

**KOMISJA KODYFIKACYJNA
PRAWA CYWILNEGO**

działająca przy Ministrze Sprawiedliwości

Warszawa, dnia 4 czerwca 2009 r.

KKPC 152/OP-274/KC-11/2009

dot. DLP.II.4111-1/09

Pan

Jan Bołonkowski

Dyrektor Departamentu

Legislacyjno - Prawnego

W nawiązaniu do pisma Pana Dyrektora z dnia 27 maja 2009 roku, przy którym załączone zostało pismo Wiceministra Finansów w sprawie projektu przepisów o tzw. odwróconym kredycie hipotecznym, zawierające prośbę o przygotowanie przepisów w zakresie kodeksu cywilnego, które miałyby służyć zabezpieczeniu interesów kredytodawcy (m.in. w zakresie zmiany przepisów o przeniesieniu własności i w zakresie prawa spadkowego), uprzejmie informuję, że wymienione pismo przekazałem prof. dr hab. Jerzemu Pisulińskiemu, który z ramienia Komisji Kodyfikacyjnej uczestniczył w pracach międzyresortowego zespołu ds. odwróconego kredytu hipotecznego. W ślad za tym pismem przekazałem Profesorowi także informację o spotkaniu tego zespołu w dniu 18 VI 2009 r.

Prof. Pisuliński zwrócił uwagę na pewną rozbieżność pomiędzy tym pismem a treścią zaproszenia na spotkanie zespołu. Z pisma wynika bowiem, że zostały przyjęte jakieś założenia dotyczące kształtu tej instytucji, zaś z zaproszenia - że dopiero będą omawiane. Dlatego, zdaniem Profesora, przygotowywanie na tym etapie propozycji zmian przepisów Kodeksu cywilnego (ewentualnie zaproponowanie odpowiednich przepisów do projektowanej ustawy) jest przedwczesne. Muszą być bowiem znane wszystkie założenia tej instytucji. Profesor zwrócił też uwagę na zbyt krótki termin przygotowania tych propozycji (w piśmie sugerowano termin do 5 czerwca). Niemniej jednak profesor Pisuliński deklaruje gotowość przygotowania odpowiednich przepisów, ale w dłuższym terminie oraz po zapoznaniu się z wszystkimi założeniami planowanej instytucji, m. in. z ustaleniami, które zostaną przyjęte w dniu 18 czerwca.

Powyższe stanowisko Profesor przekazał także bezpośrednio drogą elektroniczną do pani Agnieszki Machnickiej z Ministerstwa Finansów, która sygnowała wspomniane wyżej zaproszenie na posiedzenie w dniu 18 czerwca 2009 r.

Zestawienie uwag do założeń do ustawy sankcjonującej odwrócony kredyt hipoteczny – wersja skrócona

Problem	Propozycja	Uwagi
Miejsce regulacji	<p>Jedna z dwóch opcji:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prawo bankowe 2. Odrębny akt prawny 	<p>ZBP – Odrębny akt prawny – najbardziej czytelne rozwiązanie</p> <p>Prof. Pisuliński – zależnie od konstrukcji umowy – jeśli umowa o kredyt udzielany wyłącznie przez banki to w Prawie bankowym, jeżeli przez inne instytucje również lub jeżeli regulacje będą mocno rozbudowane to w odrębnym akcie prawnym. Docelowo – Kodeks cywilny</p> <p>Min. Sprawiedliwości – Prawo bankowe – nie ma potrzeby opracowywania odrębnego aktu prawnego</p> <p>Min. Sprawiedliwości, Dep. DSP – zależnie od tego, jaki krąg podmiotów będzie upoważniony do zawierania tego typu umów. Jeżeli tylko banki będą uprawnione do udzielania – nowelizacja Prawa bankowego. Jeżeli w KC zostanie uregulowana umowa kredytu, umowa RM powinna znaleźć się w tym akcie.</p> <p>Departament DD – Przepisy ustawy o odwróconej hipotece mogłyby być zapisane odrębnym aktem prawnym, który mógłby zawierać adekwatny instrument dla JST. Wówczas gmina mogłaby np. wypłacać pożyczkę za możliwość przejęcia nieruchomości po śmierci pożyczkobiorcy.</p> <p>KNF – ze względu na specyfikę potencjalną możliwość oferowania przez inne niż banki instytucje finansowe, powinien być uregulowany w odrębnym akcie prawnym – umiejscowienie w prawie bankowym zmniejszyłoby przejrzystość aktu.</p> <p>Zespół Parlamentarny – względy popularyzacji nowych rozwiązań przemawiają za ustawą odrębną od prawa bankowego. Inny będzie krąg adresatów przepisów o odwróconym kredycie niż krąg adresatów prawa bankowego.</p> <p>PZU – bez uwag</p> <p>Min. Infrastruktury – bez uwag</p> <p>UOKiK – w ustawie Prawo bankowe - tworzenie odrębnego aktu prawnego nie wydaje się uzasadnione, w szczególności ze względu na fakt, że przepisy powszechnie obowiązujące nie regulują materii samej umowy kredytu hipotecznego. Gdyby powstała ustawa dotycząca kredytu hipotecznego, możliwe byłoby dołączenie do niej również regulacji związanej z odwróconym kredycie hipotecznym.</p> <p>KPF – Uzasadnionym jest wprowadzenie odpowiednich zmian do Prawa bankowego – ale zgodnie ze wskazywaną zasadą regulacji minimum.</p> <p>ZBP – można przyjąć nazwę „odwrócony kredyt hipoteczny”, która w chwili obecnej została już spopularyzowana przez media.</p> <p>Prof. Pisuliński – nazwa powinna odpowiadać treści. Używane dotychczas określenie „odwrócony kredyt hipoteczny” nie jest z pewnością adekwatne. Trudno w chwili obecnej proponować nazwę dla tej umowy, nie znając dokładnej treści projektowanej regulacji.</p> <p>Min. Sprawiedliwości – propozycja nazwy usługi to np. „kredyt senioralny” lub „senioralny kredyt hipoteczny”.</p> <p>Min. Sprawiedliwości, Dep. DSP – pojęcie „odwrócony kredyt hipoteczny” zaczęło funkcjonować w piśmiennictwie i mediach - należy raczej podtrzymać istniejące nazewnictwo niż wprowadzać nowe.</p>
Nazwa produktu	<p>Nazwa odwrócony kredyt hipoteczny mogłaby być niejasna i prowadzić do mylnych skojarzeń, w związku z czym konieczne jest zaproponowanie nowej nazwy produktu.</p>	

Zestawienie uwag do założeń do ustawy sankcjonującej odwrócony kredyt hipoteczny – wersja skrócona

	<p>Dep. DD – brak uwag</p> <p>KNF – zasadniczo nowy produkt zawiera w sobie cechy kredytu, pożyczki, renty i dożywocia. Być może należy wprowadzić do polskiego systemu prawnego nazwę, która nie nawiązuje do już istniejących bytów prawnych. Jeśli jednak ma to być nazwa nawiązująca do już istniejących instytucji prawnych, to proponujemy rozważyć następujące nazwy – „odwrócona pożyczka hipoteczna”, „renta hipoteczna”.</p> <p>Zespól Parlamentarny – nazwa „odwrócony kredyt hipoteczny” jest mało zrozumiała i niezbyt zachęcająca. Nie oddaje ona istoty tego produktu, czyli możliwości skorzystania z dorobku uwięzionego w nieruchomości. Nazwa powinna to uzmysłowiać.</p> <p>PZU – brak uwag</p> <p>Min. Infrastruktury – brak uwag</p> <p>UOKiK – brak uwag</p> <p>KPF – pojęcie odwróconego kredytu hipotecznego czy odwrotnego kredytu hipotecznego już funkcjonuje w niektórych systemach prawnych.</p> <p>ZBP – Umowa, w której kredytodawca zobowiązuje się do wypłaty kredytobiorcy jednorazowo lub w ratach przez oznaczony czas kwotę środków pieniężnych, której wysokość wraz ze skapitalizowanymi odsetkami nie mogłaby być wyższa niż ...% wartości nieruchomości. Kredytobiorca jest zobowiązany do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, natomiast obowiązek zwrotu jednorazowo kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami powstaje w chwili śmierci, czy też w wypadkach przewidzianych w ustawie, ponadto klient powinien zapłacić prowizję od udzielonego kredytu.</p> <p>Prof. Pisuliński – czy ustanowienie zabezpieczenia na tej własnie a nie innej nieruchomości ma stanowić o ważności umowy (a może taka umowa winna być kwalifikowana jako normalny kredyt hipoteczny)? Czy wykluczone byłoby (pod jaką sankcją?) zawieranie umów w odniesieniu do innych niż nieruchomości mieszkalne? Ograniczenie, że ma to być nieruchomości, na której kredytobiorca ma stałe miejsce zamieszkania wydaje się również dość arbitralne i trudne do weryfikacji, zwłaszcza w związku z likwidacją obowiązku meldunkowego.</p> <p>W przedstawionej definicji nie ma mowy ani o prawie banku do przejęcia nieruchomości na własność ani o ograniczeniu odpowiedzialności kredytobiorcy do tej nieruchomości. Byłoby to dwie kolejne cechy, które odróżniałyby tę umowę o kredyt od innych umów.</p> <p>Ministerstwo Sprawiedliwości – Wątpliwości może natomiast budzić samo zawężenie obowiązku spłaty do sytuacji, w której bank wypowiedział umowę. Obowiązek spłaty będzie istniał bowiem także w przypadku wypowiedzenia umowy przez kredytobiorcę – sytuacja taka powinna być przewidziana w projektowanej regulacji. Pewne wątpliwości może budzić natomiast obowiązek stałego zamieszkania kredytobiorcy w nieruchomości. Można zastanawiać się nad wprowadzeniem sformułowania „nieruchomości stanowiącej ośrodek jego życia codziennego”. Zastrzeżenia budzi także postulowanie terminem „nieruchomość mieszkalna”, który nie występuje w kodeksie cywilnym.</p> <p>Dep. DSP Min. Sprawiedliwości – jak Ministerstwo Sprawiedliwości</p> <p>Dep. DD – kredyt zabezpieczony hipoteką na nieruchomości mieszkalnej stanowiącej własność kredytobiorcy nie powinien być uzależniony od miejsca zamieszkania czy też zameldowania w tej nieruchomości.</p> <p>KNF – należy na nowo opracować definicję produktu. W szczególności należy zrezygnować z określenia „kredyt”, ustalić akceptowalne prawa do nieruchomości (czy na pewno tylko własność), wskazać na ratalny charakter wypłaty środków pieniężnych, określić kwestię przeniesienia własności nieruchomości po śmierci beneficjenta na podmiot udzielający RM, dokonać dokładnego określenia rodzaju nieruchomości/ prawa do nieruchomości mogącej stanowić przedmiot zabezpieczenia – nieruchomości lokalowa, dom jednorodzinny, ułamkowa część nieruchomości, współwłasność itd. Oraz</p>
Definicja produktu	<p>Kredyt zabezpieczony hipoteką na nieruchomości mieszkalnej, stanowiącej własność kredytobiorcy i będącej miejscem jego stałego zamieszkania, którego obowiązek spłaty odroczony jest do momentu śmierci kredytobiorcy lub następuje wskutek wypowiedzenia umowy przez bank w przypadkach określonych w ustawie.</p>

Zestawienie uwag do założeń do ustawy sankcjonującej odwrócony kredyt hipoteczny – wersja skrócona

		<p>doprecyzować twierdzenie „miejsce stałego zamieszkania”.</p> <p>Ustawowy zapis wymagający by nieruchomości stanowiła miejsce stałego zamieszkania kredytobiorcy jest nieuzasadniony. Wydaje się, że hipoteczne zabezpieczenie wierzycielności banki połączone z innymi środkami kontroli stanu nieruchomości stanowią wystarczające zabezpieczenie interesu banku. Ponadto ani definicja ani proponowane rozwiązania nie odnoszą się do sytuacji, w której kredytobiorca pozostaje współwłaścicielem mieszkania. Zapisy ustawy powinny również uwzględniać uprawnienia współwłaściciela nieruchomości.</p> <p>Nie do końca właściwe jest wskazanie w definicji tylko banku jako uprawnionego do wcześniejszego rozwiązania umowy w kontekście umożliwienia beneficjentowi wcześniejszej spłaty zobowiązania. Naszym zdaniem najlepiej nie ujmować w definicji zapisów traktujących o rozwiązaniu umowy.</p> <p>Zespół Parlamentarny – wydaje się, że ograniczenie hipoteki do nieruchomości zamieszkałej przez kredytobiorcę jest nieuzasadnionym zawężeniem stosowania kredytu.</p> <p>PZU – niejasna jest intencja zawarcia w definicji produktu obowiązku zamieszkiwania przez kredytobiorcę w danej nieruchomości mieszkalnej. Wystarczającym zapisem byłby zapis o własności nieruchomości przez potencjalnego kredytobiorcę. Co w przypadku współwłasności, np. kiedy obojduje małżonkowie są współwłaścicielami?</p> <p>Asymetryczne traktowanie obu stron umowy – kredytobiorca nie ma możliwości rozwiązania umowy, w przeciwieństwie do banku.</p> <p>Min. Infrastruktury – brak uwag</p> <p>UOKiK – posłużenie się sformułowaniem „własność kredytobiorcy” nasuwa wątpliwość czy zakresem regulacji objęte jest również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinne).</p> <p>W przypadku gdy kredytobiorca jest właścicielem więcej niż jednej nieruchomości, zaproponowana definicja wyłącza możliwość korzystania z odwróconego kredytu hipotecznego w odniesieniu do pozostałych nieruchomości (możliwe tylko jedno miejsce stałego zamieszkania).</p> <p>Problematyczne mogą okazać się również sytuacje, w których kredytobiorca jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości. Rozważenia wymaga sytuacja współwłasności małżeńskiej.</p> <p>KPF – akceptuje przedłożoną propozycję definicji</p>
Beneficjenci	Do zawarcia umowy kredytu uprawnione byłyby osoby, które osiągnęły wiek emerytalny zgodnie z przepisami art. ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych – 60 lat dla kobiet i 65 lat dla mężczyzn. Ewentualnie można rozważyć ujednoczenie minimalnej granicy wiekowej uprawniającej do zawierania umów o odwrócony kredyt hipoteczny i ustalić na poziomie 65 lat, gdzie już wszystkie kobiety i wszyscy mężczyźni będą emerytami. Na	<p>ZBP – osoby fizyczne znajdujące się na emeryturze lub rencie i będące właścicielami zabudowanej nieruchomości. Z drugiej jednak strony nie ma chyba także przesłanek merytorycznych lub społecznych do ograniczenia grupy potencjalnych beneficjentów.</p> <p>Prof. Pisuliński – Kwestia określenia kredytobiorcy zależy od funkcji, jaką umowa ta ma pełnić. Zapewne ograniczenie wiekowe podytowane jest tym, by można ocenić przypuszczalny termin spłaty kredytu i aby nie wydłużać go nadmiernie. Jednakże co do przewidywalności śmierci kredytobiorcy można posłużyć się metodami wypracowanymi na potrzeby umów ubezpieczenia na życie. Należy pamiętać, że taka regulacja, jeśli miałaby prowadzić do ograniczenia swobody umów, musi znajdować odpowiednie uzasadnienie. Inaczej można by nawet kwestionować jej zgodność z konstytucją.</p> <p>Ministerstwo Sprawiedliwości – Celowe byłoby określenie sztywnego przedziału wiekowego dla osób mogących ubiegać się o kredyt (np. 62 lata).</p> <p>Dep. DSP Min. Sprawiedliwości – zasadne, aby wiek beneficjentów podlegał ustawowym ograniczeniom. Można natomiast rozważyć, czy właściwe byłoby przyjęcie wieku emerytalnego zgodnie z aktualnym stanem prawnym, czy też ujednoczenie minimalnej granicy wiekowej tak dla kobiet, jak i mężczyzn.</p> <p>Dep. DD – bez uwag</p>

Zestawienie uwag do założeń do ustawy sankcjonującej odwrócony kredyt hipoteczny – wersja skrócona

<p>Badanie zdolności kredytowej</p>	<p>etapie tworzenia przepisów dotyczących odwróconego kredytu hipotecznego nie zakładamy poszerzenia katalogu beneficjentów produktu o inne grupy odbiorców, nie negując jednakże takiej możliwości już na etapie funkcjonowania reverse mortgage na polskim rynku.</p>	<p>KNF – ze względu na zapisy konstytucyjne wprowadzenie jakiegokolwiek ustawowego ograniczenia wiekowego byłoby złamaniem ustawy zasadniczej w zakresie niedyskryminowania ze względu na wiek. Jednocześnie jednak ze względu na specyfikę produktu powinien być on skierowany do ludzi starszych. Ma to znaczenie zarówno dla beneficjenta w kontekście wysokości wypłacanych kwot, jak i dla podmiotu oferującego RM.</p> <p>Zespół Parlamentarny – ograniczenie dostępności kredytu do osób będących na emeryturze (ale bez podawania wieku, bo będzie się on wkrótce zmieniał).</p> <p>PZU – bez uwag</p> <p>Min. Infrastruktury – bez uwag</p> <p>UOKiK – bez uwag</p> <p>KPF – uzasadnione wprowadzenie wieku minimalnego, uprawniającego do zawarcia umowy RM. Wiek 65 lat jest odpowiedni. Jednakże jednoznaczne określenie wieku uprawniającego do zawarcia powyższej umowy wymagałoby analiz tablic życia Polaków.</p> <p>ZBP – wyłączyć obowiązek badania zdolności kredytowej</p> <p>Prof. Pisuliński – ustalenie wielkości zadłużenia na chwilę zawierania umowy może mieć znaczenie dla podjęcia decyzji, czy w ogóle zawrzeć tę umowę. Jeżeli istnieje duże ryzyko, że inni wierzyciele przeprowadzą egzekucję z nieruchomości, skutkiem tego powinna być odmowa zawarcia umowy, gdyż sprzedaż egzekucyjna nieruchomości doprowadzi do wygaśnięcia hipoteki i przedterminowej spłaty kredytu.</p> <p>Ministerstwo Sprawiedliwości – wyłączenie zastosowania art. 70 Pb uzasadnione</p> <p>Dep. DSP Min. Sprawiedliwości – wyłączenie zastosowania art. 70 pb. uzasadnione</p> <p>Dep. DD – bez uwag</p> <p>KNF – całkowite pominięcie art. 70 Pb stanowiącego o obowiązku badania przez bank zdolności kredytowej nie jest zasadne. Badanie zdolności kredytowej klienta powinno być zastąpione „badaniem nieruchomości”, czyli ostrożną wyceną jej wartości, adekwatną w długim okresie czasu.</p> <p>Zespół Parlamentarny – wydaje się, że nieruchomości powinna być wystarczającym zabezpieczeniem kredytu</p> <p>PZU – bez uwag</p> <p>Min. Infrastruktury – bez uwag</p> <p>UOKiK – wyłączyć badanie zdolności kredytowej</p> <p>KPF – wyłączyć badanie zdolności kredytowej</p>
<p>Obowiązki informacyjne banku wobec klienta</p>	<p>Ustawa powinna jednoznacznie definiować obowiązki informacyjne banku, zarówno na poziomie przedumownym, jak też umownym. Mając na uwadze szczególne gromy beneficjentów tego produktu zakres i sposób przekazywania istotnych informacji o produkcie powinien</p>	<p>ZBP – klient nie może być obciążony dodatkowymi kosztami lub obowiązkami, które nie zostały wskazane uprzednio w umowie. Pisząc konkretne przepisy można się opierać na dotychczas obowiązujących polskich oraz europejskich standardach informacyjnych w obszarze kredytu konsumenckiego.</p> <p>Prof. Pisuliński – zgodzić się należy z propozycją wprowadzenia obowiązków informacyjnych banku wobec kredytobiorcy. Natomiast trudno na tym etapie proponować konkretne obowiązki, zależy to bowiem od ukształtowania projektowanej umowy.</p> <p>Ministerstwo Sprawiedliwości – konieczne zawarcie w przyszłej ustawie jak najszerszego katalogu obowiązków informacyjnych banku wobec klienta. Konieczne wprowadzenie jednoznacznych norm ograniczających jakąkolwiek możliwość swobodnego namawiania klienta, używania „drobnych czcionek pisma”, czy też podpisywanie umowy w jak</p>

Zestawienie uwag do założeń do ustawy sankcjonującej odwrócony kredyt hipoteczny – wersja skrócona

<p>być określony w sposób szczegółowy. W szczególności bank powinien udzielić w sposób wyczerpujący, przejrzysty i zrozumiały dla klienta informacji o wszystkich kosztach i obciążeniach wynikających dla kredytobiorcy, o obowiązkach i ograniczeniach oraz o przysługujących prawach.</p>	<p>najszerszym terminie. Można rozważyć regulacje wprowadzające konieczność asekuracji seniora, zawierającego umowę o obowiązek obecności osoby, która działałaby w interesie klienta – warunek pożądanym lub obligatoryjnym – innej osoby ze strony banku, która w odpowiednim trybie wytłumaczyłaby klientowi ryzyko związane z zawarciem umowy.</p> <p>Dep. DSP Min. Sprawiedliwości – Obowiązki informacyjne powinny dotyczyć:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o liczności skutkujących lub mogących skutkować wypowiedzeniem umowy przez bank, a w konsekwencji obowiązkiem spłaty kredytu, - wszystkich kosztów związanych z zawarciem umowy, - charakteru ustanawianego obciążenia na nieruchomości i skutkach dokonania stosownych wpisów w księgach wieczystych ujawniających hipotekę oraz ewentualne rozszerzenia banku, - obowiązku utrzymania nieruchomości w odpowiednim stanie, w tym dokonywania bieżących napraw i remontów, - obowiązku terminowego uiszczania opłat związanych z nieruchomością, - obowiązku stałego zamieszkiwania w nieruchomości, - wszelkich ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością, - zakresie odpowiedzialności kredytobiorcy za spłatę kredytu z odsetkami oraz konsekwencjach naruszeń ww. obowiązków, ograniczeń, jak i praw beneficjenta. <p>Dep. DD – bez uwag</p>
	<p>KNF – pożądaną włączenie kredytów zabezpieczonych hipotecznie, w tym RM, do przepisów nowelizowanej ustawy o kredycie konsumenckim, w zakresie wymogów informacyjnych wobec konsumenta. Podczas prac nad nowelizacją ustawy powinno się rozważyć rozszerzenie zakresu obowiązków informacyjnych wobec konsumenta zgodnie z zapisami nowej dyrektywy CCD.</p> <p>Zespół Parlamentarny – warto rozważyć, czy informowanie i podpisywanie umowy nie powinno być dokonywane w obecności urzędnika publicznego (jeśli jest oraz za zgodą zainteresowanych). Być może warto, by wśród informacji znalazła się i ta o możliwości skorzystania z bezpłatnej pomocy prawnej. System takiej pomocy właśnie powstaje. Informowanie o warunkach i skutkach umowy to najwrażliwszy moment transakcji. Musi być szczegółowo opisany i gwarantować, że decyzja została podjęta świadomie. Inaczej, podobnie jak przy testamentach, decyzje mogą być podważane i banki będą się procesować z rodzinami. Mogłoby to skompromitować całe przedsięwzięcie.</p> <p>PZU – bez uwag</p>
	<p>Min. Infrastruktury – bez uwag</p> <p>UOKiK – nacisk na pełne, przejrzyste, zrozumiałe i precyzyjne informowanie konsumentów o produkcie, jak również łatwe porównywanie ofert banków. Sposobem osiągnięcia ww. celu byłoby nałożenie na kredytodawców obowiązku przekazywania konsumentom, przed zawarciem umowy, informacji o produkcie, w szczególności o jego kosztach, w postaci informacyjnego formularza przedumownego, którego wzór dołączony został do ustawy.</p> <p>KPF – obowiązki informacyjne banku wobec klienta będą najprawdopodobniej określone w przepisach implementujących CCD w Polsce, która prawdopodobnie obejmie kredyty hipoteczne. Wówczas będzie można rozważyć czy zakres tych obowiązków określony tą regulacją jest wystarczający, czy też wymaga uzupełnienia.</p> <p>ZBP – nie ma potrzeby wprowadzania obowiązku stałego zamieszkiwania kredytobiorcy w nieruchomości, należałoby również zrezygnować z wprowadzania zakazu udostępniania osobom trzecim, czy wynajmowania nieruchomości</p>
<p>Prawa, obowiązki i ograniczenia kredytobiorcy</p>	<p>Kredytobiorca powinien mieć ustawowo zagwarantowane prawo do zamieszkiwania w nieruchomości przez cały okres</p>

Zestawienie uwag do założeń do ustawy sankcjonującej odwrócony kredyt hipoteczny – wersja skrócona

	<p>trwania umowy kredytowej, chyba że w sposób istotny narusza postanowienia tej umowy i istnieją przesłanki do wcześniejszego wypowiedzenia umowy przez bank. Należałoby ponadto rozstrzygnąć, że nie powoduje wygaśnięcia umowy kredytowej sytuacja, kiedy z różnych względów wartość wierzytelności banku przewyższy wartość nieruchomości. Klient miałby w tym przypadku prawo dalszego zamieszkiwania w nieruchomości, niezależnie od sposobu postępowania banku w zakresie kontynuowania wypłat z tytułu RM.</p> <p>Należałoby zobligować bank do określenia w sposób przejrzysty i zrozumiały dla klienta wszystkich obowiązków i ograniczeń, jakie wynikają z tytułu zawarcia umowy RM. W szczególności należy poinformować o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obowiązku utrzymywania nieruchomości w odpowiednim stanie, - obowiązku dokonywania bieżących napraw i remontów, - obowiązku terminowego uiszczania opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, - obowiązku stałego zamieszkiwania w nieruchomości, 	<p>Prof. Pisuliński – Do uregulowania jest sprawa dalszego postępowania w razie wypowiedzenia umowy przez bank (względnie przez kredytobiorcę, jeśli dopuści się tą możliwość), np. terminu opuszczenia nieruchomości. Dalsze zamieszkiwanie w nieruchomości przez kredytobiorcę może bowiem utrudnić jej sprzedaż (gdyby był do niej uprawniony np. bank). Co do zasady należy tak określić wysokość kredytu, aby nie mogła ona w zasadzie przekroczyć wartości nieruchomości. Wątpliwości nasuwają się wobec obowiązku stałego zamieszkiwania w nieruchomości. Inna wątpliwość dotyczy ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością. Gdyby miało to oznaczać całkowite wyłączenie możliwości rozporządzania nieruchomością (bez zgody banku), powodowałoby to powstanie „ułamnej” własności. Takie ograniczenie mogłoby zostać uznane za naruszenie istoty własności, a zatem za niedopuszczalne w świetle art. 64 ust. 3 konstytucji. Również zakaz oddawania nieruchomości w najem lub do nieodpłatnego korzystania innym osobom nie mógłby być bezwarunkowy (art. 688² KC).</p> <p>Oczywiste jest, że kredytobiorca winien znać konsekwencje naruszenia obciążających go obowiązków.</p> <p>Ministerstwo Sprawiedliwości – należałoby zobligować bank do jak najszerszego i zrozumiałego informowania klienta o obowiązkach i ograniczeniach kredytobiorcy.</p> <p>Dep. DSP Min. Sprawiedliwości – przedstawione założenia co do praw, obowiązków i ograniczeń kredytobiorcy wydają się wystarczające</p> <p>Dep. DD – należałoby zrezygnować z obowiązku stałego zamieszkiwania w nieruchomości</p> <p>KNF – należy odstąpić od wymogu stałego zamieszkiwania w nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie. Kredytobiorca powinien mieć ustawowo zagwarantowane prawo do zamieszkiwania w nieruchomości przez cały okres trwania umowy kredytowej. Pożądanym wydaje się zapis stanowiący, że sytuacja, w której z różnych względów wartość wierzytelności banku przewyższy wartość nieruchomości nie powoduje wygaśnięcia umowy kredytowej. Wymóg stałego zamieszkiwania w nieruchomości oraz inne ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością takie jak zakaz udostępniania osobom trzecim, wynajmowanie nieruchomości, wydają się nadmierowe.</p> <p>Wydaje się, że należy wprowadzić dodatkowe uregulowania m.in. konieczność przeprowadzania okresowych inspekcji w nieruchomości przez pracowników banku, czy dostarczanie przez klienta do banku dokumentów potwierdzających regulowanie wymaganych opłat. Należałoby dodać obowiązek ubezpieczenia nieruchomości oraz zakaz zbycia i obciążenia nieruchomości.</p> <p>Zespół Parlamentarny – nakładanie na kredytobiorcę obowiązku zamieszkiwania w nieruchomości i bezwzględne zakazu jej czasowego udostępniania osobom trzecim nie wydaje się celowe. Nieuzasadniony jest również zakaz udostępniania nieruchomości osobom trzecim lub wynajmowania.</p> <p>PZU – należałoby wprowadzić odpowiednie zapisy dotyczące nieruchomości, w których kredytobiorca nie zamieszkuje. Należałoby ponadto doprecyzować, co będzie w sytuacji, gdy kredytobiorca na stałe zmuszony jest przebywać w ośrodkach zdrowotnych: szpitalu, hospicju lub ośrodkach opiekuńczych. Czy wtedy dopuszczalna będzie możliwość np. wynajmu nieruchomości?</p> <p>Min. Infrastruktury – bez uwag</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zestawienie uwag do założeń do ustawy sankcjonującej odwrócony kredyt hipoteczny – wersja skrócona

	<p>– ograniczeniach w rozporządzeniu nieruchomości – zakaz udostępniania osobom trzecim, wynajmowania, wykonywanie modernizacji po uzyskaniu akceptacji ze strony banku itp.</p> <p>Bank powinien również poinformować klienta o konsekwencjach niedotrzymania postanowień umowy w tym zakresie.</p>	<p>UOKiK – posłużenie się sformułowaniem, iż kredytobiorca w sposób istotny narusza postanowienia umowy, w związku z czym istnieją przesłanki do wcześniejszego wypowiedzenia umowy przez bank, nie jest dostatecznie precyzyjne – okoliczności które umożliwiałyby bankowi wypowiedzenie umowy należałoby określić jak najprecyzyjniej oraz wyciszyć enumeratywnie już w samej ustawie.</p> <p>Należy przychylić się do propozycji, zgodnie z którą kredytobiorca miałby prawo dalszego zamieszkiwania w nieruchomości, niezależnie od sposobu postępowania banku w zakresie kontynuowania wypłat z tytułu RM.</p> <p>Obowiązki i ograniczenia konsumenta powinny być ujęte w sposób bardzo precyzyjny, w szczególności w zakresie kosztów, jakie w związku z zawarciem i wykonywaniem umowy konsument jest zobowiązany ponieść. Co należy rozumieć przez „odpowiedni” stan nieruchomości; czy w ramach opłat związanych z utrzymywaniem nieruchomości uwzględniane jest ubezpieczenie, a jeżeli tak to jaki ma być rodzaj ubezpieczenia; czy kredytobiorca jest zobowiązany do pokrywania kosztów ewentualnych ubezpieczeń, jeśli tak to precyzyjnie wskazać jakie są to ubezpieczenia; co oznacza obowiązek „stałego” zamieszkiwania w nieruchomości.</p> <p>KPF – Założenie dotyczące ograniczenia możliwości rozporządzania nieruchomością wymaga pewnego doprecyzowania. Należałoby tu wskazać inne możliwości jak np. obowiązek spłaty innych zobowiązań zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomości i tym samym obowiązek wpisania roszeń banku, będącego wierzycielem z tytułu umowy RM na pierwszym miejscu. Jednocześnie można byłoby rozważyć możliwość wprowadzenia do umów RM zapisów zobowiązujących beneficjenta do zawiadomienia banku z odpowiednim wyprzedzeniem o planowanych rozporządzeniach nieruchomością.</p>
<p>Wycena nieruchomości</p>	<p>Przed zawarciem umowy RM konieczne jest oszacowanie wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Kwestią otwartą pozostaje, jaką wartość miałyby szacować rzeczoznawca – aktualną wartość rynkową, czy wartość skorygowaną o czynnik czasowy (np. wartość bankowo-hipoteczną).</p> <p>Należałoby ponadto zobowiązać bank do okresowego dokonywania wyceny wartości nieruchomości w czasie trwania umowy kredytowej, np. co 5 lat. Kwestią otwartą pozostaje, czy wyniki wyceny okresowej miałyby mieć wpływ na kwoty wypłat z tytułu RM (ewentualnie czy korekta tylko in minus, czy możliwe byłoby również zwiększenie kwot wypłat przy znaczącym wzroście wartości nieruchomości w czasie).</p>	<p>ZBP – weryfikacja kwoty in minus byłaby możliwa wyłącznie w czasie, gdy będzie jeszcze trwało wypłacanie transz kredytu, natomiast powinna być wyłączone w przypadku jednorazowej wypłaty.</p> <p>Prof. Pisuliński – wartość nieruchomości powinna zostać odpowiednio skorygowana (uwzględnić należy przewidywany termin spłaty i zmianę wartości nieruchomości w tym okresie), powinien także istnieć obowiązek okresowego sprawdzania wartości nieruchomości. Pojawia się w związku z tym pytanie o koszty takiej wyceny (czy w-całości miałyby je ponosić kredytobiorca, czy też należałoby obciążyć bank obowiązkami ponoszenia w części kosztów tej wyceny). Zmiana wartości nieruchomości powinna mieć wpływ na zmianę wysokości wypłacanych kredytobiorcy kwot.</p> <p>Ministerstwo Sprawiedliwości – rzeczoznawca powinien przyjmować aktualną wartość rynkową nieruchomości. Przyjęcie wartości skorygowanej o czynnik czasowy mogłoby powodować trudności interpretacyjne, szczególnie w zakresie potencjalnego kredytobiorcy. Uzasadnione y dokonywanie wyceny nieruchomości w czasie trwania umowy kredytu przez bank – bank mógłby dokonywać korekty umowy – jedynie in plus dla klienta w przypadku jednorazowej wypłaty kwoty kredytu klientowi, natomiast w przypadku kredytu wypłacanego w ratach dopuszczalna byłaby korekta in minus.</p> <p>Dep. DSP Min. Sprawiedliwości – bez uwag</p> <p>Dep. DD – bez uwag</p> <p>KNF – Ustalona dla potrzeb RM wartość nieruchomości powinna być określona w sposób ostrożny i odzwierciedlać długoterminową wartość nieruchomości, czego nie zapewnia wartość rynkowa, a zapewnia wartość bankowo-hipoteczną. e. Wprowadzenie wymogu ustalania tej długoterminowej wartości wymagałoby zmiany co najmniej w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych.</p> <p>Zespół Parlamentarny – wartość nieruchomości powinna być określana co pewien czas. Zmiana wyceny powinna wpływać na wysokość kwoty wypłacanej kredytobiorcy. Powinna to być wycena rynkowa. Kredytobiorca powinien mieć wpływ na wybór dokonującego wyceny. Okresowe wyceny wydają się konieczne. Jednakże jeżeli wartość nieruchomości wzrasta to</p>

Zestawienie uwag do założeń do ustawy sankcjonującej odwrócony kredyt hipoteczny – wersja skrócona

		<p>kwoty wypłat powinny być zwiększane.</p> <p>PZU – bez uwag</p> <p>Min. Infrastruktury – możliwe jest przyjęcie zarówno wartości rynkowej, jak i wartości skorygowanej o czynnik czasowy, przy czym w obu przypadkach wartość taka powinna być obowiązkowo określana przez rzeczoznawcę majątkowego. Bardziej adekwatne byłoby jednak stosowanie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości. Kwota udzielonego kredytu powinna być zatem uzależniona od aktualnej wartości rynkowej. Wartość ta powinna być okresowo weryfikowana (potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego lub też, gdy brak jest możliwości takiego potwierdzenia, poprzez dokonanie ponownej wyceny nieruchomości). Weryfikacja wartości powinna być podstawą do dalszych czynności banku zmierzających do korekty kwoty wypłacanej kredytobiorcy zarówno in plus jak i in minus.</p> <p>UOKiK – należy określić częstotliwość, z jaką miałyby być dokonywana wycena oraz wskazać podmiot, który zobowiązany byłby do ponoszenia jej kosztów. Korekty kwoty wypłacanej kredytobiorcy powinny być dokonywane zarówno in minus, jak i in plus. Przyjęcie zasad, że korekta dokonywana będzie jedynie in minus preferowałoby jedynie interes ekonomiczny kredytodawcy i naruszałoby zasadę równorzędności stron umowy.</p> <p>KPF – Bank powinien mieć obowiązek dokonywania wyceny nieruchomości w czasie trwania umowy kredytowej. Wskazana częstotliwość co 5 lat jest uzasadniona, jednakże dodatkowe wyceny nieruchomości winny być dokonywane w szczególności w okresach gwałtownych zmian gospodarczych. Wyniki okresowej wyceny powinny być podstawą do korekty in plus. Korektę in minus można byłoby potraktować ewentualnie jako sankcję związaną z niewypełnieniem lub nienależytym wypełnieniem obowiązku utrzymania nieruchomości w stanie nalezitym.</p> <p>ZBP – zaproponowane rozwiązanie wydaje się optymalne z punktu widzenia niezbędnego ograniczenia różnych rodzajów ryzyka, na które narażony jest kredytodawca</p> <p>Prof. Pisuliński – należy się zgodzić, że hipoteka zabezpieczająca zwrot kredytu co do zasady powinna mieć pierwszeństwo przed innymi hipotekami obciążającymi tą nieruchomość. Gdyby jednak istniała inna hipoteka na nieznaczną kwotę (przykład – przedwojenne hipoteki, które nie podlegają wykreśleniu z urzędu, ale których obecna wartość jest niewielka), należałoby może dopuścić zabezpieczenie kredytu na tej nieruchomości. Powstaje jednak problem o skutek zawarcia umowy w przypadku, gdy hipoteka nie byłaby wpisana na pierwszym miejscu – czy wtedy umowa o kredyt byłaby nieważna?</p> <p>Ministerstwo Sprawiedliwości – umiejscowienie hipoteki zabezpieczającej należności z tytułu kredytu jest zagadnieniem wymagającym dalszych analiz systemowych. Jednak w chwili obecnej wydaje się, że nie ma przeszkód by hipoteka zabezpieczająca kredyt była wpisywana na pierwszym miejscu.</p> <p>Dep. DSP Min. Sprawiedliwości – akceptacja dla propozycji, aby hipoteka zabezpieczająca kredyt była wpisywana na pierwszym miejscu. Oczywiście jest, że powodować to będzie ograniczenie dostępności produktu.</p> <p>Dep. DD – bez uwag</p> <p>KNF – zabezpieczenie wierzytelności banku poprzez ustanowienie hipoteki jest zabezpieczeniem skutecznym i sprawdzonym. Nie ma uzasadnienia dla tak daleko idącej ingerencji w ustawę o księgach wieczystych i hipotece. Uprzywilejowanie niniejszej hipoteki względem innych hipotek mogłoby prowadzić do pokrzywdzenia wierzycieli hipotecznych z hipotek ustanowionych i wpisanych do ksiąg wieczystych wcześniej. Chyba że umowa o RM zastrzeże obowiązek spłaty zaciągniętego już kredytu z rat wypłaconych w ramach realizacji umowy o RM lub przy ustalaniu łącznej wysokości wypłaconych środków skoryguje wartość nieruchomości o wartość obciążenia hipotecznego i od skorygowanej wartości ustali LTV oraz kwotę RM.</p>
Zabezpieczenie hipoteczne	<p>Hipoteka zabezpieczająca należność z tytułu RM powinna być ustanowiona na pierwszym miejscu w księdze wieczystej. Wyjątkiem byłaby sytuacja, w której na pierwszym miejscu ustanowiona została hipoteka zabezpieczająca zaciągnięty w przeszłości kredyt hipoteczny na zakup danej nieruchomości.</p>	

Zestawienie uwag do założeń do ustawy sankcjonującej odwrócony kredyt hipoteczny – wersja skrócona

		<p>Zespół Parlamentarny – akceptacja</p> <p>PZU – bez uwag</p> <p>Min. Infrastruktury – bez uwag</p> <p>UOKiK – akceptacja</p> <p>KPF – akceptacja</p>
<p>Kalkulacja kwoty kredytu</p>	<p>Maksymalna kwota kredytu powinna być uzależniona od wieku kredytobiorcy oraz wartości nieruchomości, przy uwzględnieniu kształtowania się wysokości stóp procentowych. W naszej opinii nie należałoby określać sztywnych limitów odnośnie maksymalnej kwoty kredytu. Należałoby raczej dopuścić elastyczne kształtowanie ofert banków, a jedynie rozważyć zobligowanie banków do zachowania należytej ostrożności przy kalkulewaniu maksymalnej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego. Ewentualne regulacje w tym zakresie powinny zostać określone na poziomie rozporządzenia.</p>	<p>ZBP – biorąc pod uwagę doświadczenia innych krajów kwota takiego kredytu oscyluje w granicach 50% wartości nieruchomości będącej podstawą umowy o RM. Z drugiej jednak strony powstaje pytanie, czy przepisy tego rodzaju w ogóle powinny się znaleźć w ustawie, a nie np. w rekomendacjach nadzoru bankowego.</p> <p>Prof. Pisuliński – co do zasady należy się zgodzić z przedstawionym założeniem, że kwota kredytu powinna być ustalana przez bank. Tym niemniej nie wydaje się prawidłowe, aby dopuszczalny pułap wypłat regulowało rozporządzenie. Powinno to nastąpić raczej w ustawie (chodzi o ograniczenie swobody umów wynikające z KC).</p> <p>Ministerstwo Sprawiedliwości – przyjęte założenie, iż maksymalna kwota kredytu powinna być uzależniona od wieku kredytobiorcy oraz wartości nieruchomości wydaje się prawidłowe. Ustawowe zobligowanie banków do zachowania należytej staranności przy kalkulewaniu maksymalnych kwot kredytu wydaje się nadregulacją. Co najmniej dyskusyjne jest natomiast regulowanie tych zagadnień na poziomie aktu wykonawczego – źródła prawa mniej znanego potencjalnym klientom oferowanej usługi.</p> <p>De. DSP Min. Sprawiedliwości – akceptacja</p> <p>Dep. DD – bez uwag</p> <p>KNF – ustanowione regulacje powinny nakładać limit udziałowej pożyczki/kredytu. Bazując na doświadczeniach innych państw w tym zakresie, limit ten można ustalić na poziomie 50-60% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie.</p> <p>Zespół Parlamentarny – akceptacja, z zastrzeżeniem braku akceptacji dla delegowania istotnych kwestii odnoszących się do odwróconej hipoteki do aktu wykonawczego.</p> <p>PZU – bez uwag</p> <p>Min. Infrastruktury – bez uwag</p> <p>UOKiK – bez uwag</p> <p>KPF – akceptacja</p>
<p>Wcześniejsza spłata kredytu</p>	<p>Ustawa powinna gwarantować kredytobiorcy możliwość spłaty odwróconego kredytu hipotecznego w każdym momencie trwania umowy kredytowej, przy czym nie należy rozstrzygać na poziomie ustawowym kwestii odpłatności z tytułu wcześniejszej</p>	<p>ZBP – można zaakceptować propozycję, z tym że przedterminowa spłata będzie raczej wydarzeniem nadzwyczajnym.</p> <p>Prof. Pisuliński – z założeniem należałoby się w pełni zgodzić. Natomiast nie można pozostawić całkowicie swobody stronom w określaniu wysokości ewentualnego wynagrodzenia dla banku z tytułu wcześniejszej spłaty. Jeśli nawet ustawa nie określałaby maksymalnej kwoty wynagrodzenia, to powinna precyzować sposób jego ustalania, co pozwoliłoby – w razie sporu – ocenić, czy wynagrodzenie nie jest nadmierne.</p> <p>Ministerstwo Sprawiedliwości – należy poprzeć założenie, że ustawa powinna gwarantować kredytobiorcy możliwość wcześniejszej spłaty kredytu. Jednak wydaje się, że ustawa powinna zawierać regulacje, że czynność ta nie może rodzić,</p>

Zestawienie uwag do założeń do ustawy sankcjonującej odwrócony kredyt hipoteczny – wersja skrócona

	<p>splaty. Kwestia wynagrodzenia banku z tytułu wcześniejszej spłaty powinna być rozstrzygana w umowie kredytowej.</p>	<p>przynajmniej znacznych, kosztów po stronie klienta (wprowadzenie przynajmniej maksimum).</p> <p>Dep. DSP Min. Sprawiedliwości – wydaje się właściwe, by ustawowo zagwarantować możliwość wcześniejszej spłaty. Natomiast kwestia wynagrodzenia banku powinna wynikać z umowy.</p> <p>Dep. DD – ustawa powinna gwarantować nie tylko kredytobiorcy, ale również spadkobiercom i zapisobiercom możliwość spłaty odwróconego kredytu hipotecznego w każdym momencie trwania umowy kredytowej.</p> <p>KNF – kwestia ta nie powinna podlegać sztywnym regulacjom określającym uprawnienia stron umowy. Kredytobiorca powinien mieć pozostawiony wybór między produktem droższym, którego wcześniejsza spłata wiązałaby się z koniecznością uiszczenia przez kredytobiorcę określonej opłaty, a produktem tańszym, którego wcześniejsza spłata nie wiązałaby się z żadnymi konsekwencjami finansowymi dla kredytobiorcy.</p> <p>Zespół Parlamentarny – pojawia się kwestia, czy np. dzieci nie mogłyby być współkredytobiorcami. Jest to oczywiście ryzykowne, ale ułatwiłoby kwestię wcześniejszej spłaty. Warto rozważyć taką sytuację, gdy np. dzieci postanowiły odzyskać pełnię praw do nieruchomości starzejących się rodziców i chcą ponieść koszty opieki nad nimi. Rodzice mogą być już w tym czasie ubezwłasnowolnieni albo niezdolni do samodzielnej egzystencji.</p> <p>PZU – bez uwag</p>
<p>Możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy przez bank</p>	<p>Bank powinien mieć możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy kredytu w sytuacji niedotrzymania przez klienta obowiązków określonych w umowie (patrz pkt. 6). Jednocześnie mając na uwadze szczególną grupę odbiorców tego produktu należałoby zagwarantować im pewną ochronę tak. Można rozważyć wprowadzenie zasady, zgodnie z którą w przypadku naruszenia przez kredytobiorcę postanowień umowy bank najpierw byłby zobligowany do podjęcia działań mających na celu usunięcie nieprawidłowości, a dopiero kiedy te działania okazałyby się</p>	<p>Min. Infrastruktury – bez uwag</p> <p>UOKiK – kwestia odpłatności z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu powinna zostać uregulowana w samej umowie, a nie w mającej do niej zastosowanie np. tabeli opłat i prowizji tak, aby bank nie mógł dokonywać w sposób jednostronny ewentualnych zmian w tym zakresie. Powyższy wymóg powinien zostać wprost wskazany w ustawie. Dodatkowo, informacja na temat ewentualnej odpłatności z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu powinna być zamieszczana w informacyjnym formularzu przedumownym tak, aby konsument miał możliwość porównania ofert banków w tym zakresie.</p> <p>KPF – być może należałoby rozważyć regulację dotyczącą otrzymania przez bank rekompensaty z tytułu wcześniejszej spłaty, podobnie do regulacji określonej w CCD, gdyż nie można wykluczyć, iż kredyty hipoteczne będą objęte CCD.</p> <p>ZBP – kredyt podlegałby zwrotowi w razie śmierci kredytobiorcy albo nieotrzymania nieruchomości w należytym stanie. Należy także pamiętać o interesie kredytodawcy, a w szczególności powinno się podjąć próbę ograniczenia szeregu rodzajów ryzyka związanych z RM.</p> <p>Prof. Pisuliński – przedstawione zasady wypowiedzenia umowy przez bank należy zaakceptować. W szczególności na podkreślenie zasługuje wymóg wyznaczenia odpowiedniego terminu dla kredytobiorcy na usunięcie naruszenia zanim bank dokona wypowiedzenia.</p> <p>Ministerstwo Sprawiedliwości – należy podzielić pogląd, iż bank miałby możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy jedynie w ściśle określonych przypadkach. Przypadki te powinny jednak zostać bezwzględnie określone w ustawie. Na pełną akceptację zasługuje propozycja zobligowania banku do podjęcia działań mających na celu usunięcie nieprawidłowości przez kredytobiorcę przed wypowiedzeniem umowy.</p> <p>Dep. DSP Min. Sprawiedliwości – akceptacja</p> <p>Dep. DD – obie strony transakcji powinny mieć możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy kredytu, a nie tylko bank. Klient powinien mieć również możliwość odstąpienia od umowy kredytu w terminie 10 dni od podpisania umowy, zgodnie z ustawą o kredycie konsumenckim.</p> <p>KNF – bank powinien mieć możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy tylko w przypadkach enumeratywnie wymienionych w ustawie. Zasadnym pozostaje postulat ustawowej regulacji ochrony kredytobiorców i ustanowienie w określonych przypadkach postępowania walidacyjnego oraz postulat umożliwienia wypowiedzenia umowy przez</p>

Zestawienie uwag do założeń do ustawy sankcjonującej odwrócony kredyt hipoteczny – wersja skrócona

	<p>nieskuteczne, dochodziłoby do wypowiedzenia umowy kredytu. Zasada ta nie odnosiłaby się do wszystkich przypadków naruszania postanowień umowy, np. w sytuacji gdy kredytobiorca zbył nieruchomości byłaby podstawa do natychmiastowego wypowiedzenia umowy.</p>	<p>kredytobiorcę połączony z wymagalnością środków wypłaconych do tej pory wraz z określonymi odsetkami.</p> <p>Zespół Parlamentarny – istnieje obawa, że w sytuacji gdy osoba starsza na skutek niedoświadczenia starczego nie jest już w stanie dbać o nieruchomość w należyty sposób, określony w umowie, wówczas umowa mogłaby być wypowiedziana, a nieruchomość rozliczona. Tego rodzaju posunięcie nie powinno mieć miejsca. Wydaje się, że powinna być stworzona możliwość przejęcia nieruchomości przez bank i dalszego wypłacania rat po to, by opłacać pobyt osoby w placówce opiekuńczej.</p> <p>PZU – bez uwag</p> <p>Min. Infrastruktury – bez uwag</p> <p>UOKiK – okoliczności w jakich bank miałby możliwość wypowiedzenia umowy powinny zostać określone w sposób precyzyjny i powinny zostać ujęte w katalogu zamkniętym, tak aby kredytodawca nie miał możliwości korzystania w sposób dowolny z przyznanego mu uprawnienia, a kredytobiorca mógł dokonać oceny czy przesłanka wypowiedzenia w postaci niespełnienia ciążącego na nim obowiązku zaistniała.</p> <p>KPF – uzasadnione byłoby wskazania, aby naruszenia umowy przez beneficjenta miały charakter rażący i umyślny.</p> <p>ZBP – należy wprowadzić rozwiązania dające pewność kredytodawcy, że będzie on w stanie w sposób szybki i efektywny zaspokoić swoje roszczenie z nieruchomości. Wydaje się, że zaproponowane w projekcie rozwiązania zmirzają we właściwą stronę.</p> <p>Prof. Pisuliński – bez uwag</p> <p>Ministerstwo Sprawiedliwości – należy podzielić propozycje przedstawione w założeniach. Ewentualne propozycje zapisów w odpowiednich aktach prawnych wymagają, jednak dalszych analiz.</p> <p>Dep. DSP Min. Sprawiedliwości – propozycja zasługuje na aprobatę. Byłoby to rozwiązanie dodatkowo zabezpieczające bank, niezależnie od przystępującego mu roszczenia o spłatę kredytu z odsetkami, w razie perturbacji związanych z jego spłatą.</p> <p>Dep. DD – przyznanie bankowi roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości powinno być dopuszczalne wyłącznie w formie aktu notarialnego.</p> <p>KNF – wprowadzając instytucję odwróconego kredytu hipotecznego należy ją dostosować do obowiązujących przepisów, często mających charakter ius cogens. Kwestia synchronizacji nowych przepisów z przepisami dotychczas obowiązującymi powinna zostać wnikliwie rozważona.</p> <p>Zespół Parlamentarny - akceptacja</p> <p>PZU – bez uwag</p> <p>Min. Infrastruktury – bez uwag</p>
<p>Zaspokojenie roszczenia banku</p>	<p>Zgodnie z propozycją Prof. Jerzego Pisulińskiego można rozważyć przyznanie bankowi roszczenia o przeniesienie własności określonej w umowie nieruchomości.</p>	

Zestawienie uwag do założeń do ustawy sankcjonującej odwrócony kredyt hipoteczny – wersja skrócona

		<p>UOKiK – bez uwag</p> <p>KPF – można zaproponować rozwiązanie, na mocy którego ustawa przewidywałaby możliwość wstąpienia spadkobierców beneficjenta w jego prawa. W wypadku niezłożeni przez spadkobierców oświadczenia o wstąpieniu w prawa beneficjenta, bank byłby uprawniony do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub o ponownym odwróceniu hipoteki na rzecz spadkobierców.</p>
<p>Ograniczenie odpowiedzialności kredytobiorcy do wartości nieruchomości</p>	<p>W celu zabezpieczenia interesów seniorów zasadne wydaje się wprowadzenie, wzorem innych krajów, ograniczenia odpowiedzialności dłużnika wyłącznie do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.</p>	<p>ZBP – wydaje się, że takie ograniczenie jest uzasadnione.</p> <p>Prof. Pisuliński – Byłaby to cecha odróżniająca tą umowę od innych umów o kredyt. Należałoby rozważyć wprowadzenie obowiązkowego ubezpieczenia spłaty kredytu, co zmniejszałoby ryzyko banku z tytułu zawieranych umów. W tym zakresie można skorzystać z rozwiązań zawartych w prawie hiszpańskim.</p> <p>Ministerstwo Sprawiedliwości – propozycja do zaakceptowania</p> <p>Dep. DSP Min. Sprawiedliwości – propozycja do zaakceptowania</p> <p>Dep. DD – bez uwag</p> <p>KNF – ograniczenie odpowiedzialności klienta do nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego jest uzasadnione, pod warunkiem wprowadzenia w przepisach maksymalnego LTV oraz wymogów nałożonych na właściciela, dotyczących obowiązku utrzymania nieruchomości w odpowiednim stanie, w tym jej ubezpieczenia.</p> <p>Zespół Parlamentarny – akceptacja</p> <p>PZU – bez uwag</p> <p>Min. Infrastruktury – bez uwag</p> <p>UOKiK – akceptacja</p> <p>KPF - akceptacja</p>

Uwagi do założeń ustawy o tzw. odwróconym kredycie hipotecznym prosimy kierować drogą elektroniczną na adres Biura Spraw Senatorskich bss@nw.senat.gov.pl