

## III posiedzenie Grupy Roboczej w Ministerstwie Finansów poświęcone implementacji Dyrektywy hipotecznej

W dn. 18/09/2014 przedstawiciele Fundacji Hipotecznej uczestniczyli w III spotkaniu Grupy Roboczej ds. implementacji Dyrektywy Hipotecznej, działającej przy Radzie Rozwoju Rynku Finansowego. Podczas spotkania Grupy dyskusje dotyczyły:

1. RRSO – w tej kwestii obowiązuje harmonizacja maksymalna, stosowne przepisy zostaną bezpośrednio skopiowane do polskiej ustawy
2. Kredyty zmiennoprocentowe – konieczna będzie unifikacja już obowiązujących polskich przepisów dot. tej kwestii
3. Kredyty FX – FKH podniosła problem dot. niemożności kredytowania klientów osiągających legalny dochód w walucie, której bank nie ma w ofercie. FKH zaproponowała, aby wprowadzić zasadę generalną, że bank działający w PL może zaoferować każdemu klientowi kredyt z PLN. KNF/ MF sprawdzi, czy takie działanie jest zgodne z dyrektywą (w opinii FKH – jest, stosowną argumentację dostarczymy na etapie konsultacji projektu). Jednocześnie, FKH uzyskała od przedstawicieli KNF zapewnienie, że po wdrożeniu do polskiego porządku prawnego formularza ESIS, Rek. S zostanie zmieniona w zakresie obowiązków informacyjnych dla konsumenta. Ponadto, Fundacja postuluje skorzystanie przez PL z 5-letniego okresu przejściowego we wdrażaniu ESIS (por. art. 14 (5), bowiem na polskim rynku funkcjonuje już analogiczny Arkusz Informacyjny (zgodnie z CCD/ Ust. o kredycie konsum.)
4. Kwestia nadzoru w zakresie przewidzianym dyrektywą. KNF nie widzi się w tej roli, tj. nie przewiduje objęcia nadzorem podmiotów niebankowych (głównie: pośredników kredytowych). Kwestią tą zajmie się w dalszej kolejności MF, wypracowując jednolite podejście na etapie projektu założeń.

## Przedstawiciele FKH na konferencjach poświęconym listom zastawnym/ covered bonds.

Przedstawiciele Fundacji wzięli udział w kongresie ECBC/ Euromoney poświęconym *covered bonds* (25/09/2014).

W dn. 1 października 2014 agencja Moody's zorganizowała w Warszawie 8 Konferencję dot. Ryzyka Kredytowego. Jeden z warsztatów został poświęcony kwestiom dot. rynku listów zastawnych w Polsce. Podczas warsztatu reprezentanci Fundacji Hipotecznej przybliżyli m.in. kwestie perspektyw wzrostu rynku LZ w świetle bieżącej noweli legislacji dot. polskich listów zastawnych.

## Rozpoczynamy comiesięczne "Spotkania z Listem Zastawnym"

W dniu 16 października 2014 r. Fundacja Hipoteczna we współpracy z bankami hipotecznymi i przy wsparciu BNP Paribas, organizuje I Spotkanie z Listem Zastawnym. Październikowe wydarzenie zapoczątkuje serię comiesięcznych spotkań poświęconych promocji polskich listów zastawnych oraz wymianie najnowszym informacjom z rynku i legislacji. Spotkania przyjęły formułę kolacji biznesowych, będących doskonałą okazją do dyskusji i nawiązania kontaktów wśród emitentów, inwestorów i specjalistów zainteresowanych problematyką listów zastawnych.

## Dwa raporty o rynku nieruchomości, oprac. NBP

W połowie września 2014 r. NBP przedstawił „Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 roku”. NBP ocenia, że w ub. roku zarówno ceny ofertowe, jak i transakcyjne na największych rynkach w Polsce utrzymywały się na stabilnym poziomie, zaś liczba mieszkań oddanych do użytku jest nadal wysoka. Na rynku obserwowano także stopniowy wzrost



Fundacja na Rzecz  
Kredytu Hipotecznego

Członkowie  
Rady  
Programowej  
Fundacji:



Bank Polski



popytu, będący skutkiem rosnących dochodów gospodarstw domowych. W rezultacie, w 2013 r. wzrosła liczba i wartość złotych kredytów mieszkaniowych, poprawiły się także wskaźniki kredytowej dostępności mieszkania. Z drugiej strony, w 2013 r. obserwowano pogłębienie się nierównowag na rynku nieruchomości komercyjnych (nadwyżka podaży), czego rezultatem był wzrost liczby pustostanów.

NBP opublikował także czwartelną „Informację o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości...” (stan na II kw. 2014). W raporcie odnotowano stabilność zarówno cen transakcyjnych na rynkach największych miast (niewielkie spadki na warszawskim rynku wtórnym), jak i czynszów. W II kw. wzrósł wskaźnik produkcji budowlanej, wydano także więcej pozwoleń na budowę. Ze wzgl. na niskie nominalne oprocentowanie kredytów mieszkaniowych, na wysokim poziomie utrzymała się dostępność kredytu mieszkaniowego, jak i średnia dostępność mieszkania.

Więcej:

Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna II kw. 2014:

[http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek\\_nieruchomosci/index2.html](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html)

Rynek nieruchomości w Polsce w 2013 r.

[http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/aktualnosci/wiadomosci\\_2014/nieruchomosci2013.html](http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/aktualnosci/wiadomosci_2014/nieruchomosci2013.html)

## Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym przyjęta przez Sejm

W połowie września Sejm przyjął projekt Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

Zgodnie z projektem, odwrócony kredyt hipoteczny (OKH) będzie oferowany tylko przez banki, oddziały banków zagranicznych czy instytucji kredytowych, które podlegają nadzorowi KNF. Ustawa nie precyzuje minimalnego wieku klienta, który może

skorzystać z OKH. Podstawą do udzielenia OKH będzie wartość rynkowa nieruchomości/lokalu.

Przed udzieleniem OKH, bank będzie miał obowiązek przekazania klientowi formularza informacyjnego o kredycie (podobnego do formularza przekazywanego przy „zwykłym” kredycie hipotecznym) - co najmniej 7 dni przed zawarciem umowy, przy czym formularz ma jedynie charakter informacyjny (nie stanowi oferty). Projekt gwarantuje konsumentom prawo do odstąpienia od umowy bez podania przyczyny w terminie aż 30 dni od dnia jej zawarcia.

Spadkobiercy zainteresowani zachowaniem nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie OKH, dostaną 12 miesięcy na spłatę należności bankowi. Jeśli tego nie zrobią, nieruchomość przejdzie na własność banku, z tym że jeżeli jej wartość przekroczy sumę należności wobec banku, ten wypłaci nadwyżkę spadkobiercom. Natomiast gdyby wartość nieruchomości nie pokryła całej należności wobec banku, ten nie będzie mógł wobec nich zgłaszać roszczeń z tego tytułu.

W dn. 08/10/2014 projekt trafił pod obrady Senatu. Senat zgłosił m.in. następujące poprawki: przekazanie formularza inf. na 14 dni (a nie 7) przed podpisaniem umowy, zawieranie umowy OKH w formie aktu notarialnego, odstąpienie od umowy OKH w formie pisemnej z podpisem potwierdzonym notarialnie, doprecyzowanie, aby termin „inne koszty” oznaczał wyłącznie koszty prowizji + wyceny + monitorowania wartości nieruchomości.

Ustawa wraca teraz do Sejmu.

## UOKiK: opłaty windykacyjne muszą mieć pokrycie w rzeczywiście!

We wrześniowej Decyzji nr RBG-61-17/14/KL UOKiK przypomina, że wysokość opłat z tytułu wysłania upomnienia/wezwania powinna wynikać z kalkulacji kosztów poniesionych w



Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



powyższym wypadku przez przedsiębiorcę. W ocenie SOKiK nie jest dozwolone pobieranie zryczałtowanej opłaty za czynności windykacyjne, które nie są w żaden sposób skorelowane z rzeczywistymi kosztami, jakie poniósł przedsiębiorca z tytułu podejmowania określonych działań.

UOKiK zwraca także uwagę, że w analizowanym przez Urząd wzorcu umownym brak uregulowania sytuacji, w której to konsument może domagać się od Banku określonych opłat przy kierowaniu korespondencji do tegoż przedsiębiorcy w związku z nienależytym wywiązaniem się z umowy. Takie działanie banku należy ocenić jako przejaw nadużywania przez przedsiębiorcę uprzywilejowanej pozycji w stosunku do konsumentów.

Więcej: [Decyzja RBG-61-17/14/KL](#)

## Obradowała Grupa Robocza Egzekucja i Upadłość

W dn. 02/10/2014 miało miejsce kolejne posiedzenie GR Egzekucja i Upadłość. Grupa analizowała następujące problemy:

1. Czy syndyk, nadzorca sądowy, zarządca może kontrolować pod kątem formalnym dokumenty załączone do zgłoszenia wierzytelności po ich otrzymaniu od sędziego – komisarza? (art. 239 – 241 i 243 PUiN). Np. wskazać na brak pełnomocnictw przy umowie i w związku z tym nie uznać wierzytelności i nie wpisać ją do listy wierzytelności Upadłego?
2. Problematyka złożenia wniosku o upadłość w „złej wierze”. Jakie są przesłanki „złej wiary”?
3. Problematyka ryzyk prawnych uchwały zgromadzenia nabywców, podjętej w trybie art. 271 ust. 1 PUiN oraz art. 425(4) ust. 1 pkt. 3 PUiN w przedmiocie przejęcia w ramach układu likwidacyjnego prawa użytkownika wieczystego nieruchomości. Czy podjęcie uchwały może mieć negatywny wpływ na ustanowione zabezpieczenia kredytodawcy, w szczególności na hipotekę?

4. Problematyka czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości obciążonej hipoteką w razie wszczęcia egzekucji z nieruchomości oraz ogłoszenia upadłości

**Kolejne spotkanie Grupy: 06/11/2014.**

## Projekt ULZiBH nadal w RCL

Projekt założeń ULZiBH został w sierpniu zaakceptowany przez radę Ministrów. Aktualnie RCL przygotowuje projekt szczegółowy Ustawy, w czym wspiera go MF oraz eksperci Fundacji.

## Przedstawiciele BZWBK dołączyli do Komitetu Sterującego.

Przedstawiciele Banku BZ WBK dołączyli do grona banków zrzeszonych w Komitecie Sterującym ds. Listu Zastawnego.

Obok BZ WBK w gremium zasiadają już przedstawiciele: mBanku Hipotecznego, Pekao Banku Hipotecznego i PKO Banku Hipotecznego.

## Kalendarium aktywności Fundacji

- 13/10/2014 – posiedzenie Komitetu Sterującego  
14/10/2014 – posiedzenie Grupy Roboczej Ramy Prawne  
16/10/2014 - I Spotkanie z Listem Zastawnym  
17/10/2014 – Posiedzenie Rady Programowej



Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski

