaznaczonych** wybrać odpowiedni wariant:
   - **Plik wsadowy nowe umowy DFG**,
   - **Plik wsadowy korekta umowy DFG**,
   - **Plik wsadowy zmiana umowy DFG**.
4. Wybrać opcję **Wykonaj**.



Po wykonaniu operacji system wygeneruje plik ZIP (albo dwa pliki — **_v1** i **_v2** — gdy zaznaczono umowy podpisane przed i od 2 października 2026 r.), który można zaimportować na portalu DFG.

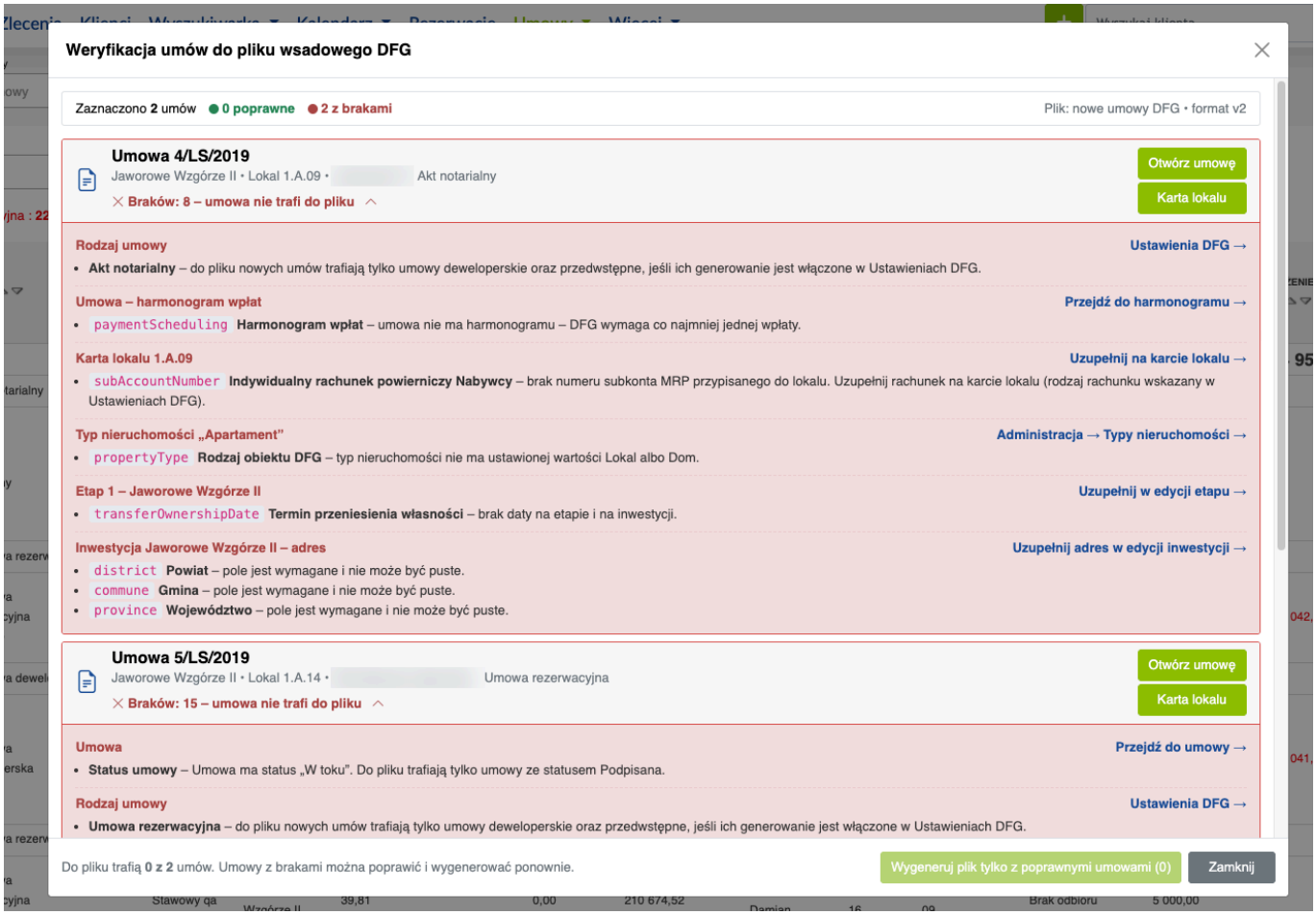
Okno weryfikacji umów — wariant „Nowe umowy DFG”

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

Obsługa umów i rozliczeń

Po wybraniu opcji **Plik wsadowy nowe umowy DFG** system przed wygenerowaniem pliku sprawdza zaznaczone umowy i wyświetla okno **Weryfikacja umów do pliku wsadowego DFG**:

- na górze widoczne jest podsumowanie: liczba zaznaczonych umów, liczba umów poprawnych i z brakami oraz format pliku,
- przy każdej umowie z brakami widoczna jest pełna lista brakujących lub błędnych danych, pogrupowana według miejsca, w którym należy je uzupełnić (umowa, harmonogram wpłat, karta lokalu, typ nieruchomości, etap, inwestycja, Ustawienia DFG),
- przy każdej grupie znajduje się link prowadzący do właściwego formularza, a przy umowie — przyciski **Otwórz umowę** i **Karta lokalu**,
- w stopce widoczna jest informacja, ile umów trafi do pliku.



Możliwe jest uzupełnienie danych w nowej karcie przeglądarki i ponowne wygenerowanie pliku albo wybranie przycisku **Wygeneruj plik tylko z poprawnymi umowami** — wtedy do pliku trafią wyłącznie umowy bez braków. Przycisk jest nieaktywny, gdy żadna z zaznaczonych umów nie jest poprawna.

Przy plikach korekty i zmiany umowy system nie wyświetla okna weryfikacji — umowy, które nie spełniają warunków, są pomijane, a po wygenerowaniu pliku pojawia się komunikat z numerem każdej pominiętej umowy i powodem pominięcia.

Wskazówka Jeżeli wygenerowany plik nie zawiera spodziewanej umowy, najczęstszą przyczyną jest niespełnienie warunku dla danego wariantu — np. brak statusu **Podpisana**, brak daty podpisania umowy, nieuzupełniony numer rachunku (korekta), aneks lub cesja na umowie (korekta) albo brak aneksu/cesji z datą podpisania (zmiana).

---

8. Rejestracja i logowanie do portalu DFG

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

Obsługa umów i rozliczeń

Aby rozpocząć korzystanie z portalu DFG, należy zarejestrować administratora konta.

Rejestracja i Logowanie Administratora dewelopera

Rejestracja Administratora dewelopera jest możliwa po uzyskaniu listu powitalnego. Zawiera on dane do utworzenia konta, Token i numer ewidencyjny. Posiadając list powitalny wybierz opcję logowania dla dewelopera w Infoportalu.



Otrzymanie danych dostępowych

Bank, który prowadzi rachunki powiernicze, przekaże dane dostępowe w formie listu powitalnego. Dokument zawiera:

- Token rejestracyjny,
- Numer ewidencyjny dewelopera,
- Instrukcję rejestracyjną.

⚠ **Uwaga:** List powitalny jest niezbędny do przeprowadzenia rejestracji.

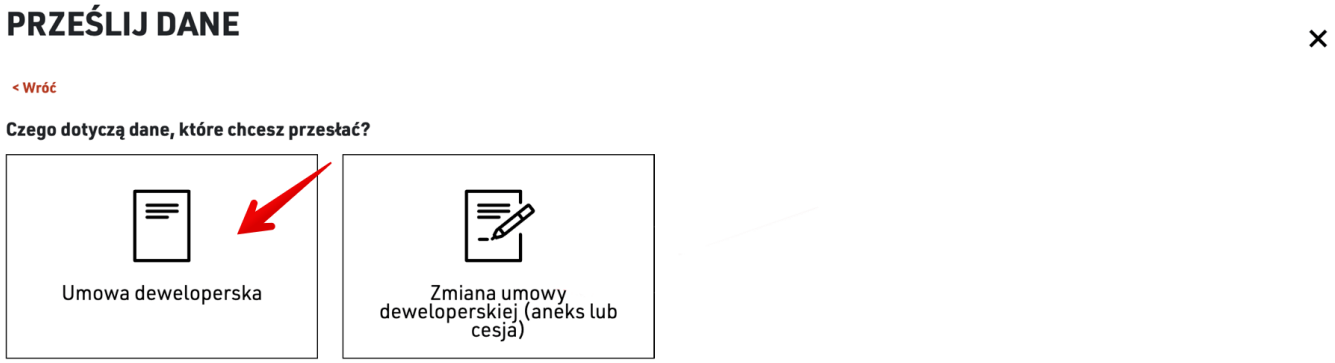
Logowanie do portalu

Po otrzymaniu danych należy:

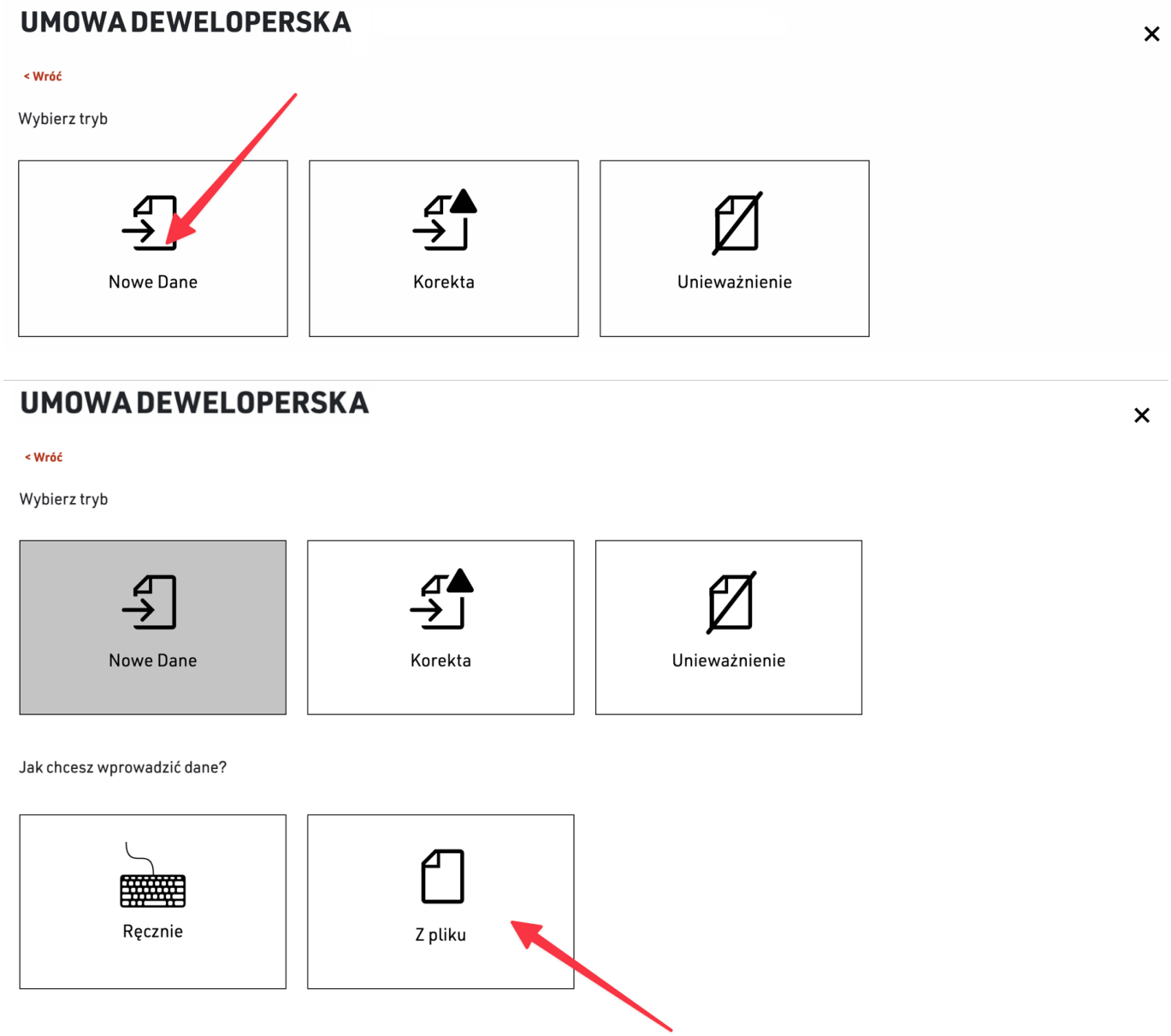
1. Otworzyć stronę główną portalu DFG.
2. Wybrać opcję **Deweloper**, znajdującą się w górnym menu strony.

Po zalogowaniu należy:

1. Wybrać tryb zasilenia — **Nowe Dane**.
2. Wybrać sposób wprowadzenia danych — **Z pliku**.



© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59



Wskazówka jeśli system przygotował dwa pliki (**_v1** i **_v2**), każdy z nich należy zaimportować na portalu DFG osobno.

---

9. Podsumowanie — krok po kroku

Poniżej zebrano w skrócie wszystkie czynności potrzebne do zgłoszenia umowy do DFG. Szczegóły każdego kroku opisano w poprzednich punktach artykułu.

Raz, przed pierwszym zgłoszeniem w nowym formacie

1. **Inwestycja lub etap** — należy sprawdzić, czy uzupełnione są: data przeniesienia własności, numer głównego otwartego lub zamkniętego rachunku powierniczego dla umów deweloperskich, jeden numer księgi wieczystej oraz pełny adres (województwo, powiat, gmina, miejscowość, ulica, kod pocztowy).
2. **Kondygnacje budynku** — w edycji inwestycji lub etapu należy sprawdzić liczbę kondygnacji nadziemnych i podziemnych wyliczoną przez system i w razie potrzeby ją poprawić.
3. **Domy** — jeśli inwestycja obejmuje domy, należy uzupełnić **Powierzchnię działki (m2)** na karcie każdego domu.

Przy każdej nowej umowie

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

4. **Karta lokalu** — należy sprawdzić, czy uzupełnione są: **Numer konta bankowego 1** (indywidualny numer subkonta MRP nabywcy), powierzchnia, liczba pokoi i piętro.
5. **Umowa** — należy sprawdzić status **Podpisana**, **Datę podpisania umowy** i harmonogram wpłat. Jeśli umowa jest zobowiązująca, należy zaznaczyć pole **Umowa zobowiązująca**, a gdy termin przeniesienia własności ustalono z nabywcą indywidualnie — uzupełnić pole **Przewidywana data podpisania przeniesienia własności**.
6. **Generowanie pliku** — na liście umów należy zaznaczyć umowy, w sekcji **Wykonaj dla zaznaczonych** wybrać **Plik wsadowy nowe umowy DFG** i **Wykonaj**.
7. **Okno weryfikacji** — przy umowach z brakami należy skorzystać z linku do właściwego formularza, uzupełnić dane i wygenerować plik ponownie. Możliwe jest też wybranie **Wygeneruj plik tylko z poprawnymi umowami**.
8. **Portal DFG** — pobrany plik (albo dwa pliki: **_v1** i **_v2**) należy zaimportować na portalu DFG: **Deweloper → Nowe Dane → Z pliku**.

Gdy umowa się zmienia

9. **Poprawka danych** (np. numeru rachunku) — należy poprawić dane w systemie i wygenerować **Plik wsadowy korekta umowy DFG**.
10. **Aneks lub cesja** — należy dodać dokument na umowie (z datą podpisania) i wygenerować **Plik wsadowy zmiana umowy DFG**. Każdą kolejną poprawkę tej umowy zgłasza się już tym samym plikiem.

---

10. Co dalej — bezpośrednia wysyłka do DFG

Drugim etapem prac jest integracja systemu voxCRM bezpośrednio z DFG. Po jej wdrożeniu zaznaczone umowy będzie można wysłać do DFG prosto z systemu — podobnie jak faktury do KSeF — bez pobierania pliku i ręcznego importu na portalu DFG. Umowy nie będą trafiać do DFG samoczynnie — o wysyłce zawsze zdecyduje użytkownik.

⚠ **Uwaga — dotyczy tylko umów podpisanych od 2 października 2026 r.:** zgodnie z informacją przekazaną przez DFG, od 2 października 2026 r. bezpośrednie przekazywanie danych umów deweloperskich z systemów zewnętrznych jest możliwe wyłącznie w nowym formacie (v2). Dlatego bezpośrednia wysyłka z voxCRM obejmie wyłącznie umowy podpisane od 2 października 2026 r.

Umowy podpisane do 1 października 2026 r. (format v1) — wraz z ich korektami i zmianami — nadal będzie można zgłaszać do DFG tylko przez portal DFG: plikiem wsadowym wygenerowanym w voxCRM, tak jak opisano w tym artykule, albo za pomocą formularza na portalu DFG. Generowanie plików wsadowych w obu formatach pozostaje dostępne w systemie bez zmian.

Stan prac prace nad bezpośrednią wysyłką umów do DFG trwają. Pod koniec października 2026 r. DFG przekazało ostateczne wyjaśnienia dotyczące dokumentacji integracyjnej, co wymagało ponownej analizy części przyjętych rozwiązań. Bezpośrednia wysyłka zostanie udostępniona jako drugi etap prac. Do tego czasu umowy należy zgłaszać plikami wsadowymi, tak jak opisano w tym artykule.

---

11. Najczęściej zadawane pytania

Czy trzeba coś włączyć w systemie?

Nie. System sam dobiera format pliku do daty podpisania umowy. W menu **Wykonaj dla zaznaczonych** nadal są te same trzy pozycje. Pozycje plików wsadowych są widoczne dla użytkowników z uprawnieniem do eksportu umów do DFG.

Umowa została podpisana 30 września 2026 r., a plik powstaje po 2 października. W jakim formacie?

W dotychczasowym (v1). Decyduje data podpisania umowy, a nie dzień wygenerowania pliku. W

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

formacie v1 będą też zgłaszane późniejsze korekty i zmiany tej umowy.

Dlaczego pobrały się dwa pliki?

Wśród zaznaczonych umów były umowy podpisane przed 2 października i od 2 października 2026 r. Plik z dopiskiem _v1 zawiera umowy w dotychczasowym formacie, a plik z dopiskiem _v2 — w nowym. Każdy z nich należy zaimportować na portalu DFG osobno.

Czy z voxCRM można przekazać do DFG dane inwestycji lub umowy rachunku powierniczego (ZAWMRP)?

Nie. Pliki wsadowe z systemu dotyczą wyłącznie danych podpisanych umów z nabywcami (nowa umowa, korekta, zmiana). Dane umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego należy przekazać do DFG bezpośrednio w portalu DFG.

Dlaczego cena w pliku jest niższa niż suma wpłat w harmonogramie?

Do pliku trafia cena samego lokalu lub domu, bez miejsca postojowego i komórki, a harmonogram obejmuje całą umowę. Jest to zgodne z wymaganiami DFG — cena nie może być wyższa niż suma harmonogramu.

Dlaczego umowa nie trafiła do pliku korekty?

Najczęściej dlatego, że do umowy dodano aneks lub cesję. Taką umowę należy zgłosić plikiem **„Zmiana umowy DFG”**.

Czy plik sam trafi do DFG?

Nie. Tak jak dotąd, plik pobiera się z systemu i importuje ręcznie na portalu DFG. Bezpośrednia wysyłka z systemu jest kolejnym etapem prac i obejmie wyłącznie umowy podpisane od 2 października 2026 r. — wcześniejsze umowy nadal zgłasza się plikiem wsadowym lub formularzem na portalu DFG.

Nie widzę pozycji plików wsadowych DFG w sekcji „Wykonaj dla zaznaczonych”. Co należy zrobić?

Pozycje **Plik wsadowy nowe umowy DFG**, **Plik wsadowy korekta umowy DFG** i **Plik wsadowy zmiana umowy DFG** są widoczne tylko dla użytkowników z uprawnieniem do eksportu umów do DFG. Zazwyczaj mają je administratorzy w Państwa panelach. W razie braku tych pozycji prosimy o kontakt z zespołem wsparcia w celu włączenia uprawnień, ze wskazaniem użytkowników, którym mają zostać nadane.

Nie widzę pola „Numer konta bankowego 1” w edycji lokalu. Dlaczego?

Pole jest widoczne dla użytkowników z uprawnieniem do edycji lokali, a jego wyświetlanie zależy także od ustawień lokali w systemie. W razie braku pola prosimy o kontakt z zespołem wsparcia, ze wskazaniem użytkowników, którzy mają uzupełniać numery rachunków na kartach lokali.

Inwestycja ma kilka etapów. Skąd system pobiera dane do pliku?

Najpierw z etapu, do którego przypisany jest lokal, a gdy pole etapu jest puste – z inwestycji. Numer księgi wieczystej, numer budynku i liczba kondygnacji mogą być dodatkowo wpisane na lokalu i wtedy mają pierwszeństwo. Szczegóły opisano w punkcie Inwestycja podzielona na etapy.

Każda umowa zobowiązująca ma inny termin przeniesienia własności. Jak przekazać go do DFG?

Na każdej takiej umowie należy zaznaczyć pole **Umowa zobowiązująca** i uzupełnić pole **Przewidywana data podpisania przeniesienia własności**. Do pliku DFG trafi wtedy data wpisana na umowie, a nie wspólna data z etapu lub inwestycji. Szczegóły opisano w punkcie Termin przeniesienia własności przy umowie zobowiązującej.

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59

Obsługa umów i rozliczeń

Kontakt

W razie pytań lub problemów prosimy o kontakt z działem wsparcia technicznego:

- **E-mail:** kontakt@voxcommerce.pl
- **Telefon:** 534 571 638

Unikalny ID rozwiązania: #1277
Autor: : Admin
Data ostatniej aktualizacji: 2026-11-04 13:36

© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 22-11-2026 16:59