

Decyzja  
Prezydium KK  
nr 86/2013

ws. opinii o poselskim (KP SLD) projekcie *ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*

Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” pozytywnie ocenia inicjatywę wprowadzenia ustawą nowej usługi finansowej - odwróconego kredytu hipotecznego, która może być oferowana przez podmioty działające pod nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego lub właściwych organów nadzoru w innych niż Polska państwach członkowskich Unii Europejskich.

Celem projektu *ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym* (zwanym dalej projektem ustawy) jest umożliwienie oferowania na polskim rynku usługi finansowej polegającej na zawarciu umowy kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości beneficjenta pomiędzy m.in. bankiem a klientem. Zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego nie ma powodować przejścia na bank prawa własności nieruchomości w odróżnieniu od oferowanych przez fundusze hipoteczne rent dożywotnich polegających na przeniesieniu przez beneficjenta prawa własności nieruchomości na fundusz w zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne oraz prawo dożywotniego zamieszkania w nieruchomości.

Prezydium KK uważa, że wprowadzenie nowej instytucji finansowej, której celem jest zwiększenie dostępności długoterminowego finansowania, szczególnie dla osób starszych musi być oparte o czytelne przepisy, gwarantujące potencjalnym beneficjentom maksymalne bezpieczeństwo oraz dostęp do pełnej informacji.

Prezydium KK wnosi następujące uwagi :

1. Projektodawca nie zamieścił szczegółowego uzasadnienia do poszczególnych przepisów.
2. Przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca nie dokonuje oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, ale dokonuje oceny stanu i historii zobowiązań kredytodawcy oraz oceny stanu prawnego nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego. Zadania instytucji kredytującej są określone ogólnie, pozostawiając dużą dozę dowolności

instytucji kredytującej, bez wskazania w jaki sposób będzie badać historię zobowiązań kredytodawcy (art. 8 ust. 2 projektu).

3. Powstaje istotna wątpliwość co do dnia ustalenia rynkowej wartości nieruchomości (art. 9 projektu).
4. Ze względu na bezpieczeństwo beneficjentów postulujemy wskazanie w ustawie terminu minimalnego na dostarczenie prospektu informacyjnego (art. 10 projektu) przed zawarciem umowy kredytu hipotecznego. Projektodawca zastrzega w art. 11, że dokument przekazywany przez instytucję kredytującą nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U Nr 16, poz. 93 ze zm). Przepisy Rozdziału 3-ego zawierają różne określenia: „informacje niezbędne do podjęcia decyzji” (na jednolitym prospekcie informacyjnym) i „dokumenty przekazywane przez instytucję kredytującą”. Z ich treści nie wynika czy chodzi o te same dokumenty.
5. W umowie odwróconego kredytu hipotecznego ma zostać uregulowany sposób rozliczania kosztów pełnomocnictwa (art. 15 ust. 4), natomiast w art. 12 pkt 16 projektodawca wskazuje na sposób ewentualnego rozliczenia kosztów. Z obu przepisów nie wynika wprost kto będzie ponosił koszty pełnomocnictwa i w jakiej wysokości, co może doprowadzić do różnych interpretacji.
6. Redakcja przepisów Rozdziału 8 zatytułowanego: „Ograniczenia zaspokojenia roszczenia instytucji kredytującej do przedmiotu obciążonego hipoteką”, nie pozwala w sposób nie budzący wątpliwości na wyprowadzenie wniosku, że odpowiedzialność beneficjentów jest ograniczona do wartości nieruchomości”.
7. Projektodawca pozostawia bez rozwiązania sytuację, o której mowa w art. 33 ust.3 projektu, gdy wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym jest niższa niż wartość wierzytelności instytucji kredytującej, ustanawiając obowiązek instytucji kredytującej poinformowania o tym kredytobiorcę, spadkobierców kredytobiorcy itd.
8. W proponowanym art. 41 brak jest wskazania formy dla złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Prezydium KK zwraca uwagę, że w ubiegłym roku Ministerstwo Finansów opracowało projekt założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, do którego miały zostać wprowadzone przez Ministra Gospodarki poprawki dotyczące rent dożywnych. Projekt założeń nie został ponownie wniesiony pod obrady Rady Ministrów. Dlatego

postulujemy aby oba projekty: założeń MF oraz ustawy KP SLD zostały poddane dyskusji na forum Komisji Trójstronnej, tym bardziej, że nie ma potwierdzenia czy strona rządowa wycofała się z dalszych prac nad projektem Ministerstwa Finansów.

Gdańsk, 13 czerwca 2013 r.

Prezydium KK

NSZZ „Solidarność”

SEKRETARZ  
KK NSZZ „Solidarność”  
*Ewa Zydorek*  
Ewa Zydorek