



ZASTĘPCA SZEFA
KANCELARII SEJMU

Adam Podgórski

6175-WR-173-108/14

Warszawa, dnia 20 maja 2014 r.

Pan
Piotr Duda
Przewodniczący
Prezydium Komisji Krajowej
NSZZ "Solidarność "

Data rejestracji
Nr dziennika AP1
Oryginał dla PBE
Udostępniono BPS
BBK
SPK

Szanowny Panie Przewodniczący

Z upoważnienia Marszałka Sejmu, uprzejmie przekazuję - w trybie art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 79, poz. 854 ze zm.) - rządowy projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, z prośbą o wyrażenie opinii.

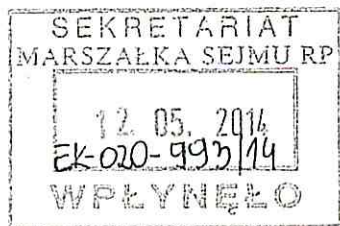
Z poważaniem

PREZES RADY MINISTRÓW

Donald Tusk

Warszawa, dnia 12 maja 2014 r.

RM-10-104-11



Pani Ewa KOPACZ

Marszałek Sejmu

Szanowna Pani Marszałek

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi

projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym z projektem aktu wykonawczego.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Finansów.

Z poważaniem



Warszawa, dnia 17 kwietnia 2014 r.

Minister
Spraw Zagranicznych

DPUE - 920 - 87 14/km/3

DPUE.920.125.2014 / 9

dot.: RM-10-104-11 z dnia 15.04.2014r.

Pan Maciej Berek
Sekretarz Rady Ministrów

opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym wyrażona na podstawie art. 13 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2007 r. Nr 65, poz. 437 z późn. zm.) przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej

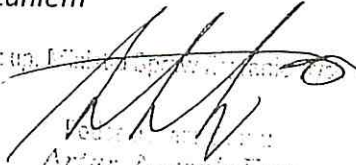
Szanowny Panie Ministrze,

w związku z przedłożonym projektem ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

Projekt ustawy jest zgodny z prawem UE.

Jednocześnie pozwalam sobie wskazać, że analiza proporcjonalności oraz adekwatności ograniczenia swobodnego przepływu kapitału polegającego na ograniczeniu możliwości udzielania odwróconych kredytów hipotecznych w walucie obcej została dokonana przez Ministerstwo Spraw Zagranicznych na poprzednich etapach prac legislacyjnych. Analiza ta w pewnym zakresie pozostaje aktualna w odniesieniu do obecnej wersji projektu.

Z poważaniem


Artur Lewandowski

Do wiadomości:
Pan Mateusz Szczurek
Minister Finansów

USTAWA

z dnia

o odwróconym kredycie hipotecznym¹⁾

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa zasady i tryb zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego, prawa i obowiązki stron umowy oraz zasady rozliczenia zobowiązań wynikających z tej umowy.

Art. 2. 1. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) inne koszty – koszty, inne niż odsetki, które kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z umową odwróconego kredytu hipotecznego, w szczególności prowizje i inne opłaty;
- 2) całkowita kwota do zapłaty – suma wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, odsetek oraz innych kosztów niezapłaconych przez kredytobiorcę przed spłatą kredytu, należnych do dnia spłaty.

2. Ilekroć w niniejszej ustawie jest mowa o banku – należy przez to rozumieć także oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej lub instytucję kredytową prowadzącą działalność transgraniczną, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2012 r. poz. 1376, z późn. zm.²⁾).

Art. 3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej ustawie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, z wyjątkiem art. 69, art. 70, art. 74 – 75a, art. 76a, art. 77, art. 78 oraz art. 78a.

Art. 4. 1. Przez umowę odwróconego kredytu hipotecznego bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas nieoznaczony określoną sumę środków pieniężnych, których spłata nastąpi po śmierci kredytobiorcy, a kredytobiorca zobowiązuje się do

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe oraz ustawę z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 1385 i 1529 oraz z 2013 r. poz. 777, 1036, 1289 i 1567.

ustanowienia zabezpieczenia spłaty tej sumy wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami.

2. Kredytobiorcą może być osoba fizyczna, która jest właścicielem nieruchomości lub przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub prawo użytkowania wieczystego. Kredytobiorcą może być również osoba fizyczna będąca współwłaścicielem nieruchomości lub której przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, lub w prawie użytkowania wieczystego.

Art. 5. 1. Wierzytelność banku wynikająca z umowy odwróconego kredytu hipotecznego może być zabezpieczona wyłącznie przez:

- 1) ustanowienie hipoteki na nieruchomości lub prawie, o którym mowa w art. 4 ust. 2, oraz
- 2) ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2.

2. Podstawą wpisu roszczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, do księgi wieczystej jest oświadczenie banku o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego, spełniające wymagania, o których mowa w art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.

3. Bank nie może uzależniać zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego od zawarcia innych umów, z wyjątkiem umowy ubezpieczenia od zdarzeń losowych nieruchomości lub lokalu, do którego kredytobiorcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Art. 6. 1. Podstawą do ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego jest wartość rynkowa:

- 1) nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy lub do której kredytobiorcy przysługuje użytkowanie wieczyste lub
- 2) lokalu, do którego kredytobiorcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

– na których kredytobiorca ustanowi zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

2. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości lub lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518).

Art. 7. 1. Wypłata kwoty odwróconego kredytu hipotecznego następuje jednorazowo albo w ratach, przez okres i w wysokości określonych w umowie odwróconego kredytu hipotecznego, nie dłużej jednak niż do dnia śmierci kredytobiorcy.

2. W przypadku śmierci kredytobiorcy, jeżeli umowa odwróconego kredytu hipotecznego została zawarta z więcej niż jednym kredytobiorcą, prawo do wypłaty rat odwróconego kredytu hipotecznego przysługujących zmarłemu kredytobiorcy przysługuje tym z żyjących kredytobiorców, którzy nabyli po zmarłym udział we własności nieruchomości lub prawie, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, proporcjonalnie do wysokości nabytego przez nich udziału.

Art. 8. Odwrócony kredyt hipoteczny jest udzielany w walucie, w której kredytobiorca uzyskuje większość dochodów.

Rozdział 2

Zasady i tryb zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego

Art. 9. 1. Bank, w terminie nie krótszym niż 7 dni przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, dostarcza kredytobiorcy, według jego wyboru, w postaci papierowej lub elektronicznej, formularz informacyjny zawierający informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego. Formularz informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121).

2. W formularzu informacyjnym bank wskazuje:

- 1) dane identyfikacyjne banku;
- 2) kwotę odwróconego kredytu hipotecznego, sposób jej ustalenia, w tym stosunek tej kwoty do wartości nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy lub do której przysługuje mu użytkowanie wieczyste, lub lokalu, do którego przysługuje kredytobiorcy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) termin i sposób wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego;
- 4) sposób ustalenia wysokości oprocentowania, wysokość oprocentowania i warunki jego zmiany;
- 5) wysokość i sposób płatności innych kosztów, w tym:
 - a) prowizji,
 - b) opłaty za przygotowanie i rozpatrzenie wniosku kredytowego,

- c) kosztu wyceny nieruchomości lub lokalu, o których mowa w pkt 2,
- d) kosztu monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w pkt 2 – oraz sposób ich rozliczania;
- 6) stronę umowy odwróconego kredytu hipotecznego zobowiązaną do poniesienia kosztu wyceny nieruchomości lub lokalu, o których mowa w pkt 2, oraz kosztu monitorowania ich wartości;
- 7) częstotliwość i sposób monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w pkt 2;
- 8) sposób zabezpieczenia wierzytelności banku;
- 9) prawa i obowiązki kredytobiorcy;
- 10) zasady rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego;
- 11) informację, że formularz informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;
- 12) inne informacje niezbędne do podjęcia przez kredytobiorcę decyzji o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

3. Kwoty, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i 4–6, mają charakter szacunkowy.

4. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza informacyjnego, uwzględniając konieczność prawidłowego zapoznania się przez kredytobiorcę ze szczegółowymi warunkami udzielania i rozliczania odwróconego kredytu hipotecznego.

Art. 10. 1. Bank, przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, dokonuje oceny stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy oraz stanu prawnego nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1.

2. Kredytobiorca jest obowiązany do przedstawienia, na żądanie banku, dokumentów i informacji niezbędnych do dokonania oceny, o której mowa w ust. 1.

Art. 11. 1. Umowę odwróconego kredytu hipotecznego zawiera się w formie pisemnej.

2. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego określa w szczególności:

- 1) strony umowy;
- 2) kwotę odwróconego kredytu hipotecznego;
- 3) rynkową wartość nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1;
- 4) stosunek kwoty odwróconego kredytu hipotecznego do rynkowej wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1;

- 5) termin, wysokość i sposób wypłaty kwoty odwróconego kredytu hipotecznego;
- 6) sposób zabezpieczenia wierzytelności banku;
- 7) stronę umowy zobowiązaną do poniesienia kosztu wyceny nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, oraz kosztu monitorowania ich wartości;
- 8) sposób ustalenia wysokości oprocentowania, wysokość oprocentowania i warunki jego zmiany;
- 9) wysokość i sposób płatności innych kosztów, w tym kosztu wykonywania przez bank upoważnienia, kosztu monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, jeżeli umowa je przewiduje, oraz warunki, na jakich koszty te mogą ulegać zmianie;
- 10) obowiązki kredytobiorcy, o których mowa w art. 17 ust. 1, oraz skutki ich niewykonywania przez kredytobiorcę, w szczególności prawo do żądania przez bank udzielenia mu upoważnienia do wykonania tych obowiązków;
- 11) częstotliwość i sposób monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1;
- 12) prawa kredytobiorcy, w tym prawo do odstąpienia od umowy wraz z określeniem wysokości odsetek dziennych za okres do upływu terminu określonego w art. 13 ust. 1, prawo do przedterminowej spłaty odwróconego kredytu hipotecznego oraz uprawnienia, o których mowa w art. 16;
- 13) warunki wypowiedzenia umowy;
- 14) zasady i termin rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
- 15) osoby do kontaktu po śmierci kredytobiorcy.

3. Do umowy odwróconego kredytu hipotecznego bank dołącza wzór oświadczenia o odstąpieniu od umowy zawierający w szczególności adres, pod który należy je złożyć.

4. Zmiana umowy odwróconego kredytu hipotecznego w zakresie wskazania osoby do kontaktu po śmierci kredytobiorcy jest bezpłatna.

Art. 12. W umowie odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca może zobowiązać się do niezbywania własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bez zgody banku. Przepisu art. 72 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, 830, 941 i 1289) nie stosuje się.

Rozdział 3

Prawa i obowiązki stron umowy odwróconego kredytu hipotecznego

Art. 13. 1. Kredytobiorca może, bez podania przyczyny, odstąpić od umowy odwróconego kredytu hipotecznego, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Termin do odstąpienia uważa się za zachowany, jeżeli kredytobiorca przed jego upływem złoży, pod wskazany przez kredytodawcę adres lub nada w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. poz. 1529), oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

2. Kredytobiorca nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem od umowy odwróconego kredytu hipotecznego, z wyjątkiem niepodlegających zwrotowi opłat lub ich części poniesionych przez bank na rzecz organów administracji państwowej lub sądów.

3. Kredytobiorca zwraca bankowi wypłaconą kwotę odwróconego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami należnymi do dnia odstąpienia od umowy odwróconego kredytu hipotecznego, nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

4. Dniem spłaty odwróconego kredytu hipotecznego jest dzień złożenia dyspozycji przekazania bankowi środków pieniężnych w kwocie, o której mowa w ust. 3.

5. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego może stanowić, że wypłata środków pieniężnych nastąpi po upływie terminu do odstąpienia od umowy.

Art. 14. 1. Kredytobiorca ma prawo, w każdym czasie, do spłaty całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części.

2. W przypadku spłaty przez kredytobiorcę całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części bank nie pobiera prowizji.

3. Bank nie może uzależnić spłaty całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części od uprzedniego poinformowania go o tym przez kredytobiorcę.

4. Spłata części całkowitej kwoty do zapłaty nie wstrzymuje wypłaty rat niewykorzystanej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, chyba że strony postanowiły inaczej.

5. W przypadku spłaty całkowitej kwoty do zapłaty bank jest zobowiązany do potwierdzenia rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego, w terminie 14 dni od dnia dokonania tej spłaty.

Art. 15. Kredytobiorca może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego w każdym czasie, z zachowaniem terminu trzymiesięcznego.

Art. 16. W przypadku gdy bank nie wykonuje obowiązku, o którym mowa w art. 9, lub sporządza umowę odwróconego kredytu hipotecznego niezgodnie z wymogami, o których mowa w art. 11, kredytobiorca, po złożeniu bankowi pisemnego oświadczenia, może:

- 1) żądać od banku zapłaty dziesiątej części odsetek i innych kosztów należnych od wypłaconej części odwróconego kredytu hipotecznego albo
- 2) wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego i spłacić całkowitą kwotę do zapłaty bez dziesiątej części odsetek i innych kosztów.

Art. 17. 1. W okresie trwania umowy odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca jest zobowiązany w odniesieniu do nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1:

- 1) posiadać ubezpieczenie tej nieruchomości lub tego lokalu od zdarzeń losowych, jeżeli jest wymagane przez bank;
- 2) utrzymywać tę nieruchomość lub lokal w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zwykłego używania rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, w szczególności dokonywać bieżących napraw i remontów;
- 3) terminowo uiszczać podatki i obowiązkowe opłaty związane z korzystaniem z tej nieruchomości lub tego lokalu.

2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, bank wzywa kredytobiorcę do jego dopełnienia, wyznaczając termin nie krótszy niż 60 dni.

3. Termin, o którym mowa w ust. 2, wyznacza się z uwzględnieniem rodzaju niewykonanego obowiązku i możliwości jego wykonania przez kredytobiorcę.

4. W przypadku niewykonania przez kredytobiorcę obowiązku, o którym mowa w ust. 1, w wyznaczonym terminie, bank żąda od kredytobiorcy udzielenia mu upoważnienia do wykonania tego obowiązku w imieniu kredytobiorcy.

Art. 18. 1. Bank może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego wyłącznie, jeżeli:

- 1) została wszczęta egzekucja z nieruchomości lub z prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, przez innego niż ten bank wierzyciela, przy czym o istnieniu tej wierzytelności bank nie wiedział w dniu zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego lub

- 2) kredytobiorca przeniósł na osoby trzecie własność nieruchomości lub prawo, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bez zgody banku, w przypadku gdy w umowie odwróconego kredytu hipotecznego strony zastrzegły obowiązek niezbywania własności tej nieruchomości lub tego prawa, bez zgody banku, lub
- 3) wartość nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę uległa istotnemu zmniejszeniu, lub
- 4) kredytobiorca odmówił udzielenia bankowi upoważnienia w przypadku, o którym mowa w art. 17 ust. 4.

2. Okres wypowiedzenia przez bank umowy odwróconego kredytu hipotecznego wynosi 30 dni.

Art. 19. W przypadku wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego z przyczyn, o których mowa w art. 18 ust. 1:

- 1) pkt 1 lub 2 – bank wstrzymuje wypłatę odwróconego kredytu hipotecznego;
- 2) pkt 3 lub 4 – bank może wstrzymać wypłatę odwróconego kredytu hipotecznego.

Art. 20. 1. Bank jest obowiązany ustalić zasady zarządzania ryzykiem długowieczności.

2. Jeżeli suma wierzytelności banku z tytułu zawartych umów odwróconego kredytu hipotecznego przekracza 5% odpowiednio funduszy własnych lub funduszy oddziału do czynności szacowania ryzyka długowieczności bank powołuje aktuarium, o którym mowa w art. 158 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz. U. z 2013 r. poz. 950 i 1289).

Rozdział 4

Rozliczenie odwróconego kredytu hipotecznego

Art. 21. 1. Całkowita kwota do zapłaty staje się wymagalna z upływem:

- 1) okresu wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
- 2) roku od daty śmierci kredytobiorcy.

2. W przypadku, o którym mowa w art. 7 ust. 2, całkowita kwota do zapłaty staje się wymagalna z upływem roku od daty śmierci ostatniego z kredytobiorców.

Art. 22. Z dniem wymagalności całkowitej kwoty do zapłaty wymagalne staje się roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

Art. 23. Bank nalicza odsetki oraz inne koszty do dnia spłaty całkowitej kwoty do zapłaty albo przeniesienia na niego własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

Art. 24. 1. Kredytobiorca albo jego spadkobiercy ponoszą wobec banku odpowiedzialność do wysokości wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1. Bank może żądać zaspokojenia wyłącznie z nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

2. Jeżeli kredytobiorca lub jego spadkobiercy przenieśli na osoby trzecie własność nieruchomości lub prawo, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bez zgody banku, w przypadku, o którym mowa w art. 12, lub jeżeli wartość nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, uległa istotnemu zmniejszeniu z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę lub jego spadkobierców, bank może żądać zaspokojenia także z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców:

- 1) w przypadku gdy zaspokojenie z tej nieruchomości lub tego prawa jest niemożliwe lub jest możliwe jedynie częściowo, oraz
- 2) do wysokości kwoty, o jaką została zmniejszona wartość tej nieruchomości lub tego lokalu lub w wysokości różnicy pomiędzy kwotą uzyskaną z egzekucji a całkowitą kwotą do zapłaty.

Art. 25. 1. Bank niezwłocznie po uzyskaniu informacji o śmierci kredytobiorcy zamieszcza na swojej stronie internetowej oraz dwukrotnie, w odstępie co najmniej 30 dni, w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim ogłoszenie zawierające:

- 1) imię i nazwisko kredytobiorcy;
- 2) informację o zawarciu z kredytobiorcą umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
- 3) informację o możliwości dokonania przez spadkobierców kredytobiorcy rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
- 4) termin wyznaczony do rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, bank przekazuje, na piśmie, także osobom do kontaktu po śmierci kredytobiorcy, wskazanym w umowie odwróconego kredytu hipotecznego.

Art. 26. 1. W przypadku, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, oraz pod warunkiem że nie zachodzą przesłanki ustanowienia kuratora spadku, bank może wystąpić do sądu o ustanowienie kuratora.

2. Kuratora, o którym mowa w ust. 1, sąd upoważnia do przeniesienia na bank własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, i rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego. W sprawach wynikających z rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego kurator może pozywać lub być pozywany.

3. Kurator, o którym mowa w ust. 1, podejmuje czynności do dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku albo zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia po kredytobiorcy.

4. Koszty działania kuratora ponosi bank.

5. Do kuratora stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2012 r. poz. 788 i 1529 oraz z 2013 r. poz. 1439) dotyczące kurateli.

6. Do przeniesienia przez kuratora własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, na rzecz banku nie stosuje się art. 19 ust. 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2009 r. Nr 93, poz. 768, z późn. zm.³⁾).

Art. 27. Umowę o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bank zawiera z:

- 1) spadkobiercami kredytobiorcy;
- 2) wykonawcą testamentu, jeżeli został powołany;
- 3) kuratorem spadku, jeżeli został ustanowiony, a spadkobiercy nie uzyskali jeszcze stwierdzenia nabycia spadku albo poświadczenia dziedziczenia;
- 4) kuratorem, jeżeli został ustanowiony;
- 5) osobą trzecią, jeżeli zostały przeniesione na nią własność nieruchomości lub prawo, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2011 r. Nr 75, poz. 398, Nr 85, poz. 458, Nr 149, poz. 887 i Nr 171, poz. 1016 oraz z 2013 r. poz. 692 i 1036.

Art. 28. 1. W terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bank, w uzgodnieniu z osobą, o której mowa w art. 27, z którą zawarł tę umowę, zleca rzeczoznawcy majątkowemu oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. W terminie 30 dni od dnia sporządzenia operatu szacunkowego bank zwraca osobie, o której mowa w art. 27 pkt 1, 2 albo 5, albo do depozytu sądowego, kwotę pieniężną stanowiącą różnicę pomiędzy wartością rynkową, o której mowa w ust. 1, a całkowitą kwotą do zapłaty, albo zawiadamia osoby, z którymi zawarł umowę, o której mowa w art. 27, że wartość jego wierzytelności jest wyższa od tej wartości rynkowej.

Art. 29. Do wartości stanu czynnego spadku może zostać zaliczona wyłącznie kwota, którą bank zwraca spadkobiercom lub wykonawcy testamentu, albo kwota, którą bank złożył do depozytu sądowego, zgodnie z art. 28 ust. 2.

Art. 30. Wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, nie uwzględnia się przy obliczaniu zachowku do wysokości całkowitej kwoty do zapłaty.

Art. 31. Zapis zwykły lub zapis windykacyjny nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, dokonany przez kredytobiorcę lub spadkobierców kredytobiorców na rzecz osoby trzeciej, jest bezskuteczny.

Rozdział 5

Upadłość banku

Art. 32. Z chwilą ogłoszenia upadłości banku umowa odwróconego kredytu hipotecznego ulega rozwiązaniu w zakresie niewykonanej części.

Art. 33. Niezwłocznie po ogłoszeniu upadłości banku syndyk masy upadłości składa do właściwego sądu rejonowego wniosek o zmniejszenie sumy hipotecznej do kwoty odpowiadającej całkowitej kwocie do zapłaty, z zastrzeżeniem, że odsetki nalicza się do dnia ogłoszenia upadłości banku.

Rozdział 6

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 34. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101, 293, 379 i 435) wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 603 dodaje się art. 603¹ w brzmieniu:

„Art. 603¹. Kuratora, o którym mowa w art. 26 ust. 1 ustawy z dnia ... o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. poz. ...), ustanawia sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.”;

2) po art. 668 dodaje się art. 668¹ w brzmieniu:

„Art. 668¹. Sąd spadku, na wniosek banku w rozumieniu ustawy z dnia ... o odwróconym kredycie hipotecznym, może upoważnić kuratora spadku do przeniesienia na bank własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2 tej ustawy, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, i rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego. Wniosek może być złożony przez bank nie wcześniej niż po upływie roku od daty śmierci kredytobiorcy. W sprawach wynikających z rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego kurator spadku może pozywać lub być pozywany.”.

Art. 35. W ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2014 r. poz. 164) w art. 92 dodaje się § 7 w brzmieniu:

„§ 7. Jeżeli akt notarialny w swojej treści zawiera przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia ... o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. poz. ...), na których ustanowiono zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, ujawnione w księdze wieczystej, notariusz, który sporządził ten akt, jest obowiązany przesłać z urzędu jego wypis bankowi, którego prawo ujawniono w tej księdze wieczystej.”.

Art. 36. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2012 r. poz. 1376, z późn. zm.⁴⁾) w art. 104 w ust. 2 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

⁴⁾ Patrz odnośnik nr 2.

„8) ujawnienie informacji objętych tajemnicą bankową jest niezbędne do wykonywania umów odwróconego kredytu hipotecznego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia ... o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. poz. ...).”.

Art. 37. W ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 126, poz. 715, z późn. zm.⁵⁾) w art. 4:

- 1) w ust. 1 w pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:
„7) umów odwróconego kredytu hipotecznego zawartych na podstawie ustawy z dnia o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. poz. ...).”;
- 2) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) umów o kredyt zabezpieczony hipoteką oraz pożyczki zabezpieczonej hipoteką stosuje się art. 22, art. 23, art. 29, art. 35 i art. 46, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 7;”.

Rozdział 7

Przepis końcowy

Art. 38. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

⁵⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2011 r. Nr 165, poz. 984 i Nr 201, poz. 1181, z 2012 r. poz. 1193 oraz z 2013 r. poz. 1567.

UZASADNIENIE

Projektowana ustawa ma na celu stworzenie rozwiązań prawnych, dzięki którym możliwa będzie monetyzacja kapitału zakumulowanego w nieruchomościach w ramach usługi odwróconego kredytu hipotecznego świadczonej przez instytucje zaufania publicznego podlegające szczególnym regulacjom.

Wydłużanie się przeciętnego dalszego trwania życia, jak również niski poziom świadczeń emerytalnych zmusza osoby starsze do poszukiwania dodatkowych źródeł dochodów. Wiele z nich chce czerpać dodatkowe środki finansowe z posiadanych zasobów majątkowych, w szczególności z własnej nieruchomości.

Jednym z instrumentów umożliwiających przekształcenie nie płynnego kapitału zakumulowanego w nieruchomościach w płynne środki finansowe jest funkcjonująca na świecie usługa finansowa – odwrócony kredyt hipoteczny, który jest zaliczany do kategorii tzw. usług equity release. Usługi equity release są świadczone w dwóch modelach – w modelu kredytowym (ang. reverse mortgage) oraz w modelu sprzedażowym (ang. home reversion). Model sprzedażowy polega na przeniesieniu prawa do nieruchomości na nabywcę z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz zbywcy prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości. Model kredytowy, zwany odwróconym kredytem hipotecznym, jest rodzajem kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości, którego spłata jest odroczone do określonego momentu po śmierci kredytobiorcy i następuje zasadniczo z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie. Podstawową cechą odróżniającą model sprzedażowy od modelu kredytowego jest moment przeniesienia prawa do nieruchomości na świadczeniodawcę oraz sposób zabezpieczenia interesów spadkobierców zbywcy nieruchomości. W modelu sprzedażowym prawo do nieruchomości przechodzi na nabywcę z chwilą zawarcia umowy. Zasadniczo różny jest też okres wypłacania świadczeń. Tylko w przypadku modelu sprzedażowego środki finansowe wypłacane są do dnia śmierci zbywcy nieruchomości.

W praktyce światowej obydwa wymienione modele funkcjonują paralelnie. Należy przy tym zauważyć, że model sprzedażowy w większości krajów nie podlega szczególnym regulacjom i jest oferowany na podstawie przepisów prawa cywilnego lub prawa umów. Wyjątkiem jest Wielka Brytania i Irlandia, gdzie umowy dożywocia są regulowane

przepisami szczegółowymi i poddane kontroli ze strony nadzoru finansowego. Natomiast model kredytowy poddany jest na ogół pewnym restrykcjom prawnym ze względu na znaczną różnicę w czasie między zawarciem umowy i udostępnieniem środków a przeniesieniem prawa do nieruchomości. Najbardziej rozwiniętym rynkiem odwróconych kredytów hipotecznych jest rynek Stanów Zjednoczonych, a także rynek Wielkiej Brytanii, ale odwrócony kredyt hipoteczny oferowany jest również w innych krajach Europy (m.in. Francja, Niemcy, Węgry, Włochy, Hiszpania, Szwecja) i świata (m.in. Australia, Indie), gdzie podlega regulacjom krajowym.

W Polsce usługi equity release są oferowane wyłącznie w modelu sprzedażowym i są kształtowane w oparciu o postanowienia art. 903 i art. 906 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121), zwanej dalej „Kodeksem cywilnym”, regulujące instytucję renty, lub o postanowienia art. 908 Kodeksu cywilnego, który reguluje umowę dożywocia. Należy przy tym zauważyć, że podmioty oferujące usługi w modelu sprzedażowym używają dla określenia swoich usług sformułowania „odwrócona hipoteka”, jednakże nie należy umów tego rodzaju utożsamiać z usługą odwróconego kredytu hipotecznego.

Oferowanie usług equity release w modelu kredytowym obecnie ograniczają bariery, głównie o charakterze prawnym. Istniejące bariery utrudniają dochodzenie roszczeń przez kredytodawców po śmierci kredytobiorcy. Zgodnie z art. 75 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o księgach wieczystych i hipotece”, zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Ponadto, zgodnie z art. 97 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2012 r. poz. 1376, z późn. zm.), zwanej dalej „Prawem bankowym”, bankowy tytuł egzekucyjny może być podstawą egzekucji prowadzonej wyłącznie przeciwko osobie, która bezpośrednio z bankiem dokonywała czynności bankowej i złożyła pisemne oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Wyjątek od powyższej zasady stanowi art. 98 ust. 1 Prawa bankowego, zgodnie z którym bankowy tytuł egzekucyjny może być podstawą egzekucji przeciwko osobie trzeciej, gdy osoba ta przejmie dług.

Celem projektowanej ustawy jest więc wprowadzenie mechanizmów umożliwiających kredytodawcom działającym na polskim rynku oferowanie odwróconych kredytów

hipotecznych, w tym, w szczególności zapewnienie mechanizmów skutecznego dochodzenia ich roszczeń. Jednocześnie projekt ma na celu stworzenie odpowiedniego zakresu ochrony kredytobiorców, przez wprowadzenie szczególnych rozwiązań prawnych, takich jak na przykład nałożenie na kredytodawcę obowiązku informacyjnego poprzedzającego zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego, umożliwienie kredytobiorcy odstąpienie od umowy, zagwarantowanie prawa do przedterminowej bezpłatnej spłaty kredytu oraz ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy przez kredytodawcę do ściśle określonych sytuacji. Ponadto, mając na uwadze tradycyjny sposób postrzegania nieruchomości w Polsce, jako efektu życiowego dorobku oraz przedmiotu dziedziczenia, istotne jest zapewnienie spadkobiercom kredytobiorcy możliwości dokonania spłaty kredytu i zachowania prawa do nieruchomości lub otrzymania różnicy wynikającej z rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego.

Realizacja powyższych celów nie mogłaby zostać osiągnięta przez zastosowanie innych środków, tj. środków o charakterze ekonomicznym, zmianę sposobu wykładni obowiązujących przepisów, wydanie aktu normatywnego wykonawczego. Jednocześnie wskazać należy, że rozważana była możliwość wprowadzenia zaproponowanych regulacji dotyczących odwróconego kredytu hipotecznego do Prawa bankowego. Ostatecznie, z uwagi na fakt, iż problematyka odwróconego kredytu hipotecznego, obejmuje kwestie z różnych dziedzin prawa, a beneficjentami projektowanej usługi finansowej będą z założenia głównie osoby starsze, została podjęta decyzja o opracowaniu odrębnego aktu prawnego, który w kompleksowy sposób będzie regulował instytucję odwróconego kredytu hipotecznego.

Projektowana ustawa określa zasady i tryb zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego, prawa i obowiązki stron umowy oraz zasady rozliczenia zobowiązań wynikających z tej umowy (art. 1 projektu).

Po wejściu w życie projektowanej ustawy w obrocie prawnym pojawi się nowy typ umowy nazwanej, tj. umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Umowa ta będzie stanowić szczególnego rodzaju umowę kredytu, na mocy której kredytodawca będzie mógł udostępnić kredytobiorcy na czas nieoznaczony określoną sumę środków pieniężnych, których spłata nastąpi dopiero po śmierci kredytobiorcy, w zamian za ustanowienie przez kredytobiorcę zabezpieczenia spłaty tej sumy wraz z należnymi

odsetkami oraz innymi kosztami na nieruchomości będącej jego własnością lub przysługujących mu spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, lub prawie użytkowania wieczystego (art. 4 ust. 1 projektu). Tym samym osoby będące właścicielami nieruchomości lub którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo użytkowania wieczystego będą mogły „odmrozić” kapitał zakumulowany w posiadanych nieruchomościach i pozyskać dodatkowe środki finansowe.

Obecnie brak jest regulacji, które dotyczyłyby tego rodzaju umowy. Wprawdzie obowiązujące przepisy definiują umowę kredytu (Prawo bankowe) oraz umowę pożyczki (Kodeks cywilny), niemniej jednak w przypadku każdej z tych umów do spłaty udostępnionych środków pieniężnych zobowiązany jest kredytobiorca. Natomiast istotą umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest zwrot udostępnionych kredytobiorcy środków pieniężnych przez jego spadkobierców. Oznacza to, że rozliczanie umowy odwróconego kredytu hipotecznego będzie odbywać się, co do zasady, z innym podmiotem niż ten, który taką umowę zawarł.

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego charakteryzuje się ponadto tym, że prawo do nieruchomości zostaje przeniesione na kredytodawcę dopiero po śmierci kredytobiorcy. Zabezpieczenie transakcji stanowi hipoteka ustanowiona na nieruchomości lub na określonym prawie do nieruchomości. Po śmierci kredytobiorcy jego spadkobiercy mogą podjąć decyzję o dokonaniu spłaty kredytu i zachowaniu prawa do nieruchomości lub o przeniesieniu prawa do nieruchomości na kredytodawcę. Jednocześnie należy podkreślić, że nawet w przypadku przeniesienia prawa do nieruchomości na kredytodawcę spadkobiercom jest przekazywana kwota stanowiąca różnicę między wartością roszczenia kredytodawcy a wartością nieruchomości, o ile różnica ta jest dodatnia. Jeżeli natomiast kredytobiorca nie ma spadkobierców, nadwyżka ze sprzedaży nieruchomości zostanie przekazana, zgodnie z przepisami prawa spadkowego, na rzecz gminy lub Skarbu Państwa.

Do oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego uprawnione będą banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych oraz instytucje kredytowe prowadzące działalność transgraniczną, o których mowa w Prawie bankowym (w projekcie, w celu zwiększenia czytelności przepisów, zastosowano skrót

„bank” na wspólne określenie wszystkich wyżej wymienionych podmiotów (art. 2 ust. 2 projektu)).

Ograniczenie katalogu podmiotów uprawnionych do oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego podyktowane jest potrzebą zapewnienia pewności i bezpieczeństwa kredytobiorcom, którymi z założenia mają być głównie osoby starsze. Banki są bowiem nie tylko odpowiednio wyposażone „kapitałowo” do prowadzenia tego rodzaju działalności (zapewnienie ciągłości realizacji świadczeń), ale podlegają też nadzorowi odpowiednich organów państwowych (w Polsce nadzorowi sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego). Drugą stroną umowy o odwrócony kredyt hipoteczny będą osoby fizyczne, które posiadają prawo własności nieruchomości lub którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub prawo użytkowania wieczystego. Kredytobiorcą będzie mogła być również osoba fizyczna będąca współwłaścicielem nieruchomości lub osoba, której przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub w prawie użytkowania wieczystego (art. 4 ust. 2 projektu). Takie określenie katalogu kredytobiorców implikuje nie tylko definicja umowy odwróconego kredytu wraz z postanowieniami art. 5 ust. 1 projektu, ale również postanowienia ustawy o księgach wieczystych i hipotece (art. 65 tej ustawy). W projekcie nie określa się natomiast rodzajów nieruchomości, pod względem ich przeznaczenia i sposobu użytkowania, na których bank będzie mógł ustanowić hipotekę zabezpieczającą spłatę odwróconego kredytu hipotecznego (może to zatem być zarówno budynek, lokal mieszkalny, jak i nieruchomość gruntowa). Oceny, czy dana nieruchomość w przyszłości daje gwarancję odzyskania zaangażowanej kwoty kredytu wraz z odsetkami, będzie każdorazowo dokonywać bank.

Obok zabezpieczenia hipotecznego bankowi będzie przysługiwało, przez ujawnienie w księdze wieczystej, roszczenie o przeniesienie na bank prawa przysługującego kredytobiorcy do nieruchomości. Umożliwi to bankowi przejęcie nieruchomości, w innym trybie niż egzekucja, w sytuacji, kiedy spadkobiercy kredytobiorcy nie dokonają spłaty odwróconego kredytu hipotecznego. Tym samym intencją projektodawcy jest stworzenie rozwiązania, które umożliwi szybkie i „pełne” zaspokojenie roszczeń banku. W związku z tym, że w ten sposób w wyższym stopniu niż poprzez prowadzenie postępowania egzekucyjnego będą zaspakajane roszczenia banku z tytułu udzielonego kredytu, wzrośnie także niewątpliwie skłonność banków do

udzielenia wyższych kwot kredytu w stosunku do wartości prawa do nieruchomości niż w przypadku braku w ustawie takiego instrumentu, jak wskazane wyżej roszczenie.

Warto podkreślić, że bank nie będzie mógł ustanowić innych zabezpieczeń swoich wierzytelności wynikających z umowy odwróconego kredytu hipotecznego niż te, które zostały wskazane w ustawie (art. 5 ust. 1 projektu). Zastrzeżono również, że bank nie będzie mógł uzależnić zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego od zawarcia innych umów z wyjątkiem umowy ubezpieczenia od zdarzeń losowych nieruchomości lub lokalu, do którego kredytobiorcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 5 ust. 3 projektu).

Wysokość udostępnionych na podstawie umowy odwróconego kredytu hipotecznego środków pieniężnych (kwoty kredytu) będzie ustalana w oparciu o wartość rynkową nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy lub do której kredytobiorcy przysługuje użytkowanie wieczyste, lub lokalu, do którego kredytobiorcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na których kredytobiorca ustanowi zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego. Wartość rynkowa nieruchomości lub lokalu będzie szacowana przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 6 projektu). Obowiązek dokonania wyceny przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego ma zapewnić potencjalnemu kredytobiorcy wiarygodną i rzetelną informację o wartości posiadanej nieruchomości lub prawa, a tym samym pozwoli zweryfikować wysokość zaproponowanej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego. W projekcie nie zostało wskazane, która ze stron umowy odwróconego kredytu hipotecznego będzie ponosić koszty szacowania nieruchomości lub lokalu. Kwestia ta została pozostawiona stronom do rozstrzygnięcia w samej umowie odwróconego kredytu hipotecznego, która wyraźnie powinna wskazywać stronę zobowiązaną do poniesienia kosztu wyceny. Środki pieniężne przyznane na podstawie umowy odwróconego kredytu hipotecznego bank oddaje kredytobiorcy do dyspozycji bezterminowo, ale ich wypłata będzie dokonywana przez okres ustalony w umowie. Oznacza to, że środki te nie muszą być udostępniane dożywotnio. Zgodnie z art. 7 ust. 1 projektu wypłata kwoty odwróconego kredytu hipotecznego następuje jednorazowo albo w ratach. Wybór sposobu postawienia środków do dyspozycji kredytobiorcy będzie uzgadniany między stronami umowy. Wypłata do dnia śmierci nastąpi więc tylko w przypadku, gdy śmierć kredytobiorcy nastąpi przed terminem wypłaty

wszystkich środków, wskazanym w umowie odwróconego kredytu hipotecznego. Wskazać przy tym należy, że jeżeli umowa odwróconego kredytu hipotecznego została zawarta z więcej niż jednym kredytobiorcą, po śmierci jednego nich, prawo do wypłaty przysługujących mu środków, przysługuje pozostałym kredytobiorcom, o ile nabyli oni przysługujący zmarłemu kredytobiorcy udział w prawie do nieruchomości, w wysokości proporcjonalnej do nabytego udziału (art. 7 ust. 2 projektu).

Zgodnie z art. 8 projektu odwrócony kredyt hipoteczny jest udzielany w walucie, w której kredytobiorca uzyskuje większość dochodów. Takie rozwiązanie ma na celu ograniczenie ryzyka walutowego zarówno po stronie kredytobiorcy, jak i po stronie banku, który wówczas byłby zobligowany do zastosowania mechanizmów zabezpieczających to ryzyko w horyzoncie czasowym niemożliwym do oszacowania na dzień zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Jak zostało wskazane na wstępie, wprowadzony nowy produkt będzie stanowił źródło finansowania w szczególności dla osób starszych jako możliwość czerpania korzyści finansowych ze zgromadzonych zasobów majątkowych. Podkreślenia wymaga, że dewaluacja polskiej waluty względem waluty, w której zaciągnięte zostało zobowiązanie lub do której zobowiązanie to zostało indeksowane¹⁾, skutkuje nie tylko wzrostem kwoty zadłużenia, ale również spadkiem wartości zabezpieczenia. Z problemem tym borykają się aktualnie tysiące Polaków, którzy zaciągnęli kredyty hipoteczne w walutach obcych lub indeksowane kursem waluty obcej, w okresie tzw. boomu kredytowego z lat 2007 i 2008. Kwestia spłaty odwróconego kredytu hipotecznego będzie miała również znaczenie dla kredytobiorcy w sytuacjach określonych w projekcie ustawy. Jednocześnie wskazać należy na postanowienia Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, która zaleca udzielanie klientom detalicznym kredytów zabezpieczonych hipotecznie wyłącznie w walucie, w jakiej uzyskują oni dochód, także w przypadku klientów o wysokich dochodach (Rekomendacja 6). Ponadto należy zwrócić uwagę na postanowienia uchwalonej w styczniu 2014 r. dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, która w Preambule zwraca uwagę na istotne ryzyko, jakie niosą ze sobą kredyty walutowe. Ww. dyrektywa w art. 23 ust. 1 obliguje państwa członkowskie, aby w przypadku

¹⁾ W przypadku kredytu denominowanego w walucie obcej kwota kredytu wyrażona jest w walucie obcej, a uruchomienie kredytu następuje po kursie kupna waluty obcej z dnia uruchomienia. W przypadku kredytu indeksowanego kursem waluty obcej kwota kredytu wyrażona jest w walucie polskiej, natomiast w dniu uruchomienia środków kwota ta zostaje przeliczona na walutę obcą.

walutowych kredytów hipotecznych konsument miał co najmniej prawo do przewalutowania kredytu lub aby wprowadzone zostały dodatkowe mechanizmy zabezpieczające konsumenta przed ryzykiem walutowym. Mając na względzie szczególne grono adresatów projektowanej usługi finansowej wprowadzenie rozwiązań polegających na obowiązku informowania przez kredytodawcę o ryzykach wiążących się z zawarciem umowy o kredyt w obcej walucie, wydaje się dalece niewystarczające, natomiast w celu uniknięcia potencjalnie niekorzystnych skutków dla beneficjentów usługi (np. w postaci bardziej restrykcyjnej wyceny ryzyka walutowego, co przekładałoby się na niższe kwoty kredytu możliwe do zaoferowania seniorom lub narażałoby ich na konieczność nabywania dodatkowych zabezpieczeń przed ryzykiem walutowym), propozycja możliwości zawierania umów odwróconego kredytu hipotecznego w walucie, w której kredytobiorca uzyskuje większość dochodów, wydaje się uzasadniona.

Zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego poprzedza dostarczenie kredytobiorcy formularza informacyjnego, który zawiera istotne informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego (art. 9 projektu). Wprowadzenie takiego rozwiązania ma na celu ochronę kredytobiorców, którymi z założenia mają być osoby starsze. Na podstawie dostarczonego przez bank formularza, w terminie nie krótszym niż siedem dni przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, kredytobiorca powinien mieć możliwość ustalenia przewidywanej wysokości kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, jaką może uzyskać, w tym terminu i sposobu jej wypłaty, kosztów, które w związku z tym kredytem będzie zobowiązany ponieść, w tym ich wysokości i sposobu płatności, sposobu zabezpieczenia wiarygodności banku, jak również praw i obowiązków wynikających dla niego z takiej umowy. Informacje przekazywane przez banki będą dostarczane w postaci papierowej lub elektronicznej na jednolitym, wystandaryzowanym formularzu informacyjnym, którego wzór określi w rozporządzeniu minister właściwy do spraw instytucji finansowych. Powinno to ułatwić proces porównywania ofert i dokonywania wyboru najkorzystniejszej z nich. Należy podkreślić, że informacje przekazywane przed podpisaniem umowy nie będą stanowiły wiążącej oferty i będą miały jedynie charakter symulacji, w szczególności w zakresie wysokości kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, gdyż opierać się będą na informacjach dostarczonych przez klienta oraz danych znanych bankowi na dzień jej udzielania. Dokładna kwota kredytu może bowiem zostać ustalona dopiero po

oszacowaniu wartości nieruchomości lub lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, co wiąże się z koniecznością poniesienia kosztów wyceny. Rozwiązanie analogiczne do zaproponowanego występuje na gruncie ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 162, poz. 715, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o kredycie konsumenckim”.

Przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego bank będzie dokonywał również oceny stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy oraz stanu prawnego nieruchomości lub lokalu, na których kredytobiorca ustanowi zabezpieczenie. Nie będzie natomiast oceniana, jak to się dzieje w przypadku umów kredytu, zdolność kredytowa kredytobiorcy, w rozumieniu art. 70 ust. 1 Prawa bankowego. Obowiązek badania zdolności kredytowej nie znajduje bowiem uzasadnienia. Po pierwsze kredytobiorca nie będzie zobowiązany do dokonania spłaty kredytu, z zastrzeżeniem sytuacji wskazanych w projekcie, po drugie spłata odwróconego kredytu hipotecznego będzie następować z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne. Istotny jest natomiast poziom zobowiązań kredytobiorcy, gdyż rodzi ryzyko pojawienia się ewentualnych wierzycieli (art. 10 projektu).

Elementy umowy odwróconego kredytu hipotecznego, zawieranej w formie pisemnej, zostały wskazane w art. 11 projektu. Przepis ten ustala otwarty katalog, co oznacza, że umowa może zawierać jeszcze inne dodatkowe elementy. Wraz z umową odwróconego kredytu hipotecznego kredytodawca zobowiązany jest dostarczyć wzór oświadczenia o odstąpieniu od umowy zawierający adres, pod który należy je złożyć. Każdorazowa zmiana umowy odwróconego kredytu hipotecznego w zakresie osoby do kontaktu po śmierci kredytobiorcy jest bezpłatna.

Projekt przewiduje, że kredytobiorca będzie mógł bez podania przyczyny odstąpić od umowy odwróconego kredytu hipotecznego (art. 13 projektu). Termin na odstąpienie od umowy wynosi trzydzieści dni od dnia jej zawarcia. Jest on dłuższy od tego, który obowiązuje w przypadku kredytu konsumenckiego, w odniesieniu do którego prawo odstąpienia od umowy można wykonać w terminie czternastu dni. Wprowadzenie odpowiednio długiego okresu na odstąpienie od umowy odwróconego kredytu hipotecznego podyktowane jest typem kredytobiorców, do których adresowana jest umowa odwróconego kredytu hipotecznego (będą nimi głównie osoby starsze

o ograniczonej zazwyczaj wiedzy ekonomicznej i prawniczej) i ma na celu zapewnienie możliwości wycofania się z zawartej umowy bez ponoszenia przez kredytobiorcę istotnych kosztów. Zwrotowi nie będą podlegać jedynie opłaty poniesione przez bank na rzecz organów administracji państwowej lub sądów i tylko w takiej części, w jakiej nie są zwracane przez te organy lub sądy bankowi w związku z wycofaniem wniosku o dokonanie określonej czynności urzędowej. Kredytobiorca będzie zobowiązany również do zwrotu bankowi wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, jeżeli wypłata nastąpiła przed upływem terminu do odstąpienia od umowy.

Kredytobiorca, zgodnie z art. 14 ust. 1 projektu, będzie mógł w każdym czasie spłacić odwrócony kredyt hipoteczny w całości bądź w części. Spłacie będzie podlegała suma wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, odsetek oraz innych kosztów niezapłaconych przez kredytobiorcę przed spłatą kredytu, należnych do dnia spłaty. Bank nie może zastrzec prowizji w przypadku spłaty odwróconego kredytu hipotecznego przez kredytobiorcę (art. 14 ust. 2 projektu). Spłata nie może zostać także uzależniona od obowiązku uprzedniego poinformowania banku o zamiarze dokonania spłaty. W przypadku gdy kredytobiorca spłaci całkowitą kwotę odwróconego kredytu hipotecznego, bank zobowiązany jest do potwierdzenia rozliczenia kredytu w terminie czternastu dni od dnia dokonania spłaty (art. 14 ust. 5 projektu).

Kredytobiorca będzie mógł w każdym czasie wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego z zachowaniem terminu trzymiesięcznego (art. 15 projektu). Zaproponowany termin wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest analogiczny do terminu, jaki obowiązuje przy wypowiedzeniu umowy kredytu, w którym termin spłaty jest dłuższy niż rok (art. 75a ust. 2 Prawa bankowego).

Dodatkowo, w przypadku gdy bank nie dochowa przedumownego obowiązku informacyjnego o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego lub sporządzi umowę odwróconego kredytu hipotecznego z naruszeniem wymogów określonych w art. 11 projektu, kredytobiorca po złożeniu bankowi pisemnego oświadczenia będzie mógł żądać od banku zapłaty dziesiątej części odsetek i innych kosztów należnych od wypłaconej części odwróconego kredytu hipotecznego albo wypowiedzieć umowę i spłacić całkowitą kwotę odwróconego kredytu hipotecznego bez dziesiątej części odsetek i innych kosztów. Wprowadzenie proporcjonalnej formuły obniżenia odsetek

i innych kosztów o dziesiątą część wynika ze specyfiki odwróconego kredytu hipotecznego, który będzie mógł być udostępniany w formie wypłat okresowych, ale również w formie wypłaty jednorazowej (art. 16 projektu).

W okresie trwania umowy odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca będzie zobowiązany w odniesieniu do nieruchomości lub lokalu, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego posiadać ubezpieczenie nieruchomości od zdarzeń losowych, w przypadku gdy ubezpieczenie takie jest wymagane przez bank, utrzymywać taką nieruchomość lub taki lokal w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zwykłego użytkowania rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, a w szczególności dokonywać jej bieżących napraw i remontów oraz terminowo uiszczać podatki i obowiązkowe opłaty związane z korzystaniem z tej nieruchomości lub tego lokalu (art. 17 projektu). Ze względu na fakt, iż nieruchomość pozostaje podstawowym źródłem zaspokojenia roszczeń banku, wynikających z umowy odwróconego kredytu hipotecznego, konieczne jest zapewnienie utrzymania nieruchomości w odpowiednim stanie. Obowiązki związane z utrzymaniem nieruchomości spoczywają na kredytobiorcy, ponieważ to jemu przez cały okres trwania umowy odwróconego kredytu hipotecznego przysługuje prawo do nieruchomości. Należy jednocześnie uwzględnić fakt, że kredytobiorcami będą głównie osoby starsze o pogarszającej się kondycji zdrowotnej, które mogą nie być w stanie osobiście realizować nałożonych na nie obowiązków. Dlatego też zaproponowane zostało rozwiązanie, które ma uchronić kredytobiorców przed ujemnymi konsekwencjami takiej sytuacji. Jeżeli kredytobiorca nie będzie wykonywał nałożonych na niego obowiązków dotyczących nieruchomości lub lokalu, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bank wezwie go do ich dopełnienia, wyznaczając termin nie krótszy niż sześćdziesiąt dni. W każdym przypadku bank powinien przyjąć wyjaśnienia, co do przyczyn niewykonania danego obowiązku. Termin wyznaczony na wykonanie obowiązku powinien być uzależniony od rodzaju obowiązku, który nie został zrealizowany i powinien być dostosowany do działań, które kredytobiorca będzie zobowiązany podjąć w celu jego realizacji. Upływ wyznaczonego przez bank terminu przy jednoczesnym niezrealizowaniu przez kredytobiorcę wskazanych obowiązków będzie skutkowało skorzystaniem przez bank z przysługującego mu prawa do żądania, by kredytobiorca upoważnił go do wykonania takich obowiązków w imieniu kredytobiorcy. Udzielenie upoważnienia będzie

dobrowolne i będzie mogło być odwołane przez kredytobiorcę w każdym czasie. Sposób rozliczenia kosztów związanych z wykonywaniem upoważnienia będzie regulowała umowa odwróconego kredytu hipotecznego. W umowie odwróconego kredytu hipotecznego należy wyraźnie wskazać stronę zobowiązaną do poniesienia kosztów wykonywania upoważnienia.

Umowę odwróconego kredytu hipotecznego będzie mógł rozwiązać także bank. Okres wypowiedzenia w takim przypadku będzie wynosił trzydzieści dni. Przypadki, w których bank będzie mógł wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego, zostały określone w art. 18 projektu. Jedną z okoliczności uzasadniających wypowiedzenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez bank jest przeniesienie własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub prawa użytkowania wieczystego, stanowiących zabezpieczenie tego kredytu, na osoby trzecie. Wyjaśnić przy tym należy, że nie uznano za uzasadnione, by taka umowa o przeniesienie własności zawarta bez zgody banku mogła być nieważna albo bezskuteczna. Interesy banku są bowiem zabezpieczone w wystarczającym stopniu przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub prawie użytkowania wieczystego oraz wpis do księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa użytkowania wieczystego na bank, które są skuteczne wobec każdorazowego właściciela nieruchomości. Ponadto w takim przypadku na kredytobiorcy będzie ciążyła odpowiedzialność odszkodowawcza za szkodę spowodowaną niewykonaniem zobowiązania, zgodnie z art. 471 Kodeksu cywilnego.

W przypadku wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego kwota kredytu wraz z odsetkami i innymi opłatami staje się wymagalna z upływem okresu wypowiedzenia.

Z uwagi na fakt, iż istotą umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest zobowiązanie banku do nieządania od kredytobiorcy spłaty kredytu, całkowita kwota do zapłaty, tj. suma wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, odsetek oraz innych kosztów niezapłaconych przez kredytobiorcę przed spłatą kredytu, należnych do dnia spłaty, staje się wymagalna po upływie roku od daty śmierci ostatniego z kredytobiorców (art. 21 ust. 1 pkt 2 projektu). Zaproponowana regulacja ma zapewnić

spadkobiercom kredytobiorcy odpowiednio długi czas na podjęcie decyzji o dokonaniu spłaty odwróconego kredytu hipotecznego i tym samym zachowanie prawa do nieruchomości oraz na ewentualne zgromadzenie środków finansowych na ten cel. O możliwości dokonania spłaty odwróconego kredytu hipotecznego bank informuje potencjalnych spadkobierców przez zamieszczenie na swojej stronie internetowej oraz w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim odpowiedniego ogłoszenia, zawierającego m.in. informację o zawarciu przez kredytobiorcę umowy odwróconego kredytu hipotecznego. W przypadku natomiast, gdy w umowie odwróconego kredytu hipotecznego zostały wskazane przez kredytobiorcę osoby upoważnione do kontaktu z bankiem na wypadek jego śmierci, także i te osoby są pisemnie informowane przez bank o zawarciu takiej umowy oraz możliwości dokonania spłaty kredytu przez spadkobierców (art. 25 projektu). Zaznaczyć przy tym należy, że osobami wskazanymi przez kredytobiorcę do kontaktu nie muszą być spadkobiercy kredytobiorcy, ale mogą nimi być także inne osoby, które ułatwią bankowi pozyskanie informacji o potencjalnych spadkobiercach kredytobiorcy. Z uwagi na fakt, że ogłoszenie będzie dotyczyło informacji objętych tajemnicą bankową, w art. 104 ust. 2 Prawa bankowego został dodany pkt 8, który w zakresie, w jakim ujawnienie informacji objętych tajemnicą bankową jest niezbędne do wykonywania umów odwróconego kredytu hipotecznego, wyłączył obowiązek zachowania tajemnicy bankowej (art. 36 projektu).

Jeżeli spadkobiercy nie zdecydują się na dokonanie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego, nastąpi przeniesienie na rzecz banku własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub prawa użytkowania wieczystego stanowiących zabezpieczenie hipoteczne, z tym, że roszczenie o przeniesienie ww. praw stanie się wymagalne z dniem wymagalności całkowitej kwoty do zapłaty, tj. po upływie roku od daty śmierci kredytobiorcy (art. 22 projektu). Z chwilą zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub prawa użytkowania wieczystego wartość nieruchomości podlega zaliczeniu na poczet roszczenia o zwrot kredytu wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami określonymi w umowie odwróconego kredytu hipotecznego.

Umowę o przeniesienie własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub prawa użytkowania wieczystego w celu zaspokojenia roszczeń banku, bank może zawrzeć ze spadkobiercami kredytobiorcy, wykonawcą testamentu, jeżeli został powołany, kuratorem spadku, jeżeli został ustanowiony, a spadkobiercy nie

uzyskali jeszcze stwierdzenia nabycia spadku albo poświadczenia dziedziczenia, kuratorem, jeżeli został ustanowiony, lub z osobą trzecią, jeżeli zostało przeniesione na nią prawo do nieruchomości (art. 27 projektu).

W terminie trzydziestu dni od dnia zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub prawa użytkowania wieczystego, w celu rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego, bank obowiązany jest zlecić oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości. Kwotę pieniężną stanowiącą różnicę między wartością rynkową nieruchomości a całkowitą kwotą do zapłaty bank zwraca odpowiednio każdej z osób wymienionych w art. 27 projektu, z wyjątkiem kuratora spadku i kuratora, bądź składa do depozytu sądowego, ewentualnie zawiadamia te osoby, że wartość wierzytelności wynikająca z umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest wyższa niż wartość nieruchomości (art. 28 projektu).

Wskazany powyżej sposób zaspokojenia roszczeń banku nie wyłącza możliwości wszczęcia przez bank egzekucji z nieruchomości w przypadku postawienia kredytu w stan wymagalności. Sposób zaspokojenia roszczeń banku pozostawiony jest jego decyzji.

Odpowiedzialność kredytobiorcy, jak również jego spadkobierców ograniczona jest do wysokości wartości nieruchomości lub lokalu stanowiących zabezpieczenie hipoteczne umowy odwróconego kredytu hipotecznego (art. 24 ust. 1 projektu). Bank może zażądać zaspokojenia z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców jedynie wyjątkowo, w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 24 ust. 2 projektu, i to pod warunkiem że zaspokojenie z nieruchomości jest niemożliwe lub możliwe jest jedynie częściowo oraz do wysokości kwoty, o jaką została zmniejszona wartość nieruchomości lub w wysokości różnicy między kwotą uzyskaną z egzekucji a całkowitą kwotą kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami. Wprowadzenie, na zasadzie wyjątku, nieograniczonej odpowiedzialności osobistej kredytobiorcy oraz jego spadkobierców ma na celu stworzenie mechanizmu skłaniającego kredytobiorcę (względnie jego spadkobierców) do poprawnego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Bank może wystąpić do sądu z wnioskiem o ustanowienie kuratora oraz upoważnienie go do przeniesienia własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub użytkowania wieczystego i rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego (art. 26 ust. 1 i 2 projektu). Kurator jest ustanawiany, w przypadku gdy upłynął rok od daty śmierci kredytobiorcy i całkowita kwota do zapłaty stała się wymagalna oraz brak jest podstaw prawnych do powołania kuratora spadku, o którym mowa w art. 666 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101, 293, 379 i 435), zwanej dalej „ustawą – Kodeks postępowania cywilnego”, i na dzień rozpoznania przez sąd wniosku banku w tej sprawie nie zostało wydane postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub nie został zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia. Kurator, do którego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2012 r. poz. 788, z późn. zm.) dotyczące kurateli, działa jako zastępca pośredni, a zatem w imieniu własnym, ale na rachunek wszystkich spadkobierców, również tych znanych oraz tych, co do których nie ma sporu, że są uprawnieni do dziedziczenia. Kuratora, zgodnie z art. 603¹ ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, na wniosek banku, będzie ustanawiał sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości (art. 34 pkt 1 projektu). Celem przyjętego rozwiązania jest uproszczenie rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego oraz zmniejszenie kosztów banku z tym związanych, w porównaniu do przypadku, w którym sądem właściwym do ustanowienia kuratora byłby sąd spadku, a więc sąd właściwy dla miejsca ostatniego zamieszkania spadkodawcy. Zgodnie bowiem z art. 25 Kodeksu cywilnego miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejsce, gdzie dana osoba zamieszkuje z zamiarem stałego pobytu. Ustalenie właściwości miejscowej sądu spadku uzależnione byłoby zatem od konieczności uprzedniego wykazania przez bank istnienia wskazanego wyżej zamiaru przebywania przez zmarłego kredytobiorcę w danym miejscu z zamiarem stałego pobytu. To zaś niejednokrotnie byłoby znacznie utrudnione, pociągałoby za sobą dodatkowe koszty po stronie banku i przesunąłoby w czasie możliwość dokonania rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego.

Działanie kuratora nie kończy się jednak z chwilą przeniesienia na bank własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub użytkowania wieczystego stanowiących zabezpieczenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Jego zadaniem jest bowiem także dopilnowanie prawidłowości rozliczenia umowy

odwróconego kredytu hipotecznego. W sprawach wynikających z rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego kurator może pozywać i być pozywany. Kurator będzie mógł podejmować czynności do dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku albo zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia po kredytobiorcy (art. 26 ust. 2 i 3 projektu). Koszty działania kuratora ponosi bank (art. 26 ust. 4 projektu).

W przypadku natomiast, gdy powołany zostanie kurator spadku na podstawie art. 666 ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, po upływie roku od daty śmierci kredytobiorcy, bank może wystąpić do sądu spadku z wnioskiem o upoważnienie kuratora spadku do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub użytkownika wieczystego stanowiących zabezpieczenie hipoteczne i rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego. Kurator spadku w sprawach wynikających z rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego może pozywać i być pozywany. W celu stworzenia prawnej możliwości dokonania przez kuratora spadku ww. czynności dokonano odpowiedniej zmiany przepisów ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, polegającej na dodaniu w tej ustawie art. 668¹ (art. 34 pkt 2 projektu).

Mając na względzie, że prowadzenie działalności w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych będzie powodowało ekspozycje banku na ryzyko długowieczności, w projekcie zaproponowano, aby banki, których suma wierzytelności z tytułu zawartych umów odwróconego kredytu hipotecznego przekracza 5% odpowiednio funduszy własnych lub funduszy oddziału, do czynności szacowania ryzyka długowieczności powołały aktuarium, o którym mowa w art. 158 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz. U. z 2013 r. poz. 950 i 1289) (art. 20 projektu). Zaproponowany limit nie tyle wyznacza dopuszczalny zakres działalności kredytowej w związku z udzielaniem umów odwróconego kredytu hipotecznego (art. 71 ust. 1–1c Prawa bankowego), co zobowiązuje do powołania aktuarium w celu odpowiedniego zarządzania ryzykiem długowieczności. Problem zarządzania ryzykiem długowieczności jest o tyle istotny w odniesieniu do proponowanej usługi finansowej, że w przypadku wzrostu skapitalizowanego długu kredytobiorcy ponad wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego ryzyko straty ponosi kredytodawca. Zaproponowany limit zaangażowania w wysokości 5% odpowiednio funduszy własnych lub funduszy oddziału nawiązuje do podobnych

przepisów prawa europejskiego (m.in. rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, dalej „rozporządzenie CRR”) oraz krajowego porządku prawnego (m.in. Prawo bankowe), w zakresie limitów koncentracji wierzytelności.

Przepis art. 208 ust. 3 rozporządzenia CRR wprowadza obowiązkowy udział rzeczoznawcy majątkowego w procesie weryfikacji wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie spłaty, w odniesieniu do kredytów, których wartość przekracza 3 mln euro lub 5% funduszy własnych. Z kolei przepisy prawa krajowego obligują banki do przestrzegania limitów koncentracji wierzytelności wobec jednego podmiotu lub podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie na poziomie nieprzekraczającym 25% funduszy własnych. Zaproponowany limit 5% zaangażowania odpowiednio funduszy własnych lub funduszy oddziału w wierzytelności z tytułu zawartych umów odwróconego kredytu hipotecznego ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa działalności kredytodawców poprzez wprowadzenie mechanizmu, który po przekroczeniu ustalonego limitu koncentracji w zakresie działalności polegającej na udzielaniu odwróconych kredytów hipotecznych, będzie obligował bank do zaangażowania podmiotu profesjonalnego w proces zarządzania ryzykiem długowieczności.

Ochronie interesów kredytobiorców mają służyć także zaproponowane regulacje w zakresie upadłości banku. Ich celem jest uregulowanie sytuacji, w której do dnia ogłoszenia upadłości środki pieniężne z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego zostały udostępnione kredytobiorcy jedynie w części. W przypadku takim proponuje się, aby z chwilą ogłoszenia upadłości banku umowa odwróconego kredytu hipotecznego w zakresie niewykonanej części ulegała rozwiązaniu. Ponadto proponuje się także, aby niezwłocznie po ogłoszeniu upadłości banku syndyk masy upadłości był zobowiązany do złożenia do właściwego sądu rejonowego wniosku o zmniejszenie sumy hipotecznej do kwoty odpowiadającej sumie wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, odsetek oraz innych kosztów niezapłaconych przez kredytobiorcę przed spłatą, należnych do dnia spłaty, z tym, że odsetki nalicza się do dnia ogłoszenia upadłości (art. 32 i 33 projektu).

Projekt przewiduje również rozwiązania szczególne w odniesieniu do aktualnie obowiązujących zasad odpowiedzialności za długi spadkowe. Wartość nieruchomości lub prawa, na których ustanowione zostało zabezpieczenie hipoteczne dla banku nie będzie uwzględniana przy obliczaniu wartości czynnej spadku. Do wartości stanu czynnego spadku będzie mogła zostać zaliczona wyłącznie kwota, którą bank zwraca spadkodawcom, lub wykonawcy testamentu albo kwota, którą bank złożył do depozytu, zgodnie z art. 28 ust. 2 projektu (art. 29 projektu). Wartość nieruchomości lub lokalu stanowiących zabezpieczenie hipoteczne dla banku nie będzie uwzględniana przy obliczaniu zachowku do wysokości stanowiącej sumę wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, odsetek oraz innych kosztów niezapłaconych przez kredytobiorcę przed spłatą, należnych do dnia spłaty (art. 30 projektu). Zapis zwykły lub zapis windykacyjny nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa użytkowania wieczystego, stanowiących zabezpieczenie hipoteczne dla banku, dokonany przez kredytobiorcę lub spadkobierców kredytobiorców na rzecz osoby trzeciej będzie bezskuteczny (art. 31 projektu).

Projektowana ustawa zawiera także przepisy szczególne do art. 31 ust. 1 i art. 32 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zakresie, w jakim zezwala na wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości na rzecz banku na podstawie oświadczenia o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego (art. 5 ust. 2 projektu). Ponadto, przepisy projektowanej ustawy wprowadzają wyłom od zasady zaspokojenia wierzyciela hipotecznego wyłącznie w drodze postępowania egzekucyjnego (art. 75 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), gdyż przyznają bankowi roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie hipoteczne.

Projektowana ustawa zezwala także, w drodze wyjątku od zasady wyrażonej w art. 72 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, na ograniczenie rozporządzania prawem do nieruchomości. Przewiduje się bowiem możliwość zastrzeżenia w umowie odwróconego kredytu hipotecznego, aby zbycie własności nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa użytkowania wieczystego, mogło być uzależnione od zgody banku (art. 12 projektu). Zbycie bez zgody banku nie wpływałoby wprawdzie na skuteczność umowy przeniesienia prawa do nieruchomości lub lokalu stanowiących zabezpieczenie hipoteczne dla banku, ale umożliwiałoby bankowi wypowiedzenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego (art. 18 ust. 1 pkt 2 projektu). Regulacja ta podyktowana jest tym, że bank może dochodzić zwrotu

wypłaconej kwoty kredytu w zasadzie tylko z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie hipoteczne.

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego nie będzie objęta regulacjami ustawy o kredycie konsumenckim (art. 37 projektu). Mając na uwadze, że potencjalni kredytobiorcy to głównie osoby starsze, zdecydowano się na wypracowanie rozwiązań, które mają zapewnić szerszą ochronę konsumentom niż ustawa o kredycie konsumenckim (m.in. szerszy obowiązek informacyjny, dłuższy termin na odstąpienie od umowy czy prawo do bezpłatnej przedterminowej spłaty odwróconego kredytu hipotecznego).

Zgodnie z art. 38 projektu proponuje się, aby ustawa weszła w życie po upływie trzydziestu dni od dnia ogłoszenia, biorąc pod uwagę fakt wprowadzenia nowego typu umowy w obrocie prawnym, jak również interes społeczny. Należy zaznaczyć także, że projektowana ustawa nie wprowadza obowiązku oferowania przez banki usługi odwróconego kredytu hipotecznego, a jedynie przewiduje taką możliwość. Wskazać należy, że instytucje uprawnione na mocy projektu ustawy do oferowania tej usługi uzależniają wyrażenie swojej gotowości do jej świadczenia od ostatecznego kształtu projektowanych rozwiązań legislacyjnych.

Zawarte w projekcie regulacje nie stanowią przepisów technicznych w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597), dlatego projekt ustawy nie podlega procedurze notyfikacji.

W opinii projektodawcy regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym, zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady 98/415/WE z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998, s. 42).

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

W związku z art. 50 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) należy wskazać, że przepisy projektowanej ustawy nie spowodują zmian w wydatkach sektora finansów publicznych. Projektowany akt prawny będzie wiązał się ze zwiększeniem liczby spraw w sądach powszechnych, tak

w wydziałach prawa cywilnego, jak i w wydziałach ksiąg wieczystych, np. spraw o wydanie nieruchomości lub innego prawa będącego przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego z powództwa banku po zrealizowaniu przez niego roszczenia o przeniesienie własności, spraw o wpis hipoteki zabezpieczającej spłatę odwróconego kredytu hipotecznego, o wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki zabezpieczającej spłatę odwróconego kredytu na opróżnione miejsce hipoteczne. Projektowana regulacja spowoduje pojawienie się nowej kategorii spraw o ustanowienie kuratora z wniosku banku. Należy jednak podkreślić, że projektowane zmiany nie będą skutkować zwiększeniem wpływu spraw w stopniu wymagającym zwiększenia liczby etatów w pierwszym roku obowiązywania nowych rozwiązań. Projektowany akt prawny może natomiast mieć wpływ na zwiększenie dochodów sektora finansów publicznych. Wpływ ten uzależniony będzie od stopnia rozwoju akcji kredytowej w zakresie odwróconych kredytów hipotecznych i może obejmować wpływy z tytułu opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów banków z tytułu zawartych umów odwróconego kredytu hipotecznego oraz wpływy z tytułu kosztów postępowań sądowych w związku z realizacją roszczeń o przeniesienie praw do nieruchomości.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. poz. 979) projekt został udostępniony na stronach urzędowego informatora teleinformatycznego – Biuletynu Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad tym projektem w tym trybie.

Nazwa projektu Projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Finansów Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Pan Wojciech Kowalczyk, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Pani Agnieszka Wachnicka, Zastępca Dyrektora Departamentu Rozwoju Rynku Finansowego w Ministerstwie Finansów, tel. 22 694 58 27, Agnieszka.Wachnicka@mofnet.gov.pl	Data sporządzenia 25 kwietnia 2014 r. Źródło: Decyzja PRM/RM Nr w wykazie prac: UD137
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Projektowana ustawa wprowadza do polskiego systemu prawnego instytucję odwróconego kredytu hipotecznego, tj. szczególnego rodzaju umowy kredytu, na mocy której bank będzie mógł udostępnić kredytobiorcy środki pieniężne, których spłata nastąpi dopiero po śmierci kredytobiorcy, w zamian za ustanowienie przez kredytobiorcę zabezpieczenia na nieruchomości będącej jego własnością.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji i oczekiwany efekt

Projekt wprowadza możliwość oferowania przez banki, oddziały banków zagranicznych oraz oddziały instytucji kredytowych nowej usługi finansowej, której świadczenie nie jest w aktualnym stanie prawnym możliwe ze względu na szereg ograniczeń natury prawnej. Ograniczenia, które projekt eliminuje, dotyczą w głównej mierze możliwości dochodzenia i zaspokajania przez kredytodawcę wierzytelności z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego po śmierci kredytobiorcy.

Projekt ma ponadto na celu ochronę interesów beneficjentów usługi poprzez zapewnienie im odpowiedniego zakresu informacji dostarczanych zarówno przed podpisaniem umowy, jak i w samej umowie, określenie minimalnego terminu, który musi upłynąć od momentu przekazania formularza informacyjnego do momentu zawarcia umowy, umożliwienie odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, zagwarantowanie prawa do przedterminowej bezpłatnej spłaty kredytu oraz ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy przez kredytodawcę do ściśle określonych sytuacji.

Ze względu na specyfikę projektowanej usługi finansowej do jej oferowania zostały upoważnione wyłącznie instytucje profesjonalne, objęte nadzorem ostrożnościowym Komisji Nadzoru Finansowego lub właściwych organów nadzorczych w krajach macierzystych.

Oczekuje się, że po wejściu w życie projektowanej ustawy na rynku finansowym pojawi się nowa usługa finansowa, adresowana w szczególności do osób starszych i umożliwiająca im uzyskanie dodatkowych środków finansowych w oparciu o kapitał zakumulowany w nieruchomości, bez konieczności zbycia prawa do nieruchomości. Jednocześnie projektowana usługa będzie stanowić konkurencję wobec funkcjonującego aktualnie na polskim rynku modelu dożywotniego świadczenia pieniężnego w zamian za przeniesienie własności nieruchomości (tzw. model sprzedażowy). Umożliwi to dokonanie przez potencjalnych beneficjentów wyboru oferty w sposób najbardziej optymalnie dostosowany do ich potrzeb, a jednocześnie prowadząc do podwyższonej konkurencji na rynku tego rodzaju usług powinno prowadzić do korzystniejszego dla beneficjentów dostosowywania oferty.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Pomimo że odwrócone kredyty hipoteczne oferowane są na wielu światowych rynkach, trudno jest uzyskać pełne, rzetelne i wiarygodne informacje na temat wielkości tych rynków i potencjału ich rozwoju. Poza Wielką Brytanią największym europejskim rynkiem usług tzw. *equity release*, w większości krajów nie funkcjonują centralne bazy danych, w których byłyby gromadzone informacje o tego typu transakcjach, zarówno w kontekście ich skali, jak i profilu klientów. Komisja Europejska przeprowadziła badanie metodą ankietową pośród zarówno instytucji oferujących produkty finansowe zaliczone do kategorii *equity release*, jak i beneficjentów tego rodzaju usług oraz organów państwowych, które zostały ujęte w raporcie *Study on Equity Release Schemes in the EU* (opublikowany w styczniu 2009 r.)

Problematyka odwróconego kredytu hipotecznego nie jest przedmiotem regulacji na poziomie prawa wspólnotowego. W Wielkiej Brytanii i Irlandii umowy dożywocia są regulowane przepisami szczegółowymi, a ich oferowanie poddane kontroli ze strony nadzoru finansowego. Natomiast model kredytowy poddany jest na ogół pewnym restrykcjom prawnym ze względu na znaczną różnicę w czasie między zawarciem umowy i udostępnieniem środków finansowych a przeniesieniem prawa do nieruchomości. W szczególności restrykcje dotyczą zatem katalogu podmiotów uprawnionych do oferowania tego rodzaju usług, którymi są na ogół instytucje uprawnione do udzielania kredytów lub

inne instytucje finansowe podlegające nadzorowi finansowemu. W Hiszpanii (na drugim co do wielkości pod względem liczby zawieranych umów odwróconego kredytu hipotecznego rynku europejskim) odwróconych kredytów hipotecznych mogą udzielać instytucje kredytowe oraz firmy ubezpieczeniowe upoważnione do prowadzenia działalności na terenie Hiszpanii.

We Francji usługi odwróconego kredytu hipotecznego oferowane są na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, a do ich świadczenia uprawnione są wyłącznie instytucje kredytowe i instytucje finansowe.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Banki, oddziały banków zagranicznych i oddziały instytucji kredytowych oraz instytucje kredytowe prowadzące działalność transgranicznie	961	Rejestr podmiotów sektora bankowego KNF	Możliwość oferowania usługi odwróconego kredytu hipotecznego
Osoby fizyczne posiadające określone prawa do nieruchomości	Niemierzalne ze względu na możliwość ustalenia przez kredytodawców szczególnych wymogów dot. limitu wiekowego kredytobiorców w ramach procesu zarządzania ryzykiem kredytowym		Możliwość zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego – usługa adresowana w szczególności do osób starszych
Spadkobiercy kredytobiorców	j.w.		Partycypacja w procesie rozliczenia wierzytelności banku z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego
Rzeczoznawcy majątkowi	5804	Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych	Obowiązkowy udział rzeczoznawcy majątkowego w szacowaniu wartości nieruchomości przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego oraz na etapie rozliczenia wierzytelności
Komisja Nadzoru Finansowego i Urząd Komisji Nadzoru Finansowego	1	Ustawa o nadzorze nad rynkiem finansowym	Nadzorowanie podmiotów udzielających odwróconych kredytów hipotecznych, możliwość wdrożenia szczególnych mechanizmów zarządzania ryzykiem związanym z tą usługą finansową
Sądy powszechne	377	Rocznik statystyczny RP	Prowadzenie spraw związanych z ustanowieniem hipoteki, powoływanie kuratora na wniosek instytucji kredytującej
Notariusze	2348	Ministerstwo Sprawiedliwości (stan na 31.12.2012)	Obowiązek poinformowania instytucji kredytującej o fakcie przeniesienia przez kredytobiorcę prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego na osoby trzecie
Aktuariusze	277	Rejestr aktuariuszy KNF (stan na 23.01.2014)	Udział aktuariusza w czynności zarządzania ryzykiem

				<p>długowieczności instytucji kredytującej, jeżeli suma wierzytelności banku z tytułu zawartych umów odwróconego kredytu hipotecznego przekracza 5% funduszy własnych</p>
--	--	--	--	---

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym był przedmiotem szerokich konsultacji zarówno z organami administracji rządowej, jak i z partnerami społecznymi, tj.: Związek Banków Polskich, Krajowy Związek Banków Spółdzielczych, Krajowa Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, Polska Izba Ubezpieczeń, Biuro Informacji Kredytowej, Parlamentarny Zespół do Spraw Osób Starszych, Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych, Polska Izba Pośredników Finansowych i Ubezpieczeniowych, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Konfederacja Pracodawców Polskich, Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych Lewiatan, Business Centre Club, Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Fundusz Hipoteczny DOM sp. z o.o. Przekazanie projektu na ścieżkę legislacyjną zostało ponadto poprzedzone konsultacjami Ministerstwa Finansów z grupą roboczą ds. kredytu hipotecznego przy Radzie Rozwoju Rynku Finansowego, powołanej przez Ministra Finansów. Powyższe konsultacje były uzasadnione z uwagi na innowacyjny charakter projektowanej usługi finansowej oraz zakres niezbędnych regulacji.

W toku uzgodnień podmioty konsultowane zgłosiły łącznie ponad 180 uwag do projektu, których zakres wymagał rozstrzygnięcia nie tylko na gruncie przepisów regulujących działalność rynku finansowego, ale również regulacji prawnych pozostających poza zakresem właściwości Ministra Finansów, w szczególności przepisów prawa cywilnego. W związku z tym współodpowiedzialność za opracowanie projektu została powierzona również Ministrowi Sprawiedliwości w części dotyczącej zagadnień uregulowanych w przepisach ustawy – Kodeks cywilny, Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze.

W ramach uzgodnień międzyresortowych i konsultacji społecznych projektu założeń odbyły się 3 konferencje uzgodnieniowe z udziałem zainteresowanych podmiotów, podczas których wszystkie zgłoszone uwagi zostały wnikliwie przeanalizowane, a większość z nich została uwzględniona. Najważniejsze uwagi zgłaszane w toku konsultacji projektu założeń dotyczyły: potrzeby i celu uchwalenia ustawy, definicji odwróconego kredytu hipotecznego, zakresu przedmiotowego i podmiotowego, praw i obowiązków kredytodawcy i kredytobiorcy, zasad zabezpieczenia spłaty odwróconego kredytu hipotecznego, informacji przekazanych kredytobiorcy przed podpisaniem umowy odwróconego kredytu hipotecznego oraz zawartych w umowie, a także potrzeby i zakresu zmian w szczególności w przepisach kodeksu postępowania cywilnego. W toku prac nad projektem założeń ustalono, że uregulowania dotyczące odwróconego kredytu hipotecznego powinny zostać określone w odrębnej ustawie, jak i ograniczono krąg kredytodawców do banków, oddziałów banków zagranicznych, oddziałów instytucji kredytowych lub instytucji kredytowych prowadzących działalność transgraniczną. Zrezygnowano z zakładanego na początku wprowadzania limitu wiekowego dla kredytobiorców odwróconego kredytu hipotecznego, mając jednakże świadomość, że ze względu na konstrukcję tego rodzaju umowy, jej głównymi beneficjentami będą osoby starsze. W toku uzgodnień doprecyzowano przepisy dotyczące praw kredytobiorcy, w tym dotyczące możliwości wycofania się kredytobiorcy z umowy przez zagwarantowanie prawa do odstąpienia od umowy oraz do wcześniejszej spłaty kredytu. Szczególną uwagę poświęcono definicji odwróconego kredytu hipotecznego, skupiając się na określeniu różnicy między definicją kredytu określoną w ustawie prawo bankowe a potrzebą wskazania specyficznej definicji odwróconego kredytu hipotecznego, podkreślając, że spłata kredytu nastąpi dopiero po śmierci kredytobiorcy. Stwierdzono, że w zakresie sposobu postawienia środków do dyspozycji kredytobiorcy kwestia ta nie powinna podlegać regulacji ustawowej, ponieważ zostałaby ograniczona elastyczność projektowanej usługi. Jednakże, ostatecznie uzgodniono, że wypłata kwoty odwróconego kredytu hipotecznego następuje jednorazowo albo w ratach, przez okres i w wysokości określonych w umowie odwróconego kredytu hipotecznego, nie dłużej jednak niż do dnia śmierci kredytobiorcy. W ramach konsultacji rozważano opcję, zgodnie z którą zabezpieczeniem odwróconego kredytu hipotecznego mogłyby być wyłącznie nieruchomości przeznaczone na cele mieszkalne. Propozycja ta nie spotkała się jednakże z akceptacją zarówno przedstawicieli środowiska bankowego, jak i innych resortów, ponieważ stanowiłaby w istocie znaczące ograniczenie kręgu beneficjentów tego produktu. Mając na uwadze zindywidualizowany charakter odwróconego kredytu hipotecznego, to bank powinien dokonać oceny, czy dana nieruchomość daje gwarancję odzyskania zaangażowanej kwoty kredytu wraz z odsetkami w przyszłości. Zaproponowano także, aby śmierć jednego z kredytobiorców powodowała wygaśnięcie obowiązku banku do realizacji świadczenia na jego rzecz, natomiast w takiej sytuacji całość świadczenia (również kwota udostępniana dotychczas zmarłemu kredytobiorcy) wypłacana była pozostałym kredytobiorcom.

Ustalono, że ustawa nie będzie określała maksymalnej kwoty kredytu w odniesieniu do wartości nieruchomości. Mając na uwadze, że kwota kredytu możliwa do otrzymania przez kredytobiorcę będzie tym wyższa im wyższy wiek kredytobiorcy na dzień zawarcia umowy, wprowadzenie sztywnego limitu LtV na poziomie ustawy mogłoby

uniemożliwić najstarszym beneficjentom odwróconego kredytu hipotecznego wypłatę kwot adekwatnych do ich wieku. Ustawa nie określa także, która ze stron ponosi koszty wyceny nieruchomości przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego ani w jaki sposób koszty te powinny zostać pokryte.

Projekt ustawy na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) został umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej.

W dniu 2 marca 2010 r. wpłynęło do Ministerstwa Finansów zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, na podstawie ww. ustawy o działalności lobbingsowej, które zgłosił Fundusz Hipoteczny DOM sp. z o.o. Zgłoszone uwagi do projektu założeń dotyczyły ujęcia również regulacji modelu sprzedażowego polegającego na przeniesieniu prawa do nieruchomości na nabywcę z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz zbywcy prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości. Przedstawiciele Funduszu Hipotecznego DOM sp. z o.o. uczestniczyli we wszystkich etapach procesu konsultacji projektu założeń. Uwagi nie zostały uwzględnione, gdyż proces legislacyjny w zakresie opracowania propozycji regulacji prawnych dotyczących instytucji dożywotniego świadczenia pieniężnego w zamian za przeniesienie własności nieruchomości (tzw. renta dożywotnia) został, zgodnie z decyzją Rady Ministrów, powierzony Ministrowi Gospodarki.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											Łącznie (0-10)	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Dochody ogółem	0	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Wydatki ogółem	0	0	0	0	0	0	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Saldo ogółem	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													

Źródła finansowania

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

Projektowana ustawa nie wprowadza obowiązku oferowania przez instytucje uprawnione usługi odwróconego kredytu hipotecznego, a jedynie przewiduje taką możliwość. Dokonanie analizy wpływu projektowanej ustawy na sektor finansów publicznych nie jest zatem możliwe ze względu na brak możliwości oszacowania, ile podmiotów oraz w jakiej perspektywie czasowej wystąpi z ofertą odwróconego kredytu hipotecznego. Wskazać należy, że instytucje uprawnione na mocy projektu do oferowania tej usługi uzależniają wyrażenie swojej gotowości do jej świadczenia od ostatecznego kształtu projektowanych rozwiązań legislacyjnych.

Uchwalenie ustawy nie spowoduje zmian w wydatkach budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jak również nie spowoduje zmniejszenia ich dochodów. Wejście w życie ustawy może natomiast przyczynić się do zwiększenia wpływów z podatku dochodowego od osób prawnych w związku ze zwiększeniem przychodów instytucji kredytujących.

Projektowany akt prawny wiązać się będzie ze zwiększeniem liczby spraw w sądach powszechnych, tak w wydziałach prawa cywilnego jak i w wydziałach ksiąg wieczystych, np. spraw o wydanie nieruchomości lub innego prawa będącego przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego z powództwa instytucji kredytującej po zrealizowaniu przez nią roszczenia o przeniesienie własności, spraw o wpis hipoteki zabezpieczającej spłatę odwróconego kredytu hipotecznego, o wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki zabezpieczającej spłatę odwróconego kredytu na opróżnione miejsce hipoteczne. Projektowana regulacja spowoduje pojawienie się nowej kategorii spraw o ustanowienie kuratora z wniosku instytucji kredytującej. Projektowane regulacje nie będą

jednakże skutkować zwiększeniem wpływu spraw w stopniu wymagającym zwiększenia liczby etatów w pierwszych latach obowiązywania nowych rozwiązań. Ocena skutków nowych rozwiązań, w tej płaszczyźnie będzie mogła nastąpić zatem w perspektywie późniejszej, po analizie danych statystycznych sądów z okresu po wejściu w życie proponowanych unormowań.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Projektowana ustawa umożliwi bankom zagospodarowanie niszy na rynku, w której aktualnie nie mogą być aktywne ze względu na bariery prawne. Ponadto wejście w życie ustawy wpłynie na konkurencję na rynku, umożliwiając równoległe funkcjonowanie tzw. modelu sprzedażowego oraz odwróconego kredytu hipotecznego.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Projektowana ustawa może wpłynąć na pobudzenie konsumpcji na rynku poprzez umożliwienie osobom starszym uzyskania dodatkowych środków finansowych, które będą mogły przeznaczyć na konsumpcję, świadczenia medyczne, etc.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Projektowana usługa umożliwi osobom starszym uzyskanie dodatkowych środków finansowych. Projekt zapewnia ponadto udział spadkobierców w rozliczeniu odwróconego kredytu hipotecznego – możliwość dokonania spłaty zadłużenia i zachowania prawa do nieruchomości lub partycypację w rozliczeniu pieniężnym.						
Niemierzalne	nie dotyczy							

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

Projektowana ustawa nie wprowadza obowiązku oferowania przez instytucje uprawnione usługi odwróconego kredytu hipotecznego, a jedynie przewiduje taką możliwość. Dokonanie analizy liczbowej wpływu projektowanej ustawy na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe nie jest możliwe ze względu na brak możliwości oszacowania, ile podmiotów oraz w jakiej perspektywie czasowej wystąpi z ofertą odwróconego kredytu hipotecznego oraz jak wiele osób potencjalnie zainteresowanych zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego będzie mogło faktycznie umowę zawrzeć, jak również na jakim poziomie będzie kształtować się wartość kredytu do wartości nieruchomości (należy przypuszczać, że w początkowej fazie rozwoju rynku kredytodawcy będą w sposób ostrożny podchodzić do kwestii szacowania ryzyka związanego z tą usługą finansową). Wskazać należy, że instytucje uprawnione na mocy projektu do oferowania tej usługi uzależniają wyrażenie swojej gotowości do jej świadczenia, jak również przedstawienie szacunkowej wartości kredytu do wartości nieruchomości, od ostatecznego kształtu projektowanych rozwiązań legislacyjnych.

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

× nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności)	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz:

9. Wpływ na rynek pracy	
Wejście w życie ustawy nie będzie miało wpływu na rynek pracy.	
10. Wpływ na pozostałe obszary	
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe <input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	Wejście w życie ustawy nie będzie miało wpływu na wskazane obszary.
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego	
Projekt ustawy wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.	
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?	
Ewaluacja skutków wejścia w życie regulacji będzie mogła nastąpić najwcześniej po upływie ok. 2 lat od wejścia w życie ustawy. Możliwym do zastosowania miernikiem będzie liczba i wartość zawartych umów odwróconego kredytu hipotecznego, przeciętna wartość kredytu do wartości nieruchomości, przeciętny wiek kredytobiorcy, przeciętna kwota odwróconego kredytu hipotecznego.	
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)	
Brak	

WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA
PRACAMI NAD PROJEKTEM AKTU NORMATYWNEGO

ZGŁOSZENIE
ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM –ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*

Założenia do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym

(tytuł projektu - zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej
lub informacją zamieszczoną w programie prac legislacyjnych)

OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM

Nazwa/imię i nazwisko**

Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o.

Siedziba/miejsce zamieszkania**

l. Jana Pawła II 23, 00-854 Warszawa

Adres do korespondencji i adres e-mail

l. Jana Pawła II 23, 00-854 Warszawa; robert.majkowski@funduszhipoteczny.pl

**WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU
WYMENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM**

Lp.	Imię i nazwisko	Adres miejsca zameldowania na pobyt stały
1	Robert Majkowski	
2	Michał Dariusz Butscher	
3		

**OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO
PRZEDMIOTEM OCHRONY**

Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. jest podmiotem oferującym osobom, które ukończyły 65 rok życia wypłatę dożywotnich świadczeń pieniężnych w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. Usługa Spółki oferowana jest w oparciu o Art. 908-916 kodeksu Cywilnego tzw. umowę dożywocia.

Pracowana ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym jest próbą wprowadzenia na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej rozwiązanie wzorowanego na tzw. hipotece odwróconej. Hipoteka odwrócona (z ang. reversed mortgage, equity release, home reversion) w swojej szerokiej definicji oznacza upłynnienie wartości zgromadzonej w nieruchomości w bieżący dochód przeznaczony dla osób w wieku podeszłym. Hipoteka odwrócona jest oferowana w dwóch modelach: kredytowym, w ramach którego udzielana jest pożyczka spłacana po sprzedaży nieruchomości, przeważanie po śmierci Klienta, sprzedażowym, w ramach którego do przeniesienia prawa własności dochodzi w momencie zawarcia umowy umowy ale Klient zachowuje prawo dożywotniego korzystania z nieruchomości.

W świetle przytoczonej za Hamburgskim Institut für Finanzdienstleistungen, Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. jest podmiotem oferującym hipotekę odwróconą. Spółka i jej kadra prowadząc działalność w obszarach hipoteki odwróconej od października 2008 roku zdobyła szeroką wiedzę obejmującą doświadczenia innych krajów, uwarunkowania polskiego rynku oraz potrzeby polskich seniorów.

W związku z prowadzonymi pracami nad „Ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym” chcielibyśmy podzielić się własnymi doświadczeniami i doświadczeniami w zakresie hipoteki odwróconej oraz przekazać nasze uwagi do projektu założeń ustawy.

UWAGI OGÓLNE

ścią o fundamentalnym znaczeniu dla kształtu przyszłego rynku nowych usług finansowych określonych jako „odwrócona pożyczka hipoteczna” oraz dla harmonijnego i szybkiego rozwoju tego rynku jest prawidłowe określenie zakresu podmiotowej owanej regulacji.

Linii Funduszu Hipotecznego DOM Sp. z o.o. wskazane jest rozszerzenie - w stosunku do propozycji zawartej w założeniach - liczebności podmiotów, które mogą oferować te usługi finansowe. Zawężenie listy podmiotów uprawnionych może istotnie ograniczyć rozwój rynku, czy wręcz stworzyć barierę uniemożliwiającą jego powstanie lub funkcjonowanie.

Ważnym zwrócić uwagę, że ostateczne ustalenie zakresu podmiotowej regulacji powinno nastąpić po dogłębnym przeanalizowaniu ewentualnych skutków wprowadzenia ograniczeń podmiotowych oraz doświadczeń międzynarodowych.

W niniejszym dokumencie nie odwołuje się do wniosków z takiej analizy.

Analiza rozwiniętych rynków hipoteki odwróconej oraz ich geneza pozwalają na stwierdzenie, że oferowanie hipoteki odwróconej, szczególnie w początkowym stadium rozwoju, było domeną podmiotów wyspecjalizowanych w tego typu działalności. Szczegółowo najważniejszych rynków na świecie pozwalamy sobie przedstawić w części II. Ad pkt 3 opracowania.

Ważnym zwrócić uwagę, że „odwrócona pożyczka hipoteczna” w swojej konstrukcji prawnej i założeniach, niewiele różni się od zwykłej pożyczki zabezpieczonej hipoteką. Ryzyko klienta nie jest większe w przypadku zawarcia umowy odwróconej pożyczki niż w przypadku pożyczki udzielonej z podmiotem innym niż bank.

Ważnym dostrzegamy argumentów, które przemawiałyby za tym, aby krąg pożyczkodawców miał być ograniczony do banków i zakładów ubezpieczeniowych, tym bardziej, że aktualnie nie obowiązują żadne przepisy ograniczające udzielanie pożyczek zabezpieczonych hipoteką, a nieznaczna różnica pomiędzy proponowanym rozwiązaniem a pożyczką zabezpieczoną hipoteką może w przyszłości stworzyć trudności interpretacyjne.

Względu na ryzyka związane z oferowaniem hipoteki odwróconej istotnie różne od ryzyk występujących przy prowadzeniu działalności bankowej postulujemy za wprowadzeniem odrębnych wymagań dla podmiotów działających w obszarze hipotek odwróconych. Z naszych doświadczeń i analiz wynika, że niezbędne jest odrębne zdefiniowanie kryteriów dla podmiotów działających na tym rynku.

UWAGI SZCZEGÓLWE

Uwagi szczególne są komentarzem do konkretnych zapisów z dokumentu „Propozycje założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym”, w tym:

pkt 2 założeń „Miejsce regulacji”

W tym zdaniem zasadne jest stworzenie odrębnego aktu prawnego.

pkt 3 założeń „Podmioty uprawnione”

Postulujemy rozszerzenie kręgu podmiotów, które mogą udzielać „odwróconych pożyczek hipotecznych”. Argumenty, przemawiające za rozszerzeniem listy podmiotów uprawnionych do oferowania produktu można podzielić na kilka grup:

- doświadczenia międzynarodowe,
- zagrożenia prawne ograniczające swobodę prowadzenia działalności i konkurencję,
- niszowość rynku i jego wczesne stadium rozwoju.

1. doświadczenia międzynarodowe

W bardziej rozwiniętym rynku hipotek odwróconych jest rynek amerykański, gdzie pierwsze umowy tego typu były zawierane już w latach 60-tych XX wieku. Początkowo usługa funkcjonowała bez szczegółowych regulacji prawnych, dając pełną swobodę w kształtowaniu treści umów. W roku 1987 Kongres Amerykański przegłosował ustawę, w ramach której FHA (Federal Housing Administration), czyli rządowa agencja odpowiedzialna za rozwój budownictwa mieszkaniowego, obejmuje swoimi gwarancjami sfinansowany w ustawie jeden z rodzajów hipoteki odwróconej, tzw. HECM (Home Equity Conversion Mortgage).

Na rynku amerykańskim funkcjonuje już w tym czasie kilkadziesiąt podmiotów oferujących hipotekę odwróconą, spośród których w ramach loterii w roku 1989 HUD (United States House Department of Housing and Urban Development, czyli Departament Działalności Rządu odpowiedzialny za politykę mieszkaniową i urbanistyczną) wybranych zostaje 50 podmiotów uprawnionych do oferowania ubezpieczonego produktu.

W tym czasie wymagania jakie muszą spełniać podmioty oferujące ubezpieczoną hipotekę odwróconą sprowadzają się do uzyskania zgody organu nadzorującego, FHA. Warto zwrócić uwagę, że kompetencje nadzoru zostały powierzone jednostce odpowiedzialnej za kontrolę mieszkaniową. Lista kryteriów obejmuje przede wszystkim doświadczenie w obrocie nieruchomości lub oferowaniu produktów hipotecznych, wniesienie opłaty za rozpatrzenie wniosku (1.000 USD), przedstawienie sprawozdania finansowego, wykazu aktywów, zasad kontroli jakości, doświadczenia kadry zarządzającej. Podmiotami uprawnionymi do oferowania produktu są pośrednicy nieruchomości, brokerzy nieruchomości, pożyczkodawcy hipoteczni (mortgage lenders), banki, unie kredytowe (kredytodawcy SKOK-ów) i inwestorzy nieruchomości.

Doświadczenie rynku amerykańskiego pokazuje, że jego rozwój był możliwy przede wszystkim dzięki działaniom przedsiębiorstw z sektora finansowego, wyspecjalizowanych w rynku nieruchomości, a stopniowo, w oferowaniu hipotek odwróconych. Przez ostatnie lata, do 2008 roku włącznie, największym podmiotem oferującym hipotekę odwróconą w USA jest Financial Freedom posiadający ponad 18% rynku. Financial Freedom to instytucja specjalizująca się w oferowaniu hipoteki odwróconej a spośród 5 największych usługodawców aż 3 podmioty to właśnie instytucje niebankowe, wyspecjalizowane w oferowaniu hipoteki odwróconej, posiadające łącznie ponad 40% udział w rynku.

W Europie wg badań Institut für Finanzdienstleistungen e.V. 42% podmiotów to banki, 12% tow. ubezpieczeniowe a 48% to inne podmioty takie jak pośrednicy finansowi, developerzy, podmioty wyspecjalizowane w oferowaniu takiej usługi. Ponadto na rynku

węgierskim, gdzie oferta dla osób w wieku emerytalnym dostępna jest od 2004 roku ponad 60% rynku należy do podmiotu wyspecjalizowanego w hipotecę odwróconej, a niebędącego bankiem. Największy węgierski bank OTP od początku oferowania poteki odwróconej wyłączył z zakresu swojej działalności bankowej tę usługę, powołując w grudniu 2005 roku OTP Eletjaradek gattanbefekteto Zrt, który aktualnie jest drugim pod względem udziału w rynku podmiotem na Węgrzech.

2. ograniczania konkurencji

postulat rozszerzenia listy uprawnionych podmiotów jest uzasadniony przede wszystkim dlatego, że nie istnieje zagrożenie dla osoby udzielającej pożyczkobiorcy.

Rezygnacja z nieruchomości nie nastąpi bowiem aż do chwili śmierci pożyczkobiorcy, a i to pod warunkiem, że pożyczka nie zostanie spłacona przez jego spadkobierców. Dodatkowo, w każdym wypadku, gdyby pożyczkodawca zaprzestął wypłaty rat pożyczki, senior może umowę pożyczki wypowiedzieć. Wypowiedzenie takie powinno skutkować możliwością wykreślenia roszczeń Pożyczkodawcy z księgi wieczystej.

Ograniczenie kręgu podmiotów, które mogą udzielać „odwróconej pożyczki hipotecznej” do banków i zakładów ubezpieczeniowych (t.j. oferowanie przez zakłady ubezpieczeniowe tego rodzaju instrumentów wymagałoby zmian definicji ubezpieczenia ze względu na brak składki płaconej przez ubezpieczającego) – w naszej ocenie – nie ma żadnego uzasadnienia prawnego.

Może jednak w sposób oczywisty wpłynąć na nieuzasadnione ograniczenie dostępu seniorów do tego typu usług. Grono instytucjonalnych oferentów instrumentów hipoteki odwróconej nie powinno być ograniczane ze względu na tożsamość podmiotu lecz ze względu na spełnienie odpowiednich kryteriów gwarantujących bezpieczeństwo konsumenta i jego prawo do wolnorynkowego wyboru takiej usługi, szczególnie, że od wielu lat tożsamość rozwiązań mogą funkcjonować i funkcjonują między osobami fizycznymi, w postaci umowy pożyczki czy umowy dożywocia.

Proponowane ograniczenie może ponadto kwalifikować zapisy zawężające krąg podmiotów oferujących odwróconą pożyczkę hipoteczną jako przepisy ograniczające równość wobec prawa, wolną konkurencję i swobodę działalności gospodarczej, a tym samym mogą być uznane za niezgodne z ustawą zasadniczą i innymi obowiązującymi przepisami.

3. niszowość rynku

W początkowym okresie oferowania hipoteki odwróconej, w większości krajów na świecie, produkt spotykał się ze stosunkowo niewielkim zainteresowaniem ze strony klientów.

W Stanach Zjednoczonych pomimo wprowadzenia gwarancji państwa, precyzyjnych regulacji prawnych zatwierdzonych w 1987 roku, dopiero w roku 1990 zawarto pierwsze umowy „gwarantowanej” hipoteki odwróconej (HECM), a do końca 1995 roku, łączna liczba zawartych umów nie przekroczyła 11 tysięcy. Na rynku węgierskim od 2004 do 2008 roku liczba zawartych umów nie przekroczyła 10 tysięcy.

Wydaje się być bardzo prawdopodobne, że z podobną dynamiką będziemy mieli do czynienia na rynku polskim. Przeprowadzone w październiku 2009 roku badania KPF i Instytutu Rozwoju Gospodarczego Szkoły Głównej Handlowej wskazują, że aktualnie jedynie 3,3% osób skorzystałoby z hipoteki odwróconej.

Niszowy charakter usługi, stosunkowo niewielka grupa klientów docelowych skłaniają nas do postawienia hipotezy, że bezpośrednie wprowadzenie produktu wyłącznie do oferty banku lub towarzystwa ubezpieczeniowego dla tak nielicznej grupy klientów powiązane z dużą złożonością prawną, operacyjną i komunikacyjną, przy jednocześnie bardzo istotnym ryzyku refutacyjnym uniemożliwi rozwój „odwróconej pożyczki hipotecznej” w Polsce.

Wracając pod uwagę zachodzące zmiany demograficzne oraz niewydolność systemu emerytalnego oraz rosnące oczekiwania w zakresie konsumpcji i jakości życia osób w wieku emerytalnym, wprowadzenie proponowanych ograniczeń może bardzo negatywnie wpłynąć na ocenę funkcjonowania polskiego systemu gospodarczego przez osoby starsze. Pragniemy zwrócić uwagę na brak dogłębniejszej analizy skutków proponowanych rozwiązań.

d. pkt 4 założeń „Charakterystyka umowy”

Założenia pomijają zagadnienie następstw ewentualnej sprzedaży lub darowizny nieruchomości, na której ustanowione jest ubezpieczenie. W naszej opinii należy uwzględnić to zagadnienie w przyszłej regulacji.

Bardzo pozytywnie oceniamy założenie rozszerzenia katalogu praw, na których będzie możliwe ustanowienie hipoteki zabezpieczającej spłatę pożyczki, o prawo własności ułamkowej części nieruchomości, prawo wieczystego użytkowania oraz współdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako zmierzające do upowszechnienia instrumentu.

W odniesieniu trybu przejęcia nieruchomości przez pożyczkodawcę, wskazujemy na konieczność bardzo precyzyjnego uregulowania wszystkich kwestii prawnych w tym zakresie, a w szczególności np. czy pożyczkodawca byłby uczestnikiem w postępowaniu spadkowym. Koncepcja przedstawiona w założeniach zdaje się zakładać niedookreślony bliżej warunkowy charakter własności nieruchomości, skoro pożyczkodawca byłby zobowiązany sprzedać nieruchomość, zaspokoić swoją należność i zwrócić nadwyżkę. Należy wypracować jednoznaczne rozwiązanie prawne w tym zakresie.

d. pkt 11 założeń „Obecność funkcjonariusza publicznego”

Założenia nie dają jednoznacznej odpowiedzi na pytanie czy chodzi o formę aktu notarialnego, czy też formę pisemną z podpisami notarialnie poświadczonymi.

d. pkt 12 założeń „Wypowiedzenie umowy odwróconej pożyczki hipotecznej”

Proponujemy dodatkowo rozważyć możliwość wypowiedzenia umowy przez pożyczkobiorcę w przypadku nieterminowej wypłaty przez pożyczkodawcę świadczenia o charakterze okresowym.

Przedkładając opinie prosimy o jej uwzględnienie w dalszych pracach.

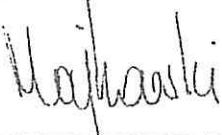
ZAŁĄCZONE DOKUMENTY

Odpis z krajowego rejestru sądowego (nr 0000318000)

Stanowisko w sprawie Założeń do Ustawy o Odwróconym Kredycie Hipotecznym

~~Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych**~~
~~oszenia~~ dokonanego dnia
 (podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)

OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE

Imię i nazwisko	Data	Podpis
bert Majkowski	23 lutego 2010	

* Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy treść: „ - Zgłoszenie zmiany danych” skreśla się.

** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414)) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 stycznia 2006 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych (Dz. U. Nr 34, poz. 236)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie konieczne rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.
2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.
3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego.
4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.

ODDZIAŁ CENTRALNEJ INFORMACJI
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
ul. Czerniakowska 100
00454 Warszawa

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 24.02.2010 godz. 11:28:18

Numer KRS: **0000318000**

**ODPIS AKTUALNY
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**



Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		27.11.2008	
Ostatni wpis	Numer wpisu	2	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/20926/09/998	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1. Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2. Numer REGON/NIP	REGON: 141621017, NIP: 5272589498
3. Firma, pod którą spółka działa	FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4. Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5. Czy przedsiębiorca prowadził działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6. Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1. Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2. Adres	ul. JANA PAWEŁA II, nr 23, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-854, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

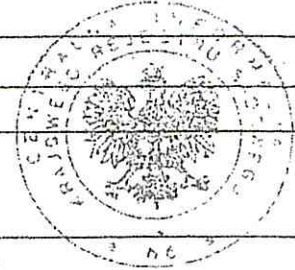
Rubryka 4 - Informacje o umowie	
1. Informacja o zawarciu lub zmianach	1 AKT NOTARIALNY Z DNIA 31 PAŹDZIERNIKA 2008 ROKU. REPERTORIUM A NR 18425/2008

umowy spółki

SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA SŁAWOMIRA STROJNEGO, BĘDĄCEGO WSPÓLNIKIEM
KANCELARII MAREK BARTNICKI MAGDALENA PRONIEWICZ SŁAWOMIR STROJNY WIKTOR
WĄGRODZKI SPÓŁKA CYWILNA, MIESZCZĄCEJ SIĘ W WARSZAWIE, PRZY UL. GAŁCZYŃSKIEGO
4

Rubryka 5

1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczanego do ogłoszeń spółki	-----
3. Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****



Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników

1	
1. Nazwisko / Nazwa lub firma	MAJKOWSKI
2. Imiona	ROBERT
3. Numer PESEL/REGON	..
4. Numer KRS	*****
5. Posiadane przez wspólnika udziały	250 (DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT) UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 25.000 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁOTYCH
6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	
1. Nazwisko / Nazwa lub firma	BUTSCHER
2. Imiona	MICHAŁ DARIUSZ
3. Numer PESEL/REGON	..
4. Numer KRS	*****
5. Posiadane przez wspólnika udziały	250 (DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT) UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 25.000 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁOTYCH
6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1. Wysokość kapitału zakładowego 50 000,00 ZŁ

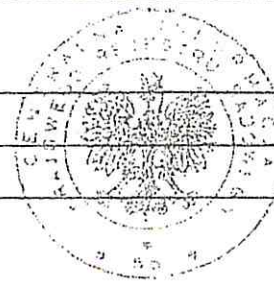
Podrubryka 1

Informacja o wniesieniu aportu

Brak wpisów

Rubryka 9 - Nie dotyczy

Brak wpisów



Rubryka 10 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu:	ZARZĄD
2. Sposób reprezentacji podmiotu:	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI ORAZ JEJ REPREZENTOWANIA UPRAWNIONY JEST KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1	1. Nazwisko / Nazwa lub Firma	MAJKOWSKI
	2. Imię	ROBERT
	3. Numer PESEL/REGON	-
	4. Numer KRS	****
	5. Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7. Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1. Nazwisko / Nazwa lub Firma	BUTSCHER
	2. Imię	MICHAŁ DARIUSZ
	3. Numer PESEL/REGON	-
	4. Numer KRS	****
	5. Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7. Data do jakiej została zawieszona	-----

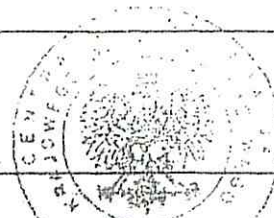
Rubryka 2 - Organ nadzoru

Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

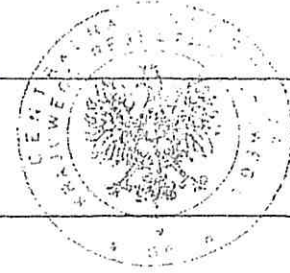


Rubryka 1. - Przedmiot działalności

1.Przedmiot działalności przedsiębiorcy		
	1	18, , , POLIGRAFIA I REPRODUKCJA ZAPISANYCH NOŚNIKÓW INFORMACJI
	2	18, 11, Z, DRUKOWANIE GAZET
	3	18, 12, Z, POZOSTAŁE DRUKOWANIE
	4	18, 13, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z PRZYGOTOWYWANIEM DO DRUKU
	5	18, 14, Z, INTROLIGATORSTWO I PODOBNE USŁUGI
	6	26, , , PRODUKCJA KOMPUTERÓW, WYROBÓW ELEKTRONICZNYCH I OPTYCZNYCH
	7	33, , , NAPRAWA, KONSERWACJA I INSTALOWANIE MASZYN I URZĄDZEŃ
	8	43, 21, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
	9	46, 14, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW ZAJMUJĄCYCH SIĘ SPRZEDAŻĄ MASZYN, URZĄDZEŃ PRZEMYSŁOWYCH, STATKÓW I SAMOLOTÓW
	10	46, 16, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW ZAJMUJĄCYCH SIĘ SPRZEDAŻĄ WYROBÓW TEKSTYLNYCH, ODZIEŻY, WYROBÓW FUTRZARSKICH, OBUWIA I ARTYKUŁÓW SKÓRZANYCH
	11	46, 21, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA ZBOŻA, NIEPRZETWORZONEGO TYTONIU, NASION I PASZ DLA ZWIERZĄT
	12	46, 42, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA ODZIEŻY I OBUWIA
	13	46, 6, , SPRZEDAŻ HURTOWA MASZYN, URZĄDZEŃ I DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA
	14	46, 65, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA MEBLI BIUROWYCH
	15	46, 66, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA POZOSTAŁYCH MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH
	16	46, 7, , POZOSTAŁA WYSPECJALIZOWANA SPRZEDAŻ HURTOWA
	17	46, 90, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA NIEWYSPECJALIZOWANA
	18	46, 71, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA PALIW I PRODUKTÓW POCHODNYCH
	19	46, 76, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA POZOSTAŁYCH PÓLPRODUKTÓW
	20	47, 41, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA KOMPUTERÓW, URZĄDZEŃ PERYFERYJNYCH I OPROGRAMOWANIA PROWADZONA W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
	21	47, 42, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA SPRZĘTU TELEKOMUNIKACYJNEGO PROWADZONA W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
	22	47, 59, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA MEBLI, SPRZĘTU OŚWIETLENIOWEGO I POZOSTAŁYCH ARTYKUŁÓW UŻYTKU DOMOWEGO PROWADZONA W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
	23	47, 91, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA PROWADZONA PRZEZ DOMY SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ LUB INTERNET
	24	47, 99, Z, POZOSTAŁA SPRZEDAŻ DETALICZNA PROWADZONA POZA SIECIĄ SKLEPOWA, STRAGANAMI I TARGOWISKAMI
	25	58, 11, Z, WYDAWANIE KSIĄŻEK
	26	58, 13, Z, WYDAWANIE GAZET
	27	58, 14, Z, WYDAWANIE CZASOPISM I POZOSTAŁYCH PERIODYKÓW
	28	58, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WYDAWNICZA
	29	59, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z PRODUKCJĄ FILMÓW, NAGRAŃ WIDEO, PROGRAMÓW TELEWIZYJNYCH, NAGRAŃ DŹWIĘKOWYCH I MUZYCZNYCH
	30	59, 1, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z FILMAMI, NAGRANIAMI WIDEO I PROGRAMAMI TELEWIZYJNYMI

31	59, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE NAGRAŃ DŹWIĘKOWYCH I MUZYCZNYCH
32	61, 90, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE POZOSTAŁEJ TELEKOMUNIKACJI
33	62, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OPROGRAMOWANIEM I DORADZTWEW W ZAKRESIE INFORMATYKI ORAZ DZIAŁALNOŚĆ POWIĄZANA
34	63, , , DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFORMACJI
35	63, 91, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENCJI INFORMACYJNYCH
36	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
37	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
38	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
39	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
40	70, 2, , DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM
41	71, 20, , BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
42	73, 1, , REKLAMA
43	73, 20, Z, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
44	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
45	74, 90, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
46	77, 33, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH, WŁĄCZAJĄC KOMPUTERY
47	78, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z WYSZUKIWANIEM MIEJSC PRACY I POZYSKIWIANIEM PRACOWNIKÓW
48	78, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENCJI PRACY TYMCZASOWEJ
49	78, 30, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z UDOSTĘPNIANIEM PRACOWNIKÓW
50	80, , , DZIAŁALNOŚĆ DETEKTYWISTYCZNA I OCHRONIARSKA
51	82, 9, , DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
52	84, 13, Z, KIEROWANIE W ZAKRESIE EFEKTYWNOŚCI GOSPODAROWANIA
53	93, 13, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW SŁUŻĄCYCH POPRAWIE KONDYCJI FIZYCZNEJ
54	93, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA ZE SPORTEM
55	93, 29, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ ROZRYWKOWA I REKREACYJNA
56	43, 1, , ROZBIÓRKA I PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
57	41, 1, , REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
58	64, 9, , POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
59	66, 19, , POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
60	69, 2, , DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
61	74, 3, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z TŁUMACZENIAMI
62	82, 1, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA, WŁĄCZAJĄC DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCĄ
63	82, 2, , DZIAŁALNOŚĆ CENTRÓW TELEFONICZNYCH (CALL CENTER)

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1. Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	17.07.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2008 - 31.12.2008



Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu upadłościowym poprzez zawieszenie prowadzonych przeciwko niemu egzekucji, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

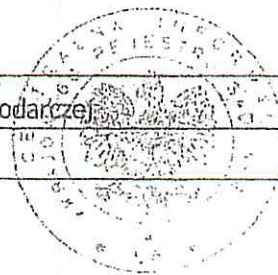
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów



Podpis



ŚLUSAREK EWA



2010 0301
[Signature]

Warszawa, 23 lutego 2010 roku

Departament Bezpieczeństwa Ryzyka Finansowego
Wpłynęła dnia
2010-03-02
Ni sprawy EN-164/2010

STANOWISKO
w sprawie dokumentu

ZAŁOŻENIA DO USTAWY
O ODWRÓCONYM KREDYCIE HIPOTECZNYM

I. UWAGI OGÓLNE

Kwestią o fundamentalnym znaczeniu dla kształtu przyszłego rynku nowych usług finansowych określonych jako „odwrócona pożyczka hipoteczna” oraz dla harmonijnego i szybkiego rozwoju tego rynku jest prawidłowe określenie zakresu podmiotowego planowanej regulacji.

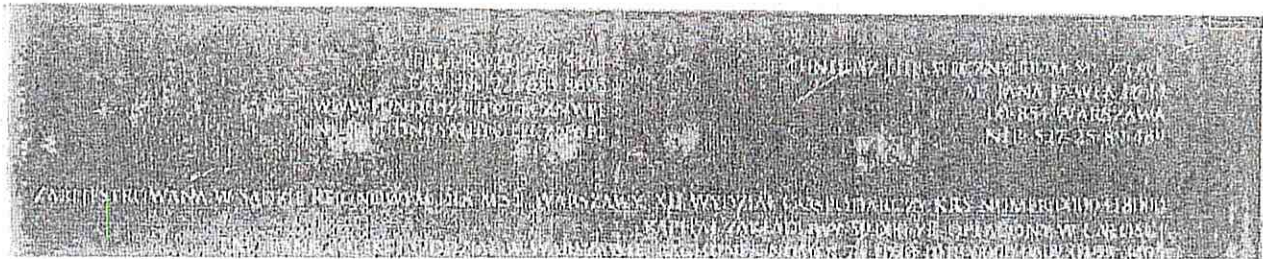
W opinii Funduszu Hipotecznego DOM Sp. z o.o. wskazane jest rozszerzenie - w stosunku do propozycji zawartej w założeniach - kręgu podmiotów, które mogą oferować te usługi finansowe. Zawężenie listy podmiotów uprawnionych może istotnie ograniczyć rozwój rynku, czy wręcz stworzyć barierę uniemożliwiającą jego powstanie lub funkcjonowanie.

Pragniemy zwrócić uwagę, że ostateczne ustalenie zakresu podmiotowego regulacji powinno nastąpić po dogłębnym przeanalizowaniu ewentualnych skutków wprowadzenia ograniczeń podmiotowych oraz doświadczeń międzynarodowych. Przywołany dokument nie odwołuje się do wniosków z takiej analizy.

Analiza rozwiniętych rynków hipoteki odwróconej oraz ich geneza pozwalają na stwierdzenie, że oferowanie hipoteki odwróconej, szczególnie w początkowym stadium rozwoju, było domeną podmiotów wyspecjalizowanych w tego typu działalności. Szczegółowy opis najważniejszych rynków na świecie pozwalamy sobie przedstawić w części II. Ad pkt 3 opracowania.

Pragniemy także zwrócić uwagę, że „odwrócona pożyczka hipoteczna” w swojej konstrukcji prawnej i założeniach, niewiele różni się od zwykłej pożyczki zabezpieczonej hipoteką. Ryzyko klienta nie jest większe w przypadku zawarcia umowy odwróconej pożyczki hipotecznej z podmiotem innym niż bank.

Nie dostrzegamy argumentów, które przemawiałyby za tym, aby krąg pożyczkodawców miał być ograniczony do banków i zakładów ubezpieczeniowych, tym bardziej, że aktualnie nie obowiązują żadne przepisy ograniczające udzielanie pożyczek zabezpieczonych hipoteką, a nieznaczna



różnica pomiędzy proponowanym rozwiązaniem a pożyczką zabezpieczoną hipoteką może w przyszłości rodzić trudności interpretacyjne.

Ze względu na ryzyka związane z oferowaniem hipoteki odwróconej istotnie różne od ryzyk występujących przy prowadzeniu działalności bankowej postulujemy za wprowadzeniem odrębnych wymagań dla podmiotów działających w obszarze hipotek odwróconych. Z naszych doświadczeń i analiz wynika, że niezbędne jest odrębne zdefiniowanie kryteriów dla podmiotów działających na tym rynku.

II. UWAGI SZCZEGÓŁOWE

Uwagi szczegółowe są komentarzem do konkretnych zapisów z dokumentu „Propozycje założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym”, w tym:

Ad pkt 2 założeń „Miejsce regulacji”

Naszym zdaniem zasadne jest stworzenie odrębnego aktu prawnego.

Ad. pkt 3 założeń „Podmioty uprawnione”

Postulujemy rozszerzenie kręgu podmiotów, które mogą udzielać „odwróconych pożyczek hipotecznych”. Argumenty, przemawiające za rozszerzeniem listy podmiotów uprawnionych do oferowania produktu można podzielić na kilka grup:

- 3.1. doświadczenia międzynarodowe,
- 3.2. zagrożenia prawne ograniczające swobodę prowadzenia działalności i konkurencję,
- 3.3. niszowość rynku i jego wczesne stadium rozwoju.

3.1. doświadczenia międzynarodowe

Najbardziej rozwiniętym rynkiem hipotek odwróconych jest rynek amerykański, gdzie pierwsze umowy tego typu były zawierane już w latach 60-tych XX wieku. Początkowo usługa funkcjonowała bez szczegółowych regulacji prawnych, dając pełną swobodę w kształtowaniu treści umów. W roku 1987 Kongres Amerykański przegłosował ustawę, w ramach której FHA (Federal Housing Administration), czyli rządowa agencja odpowiedzialna za rozwój budownictwa mieszkaniowego, obejmuje swoimi gwarancjami zdefiniowany w ustawie jeden z rodzajów hipoteki odwróconej, tzw. HECM (Home Equity Conversion Mortgage).



Na rynku amerykańskim funkcjonuje już w tym czasie kilkaset podmiotów oferujących hipotekę odwróconą, spośród których w ramach loterii w roku 1989 HUD (United States House Department of Housing and Urban Development, czyli Departament Federalny Rządu odpowiedzialny za politykę mieszkaniową i urbanistyczną) wybranych zostaje 50 podmiotów uprawnionych do oferowania ubezpieczonego produktu.

Aktualnie wymagania jakie muszą spełniać podmioty oferujące ubezpieczoną hipotekę odwróconą sprowadzają się do uzyskania zgody organu nadzorującego, FHA. Warto zwrócić uwagę, że kompetencje nadzoru zostały powierzone jednostce odpowiedzialnej za sektor mieszkaniowy. Lista kryteriów obejmuje przede wszystkim doświadczenie w obrocie nieruchomościami lub oferowaniu kredytów hipotecznych, wniesienie opłaty za rozpatrzenie wniosku (1.000 USD), przedstawienie sprawozdania finansowego, wykazu aktywów, zasad kontroli jakości, doświadczenia kadry zarządzającej. Podmiotami uprawnionymi do oferowania produktu są pośrednicy nieruchomości, brokerzy nieruchomości, pożyczkodawcy hipoteczni (mortgage lenders), banki, unie kredytowe (odpowiedniki SKOK-ów) i inwestorzy nieruchomościowi.

Doświadczenie rynku amerykańskiego pokazuje, że jego rozwój był możliwy przede wszystkim dzięki działaniom przedsiębiorstw spoza sektora finansowego, wyspecjalizowanych w rynku nieruchomości, a stopniowo, w oferowaniu hipotek odwróconych. Przez szereg ostatnich lat, do 2008 roku włącznie, największym podmiotem oferującym hipoteki odwrócone w USA jest Financial Freedom posiadający ponad 18% rynku. Financial Freedom to instytucja specjalizująca się w oferowaniu hipoteki odwróconej a spośród 5 największych usługodawców aż 3 podmioty to właśnie instytucje niebankowe, wyspecjalizowane w oferowaniu hipoteki odwróconej, posiadające łącznie ponad 40% udział w rynku.

W Europie wg badań Institut für Finanzdienstleistungen e.V. 42% podmiotów to banki, 12% tow. ubezpieczeniowe a 48% to inne podmioty takie jak pośrednicy finansowi, developerzy, podmioty wyspecjalizowane w oferowaniu takiej usługi. Ponadto na rynku węgierskim, gdzie oferta dla osób w wieku emerytalnym dostępna jest od 2004 roku ponad 60% rynku należy do podmiotu wyspecjalizowanego w hipotece odwróconej, a niebędącego bankiem. Największy węgierski bank OTP od początku oferowania hipoteki odwróconej wyłączył z zakresu swojej działalności bankowej tę usługę, powołując w grudniu 2005 roku OTP Eletjaradek Ingatlanbefekteto Zrt, który aktualnie jest drugim pod względem udziału w rynku podmiotem na Węgrzech.

3.2. ograniczania konkurencji

Postulat rozszerzenia listy uprawnionych podmiotów jest uzasadniony przede wszystkim dlatego, że nie istnieje zagrożenie dla osoby będącej pożyczkobiorcą.

Ekzekucja z nieruchomości nie nastąpi bowiem aż do chwili śmierci pożyczkobiorcy, a i to pod warunkiem, że pożyczka nie zostanie spłacona przez jego spadkobierców. Dodatkowo, w każdym wypadku, gdyby pożyczkodawca zaprzestał wypłaty rat pożyczki, senior może umowę pożyczki wypowiedzieć. Wypowiedzenie takie powinno skutkować możliwością wykreślenia roszczeń Pożyczkodawcy z księgi wieczystej.

Ograniczenie kręgu podmiotów, które mogą udzielać „odwróconej pożyczki hipotecznej” do banków i zakładów ubezpieczeniowych (n.b. oferowanie przez zakłady ubezpieczeniowe tego rodzaju instrumentów wymagałoby zmian definicji ubezpieczenia ze względu na brak składki płaconej przez ubezpieczającego) – w naszej ocenie – nie ma żadnego uzasadnienia prawnego.

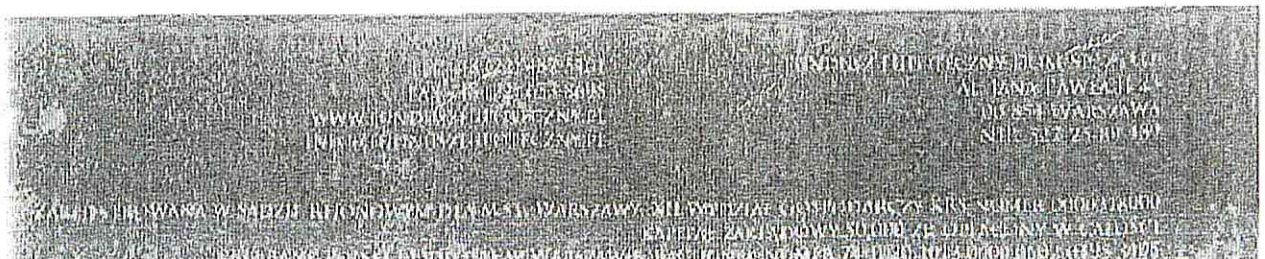
Może jednak w sposób oczywisty wpłynąć na nieuzasadnione ograniczenie dostępu seniorów do tego typu usług. Grono instytucjonalnych oferentów instrumentów hipoteki odwróconej nie powinno być ograniczane ze względu na tożsamość podmiotu lecz ze względu na spełnienie odpowiednich kryteriów gwarantujących bezpieczeństwo konsumenta i jego prawo do wolnorynkowego zakupu takowej usługi, szczególnie, że od wielu lat tożsame rozwiązania mogą funkcjonować i funkcjonują między osobami fizycznymi, w postaci umowy pożyczki czy umowy dożywocia.

Proponowane ograniczenie może ponadto kwalifikować zapisy zawężające krąg podmiotów oferujących odwróconą pożyczkę hipoteczną jako przepisy ograniczające równość wobec prawa, wolną konkurencję i swobodę działalności gospodarczej, a tym samym mogą być uznana za niezgodne z ustawą zasadniczą i innymi obowiązującymi przepisami.

3.3. niszowość rynku

W początkowym okresie oferowania hipoteki odwróconej, w większości krajów na świecie, produkt spotykał się ze stosunkowo niewielkim zainteresowaniem ze strony klientów.

W Stanach Zjednoczonych pomimo wprowadzenia gwarancji państwa, precyzyjnych regulacji prawnych zatwierdzonych w 1987 roku, dopiero w roku 1990 zawarto pierwsze umowy „gwarantowanej” hipoteki odwróconej (HECM), a do końca 1995 roku, łączna liczba zawartych umów nie przekroczyła 11 tysięcy. Na rynku węgierskim od 2004 do 2008 roku liczba zawartych umów nie przekroczyła 10 tysięcy.



Ad. pkt 11 założeń „Obecność funkcjonariusza publicznego”

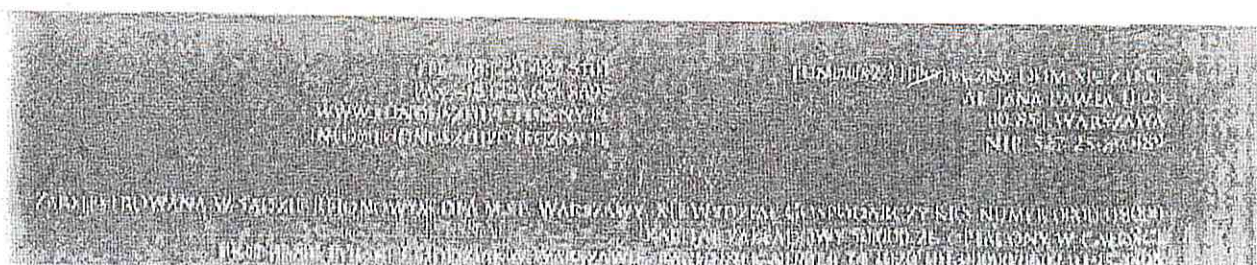
Założenia nie dają jednoznacznej odpowiedzi na pytanie czy chodzi o formę aktu notarialnego, czy też formę pisemną z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Ad. pkt 12 założeń „Wypowiedzenie umowy odwróconej pożyczki hipotecznej”

Proponujemy dodatkowo rozważyć możliwość wypowiedzenia umowy przez pożyczkobiorcę w przypadku nieterminowej wypłaty przez pożyczkodawcę świadczenia o charakterze okresowym.

Źródła:

1. FHA Resource Center, Mortgagee Approval Handbook 4060.1, Rev-2 at <http://www.hud.gov/offices/adm/hudclips/handbooks/hsgb/4060.1/index.cfm>
2. Wholesale Leaders Report, Reverse Market Insight, Inc., April 2009
3. Kelly T., The New Reverse Mortgage Formula, John Wiley & Sons Inc, 2005
4. Kraemer T., Kraemer T., The Complete Guide to Reverse Mortgage, Avon Business Massachusetts, 2007
5. Annual HECM Production Chart, http://www.nrmlaonline.org/rms/statistics/default.aspx?article_id=601
6. Study on Equity Release Schemes in the EU, pod redakcją Prof. Dr. Udo Reifner, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., 2009
7. Extraordinary announcement, Reference number: IR-013/2006, www.otpbank.hu
8. - Białowolski P., Dudek S., Prezentacja analizy sytuacji na rynku Consumer Finance KPF-IRG, Warszawa-Gdańsk, 4 listopada 2009



Wydaje się być bardzo prawdopodobne, że z podobną dynamiką będziemy mieli do czynienia na rynku polskim. Przeprowadzone w październiku 2009 roku badania KPF i Instytutu Rozwoju Gospodarczego Szkoły Głównej Handlowej wskazują, że aktualnie jedynie 13,3% osób skorzystałoby z hipoteki odwróconej.

Niszowy charakter usługi, stosunkowa niewielka grupa klientów docelowych skłaniają nas do postawienia hipotezy, że bezpośrednie wprowadzenie produktu wyłącznie do oferty banku lub towarzystwa ubezpieczeniowego dla tak nielicznej grupy klientów powiązane z dużą złożonością prawną, operacyjną i komunikacyjną, przy jednocześnie bardzo istotnym ryzyku refutacyjnym uniemożliwi rozwój „odwróconej pożyczki hipotecznej” w Polsce.

Biorąc pod uwagę zachodzące zmiany demograficzne oraz niewydolność systemu emerytalnego oraz rosnące oczekiwania w zakresie konsumpcji i jakości życia osób w wieku emerytalnym, wprowadzenie proponowanych ograniczeń może bardzo negatywnie wpłynąć na ocenę funkcjonowanie polskiego systemu gospodarczego przez osoby starsze. Pragniemy zwrócić uwagę na brak dogłębniejszej analizy skutków proponowanych rozwiązań.

Ad. pkt 4 założeń „Charakterystyka umowy”

Założenia pomijają zagadnienie następstw ewentualnej sprzedaży lub darowizny nieruchomości, na której ustanowione jest zabezpieczenie. W naszej opinii należy uwzględnić to zagadnienie w przyszłej regulacji.

Bardzo pozytywnie oceniamy założenie rozszerzenia katalogu praw, na których będzie możliwe ustanowienie hipoteki zabezpieczającej spłatę pożyczki, o prawo własności ułamkowej części nieruchomości, prawo wieczystego użytkowania oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako zmierzające do upowszechnienia instrumentu.

Odnosnie trybu przejęcia nieruchomości przez pożyczkodawcę, wskazujemy na konieczność bardzo precyzyjnego uregulowania wszystkich kwestii prawnych w tym zakresie, a w szczególności np. czy pożyczkodawca byłby uczestnikiem w postępowaniu spadkowym. Koncepcja przedstawiona w założeniach zdaje się zakładać niedookreślony bliżej warunkowy charakter własności nieruchomości, skoro pożyczkodawca byłby zobowiązany sprzedać nieruchomość, zaspokoić swoją należność i zwrócić nadwyżkę. Należy wypracować jednoznaczne rozwiązanie prawne w tym zakresie.

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA FINANSÓW¹⁾**

z dnia

**w sprawie wzoru formularza informacyjnego zawierającego informacje o ofercie
odwróconego kredytu hipotecznego**

Na podstawie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia ... o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. poz. ...) zarządza się, co następuje:

§ 1. Określa się wzór formularza informacyjnego zawierającego informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego, przekazywanego kredytobiorcy przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, stanowiący załącznik do rozporządzenia.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

MINISTER FINANSÓW

¹⁾ Minister Finansów kieruje działem administracji rządowej – instytucje finansowe, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Finansów (Dz. U. Nr 248, poz. 1481).

Załącznik
do rozporządzenia
Ministra Finansów
z dnia ... (poz.)

**FORMULARZ INFORMACYJNY ZAWIERAJĄCY INFORMACJE O OFERCIE
ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO**

1. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące banku:

Kredytodawca	[Dane identyfikacyjne]
Adres	[Adres oddziału/punktu, z którego ma korzystać kredytobiorca]
Nr telefonu	
Adres poczty elektronicznej	
Nr faksu	
Adres strony internetowej	
W odpowiednich przypadkach	
Pośrednik kredytowy	[Dane identyfikacyjne]
Adres	[Adres oddziału/punktu, z którego ma korzystać kredytobiorca]
Nr telefonu	
Adres poczty elektronicznej	
Nr faksu	
Adres strony internetowej	

2. Opis głównych cech kredytu

Rodzaj kredytu	
Kwota odwróconego kredytu hipotecznego	Sposób ustalenia kwoty kredytu hipotecznego oraz stosunek tej kwoty do wartości nieruchomości.
Okres udostępniania środków (w przypadku wypłat okresowych)	Okres, w którym bank będzie udostępniać kredytobiorcy środki pieniężne.
Termin i sposób wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego	W jaki sposób i w jakim terminie otrzyma kredytobiorca środki pieniężne oraz jaka będzie kwota udostępnianych środków.
Sposób zabezpieczenia wierzytelności banku	Informacja, że zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka ustanowiona na jednej lub kilku nieruchomościach lub prawach do nieruchomości.
Informacja o kosztach wyceny nieruchomości oraz monitorowania wartości nieruchomości	Która ze stron ponosi koszty wyceny nieruchomości oraz monitorowania wartości nieruchomości (w tym częstotliwości sposób monitorowania wartości nieruchomości), jeżeli wystąpi.
Roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości na bank	Informacja, że bankowi przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości, jeżeli kredytobiorca nie dokona spłaty kredytu w okolicznościach określonych w ustawie lub spadkobiercy nie dokonają spłaty kredytu po śmierci kredytobiorcy.

3. Koszty kredytu

Wysokość oprocentowania kredytu (wg stanu na dzień sporządzenia formularza informacyjnego), zasady jego naliczania (w tym kapitalizacji) i warunki zmiany	- Wysokość oprocentowania kredytu. - Sposób ustalania wysokości oprocentowania kredytu. - Czy odsetki podlegają kapitalizacji oraz zasady i
---	---

	<p>częstotliwość kapitalizacji odsetek.</p> <ul style="list-style-type: none">- Warunki zmiany stopy oprocentowania kredytu z podaniem indeksu lub stopy referencyjnej mającej zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu.- Wysokość marży/ prowizji.
Koszty jednorazowe	<p>Należy podać informacje o kosztach jednorazowych, które ponosi kredytobiorca w związku z zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, w szczególności koszty administracyjne związane z zawarciem i zmianą umowy kredytu, koszty ustanowienia zabezpieczenia, koszty wyceny nieruchomości, itp. Jeżeli koszt jest znany bankowi należy podać jego wysokość. W innej sytuacji należy poinformować o konieczności poniesienia przez kredytobiorcę takiego kosztu.</p>
Pozostałe koszty	<p>Należy podać informację o wszystkich kosztach związanych z umową kredytu ponoszonych przez kredytobiorcę. Jeżeli koszt nie jest znany bankowi należy poinformować o konieczności jego poniesienia, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none">- obowiązek zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych;- koszt monitorowania stanu nieruchomości przez bank, o ile taki występuje oraz sposób ich rozliczenia;- koszty wykonywania przez bank ewentualnego upoważnienia do realizacji w imieniu kredytobiorcy obowiązków względem nieruchomości i proponowane sposoby ich rozliczania.
Całkowita kwota do zapłaty	<p>Należy podać informację o wszelkich kosztach,</p>

	<p>które kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z umową o odwrócony kredyt hipoteczny, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none">- odsetki, opłaty, podatki, prowizje i marże, jeżeli są znane bankowi oraz- opłaty za przygotowanie i rozpatrzenie wniosku kredytowego;- koszty usług dodatkowych, jeżeli ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania odwróconego kredytu hipotecznego; <p>z wyjątkiem kosztów notarialnych ponoszonych przez kredytobiorcę.</p>
Warunki, na jakich koszty związane z umową o kredyt mogą ulegać zmianie	Należy podać informacje o wszystkich kosztach, takich jak np. możliwości podwyższenia marży kredytu do czasu dokonania prawomocnego wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

4. Pozostałe informacje

Szczególne obowiązki kredytobiorcy	<ul style="list-style-type: none">- Informacja o obowiązkach kredytobiorcy związanych z nieruchomością (obowiązek utrzymywania w należyтым stanie technicznym, obowiązek uiszczania podatków i opłat w terminie).- Informacja o konsekwencjach niezrealizowania wymienionych obowiązków przez kredytobiorcę.- Informacja, czy umowa będzie wymagała zobowiązania się kredytobiorcy do ograniczonego rozporządzania prawem do nieruchomości oraz konsekwencjach niedotrzymania tego zobowiązania.- Inne obowiązki kredytobiorcy, niewymienione powyżej.
Przedterminowa spłata	Należy podać informacje o warunkach

	przedterminowej spłaty (np. w całości lub w części i w jakim momencie, czy wcześniejsza spłata kredytu udostępnianego w postaci wypłat okresowych powoduje wstrzymanie wypłat).
Odstąpienie od umowy	<ul style="list-style-type: none">- Kredytobiorca ma prawo do odstąpienia od umowy.- Sposób odstąpienia od umowy.- Termin do odstąpienia.- Warunki i sposób zwrotu udostępnionych środków w przypadku odstąpienia od umowy.
Wypowiedzenie umowy przez kredytobiorcę	<ul style="list-style-type: none">- Kredytobiorca ma prawo do wypowiedzenia umowy.- Termin wypowiedzenia.- Warunki i sposób spłaty kredytu w przypadku wypowiedzenia.
Wypowiedzenie umowy przez bank	<ul style="list-style-type: none">- Należy podać, w jakich sytuacjach bank ma prawo do wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego.- Termin wymagalności kredytu.- Sposób postępowania w przypadku niedokonania przez kredytobiorcę zwrotu kredytu wskutek wypowiedzenia.
Informacje końcowe	Niniejszy dokument nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121)
Inne informacje	Informacje niezbędne do podjęcia przez kredytobiorcę decyzji o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego
Data sporządzenia formularza informacyjnego i termin jego obowiązywania	

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia ... o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. poz. ...), zwanej dalej „ustawą”, Minister Finansów określa, w drodze rozporządzenia, wzór formularza informacyjnego zawierającego informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego.

Upoważnienie ma charakter obligatoryjny, a przepisy wykonawcze, które mają być wydane na jego podstawie są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania regulacji ustawowej.

Przedstawiony projekt rozporządzenia, wypełniając delegację ustawową, określa wzór formularza informacyjnego zawierającego istotne informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego, przekazywanego kredytobiorcy przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Wprowadzenie takiego rozwiązania ma na celu ochronę kredytobiorców, którymi z założenia mają być osoby starsze. Na podstawie dostarczonego przez bank formularza kredytobiorca powinien mieć możliwość ustalenia przewidywanej wysokości kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, jaką może uzyskać, w tym terminu i sposobu jej wypłaty, kosztów, które w związku z tym kredytem będzie zobowiązany ponieść, w tym ich wysokości i sposobu płatności, sposobu zabezpieczenia wiarygodności banku, jak również praw i obowiązków wynikających dla niego z takiej umowy. Informacje przekazywane przez banki będą dostarczane w postaci papierowej lub elektronicznej na jednolitym, wystandaryzowanym formularzu informacyjnym określonym niniejszym rozporządzeniem. Powinno to ułatwić proces porównywania ofert różnych banków i dokonywania wyboru najkorzystniejszej z nich. Należy podkreślić, że informacje przekazywane przed podpisaniem umowy nie będą stanowiły wiążącej oferty i będą miały jedynie charakter symulacji, w szczególności w zakresie wysokości kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, gdyż opierać się będą na informacjach dostarczonych przez klienta oraz danych znanych bankowi na dzień jej udzielania. Dokładna kwota kredytu może bowiem zostać ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego dopiero po oszacowaniu wartości nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy lub do której kredytobiorcy przysługuje użytkowanie wieczyste, lub lokalu, do którego kredytobiorcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na których kredytobiorca ustanowi zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, co wiąże się z koniecznością poniesienia kosztów wyceny.

Należy dodać, że rozwiązanie analogiczne do zaproponowanego występuje na gruncie ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 162, poz. 715, z późn. zm.).

Zawarte w projekcie regulacje nie stanowią przepisów technicznych w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597), dlatego projekt ustawy nie podlega procedurze notyfikacji.

W opinii projektodawcy regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym, zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady 98/415/WE z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998, s. 42).

Projekt rozporządzenia zostanie skierowany do Ministra Spraw Zagranicznych celem uzyskania opinii o zgodności z prawem Unii Europejskiej wyrażonej na podstawie art. 13 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działaniach administracji rządowej (Dz. U. z 2013 r. poz. 743 i 984 oraz z 2014 r. poz. 496).

W związku z art. 50 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) należy wskazać, że przepisy projektowanego rozporządzenia nie będą miały wpływu na sektor finansów publicznych.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) oraz § 52 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. poz. 979) projekt zostanie udostępniony na stronach urzędowego informatora teleinformatycznego – Biuletynu Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

Nazwa projektu Projekt rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie wzoru formularza informacyjnego zawierającego informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego	Data sporządzenia 25 kwietnia 2014 r.
Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Finansów	Źródło: Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym
Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Pan Wojciech Kowalczyk, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów	Nr w wykazie prac:
Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Pani Agnieszka Wachnicka, Zastępca Dyrektora Departamentu Rozwoju Rynku Finansowego w Ministerstwie Finansów, tel. 22 694 58 27, Agnieszka.Wachnicka@mofnet.gov.pl	

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Na podstawie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia ... o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. poz. ...) minister właściwy do spraw finansów publicznych określa, w drodze rozporządzenia, wzór formularza informacyjnego zawierającego informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego. Upoważnienie ma charakter obligatoryjny, a przepisy wykonawcze, które mają być wydane na jego podstawie są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania regulacji ustawowej, która wprowadziła do polskiego systemu prawnego instytucję odwróconego kredytu hipotecznego tj. szczególnego rodzaju umowy kredytu, na mocy której bank będzie mógł udostępnić kredytobiorcy środki pieniężne, których spłata nastąpi dopiero po śmierci kredytobiorcy, w zamian za ustanowienie przez kredytobiorcę zabezpieczenia na nieruchomości będącej jego własnością.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Po wejściu w życie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym na rynku finansowym pojawi się nowa usługa finansowa, adresowana w szczególności do osób starszych i umożliwiająca im uzyskanie dodatkowych środków finansowych w oparciu o kapitał zakumulowany w nieruchomości, bez konieczności zbycia prawa do nieruchomości. Ustawa wprowadza obowiązki informacyjne kredytodawców, które dostarczane są kredytobiorcom zarówno przed podpisaniem umowy, jak też w samej umowie.

Przedstawiony projekt rozporządzenia, wypełniając delegację ustawową, określa wzór formularza informacyjnego zawierającego istotne informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego, przekazywanego kredytobiorcy przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Wprowadzenie takiego rozwiązania ma na celu ochronę kredytobiorców, którymi z założenia mają być osoby starsze. Na podstawie dostarczonego przez bank formularza kredytobiorca powinien mieć możliwość ustalenia przewidywanej wysokości kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, jaką może uzyskać, w tym terminu i sposobu jej wypłaty, kosztów, które w związku z tym kredytem będzie zobowiązany ponieść, w tym ich wysokości i sposobu płatności, sposobu zabezpieczenia wiarytelności banku, jak również praw i obowiązków wynikających dla niego z takiej umowy. Informacje przekazywane przez banki będą dostarczane w postaci papierowej lub elektronicznej na jednolitym, wystandaryzowanym formularzu informacyjnym określonym niniejszym rozporządzeniem. Powinno to ułatwić proces porównywania ofert różnych banków i dokonywania wyboru najkorzystniejszej z nich. Należy podkreślić, że informacje przekazywane przed podpisaniem umowy nie będą stanowiły wiążącej oferty i będą miały jedynie charakter symulacji, w szczególności w zakresie wysokości kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, gdyż opierać się będą na informacjach dostarczonych przez klienta oraz danych znanych bankowi na dzień jej udzielania.

Rozwiązanie analogiczne do zaproponowanego występuje na gruncie ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 162, poz. 715, z późn. zm.).

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Pomimo, że odwrócone kredyty hipoteczne oferowane są na wielu światowych rynkach, trudno jest uzyskać pełne, rzetelne i wiarygodne informacje na temat wielkości tych rynków i potencjału ich rozwoju. Poza Wielką Brytanią, największym europejskim rynkiem usług tzw. *equity release*, w większości krajów nie funkcjonują centralne bazy danych, w których byłyby gromadzone informacje o tego typu transakcjach, zarówno w kontekście ich skali, jak też profilu klientów. Komisja Europejska przeprowadziła badanie metodą ankietową pośród zarówno instytucji oferujących produkty finansowe zaliczone do kategorii *equity release*, jak również beneficjentów tego rodzaju usług oraz organów

państwowych, które zostały ujęte w raporcie *Study on Equity Release Schemes in the EU* (opublikowany w styczniu 2009 r.)

Problematyka odwróconego kredytu hipotecznego nie jest przedmiotem regulacji na poziomie prawa wspólnotowego. W Wielkiej Brytanii i Irlandii umowy dożywocia są regulowane przepisami szczegółowymi, a ich oferowanie poddane kontroli ze strony nadzoru finansowego. Natomiast, model kredytowy poddany jest na ogół pewnym restrykcjom prawnym ze względu na znaczną różnicę w czasie pomiędzy zawarciem umowy i udostępnieniem środków finansowych a przeniesieniem prawa do nieruchomości. W szczególności restrykcje dotyczą zatem katalogu podmiotów uprawnionych do oferowania tego rodzaju usług, którymi są na ogół instytucje uprawnione do udzielania kredytów lub inne instytucje finansowe podlegające nadzorowi finansowemu. W Hiszpanii (na drugim co do wielkości pod względem liczby zawieranych umów odwróconego kredytu hipotecznego rynku europejskim) odwróconych kredytów hipotecznych mogą udzielać instytucje kredytowe oraz firmy ubezpieczeniowe upoważnione do prowadzenia działalności na terenie Hiszpanii.

We Francji usługi odwróconego kredytu hipotecznego oferowane są na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, a do ich świadczenia uprawnione są wyłącznie instytucje kredytowe i instytucje finansowe.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Banki, oddziały banków zagranicznych i oddziały instytucji kredytowych oraz instytucje kredytowe prowadzące działalność transgranicznie	961	Rejestr podmiotów sektora bankowego KNF	Możliwość oferowania usługi odwróconego kredytu hipotecznego
Osoby fizyczne posiadające określone prawa do nieruchomości	Niemierzalne ze względu na możliwość ustalenia przez kredytodawców szczególnych wymogów dot. limitu wiekowego kredytobiorców w ramach procesu zarządzania ryzykiem kredytowym		Możliwość zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego – usługa adresowana w szczególności do osób starszych
Spadkobiercy kredytobiorców	j.w.		Partycypacja w procesie rozliczenia wierzytelności banku z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego
Komisja Nadzoru Finansowego i Urząd Komisji Nadzoru Finansowego	1	Ustawa o nadzorze nad rynkiem finansowym	Nadzorowanie podmiotów udzielających odwróconych kredytów hipotecznych, możliwość wdrożenia szczególnych mechanizmów zarządzania ryzykiem związanym z tą usługą finansową

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Zawarte w projekcie regulacje nie stanowią przepisów technicznych w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597), dlatego projekt ustawy nie podlega procedurze notyfikacji.

W opinii projektodawcy regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym, zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady 98/415/WE z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 3.7.1998, s. 42).

Projekt rozporządzenia zostanie skierowany do Ministra Spraw Zagranicznych celem opinii o zgodności z prawem Unii Europejskiej wyrażonej na podstawie art. 13 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2013 r. poz. 743 i 984 oraz z 2014 r. poz. 496).

W związku z art. 50 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.)

należy wskazać, że przepisy projektowanego rozporządzenia nie będą miały wpływu na sektor finansów publicznych. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) oraz § 52 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. poz. 979) projekt zostanie udostępniony na stronach urzędowego informatora teleinformatycznego – Biuletynu Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem	0	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem	0	0	0	0	0	0	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												

Źródła finansowania

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym nie wprowadza obowiązku oferowania przez instytucje uprawnione usługi odwróconego kredytu hipotecznego, a jedynie przewiduje taką możliwość. Dokonanie analizy wpływu ustawy na sektor finansów publicznych, a tym bardziej rozporządzenia nie jest zatem możliwe ze względu na brak możliwości oszacowania, ile podmiotów oraz w jakiej perspektywie czasowej wystąpi z ofertą odwróconego kredytu hipotecznego.
Wprowadzenie rozporządzenia nie spowoduje zmian w wydatkach budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jak również nie spowoduje zmniejszenia ich dochodów.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

Czas w latach od wejścia w życie zmian		Skutki						Łącznie (0-10)
		0	1	2	3	5	10	
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d	
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Nie dotyczy						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Nie dotyczy						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Projektowane rozporządzenie umożliwi osobom starszym uzyskanie pełnych informacji o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego. Powinno to ułatwić proces porównywania ofert różnych banków i dokonywania wyboru najkorzystniejszej z nich.						
Niemierzalne	nie dotyczy							

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym nie wprowadza obowiązku oferowania przez instytucje uprawnione usługi odwróconego kredytu hipotecznego, a jedynie przewiduje taką możliwość. Dokonanie analizy liczbowej wpływu ustawy, a tym bardziej rozporządzenia na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe nie jest możliwe ze względu na brak możliwości oszacowania, ile podmiotów oraz w jakiej perspektywie czasowej wystąpi z ofertą odwróconego kredytu hipotecznego oraz jak wiele osób potencjalnie zainteresowanych zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego będzie mogło faktycznie umowę zawrzeć, jak również na jakim poziomie będzie kształtować się wartość kredytu do wartości nieruchomości (należy przypuszczać, że w początkowej fazie rozwoju rynku kredytodawcy będą w sposób ostrożny podchodzić do kwestii szacowania ryzyka związanego z tą usługą finansową).
--	--

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

× nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz:

9. Wpływ na rynek pracy

Wejście w życie rozporządzenia nie będzie miało wpływu na rynek pracy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
--	--	---

Omówienie wpływu	Wejście w życie rozporządzenia nie będzie miało wpływu na wskazane obszary.
------------------	---

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Projekt rozporządzenia wejdzie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Ewaluacja skutków wejścia w życie regulacji będzie mogła nastąpić najwcześniej po upływie ok. 2 lat od wejścia w życie ustawy. Możliwym do zastosowania miernikiem będzie liczba i wartość zawartych umów odwróconego kredytu hipotecznego, przeciętna wartość kredytu do wartości nieruchomości, przeciętny wiek kredytobiorcy, przeciętna kwota odwróconego kredytu hipotecznego.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Brak