

Decyzja
Prezydium KK
nr 150/2014

ws. opinii o *rządowym projekcie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*

Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” negatywnie ocenia brak konsultacji *projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym* przez stronę rządową. Komisja Krajowa NSZZ „Solidarność” otrzymała projekt do konsultacji od Marszałka Sejmu z powołaniem się na treść art. 19 ustawy o związkach zawodowych dopiero w momencie skierowania projektu do pierwszego czytania w Sejmie RP, co oprotestowała w piśmie stanowiącym załącznik do decyzji.

Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” dostrzega pozytywne aspekty wprowadzenia nowej usługi finansowej – odwróconego kredytu hipotecznego. Jednocześnie tak jak w decyzji ws. opinii o poselskim (KP SLD) projekcie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym zwraca uwagę, że wprowadzenie nowej instytucji finansowej, której celem jest zwiększenie dostępności długoterminowego finansowania, szczególnie dla osób starszych musi opierać się na czytelnych przepisach, które zagwarantują kredytobiorcom maksymalne bezpieczeństwo oraz dostęp do pełnej informacji. Projekt w zaproponowanej kształcie, zdaniem Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”, nie spełnia tych warunków. Niezbędne jest także poznanie stanowiska przedstawicieli drugiej strony umowy odwróconego kredytu hipotecznego, aby ocenić zainteresowanie tą formą działalności, a w konsekwencji - realne szanse wprowadzenia w życie postanowień ustawy.

Projektodawca w uzasadnieniu stwierdza, że wydłużanie się przeciętnego dalszego trwania życia jak również niskiego poziomu świadczeń emerytalnych zmusza osoby starsze do poszukiwania dodatkowych źródeł dochodów. Jest to tym bardziej oburzające, że rząd zdecydował się na przedstawienie projektu po wydłużeniu wieku emerytalnego. Bez wątpienia, decyzja o spieniężeniu zgromadzonego przez życie majątku, szczególnie przez osoby starsze jest decyzją bardzo trudną i powinna być wykorzystywana wyjątkowo.

Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” przedstawia następujące uwagi szczegółowe do *rządowego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*:

1. Art. 4 ust. 2

Projektodawca pozostawia wiele kwestii do rozstrzygnięcia w umowach odwróconego kredytu, co należy ocenić pozytywnie z punktu widzenia zasady swobody umów. Z drugiej strony tego typu podejście podważa sens regulowania tej materii w drodze osobnej ustawy. Przykładem może być wyrażenie zgody współwłaściciela nieruchomości na przyznanie kredytu lub konsekwencje rozdzielności majątkowej małżonków, których to zagadnień projekt nie reguluje.

Zastanawia również w jaki sposób będzie prowadzona egzekucja z udziału w nieruchomości.

2. Art. 7-8

Praktyka może okazać się zaskakująca dla oferującego kredyt banku, bo np. kredytobiorca uzyskuje dochód, szczególnie obecnie w zglobalizowanym świecie, w różnych walutach. Czy w takiej sytuacji bank będzie zainteresowany udzieleniem kredytu w innych walutach niż te, w których udziela go zazwyczaj.

3. Poważnym mankamentem projektu może okazać się koszt obsługi kredytu, który może przekreślić cel projektu. Przepisy projektu nie wskazują od jakiego momentu naliczane są odsetki i za jaki okres. Poza tym warto zwrócić uwagę, że wydłużanie okresu do spłaty kredytu powoduje niebezpieczeństwo bardzo wysokiej kwoty odsetek. Z drugiej strony nie można wykluczyć, że kredytodawca, biorąc pod uwagę zarządzanie ryzykiem długowieczności, może zaproponować wysokość kredytu na bardzo niskim poziomie w stosunku do wartości nieruchomości.

4. Art. 9 ust 2 pkt 5) lit d) oraz pkt 6) i 7)

Projektodawca posługuje się niejednoznacznym określeniem „monitorowanie wartości nieruchomości”. Bezwzględnie należy doprecyzować w ustawie co ta czynność oznacza i w jakim celu jest ona dokonywana. Ponadto weryfikacja wartości nieruchomości oraz wycena nieruchomości przed zawarciem umowy powinny być wykonywane przez rzeczoznawcę (patrz Art. 6 ust 2 projektu).

5. Art. 11 ust. 1

Właściwą formą - zważywszy, że przedmiotem umowy jest zabezpieczenie spłaty kredytu poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości - jest akt notarialny.

6. Art. 14

Należy w ustawie zobowiązać bank do złożenia w określonym terminie wniosku o wykreślenie hipoteki.

7. Art. 20

Zgodnie z dyspozycją tego przepisu bank jest zobowiązany ustalić zasady zarządzania ryzykiem długowieczności. Ustawa nie wskazuje w jaki sposób będą ustalane zasady zarządzania ryzykiem długowieczności. Nie wyjaśnia tego również uzasadnienie do projektu. Brak jest także uzasadnienia dlaczego przyjęto obowiązek powołania aktuarusza do czynności szacowania ryzyka długowieczności w sytuacji, gdy suma wierzytelności banku z tytułu zawartych umów odwróconego kredytu hipotecznego przekracza 5% odpowiednio funduszy własnych lub funduszy oddziału.

8. Art. 24

Nieprecyzyjne określenie: „wartość nieruchomości lub lokalu uległa istotnemu zmniejszeniu” będzie rodzić poważne wątpliwości interpretacyjne. Ponadto możliwość opiekowania się nieruchomością ze strony spadkobierców może napotkać poważne problemy, zważywszy na fakt, że mogą oni nie mieć wiedzy na temat zawarcia przez spadkodawcę umowy odwróconego kredytu bankowego.

9. Art. 25 i art. 26

W projekcie nie znajdujemy informacji na temat trybu powiadomienia banku o śmierci kredytobiorcy. Jest to o tyle istotne, że spadkodawcy mają 30 dni na podjęcie decyzji w sprawie spłaty kredytu, spłacie różnicy lub przejściu własności nieruchomości na kredytodawcę.

10. Art. 26-27


Analiza projektu pozostawia bez odpowiedzi pytanie: jakie skutki będzie miało odrzucenie spadku lub różnica zdań pomiędzy spadkodawcami? Ponadto konstrukcja zastosowana w art. 27 projektu wskazuje na łączny charakter katalogu podmiotów z którymi bank zawiera umowę o przeniesienie własności nieruchomości. Taka regulacja zapewne będzie rodzić wątpliwości interpretacyjne.

11. Z analizy Oceny Skutków Regulacji nie wynika, aby rządowy *projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym* był konsultowany z jakimkolwiek podmiotem. W punkcie 5 OSR-u opisano jedynie proces konsultacji *projektu założeń ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*.

Gdańsk, 24 czerwca 2014 r.

Prezydium KK

NSZZ „Solidarność”

SEKRETARZ
KK NSZZ „Solidarność”

Ewa Zydorek