



DDR-V-4300-24/14
DDR/1103/14

Warszawa, *1 lipca* 2014 r.

Wg rozdzielnika

Szanowni Państwo!

Na podstawie § 36 Uchwały Nr 190 z dnia 29 października 2013 r. Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. poz. 979) w załączeniu przekazuję *projekt ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym* wraz projektem uzasadnienia oraz oceną skutków regulacji, z uprzejmą prośbą o zgłaszanie uwag do przedmiotowego projektu w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma, również w wersji edytowalnej na adresy: radoslaw.mazur@mg.gov.pl i sekretariatddr@mg.gov.pl.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że przedmiotowy projekt ustawy udostępniony zostanie na stronie www.konsultacje.gov.pl.

2. gweren/soc
MINISTER
z up. *W.H.*
Mariusz Haladaj
PODSEKRETARZ STANU

Otrzymują:

1. Europejskie Centrum Konsumentek, Plac Powstańców Warszawy 1, 00-950 Warszawa, info@konsument.gov.pl,
2. Krajowa Federacja Konsumentów, Aleje Jerozolimskie 47 lokal 8, 00-697 Warszawa, sekretariat@federajakonsumentow.org.pl,
3. Stowarzyszenie Konsumentów Polskich, ul. Gizów 6, 01-249 Warszawa, sekretariat@skp.pl,
4. Pracodawcy RP, ul. Brukselska 7, 03 - 973 Warszawa, sekretariat@pracodawcyrp.pl,
5. Krajowa Izba Gospodarcza, ul. Trębacka 4, 00-074 Warszawa, kig@kig.pl,
6. Konfederacja Lewiatan, ul. Zbyszka Cybulskiego 3, 00-727 Warszawa, lewiatan@konfederacjalewiatan.pl,
7. Business Centre Club, Plac Żelaznej Bramy 10, 00-001 Warszawa, biuro@bcc.org.pl,
8. Związek Rzemiosła Polskiego, 00-952 Warszawa, skr. poczt. 54, zrp@zrp.pl,
9. Związek Banków Polskich, ul. Kruczkowskiego 8, 00-380 Warszawa,
10. Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce Związek Pracodawców, ul. Długie Pobrzeże 30, 80-888 Gdańsk, info@kpf.pl, aroter@kpf.pl,
11. Naczelna Rada Zrzeszeń Handlu i Usług, ul. Oboźna 8, 00-332 Warszawa, nrzhiu@kupiec.org.pl,
12. Polska Izba Handlu, ul. Grażyny 15 lok.110, 02-548 Warszawa, pih@pih.org.pl,
13. Polska Organizacja Handlu i Dystrybucji, ul. Krzywickiego 34/205, 02-078 Warszawa, pohid@pohid.pl,
14. Polska Izba Ubezpieczeń, ul. Wspólna 47/49, 00-684 Warszawa, office@piu.org.pl,
15. Krajowa Rada Radców Prawnych, Al. Ujazdowskie 18/4, 00-478 Warszawa, kirp@kirp.pl,
16. Naczelna Rada Adwokacka, ul. Świętojerska 16, 00-202 Warszawa, nra@nra.pl,
17. Krajowa Izba Radców Prawnych, Al. Ujazdowskie 41, 00-540 Warszawa, kirp@kirp.pl,
18. Krajowa Rada Notarialna, ul. Dzika 19/23, 00-172 Warszawa, biuro@krn.org.pl,
19. Krajowa Rada Sądownictwa, ul. Rakowiecka 30, 02-528 Warszawa, biuro@krs.gov.pl,
20. Krajowa Rada Komornicza, ul. Szpitalna 4 Warszawa, krk@komornik.pl,
21. Krajowa Izba Syndyków, ul. Jasnoderska 5 lok. 101a Warszawa, info@izbasyndykow.pl,
22. Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów, Zarząd Główny, 00-024 Warszawa, Al. Jerozolimskie 30, zarzadglowny@pzerii.org,
23. Komisja Krajowa NSZZ „Solidarność”, Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk, przewodn@solidarnosc.org.pl,
24. Forum Związków Zawodowych, Pl. Teatralny 4, 85-069 Bydgoszcz, biuro@fzz.org.pl,
25. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych, ul. Kopernika 36/40, 00-924 Warszawa, biuroprasowe@opzz.org.pl.

U S T A W A

z dnia

o dożywotnim świadczeniu pieniężnym¹⁾

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa:

- 1) warunki wykonywania działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne;
- 2) zasady i tryb zawierania umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne;
- 3) prawa i obowiązki stron umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne;
- 4) zasady ochrony zbywcy samodzielnego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Art. 2. 1. Przepisy ustawy stosuje się do umowy, w której w zamian za przeniesienie własności samodzielnego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zwanych dalej "nieruchomością", nabywca, zwany dalej „świadczeniodawcą”, zobowiązuje się wobec zbywcy, zwanego dalej „świadczeniobiorcą”, do dożywotniego wypłacania mu okresowych świadczeń pieniężnych.

2. W umowie, o której mowa w ust. 1, ustanawia się służebność mieszkania na rzecz świadczeniobiorcy.

3. Przeniesienie prawa do nieruchomości na podstawie umowy, o której mowa w ust. 1, następuje z jednoczesnym obciążeniem tej nieruchomości hipoteką, która zabezpiecza wypłatę dożywotniego świadczenia pieniężnego i sumę niewypłaconych świadczeń obliczoną w sposób, o którym mowa w art. 22.

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, ustawę z dnia 28 lutego 2002 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze, ustawę z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej, ustawę z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej oraz ustawę z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

4. Suma hipoteki nie może wynosić mniej niż 150% wartości rynkowej nieruchomości.

5. Służebność mieszkania, o której mowa w ust. 2, ma pierwszeństwo przed hipoteką, o której mowa w ust. 3.

Art. 3. 1. Podstawą do ustalenia wysokości okresowych świadczeń pieniężnych jest rynkowa wartość nieruchomości oraz wskaźnik średniego dalszego trwania życia, ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny.

2. Do ustalenia rynkowej wartości nieruchomości stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, 659 i 822).

Rozdział 2

Warunki wykonywania działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne

Art. 4. 1. Świadczeniodawcą może być wyłącznie przedsiębiorca wykonujący działalność gospodarczą w formie spółki akcyjnej albo europejskiej spółki akcyjnej.

2. Wykonywanie działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne wymaga zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego.

3. Minimalny kapitał zakładowy wynosi 2 mln euro. Wysokość kapitału zakładowego ustala się przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski. Kapitał zakładowy pokrywa się w całości wkładem pieniężnym oraz opłaca przed uzyskaniem zezwolenia, o którym mowa w ust. 2.

4. Środki na pokrycie kapitału zakładowego nie mogą pochodzić z pożyczki, kredytu lub nieudokumentowanych źródeł.

Art. 5. 1. Wysokość kapitałów własnych świadczeniodawcy, w trakcie wykonywania działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, powinna być wyższa o co najmniej 15% od sumy zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie za okres 2 kolejnych lat, z zastrzeżeniem, że nie może być niższa niż wysokość minimalnego kapitału zakładowego, o którym mowa w art. 4 ust. 3.

2. Świadczeniodawca tworzy i utrzymuje fundusz rezerwowy na pokrycie zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne w wysokości nie niższej niż suma wierzytelności, które będą wymagalne z tytułu zawartych umów w okresie 2 kolejnych lat.

Art. 6. Świadczeniodawca przedstawia Komisji Nadzoru Finansowego, sporządzone zgodnie z przepisami o rachunkowości:

- 1) półroczne sprawozdanie finansowe - w terminie 1 miesiąca od ostatniego dnia pierwszej połowy roku obrotowego;
- 2) roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta – w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego.

Art. 7. 1. Zarząd spółki świadczeniodawcy składa się z co najmniej dwóch członków.

2. Członkiem zarządu świadczeniodawcy może być wyłącznie osoba, która spełnia łącznie następujące wymagania:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) posiada wyższe wykształcenie uzyskane w Rzeczypospolitej Polskiej lub uzyskane w innym państwie wykształcenie będące wykształceniem wyższym w rozumieniu właściwych przepisów tego państwa;
- 3) nie była skazana za umyślne przestępstwo lub przestępstwo karne skarbowe stwierdzone prawomocnym wyrokiem sądu;
- 4) daje rękojmię prowadzenia spraw spółki w sposób należyty.

3. Co najmniej dwaj członkowie zarządu świadczeniodawcy, w tym prezes zarządu, obowiązani są także posiadać udokumentowany, co najmniej 3 - letni staż pracy na kierowniczym stanowisku w instytucjach rynku finansowego lub podmiotach wykonujących działalność gospodarczą dotyczącą umów o dożywotnie świadczenie pieniężne.

Art. 8. 1. Zezwolenie na wykonywanie działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne wydaje, w drodze decyzji, po rozpatrzeniu wniosku, Komisja Nadzoru Finansowego.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera:

- 1) firmę, siedzibę i adres przedsiębiorcy;
- 2) wysokość kapitału zakładowego;
- 3) imiona i nazwiska członków zarządu i rady nadzorczej.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, załącza się:

- 1) odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub odpis z właściwego rejestru wystawiony poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, wydany nie później niż 30 dni przed dniem złożenia wniosku;

- 2) oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych złożone przez członków zarządu spółki;
- 3) odpis dyplomu ukończenia studiów wyższych lub, w przypadku wykształcenia wyższego uzyskanego w innym państwie, odpis właściwego dokumentu wraz z jego tłumaczeniem na język polski;
- 4) zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności członków zarządu, wydane nie później niż 30 dni przed dniem złożenia wniosku lub oświadczenia członków zarządu o ich niekaralności;
- 5) poświadczenie odpowiedniego wykształcenia i doświadczenia zawodowego członków zarządu, w tym kopie świadectw pracy i dokumentów potwierdzających wykształcenie;
- 6) oświadczenia członków zarządu o sposobie i źródłach pokrycia kapitału zakładowego;
- 7) sprawozdania finansowe za ostatnie 3 lata prowadzenia działalności gospodarczej wnioskodawcy, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej przez krótszy okres - za ten okres.

4. Oświadczenia, o których mowa w ust. 3 pkt 2, 4 i 6, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

5. Dokumenty, o których mowa w ust. 3, powinny być sporządzone w języku polskim lub przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego. Dokumenty urzędowe przed sporządzeniem ich tłumaczenia powinny być zalegalizowane w polskiej placówce dyplomatycznej lub konsularnej.

Art. 9. 1. Komisja Nadzoru Finansowego prowadzi rejestr wydanych zezwoleń na wykonywanie działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne.

2. Rejestr, o którym mowa w ust. 1, jest jawny.

Art. 10. 1. W przypadku gdy:

- 1) świadczeniodawca nie utrzymuje:
 - a) minimalnego kapitału zakładowego określonego w art. 4 ust. 3 lub
 - b) kapitałów własnych na poziomie określonym w art. 5 ust. 1, lub
 - c) funduszu rezerwowego na poziomie określonym w art. 5 ust. 2;

2) członkowie zarządu spółki świadczeniodawcy przestali spełniać wymagania z art. 7 ust. 2 pkt 4, lub

3) świadczeniodawca narusza przepisy ustawy inne niż określone w pkt 1 i 2

- Komisja Nadzoru Finansowego wzywa świadczeniodawcę do usunięcia stwierdzonych naruszeń w wyznaczonym terminie.

2. Termin, o którym mowa w ust. 1, wynosi:

1) co najmniej 14 dni - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 3;

2) nie dłużej niż 30 dni - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2.

Art. 11. Komisja Nadzoru Finansowego, w drodze decyzji, cofa zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne jeżeli świadczeniodawca:

1) w terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, nie usunął naruszeń przepisów ustawy stwierdzonych przez Komisję Nadzoru Finansowego lub

2) nie przekazał Komisji Nadzoru Finansowego trzech kolejnych sprawozdań, o których mowa w art. 6 pkt 1 lub 2, lub przekazał je po terminie, lub

3) prowadzi działalność gospodarczą z istotnym naruszeniem innych przepisów prawa mającym wpływ na bezpieczeństwo wypłat świadczeń dla świadczeniobiorców lub prawidłowość funkcjonowania rynku podmiotów działających na podstawie zezwolenia, o którym mowa w art. 8 ust. 1, lub

4) złoży wniosek o cofnięcie zezwolenia.

Art. 12. 1. Świadczeniodawca jest obowiązany zbyć portfel zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne oraz nabyte w związku z tymi umowami nieruchomości na inny podmiot działający na podstawie zezwolenia, o którym mowa w art. 8 ust. 1, w przypadku cofnięcia zezwolenia:

1) z przyczyn, o których mowa w art. 11 pkt 1 – 3 - w terminie 6 miesięcy od dnia cofnięcia zezwolenia temu świadczeniodawcy;

2) z przyczyny określonej w art. 11 pkt 4 - nie później niż w dniu złożenia wniosku o cofnięcie zezwolenia.

2. W terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, świadczeniodawca jest obowiązany:

1) wykonywać swoje zobowiązania z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne w sposób i w wysokości określonych w tych umowach;

2) nie zawierać nowych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne.

3. Umowa o dożywotnie świadczenie pieniężne zawarta wbrew zakazowi, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, jest nieważna. Świadczenia wypłacone świadczeniobiorcy z tytułu tej umowy nie podlegają zwrotowi.

4. Przepis ust. 2 i 3 stosuje się w przypadku gdy w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, świadczeniodawca nie dokona zbycia portfela zobowiązań, o których mowa w ust. 1.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, Komisja Nadzoru Finansowego może podjąć decyzję o ustanowieniu kuratora nadzorującego wykonywanie przez świadczeniodawcę zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne; do kuratora stosuje się odpowiednio przepis art. 188 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz. U. z 2013 r. poz. 950 i 1289 oraz z 2014 r. poz. 586 i 768).

Rozdział 3

Zasady i tryb zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne

Art. 13. Przed zawarciem umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne świadczeniodawca dostarcza świadczeniobiorcy w postaci papierowej lub elektronicznej:

- 1) szczegółowe informacje dotyczące takiej umowy, w zakresie określonym w formularzu informacyjnym, którego wzór określa załącznik do ustawy;
- 2) wstępny projekt umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne zawierający wszystkie postanowienia tej umowy oraz szacunkową wysokość okresowych świadczeń wypłacanych świadczeniobiorcy, ustaloną na podstawie:
 - a) danych przedstawionych przez świadczeniobiorcę dotyczących jego wieku oraz położenia nieruchomości, jej stanu i powierzchni,
 - b) wskaźnika średniego dalszego trwania życia, ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny.

Art. 14. 1. Zawarcie umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne poprzedza złożenie przez świadczeniobiorcę oświadczenia o zamiarze zawarcia tej umowy.

2. Oświadczenie świadczeniobiorcy, wywołuje skutek prawny pod warunkiem, że zostanie złożone, w formie pisemnej, nie wcześniej niż po upływie 3 tygodni od dnia przedstawienia mu formularza informacyjnego wraz z projektem umowy i nie później niż w terminie określonym przez świadczeniodawcę, nie krótszym jednak niż 6 tygodni od dnia przedstawienia świadczeniobiorcy tego formularza wraz z projektem umowy.

3. Po złożeniu przez świadczeniobiorcę oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, świadczeniodawca sporządza ostateczny projekt umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Wysokość okresowych świadczeń wskazanych w tym projekcie ustala się zgodnie z art. 3.

4. Po złożeniu przez świadczeniobiorcę oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, strony umowy dokonują wyboru rzeczoznawcy majątkowego, który sporządza operat szacunkowy nieruchomości.

5. Świadczeniobiorca nie może uzależniać zawarcia umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne od zawarcia innych umów.

Art. 15. 1. W przypadku gdy świadczeniobiorca, mimo złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 14 ust. 1, uchyla się od zawarcia umowy, ponosi koszt sporządzenia operatu, o którym mowa w art. 14 ust. 4.

2. Jeżeli wysokość okresowych świadczeń ustalona w sposób, o którym mowa w art. 3, jest o co najmniej 15 % niższa niż szacunkowa wysokość okresowych świadczeń wskazana w projekcie umowy, o którym mowa w art. 13 pkt 2, świadczeniobiorca, który uchylili się od zawarcia umowy, nie ponosi kosztu operatu, o którym mowa w art. 14 ust. 4.

Art. 16. 1. Umowa o dożywotnie świadczenie pieniężne zawiera w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości, jej powierzchnię i stan prawny;
- 2) wartość nieruchomości ustaloną na podstawie operatu, o którym mowa w art. 14 ust. 4;
- 3) termin, wysokość i sposób wypłaty świadczeniobiorcy okresowych świadczeń pieniężnych;
- 4) zasady i terminy waloryzacji okresowych świadczeń;
- 5) oświadczenie świadczeniodawcy o ustanowieniu na rzecz świadczeniobiorcy:
 - a) służebności mieszkania, o której mowa w art. 2 ust. 2,
 - b) hipoteki, o której mowa w art. 2 ust. 3- wraz z wnioskami o ich wpis do księgi wieczystej;
- 6) oświadczenie świadczeniodawcy o poddaniu się egzekucji w trybie określonym w art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101, z późn. zm.²⁾);
- 7) wskazanie terminów wykonywania przez świadczeniodawcę obowiązków, o których mowa w art. 17 ust. 1;

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 293, 379, 435, 567 i 616.

- 8) postanowienie o obowiązku świadczeniodawcy poinformowania świadczeniobiorcy o przeniesieniu własności nieruchomości na inny podmiot;
- 9) warunki rozwiązania umowy przez świadczeniobiorcę.

2. Postanowienia umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, o których mowa w ust. 1, nie mogą być uchylane lub zmieniane postanowieniami wzorca umowy w rozumieniu art. 384 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 i 827).

Rozdział 4

Prawa i obowiązki stron umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne

Art. 17. 1. Świadczeniodawca jest obowiązany utrzymywać nieruchomość w stanie niepogorszonym oraz terminowo uiszczać podatki i czynsz związany z korzystaniem z tej nieruchomości. Odmienne postanowienia umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne są nieważne.

2. Drobne nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z nieruchomości obciążają świadczeniobiorcę. Przepis art. 681 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny stosuje się odpowiednio.

Art. 18. 1. Świadczeniodawca, po uzyskaniu pisemnej zgody świadczeniobiorcy, może oddać nieruchomość w całości lub w części osobie trzeciej do odpłatnego używania. W takim przypadku świadczeniodawca i osoba trzecia są odpowiedzialni względem świadczeniobiorcy za to, że nieruchomość będzie używana zgodnie z jej przeznaczeniem i będzie utrzymywana w stanie niepogorszonym.

2. Świadczeniobiorca może oddać nieruchomość w całości lub części osobie trzeciej do odpłatnego używania, jeżeli w umowie o dożywotnie świadczenie pieniężne takie prawo nie zostało wyłączone. Przepis ust. 1 zdanie 2 stosuje się odpowiednio.

3. Zasady udziału stron umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne w dochodach z tytułu oddania nieruchomości osobom trzecim do odpłatnego używania mogą zostać określone w odrębnej umowie.

Art. 19. 1. Świadczeniodawca może zbyć nieruchomość wyłącznie na rzecz podmiotu działającego na podstawie zezwolenia, o którym mowa w art. 8 ust. 1.

2. Umowa zawarta z podmiotem innym niż wskazany w ust. 1 jest nieważna.

3. Nabywca nieruchomości jest odpowiedzialny solidarnie ze świadczeniodawcą za jego zobowiązania wobec świadczeniobiorcy z tytułu umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Odpowiedzialności tej nie można wyłączyć ani ograniczyć.

4. O zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, świadczeniodawca informuje niezwłocznie, w formie pisemnej, świadczeniobiorcę.

Art. 20. 1. Świadczenia okresowe należne świadczeniobiorcy wypłacane są z góry, miesięcznie.

2. Świadczenia okresowe należne świadczeniobiorcy podlegają corocznie, od dnia 1 marca każdego roku, waloryzacji co najmniej o wskaźnik inflacji w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Art. 21. 1. W przypadku gdy świadczeniodawca:

- 1) nie wypłacił świadczeniobiorcy świadczeń przez 3 kolejne miesiące, albo
 - 2) nie wypłacił świadczeniobiorcy świadczeń łącznie przez 6 miesięcy w okresie kolejnych 12 miesięcy, albo
 - 3) suma wypłaconych świadczeń w danym roku jest mniejsza o 25 % od należnej
- świadczeniobiorca może wypowiedzieć umowę o dożywotnie świadczenie pieniężne za miesięcznym wypowiedzeniem.

2. W przypadku wypowiedzenia przez świadczeniobiorcę umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne z przyczyn, o których mowa w ust. 1:

- 1) służebność mieszkania nie wygasa;
- 2) suma niewypłaconych świadczeniobiorcy świadczeń staje się natychmiast wymagalna.

Art. 22. 1. Sumę niewypłaconych świadczeń, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 2, stanowi różnica wartości rynkowej nieruchomości, ustalona nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia rozwiązania umowy, i sumy wypłaconych świadczeń powiększonych o odsetki w wysokości równej stawce waloryzacji ustalone od dnia wypłaty świadczenia do dnia rozwiązania umowy.

2. W przypadku gdy wartość nieruchomości oszacowana zgodnie z ust. 1, jest niższa niż wartość tej nieruchomości określona w umowie o dożywotnie świadczenie pieniężne podstawą do ustalenia sumy niewypłaconych świadczeń, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 2, stanowi wartość nieruchomości określona w tej umowie.

Rozdział 5

Zasady ochrony praw świadczeniobiorcy

Art. 23. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne nie podlega egzekucji przez innego wierzyciela, niż świadczeniobiorca będący stroną tej umowy.

Art. 24. 1. W przypadku wszczęcia egzekucji z nieruchomości, o której mowa w art. 23, przez świadczeniobiorcę, świadczeniobiorcy przysługuje, do trzeciego dnia przed licytacją, prawo przejęcia nieruchomości, za cenę równą sumie oszacowania, jeżeli suma niewypłaconych świadczeniobiorcy świadczeń obliczona w sposób określony w art. 22 jest równa lub wyższa od sumy oszacowania.

2. Jeżeli suma niewypłaconych świadczeniobiorcy świadczeń jest niższa niż suma oszacowania i wyższa lub równa cenie wywołania, a żaden z licytantów nie zaoferuje ceny wyższej niż suma tych świadczeń, świadczeniobiorcy przysługuje prawo przejęcia nieruchomości.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2, przepis art. 959 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego stosuje się odpowiednio.

4. Do ustalenia sumy niewypłaconych świadczeń za wartość nieruchomości przyjmuje się wartość oszacowaną na podstawie art. 948 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, z zastrzeżeniem art. 22 ust. 2.

Art. 25. 1. W pierwszym przetargu obejmującym sprzedaż nieruchomości wchodzącej w skład majątku upadłego świadczeniodawcy nabytej przez niego w związku z umową o dożywotnie świadczenie pieniężne, ogłoszonym przez syndyka na podstawie art. 320 ustawy z dnia 28 lutego 2002 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2012 r. poz. 1112 i 1529 oraz z 2013 r. poz. 355 i 613), oferentami mogą być wyłącznie podmioty działające na podstawie zezwolenia, o którym mowa w art. 8 ust. 1.

2. Nabywca nieruchomości wstępuje w prawa i obowiązki upadłego świadczeniodawcy wynikające z umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne.

Art. 26. 1. Jeżeli pierwszy przetarg, o którym mowa w art. 25, nie doszedł do skutku albo sędzia–komisarz nie zatwierdził wyboru oferenta, a cena zaoferowana w następnym przetargu lub aukcji, lub sprzedaży z wolnej ręki, jest niższa lub równa sumie niewypłaconych świadczeniobiorcy świadczeń obliczonej w sposób określony w art. 22, umowa o dożywotnie świadczenie pieniężne wygasa. Umowa nie wygasa jednak jeżeli cena,

o której mowa w zdaniu pierwszym, została zaoferowana przez podmiot działający na podstawie zezwolenia, o którym mowa w art. 8 ust. 1. W takim przypadku stosuje się przepis art. 25 ust. 2.

2. W przypadku gdy zgodnie z ust. 1 umowa o dożywotnie świadczenie pieniężne wygasła, sędzia - komisarz, z urzędu zalicza na poczet ceny sumę tych świadczeń i przenosi na świadczeniobiorcę prawo do nieruchomości.

3. W przypadku gdy suma świadczeń niewypłaconych świadczeniobiorcy jest niższa od ceny, o której mowa w ust. 1, a różnica pomiędzy tą sumą a ceną zostanie wpłacona przez świadczeniobiorcę nie później niż na trzy dni przed dniem przetargu lub aukcji, lub w terminie trzech dni od dnia wyrażenia przez radę wierzycieli zgody na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki, sędzia - komisarz, z urzędu zalicza na poczet ceny sumę tych świadczeń i przenosi na świadczeniobiorcę prawo do nieruchomości.

Art. 27. Dla sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład majątku upadłego świadczeniodawcy nabytej na podstawie umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne sporządza się odrębny plan podziału.

Rozdział 6

Przepisy karne i kary administracyjne

Art. 28. 1. Kto oferuje zawarcie umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne lub umowę taką zawiera nie posiadając zezwolenia, o którym mowa w art. 8 ust. 1,

podlega grzywnie do 10 000 000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 5, albo obu tym karom łącznie.

2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1, będąc członkiem zarządu świadczeniodawcy lub osobą uprawnioną do jego reprezentacji.

Art. 29. 1. Karze pieniężnej podlega ten, kto:

- 1) działając jako świadczeniodawca zawiera umowę o dożywotnie świadczenie pieniężne;
 - a) niezawierając postanowień, o których mowa w art. 16,
 - b) pomimo niedopełnienia obowiązku dostarczenia świadczeniobiorcy formularza informacyjnego lub wstępnego projektu umowy, o których mowa w art. 13 pkt 1 lub 2, albo dostarczenia formularza informacyjnego lub wstępnego projektu umowy niezawierających wszystkich danych i informacji wymaganych zgodnie z art. 13 pkt 1 lub 2;

- 2) nie przedstawia w terminie sprawozdania finansowego, o którym mowa w art. 6 pkt 1 lub 2;
- 3) utrudnia lub uniemożliwia kuratorowi, o którym mowa w art. 12 ust. 5, wykonywanie jego obowiązków.

2. Karę pieniężną, o której mowa w ust. 1, nakłada, w drodze decyzji, Komisja Nadzoru Finansowego.

3. Wysokość kary pieniężnej wymierzanej w przypadku, o którym mowa w ust. 1:

- 1) pkt 1 lit. a i pkt 3 - wynosi do 500 000 zł;
- 2) pkt 1 lit. b i pkt 2 - wynosi do 200 000 zł.

4. Ustalając wysokość kary pieniężnej Komisja Nadzoru Finansowego uwzględnia w szczególności rodzaj i wagę naruszenia, rozmiar prowadzonej działalności oraz sytuację finansową przedsiębiorcy.

5. Karę pieniężną uiszcza się w terminie 7 dni od dnia w którym decyzja o jej wymierzeniu stała się ostateczna.

6. Od nieuiszczonej w terminie kary pieniężnej nalicza się odsetki za zwłokę jak od zaległości podatkowych.

Rozdział 7

Przepisy zmieniające

Art. 30. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 i 827) w art. 908 po § 1 dodaje się § 1¹ i 1² w brzmieniu:

„§ 1¹. Nabywcą samodzielnego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być wyłącznie osoba bliska zbywcy. Za osobę bliską zbywcy uważa się małżonka, wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, dzieci rodzeństwa, ojczyzna, macochę, przysposabiającego oraz jego małżonka, przysposobionego oraz jego małżonka, a także osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu albo osobę, która sprawowała osobiście opiekę nad zbywcą, na podstawie pisemnej umowy z podpisem notarialnie poświadczonym, przez co najmniej jeden rok od dnia zawarcia tej umowy.

§ 1². Umowa, w której nabywca samodzielnego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będący osobą bliską zbywcy w rozumieniu § 1¹

zobowiązuje się spełnić na rzecz zbywcy świadczenie, o którym mowa w § 1, lub inne świadczenie niepieniężne jest nieważna.”.

Art. 31. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, 830, 941 i 1289) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 7 w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:
„6) służebnościom mieszkania ustanowionym na podstawie umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, zawieranej na podstawie ustawy z dnia ... o dożywotnim świadczeniu pieniężnym (Dz. U. ...).”;
- 2) art. 17 otrzymuje brzmienie:
„Art. 17. Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu, służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia albo służebności mieszkania ustanowionej na podstawie umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne.”.

Art. 32. W ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649, Nr 149, poz. 996 i Nr 229, poz. 1496) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 w pkt 1 w lit. k średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. l w brzmieniu:
„l) umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne zawieranej na podstawie ustawy z dnia ... o dożywotnim świadczeniu pieniężnym (Dz. U. ...).”;
- 2) w art. 4 w pkt 9 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 10 w brzmieniu:
„10) przy umowie o dożywotnie świadczenie pieniężne - na świadczeniodawcy.”;
- 3) w art. 6 w ust. 1 po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:
„4a) przy umowie o dożywotnie świadczenie pieniężne - wartość rynkowa nieruchomości albo innego prawa do nieruchomości.”;
- 4) w art. 7 w ust. 1 w pkt 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„od umów zamiany, dożywocia, o dział spadku, o zniesienie współwłasności, darowizny oraz o dożywotnie świadczenie pieniężne.”.

Art. 33. W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2012 r. poz. 1112 i 1529 oraz z 2013 r. poz. 355 i 613) w art. 313 w ust. 3 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Użytkowanie, prawa dożywotnika oraz służebność mieszkania ustanowiona na podstawie przepisów ustawy z dnia ... o dożywotnim świadczeniu pieniężnym (Dz. U. poz. ...) pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomości nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, praw dożywotnika i służebności mieszkania znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia.”.

Art. 34. W ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz. U. z 2013 r. poz. 950 i 1289 oraz z 2014 r. poz. 586 i 768) w art. 3 w ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zawieranie umów ubezpieczenia, umów gwarancji ubezpieczeniowych, umów, o których mowa w ustawie z dnia ... o dożywotnim świadczeniu pieniężnym (Dz. U. poz. ...) lub zlecanie ich zawierania uprawnionym pośrednikom ubezpieczeniowym w rozumieniu ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. Nr 124, poz. 1154, z późn. zm.³⁾), a także wykonywanie tych umów;”.

Art. 35. W ustawie z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2013 r. poz. 672, z późn. zm.⁴⁾) w art. 75 w ust. 1 w pkt 30 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 31 w brzmieniu:

„31) ustawy z dnia .. o dożywotnim świadczeniu pieniężnym (Dz. U. poz. ..).”.

Art. 36. W ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2012 r. poz. 1282, z późn. zm.⁵⁾) w załączniku do ustawy w części I dodaje się pkt 20a w brzmieniu:

1	2	3	4
	20a. Zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie, zmiana tego zezwolenia	0,1% kapitału zakładowego	

³⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 96, poz. 959, z 2005 r. Nr 48, poz. 447, Nr 167, poz. 1396 i Nr 183, poz. 1538, z 2006 r. Nr 157, poz. 1119, z 2009 r. Nr 18, poz. 97 i Nr 42, poz. 341 oraz z 2014 r. poz. 768 i 827.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 675, 983, 1036, 1238, 1304 i 1650 oraz z 2014 r. poz. 822.

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 1448 i 1512, 2013 r. poz. 21 i 455 oraz z 2014 r. poz. 312.

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 37. 1. Umowy, których przedmiotem jest przeniesienie własności samodzielnego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne, zawarte przed dniem wejścia w życie ustawy, zachowują moc.

2. Umowy dożywocia zawarte przed dniem wejścia w życie ustawy dotyczące samodzielnego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przez osobę nie będącą osobą bliską dożywotnika w rozumieniu art. 908 § 1¹ ustawy zmienianej w art. 30, zachowują moc.

3. Do umów, o których mowa w ust. 1 i 2, stosuje się przepisy dotychczasowe, z zastrzeżeniem art. 38 i art. 39.

Art. 38. 1. Przedsiębiorcy, którzy w dniu wejścia w życie ustawy oferują zawieranie umów, których przedmiotem jest przeniesienie własności samodzielnego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne:

- 1) w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy - dostosują swoją działalność do wymagań określonych w ustawie albo
- 2) w terminie 18 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy - zawrą z podmiotem działającym na podstawie zezwolenia, o którym mowa w art. 8 ust. 1, umowę o przeniesienie na tego przedsiębiorcę wszystkich lub niektórych umów, których przedmiotem jest przeniesienie własności samodzielnego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne, zwanej dalej „umową o przeniesienie portfela umów”; przeniesienie portfela umów następuje wraz z przeniesieniem na przedsiębiorcę przejmującego własności nieruchomości lub praw nabytych na podstawie tych umów.

2. Przedsiębiorcy wskazani w ust. 1, do czasu dostosowania się do wymagań określonych w ustawie albo zawarcia umowy o przeniesienie portfela umów, nie mogą zawierać umów, których przedmiotem jest przeniesienie własności samodzielnego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub lokalu, do którego

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne. Art. 12 ust. 3 stosuje się.

Art. 39. 1. W przypadku gdy przedsiębiorca wskazany w art. 38 ust. 1, nie dostosuje się do wymagań określonych w ustawie, w terminie określonym w art. 38 ust. 1 pkt 1, albo nie zawrze umowy o przeniesienie portfela umów w terminie, o którym mowa w art. 38 ust. 1 pkt 2, Komisja Nadzoru Finansowego może ustanowić kuratora. Przepis art. 12 ust. 2 i art. 188 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej stosuje się odpowiednio.

2. W przypadku gdy przedsiębiorca wskazany w art. 38 ust. 1, nie dostosuje swojej działalności do wymagań określonych w ustawie, w terminie określonym w art. 38 ust. 1 pkt 1, albo nie zawrze umowy o przeniesienie portfela umów w terminie, o którym mowa w art. 38 ust. 1 pkt 2, uprawniony do dożywotnich świadczeń pieniężnych może rozwiązać umowę za miesięcznym wypowiedzeniem. Przepisy art. 21 ust. 2 i art. 22 stosuje się odpowiednio.

Art. 40. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2015 r.

ZAŁĄCZNIK

FORMULARZ INFORMACYJNY ZAWIERAJĄCY ISTOTNE INFORMACJE O UMOWIE O DOŻYWOTNIE ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE ŚWIADCZENIODAWCY, ORAZ ZABEZPIECZENIE, WYSOKOŚĆ I SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH

1. Dane identyfikacyjne świadczeniodawcy.

Adres

- 1) firma spółki, jej siedziba i adres;
- 2) oznaczenie sądu rejestrowego, w którym przechowywana jest dokumentacja spółki oraz numer pod którym spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) numer identyfikacji podatkowej (NIP);
- 4) wysokość kapitału zakładowego i

kapitału wpłaconego.

Nr telefonu

Adres poczty elektronicznej

Nr faksu

Adres strony internetowej.

2. Numer i datę wydania zezwolenia Komisji

Nadzoru Finansowego na prowadzenie działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne

3. Szacowana wartość nieruchomości

4. Szacunkowa łączna wysokość okresowych świadczeń, jakie będą wypłacane świadczeniobiorcy, określona na podstawie informacji świadczeniobiorcy o nieruchomości oraz wieku świadczeniobiorcy

5. Szacunkowa wysokość miesięcznego świadczenia wypłacanego świadczeniobiorcy

6. Terminy, wysokość i sposób wypłaty świadczeń świadczeniobiorcy

7. Zasady i terminy waloryzacji wypłacanych świadczeń okresowych

8. Wskazanie sposobu zabezpieczenia wiarytelności świadczeniobiorcy

9. Obowiązki stron umowy, w szczególności terminy w jakich świadczeniodawca.

zobowiązany będzie do uiszczania podatków i czynszu związanych z korzystaniem z nieruchomości przez świadczeniobiorcę

11. Koszty zawarcia umowy, wskazanie strony umowy, która je ponosi (oddzielnie dla każdego z kosztów). [w szczególności: wysokość taksy notarialnej za czynności notariusza, wysokość opłaty za wpis do księgi wieczystej: hipoteki oraz służebności mieszkania]
12. Inne istotne informacje o zasadach i warunkach zawierania i wykonywania umowy

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 i 827).

Pouczenie:

Przed podpisaniem umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne:

- osoba zainteresowana musi otrzymać formularz informacyjny oraz wstępny projekt umowy określający szacunkową wysokość przyszłych świadczeń; za sporządzenie tego formularza i wstępnego projektu umowy świadczeniodawca nie może pobierać jakichkolwiek opłat,
- osoba zainteresowana może zwrócić się o nieodpłatną pomoc przy ocenie propozycji zawartych w formularzu informacyjnym oraz wstępnym projekcie umowy do powiatowego (miejskiego) rzecznika konsumentów lub dzwoniąc na infolinię konsumencką pod numerem telefonu 800 007 707,
- jeżeli osoba zainteresowana chce podpisać umowę musi złożyć przedsiębiorcy pisemne oświadczenie o zamiarze jej podpisania; oświadczenie to wywołuje skutek prawny jeśli zostało złożone nie wcześniej niż po 3 tygodniach od dnia otrzymania formularza wraz ze wstępnym projektem umowy i nie później niż w terminie określonym przez świadczeniodawcę, nie krótszym jednak niż 6 tygodni od dnia otrzymania tego formularza wraz z projektem umowy,
- wyceny wartości nieruchomości , której dotyczy umowa, dokonuje wyłącznie rzeczoznawca majątkowy wyznaczony zgodnie przez świadczeniodawcę i osobę zainteresowaną zawarciem umowy,
- świadczeniobiorca ponosi koszt wyceny nieruchomości wyłącznie w przypadku gdy

po dokonaniu tej wyceny uchylił się od zawarcia umowy a wysokość okresowych świadczeń ustalona we wstępnym projekcie umowy jest niższa o nie więcej niż 15% od wysokości tych świadczeń ustalonej po przeprowadzeniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę; w pozostałych przypadkach koszt wyceny nieruchomości ponosi świadczeniodawca,

- ostateczny projekt umowy jest sporządzany przez notariusza,
- akt notarialny przed jego podpisaniem jest odczytywany przez notariusza; obowiązkiem notariusza jest także wyjaśnienie stronom umowy wszelkich wątpliwości dotyczących treści umowy,
- z chwilą podpisania aktu notarialnego właścicielem nieruchomości staje się świadczeniodawca.

Po podpisaniu umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne:

- świadczeniobiorca może do dnia śmierci zamieszkiwać w nieruchomości lub lokalu, którego dotyczy umowa,
- świadczeniobiorca ma prawo do comiesięcznych świadczeń wypłacanych przez przedsiębiorcę,
- świadczeniobiorca może wynająć nieruchomość, w której mieszka, chyba że w umowie strony wykluczyły taką możliwość,
- wypłata świadczeń na rzecz świadczeniobiorcy zabezpieczona jest hipoteką ustanowioną na nieruchomości lub prawie, którego umowa dotyczy,
- wypłacane świadczenia podlegają corocznej waloryzacji co najmniej o wskaźnik inflacji,
- świadczeniobiorca może rozwiązać umowę o dożywotnie świadczenie pieniężne za wypowiedzeniem w przypadku gdy:
 - a) przez 3 kolejne miesiące nie otrzyma świadczeń,
 - b) nie otrzyma świadczeń łącznie przez 6 miesięcy wciągu kolejnych 12 miesięcy,
 - c) suma świadczeń należnych w danym roku jest zaniżona o co najmniej 25%,
- w przypadku gdy zostanie ogłoszona upadłość świadczeniodawcy:
 - a) świadczeniobiorca może przejąć nieruchomość od syndyka, za równowartość niewypłaconych mu świadczeń, a w przypadku gdy suma niewypłaconych świadczeń jest niższa niż wartość nieruchomości lub lokalu - po wpłaceniu przez

- świadczeniobiorcę tej różnicy,
- b) jeżeli jednak taką nieruchomość przejmie inny świadczeniodawca, wówczas wykonuje on dalej umowę zawartą przez upadłego świadczeniodawcę.**

UZASADNIENIE

PROJEKTU USTAWY O DOŻYWOTNIM ŚWIADCZENIU PIENIĘŻNYM

I. Uzasadnienie ogólne.

1. Potrzeba i cel ustawowego uregulowania przeniesienia własności nieruchomości w zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne.

W obowiązującym stanie prawnym podmioty oferujące dożywotnie świadczenie (tzw. rentę dożywotnią) w zamian za przeniesienie prawa własności nieruchomości, z jednoczesnym ustanowieniem prawa dożywotniego zamieszkiwania, działają głównie w oparciu o uregulowaną w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, zwanej dalej „Kodeksem cywilnym”, umowę dożywocia. Regulacja kodeksowa nie zapewnia jednak wystarczającej ochrony świadczeniobiorcom, którzy w momencie zawarcia umowy dożywocia tracą własność nieruchomości. Przeniesienie własności nieruchomości następuje w chwili zawarcia umowy, co oznacza utratę własności nieruchomości przez świadczeniobiorcę, przy jednoczesnym braku należytego zabezpieczenia jego interesów.

Wobec powyższego, konieczne jest ustanowienie rozwiązań prawnych, które kształtując stosunki pomiędzy świadczeniodawcami a świadczeniobiorcami, zabezpiecząby w odpowiedni sposób interesy świadczeniobiorców będących „słabszą” stroną umowy dożywocia. Z uwagi na materię takie rozwiązania muszą być przyjęte w akcie prawnym rangi ustawy. Zgodnie z zaleceniem Rady Ministrów z dnia 15 października 2013 r. zawartym w pkt 6 protokołu ustaleń Nr 44/2013 opracowując projekt przyjęto optymalne i kompletne rozwiązania służące zabezpieczeniu osób korzystających z regulowanego projektem świadczenia pieniężnego.

Ocena dotychczasowej praktyki prowadzi do wniosku, że kodeksowa umowa dożywocia nie powinna stanowić podstawy prawnej do wykonywania działalności gospodarczej dotyczącej umów dożywocia. Kodeksowy model uregulowania służy bowiem przede wszystkim przekazywaniu nieruchomości młodszemu pokoleniu, uzasadnionemu istnieniem silnych więzi rodzinnych, które są gwarancją zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania po tym, jak przeniósł majątek na rzecz zstępnych lub innych osób bliskich. W ten

sposób, bazując na zaufaniu, jakim darzą się osoby bliskie, zabezpieczane są interesy zarówno starszego, jak i młodszego pokolenia. Węzeł łączący obie strony umowy dożywocia stanowi tak charakterystyczną cechę tego stosunku prawnego, że jego zerwanie uzasadnia zmianę jego treści (art. 913 § 1, art. 914 k.c.), a nawet rozwiązanie umowy.

Umowy zawierane z przedsiębiorcami pozbawione są istotnych cech prawa dożywocia, o których mowa powyżej. Świadczenie przedsiębiorcy (świadczeniodawcy) ogranicza się do wypłaty dożywotniej renty. Tym samym regulacja kodeksowa, która jest wystarczająca w stosunkach rodzinnych, nie zabezpiecza w sposób wystarczający interesów świadczeniobiorców (konsumentów), którymi co do zasady będą osoby w starszym wieku, nabywających *de facto* usługę finansową.

Umowa dożywocia w obecnym kształcie, w przypadku gdy dotyczyć będzie lokali mieszkalnych, budynków mieszkalnych lub lokali, do których zbywcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, powinna, w ocenie projektodawcy, pozostać w systemie prawnym, ale jej zastosowanie należy ograniczyć wyłącznie do kręgu rodziny lub osób pozostających ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu, ewentualnie w innej bliskiej relacji. Natomiast umowy zawierane w ramach działalności gospodarczej odnoszące się do wskazanego wyżej rodzaju nieruchomości lub praw powinny być poddane reżimowi prawnemu ustanowionemu w projektowanej regulacji. W konsekwencji, co wymaga podkreślenia, nieruchomości gruntowe będą mogły być przedmiotem umowy dożywocia zawieranej na dotychczasowych zasadach także wtedy gdy zbywca nie będzie osobą bliską nabywcy takiej nieruchomości. Powyższe wynika z faktu, że istotną konsekwencją zawarcia umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne jest ustanowienie na nieruchomości lub prawie służebności mieszkania na rzecz świadczeniobiorcy. W sposób oczywisty w odniesieniu do nieruchomości gruntowych tego rodzaju ograniczone prawo rzeczowe nie będzie mogło zostać ustanowione. Brak jest zatem uzasadnienia dla wyłączenia możliwości zawierania umów dożywocia, których przedmiotem jest tego rodzaju nieruchomość, także pomiędzy osobami, które nie są osobami bliskimi w rozumieniu dodawanego § 1¹ w art. 908 Kodeksu cywilnego.

Ze względów społecznych i słusznościowych, konieczne jest szczegółowe uregulowanie nowej instytucji jaką jest dożywotnie świadczenie pieniężne tak, aby objąć ochroną najbardziej istotne interesy świadczeniobiorców i ich rodzin. Nieruchomość stanowi bowiem niejednokrotnie najważniejszy składnik majątku szeroko rozumianej rodziny. „Wyjście” nieruchomości poza rodzinę powinno być szczególnie starannie przemyślane i obwarowane odpowiednimi rozwiązaniami prawnymi. Celem uregulowania takich sytuacji w ustawie o dożywotnim świadczeniu pieniężnym jest umożliwienie zainteresowanym osobom

podjęcia świadomej i przemyślanej decyzji o skorzystaniu z dożywotniego świadczenia pieniężnego, po dokonaniu oceny korzyści i ryzyka, jakie wiążą się z taką decyzją.

2. Rzeczywisty stan w dziedzinie dożywocia oraz tzw. renty dożywotniej.

W aktualnym stanie prawnym przeniesienie prawa do nieruchomości na osoby trzecie z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz zbywcy prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości, uregulowana jest częściowo Kodeksie cywilnym w ramach umowy dożywocia (art. 908-916 k.c.). Umowa dożywocia zakłada przeniesienie przez świadczeniobiorcę (zbywcę) prawa własności nieruchomości na świadczeniodawcę (nabywcę) w zamian za pokrycie kosztów utrzymania, w szczególności poprzez przyjęcie zbywcy jako domownika, dostarczenie mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła, opału, zapewnienie pielęgnacji w chorobie.

W umowie o dożywocie nabywca nieruchomości może zobowiązać się do obciążenia jej na rzecz zbywcy użytkowaniem, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą albo spełniać powtarzające się świadczenia w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku, przy czym użytkowanie, służebność osobista oraz uprawnienie do powtarzających się świadczeń należą do treści prawa dożywocia. Natomiast ustanowienie na rzecz zbywcy (dożywotnika) renty pieniężnej lub renty w rzeczach oznaczonych co do gatunku w myśl przepisu art. 908 § 2 k.c. stanowi uprawnienie dodatkowe, poza wymaganym w art. 908 § 1 k.c. obowiązkiem zapewnienia zbywcy utrzymania. Renta jest możliwym, ale nie koniecznym składnikiem stosunku dożywocia, co więcej nie musi mieć charakteru świadczenia pieniężnego.

Oferowany na rynku model „uwalniania” wartości ekonomicznej nieruchomości (ang. *equity release*) polegający na przeniesieniu prawa do nieruchomości w zamian za przyszłe świadczenia pieniężne na rzecz zbywcy określany jest mianem modelu sprzedażowego, w odróżnieniu do modelu kredytowego, w którym podmiot finansujący udziela kredytu, którego zabezpieczeniem jest nieruchomość (tzw. model kredytowy). Model sprzedażowy tzw. renta hipoteczna oparty jest o wspomniane powyżej przepisy Kodeksu cywilnego. W warunkach działalności gospodarczej podstawowe założenie kodeksowej umowy dożywocia, jako stosunku między członkami rodziny albo chociaż związanymi innymi bliskimi więzami społecznymi, nie ma zastosowania. Występujące na rynku oferty mają charakter umowy przedsiębiorca - konsument, której przedmiotem jest usługa o *stricte* finansowym charakterze. Stąd konieczna staje się regulacja tego nowego zjawiska prawnego i gospodarczego.

3. Różnica między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym (przewidywane skutki prawne wejścia w życie ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym)

Najważniejszymi elementami nowej regulacji jest unormowanie:

- 1) przedmiotu i treści umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, w szczególności:
 - a) przeniesienia własności nieruchomości przez świadczeniobiorcę na rzecz świadczeniodawcy,
 - b) ustanowienia służebności osobistej mieszkania na rzecz świadczeniobiorcy,
 - c) zobowiązania do wypłaty okresowych świadczeń pieniężnych przez świadczeniodawcę na rzecz świadczeniobiorcy;
- 2) procedury zawarcia umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne;
- 3) zabezpieczenia praw świadczeniobiorcy;
- 4) rozwiązań na wypadek niewypłacalności lub innych zakłóceń w działalności świadczeniodawcy;
- 5) obowiązku uzyskania zezwolenia na wykonywanie działalności dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne.

W celu zapewnienia stabilizacji warunków zamieszkiwania świadczeniobiorcy w nieruchomości i korzystania przez niego ze służebności osobistej mieszkania, projekt ustawy określa, szczegółowe warunki umowy, które będą musiały być przestrzegane przez każdorazowego właściciela nieruchomości (np. nabywcę w postępowaniu upadłościowym). Wskutek wejścia w życie projektowanej ustawy osoby zawierające umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne będą miały do dyspozycji instrumenty prawne, które zmniejszą ryzyka związane z zawarciem takich umów.

W projekcie ustawy proponuje się wprowadzenie do systemu prawnego nowej instytucji prawnej – dożywotniego świadczenia pieniężnego.

W ramach tej instytucji właściciel lokalu mieszkalnego w rozumieniu przepisów o własności lokali lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przenosi jego własność w zamian za zobowiązanie nabywcy (świadczeniodawcy) do wypłaty dożywotnich świadczeń okresowych, z jednoczesnym ustanowieniem służebności osobistej mieszkania (budynku, lokalu mieszkalnego). Wypłata świadczeń będzie zabezpieczona m.in. hipoteką na nieruchomości.

Projektowana regulacja będzie miała zastosowanie w każdym przypadku zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości (lub innego wskazanego powyżej tytułu prawnego do nieruchomości) na inny podmiot, w zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne, z wyłączeniem umów zawieranych przez osoby bliskie, które umowy dożywocia lub umowy renty będą zawierać na podstawie Kodeksu cywilnego. Przewidziana w projekcie zmiana Kodeksu cywilnego wprowadza kategorię osób bliskich zbywcy, do których zalicza małżonka, wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osobę pozostająca w stosunku przysposobienia oraz jej małżonka, a także osobę pozostającą we wspólnym pożyciu lub osobę, która sprawowała opiekę nad zbywcą, na podstawie pisemnej umowy z podpisem notarialnie poświadczonym, przez co najmniej jeden rok.

Projekt ustawy ma za zadanie zabezpieczyć słuszne interesy osób starszych oraz zapewnić im dodatkowe źródła przychodów w zamian za przeniesienie na podmioty świadczące tego typu usługi własności nieruchomości (innego prawa do nieruchomości).

Rozwiązania przyjęte w projekcie ustawy mają charakter kompleksowy. Odpowiednie regulacje zostaną wprowadzone w dziedzinie prawa cywilnego, jak również prawa administracyjnego i gospodarczego, dodatkowo przewidziana została penalizacja określonych czynów. Projekt określa szczegółowy proces ofertowy poprzedzający przystąpienie do umowy, a także szereg rozwiązań służących zabezpieczeniu słusznych interesów obu stron umowy.

Projekt, w celu zagwarantowania minimalnego poziomu wiarygodności podmiotów oferujących umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, a tym samym zapewnienia odpowiedniego poziomu ochrony świadczeniobiorców, przewiduje szereg wymagań warunkujących wykonywanie działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne.

Podmioty oferujące dożywotnie świadczenie pieniężne będą musiały mieć formę spółki akcyjnej albo europejskiej spółki akcyjnej, o kapitale zakładowym wynoszącym co najmniej 2 mln euro. Zaproponowana wysokość minimalnego kapitału zakładowego znacznie przewyższa minimalne progi dla takich kapitałów ustanowionych dla spółki akcyjnej, w której powinien on wynosić 100 000 zł (art. 308 § 1 k.s.h.), jak i spółki europejskiej, w której subskrybowany kapitał akcyjny nie powinien być niższy niż 120 000 EUR (art. 4 ust. 2 rozporządzenia nr 2157/2001/WE z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) (Dz. Urz. WE L 294 z 10.11.2001). Ma to na celu wzmocnienie ochrony świadczeniobiorców. Zarząd takich spółek będzie musiał liczyć co najmniej 2 członków (art. 7 ust. 1 projektu ustawy), którzy będą musieli posiadać odpowiednie kwalifikacje i kompetencje, na przykład co

najmniej 3-letni staż pracy na kierowniczym stanowisku w instytucjach rynku finansowego (art. 7 ust. 3 projektu ustawy).

Spełnienie opisanych powyżej wymagań z dziedziny prawa gospodarczego, będzie warunkiem ubiegania się o wydanie zezwolenia na wykonywanie działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Zezwolenie będzie wydawać Komisja Nadzoru Finansowego, w drodze decyzji administracyjnej.

Komisja jako organ wydający zezwolenie wyposażona została także w instrumenty nadzorcze o charakterze władczym. Należy do nich zaliczyć m.in.: kontrolę półrocznych i rocznych sprawozdań finansowych z działalności świadczeniodawcy (art. 6 projektu ustawy), czy prawidłowości tworzenia i utrzymywania kapitałów własnych oraz rezerwowych spółek, jak również możliwość wydania decyzji o cofnięciu zezwolenia w przypadku stwierdzonych naruszeń prawa, albo zaniechania obowiązkowi określonym w ustawie (art. 10 projektu ustawy), a w końcu możliwość nakładania kar pieniężnych do 200 000 zł lub do 500 000 zł, w zależności od rodzaju naruszeń w działalności spółki (art. 29 projektu ustawy). W razie cofnięcia zezwolenia świadczeniodawca będzie zobowiązany w terminie natychmiastowym (w przypadku cofnięcia zezwolenia na wniosek przedsiębiorcy), albo w terminie 6 miesięcy od dnia cofnięcia zezwolenia, zbyć portfel umów o dożywotnie świadczenie pieniężne na inny uprawniony podmiot (art. 12 projektu ustawy). Jednocześnie nie będzie mógł zawierać nowych umów (zawarcie nowej umowy jest obwarowane nieważnością z mocy prawa), oraz będzie zobowiązany do wypłaty świadczeń do czasu przeniesienia portfela umów. Projekt ustawy nie przewiduje odpowiedzialności finansowo-karnej za nie przeniesienie portfela umów i wypłaty świadczeń po utracie zezwolenia. Tym samym, świadczeniobiorca w takim przypadku będzie mógł skorzystać z możliwości wypowiedzenia umowy, jeżeli zajdą sytuacje określone w art. 21 projektu ustawy.

Komisja Nadzoru Finansowego będzie prowadziła jawny rejestr podmiotów posiadających zezwolenie na wykonywanie działalności dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne (art. 9 projektu ustawy).

Projekt ustawy określa zasady i tryb zawierania umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, na który składa się m.in.: obowiązek przedstawienia formularza informacyjnego zawierającego szczegółowe informacje dotyczące takiej umowy, w szczególności informacje o prawach i obowiązkach stron przyszłej umowy, o prognozowanej wartości nieruchomości przekazywanej na poczet wypłaty świadczeń, oraz o wysokości przyszłych okresowych świadczeń pieniężnych. Łącznie z formularzem informacyjnym, sporządzonym według wzoru stanowiącego załącznik do ustawy, zainteresowany otrzyma wstępny projekt umowy.

Zainteresowany będzie miał minimum 3 tygodnie na zapoznanie się z ofertą i przeanalizowanie korzyści i ryzyka związanych z zawarciem umowy o dożywotnie świadczenie, ewentualnie wystąpienie o pomoc do miejskiego rzecznika konsumentów. Jeżeli zainteresowany wyrazi wolę przystąpienia do umowy składa pisemne oświadczenie świadczeniodawcy. Kolejnym etapem będzie wybór przez zainteresowanego w porozumieniu ze świadczeniodawcą rzeczoznawcy majątkowego, który dokona wyceny nieruchomości. Wycena nieruchomości dokonywana będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to także, że w tym przypadku zainteresowanemu przysługują takie same instrumenty prawne przy pomocy których może on zakwestionować poprawność wyceny, jak w przypadku wyceny dokonywanej dla jakiegokolwiek innego celu. Instrumentem tym jest przewidziana w art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, możliwość dokonania oceny poprawności dokonania wyceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Ocena ta jest dokonywana w terminie 2 miesięcy od dnia podpisania umowy o jej dokonanie.

Podkreślić należy, że pozostawienie zainteresowanemu możliwości uczestniczenia przy wyborze rzeczoznawcy majątkowego, który ma sporządzić wycenę nieruchomości, ma istotne znaczenie, ponieważ tak ustalona wartość tej nieruchomości będzie stanowiła o wysokości przyszłych świadczeń okresowych oraz o wysokości ewentualnych roszczeń w przypadku wypowiedzenia umowy, wszczęcia postępowania egzekucyjnego czy postępowania upadłościowego z majątku świadczeniodawcy. Podanie przez rzeczoznawcę niższej o 15 % wartości nieruchomości od wartości przedstawionej przez świadczeniodawcę we wstępnym projekcie umowy stanowi także podstawę do uchylenia się od podpisania umowy przez zainteresowanego, bez konsekwencji dla niego (art. 15 ust. 2 projektu ustawy).

Przedmiotem, zawieranej w formie aktu notarialnego, umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne może być własność lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Elementy umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne określa art. 16 projektu ustawy oraz art. 92 ustawy - Prawo o notariacie. Zawarcie umowy niezawierającej tych postanowień jest obłożone karą pieniężną do 500 000 zł, nakładaną w drodze decyzji administracyjnej przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Należy wskazać, że przeniesienie przez świadczeniobiorcę własności nieruchomości powoduje uruchomienie instrumentów cywilnoprawnych w postaci obowiązku ustanowienia hipoteki na nieruchomości oraz służebności osobistej mieszkania. Hipoteka zabezpieczy wypłatę dożywotniego świadczenia oraz sumę niewypłaconych świadczeń łącznie z należnymi

odsetkami, do wysokości 150% wartości rynkowej nieruchomości. Służebność mieszkania jako służebność osobista wygasa dopiero ze śmiercią uprawnionego, o ile nie przejmie on zwrotnie własności nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, albo postępowaniu upadłościowym dotyczącym majątku upadłego świadczeniodawcy.

Projekt ustawy przewiduje, że świadczenia pieniężne będą wypłacane miesięcznie z góry, oraz będą podlegały corocznej waloryzacji co najmniej o wskaźnik inflacji w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

W projekcie przewidziano także możliwość uzyskania dodatkowych dochodów z nieruchomości, poprzez oddanie jej do odpłatnego używania przez osoby trzecie. Do zawarcia takiej umowy niezbędna będzie zgoda drugiej strony.

Projekt wprowadza istotne udogodnienia dla świadczeniobiorcy również na wypadek egzekucji z majątku świadczeniodawcy albo ogłoszenia jego upadłości.

W postępowaniu egzekucyjnym przewidziano, że tylko świadczeniobiorca będzie mógł egzekwować swoje wierzytelności z przekazanej na poczet świadczenia nieruchomości. W toku postępowania egzekucyjnego będzie mógł przejąć nieruchomość zaliczając na poczet ceny sumę niewypłaconych świadczeń.

W postępowaniu upadłościowym, jeżeli w pierwszym przetargu nie przejmie nieruchomości podmiot uprawniony, przy zachowaniu ciągłości poprzedniego stosunku prawnego i wypłaty świadczeń, wówczas w kolejnym przetargu własność nieruchomości będzie mógł odzyskać świadczeniobiorca, natomiast jego wierzytelność w postaci sumy niewypłaconych świadczeń będzie zaliczana przez sędziego-komisarza (z urzędu, jako ułatwienie dla świadczeniobiorców, którzy doznają przeszkód dla wystąpienia z wnioskiem o takie zaliczenie).

Jeżeli natomiast nieruchomość stanowiącą majątek upadłego świadczeniodawcy przejmie podmiot uprawniony (posiadający zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego), wówczas wstąpi on w obowiązujące stosunki prawne w zakresie dożywotniego świadczenia pieniężnego, zapewniając ciągłość wypłaty dożywotniego świadczenia oraz służebności mieszkania.

W przypadku nabycia nieruchomości w postępowaniu upadłościowym przez inny podmiot niż posiadający zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego lub świadczeniobiorcę, dla sumy uzyskanej ze sprzedaży takiej nieruchomości będzie sporządzany odrębny plan podziału. W oparciu o odrębny plan podziału, będą zaspokajane roszczenia świadczeniobiorcy. Takie rozwiązanie pozwoli świadczeniobiorcy odzyskać ekwiwalent wartości nieruchomości

przekazanej na poczet wypłaty świadczeń, bez potrącania z jej wartości roszczeń innych wierzycieli zgłaszających roszczenia wobec upadłego świadczeniodawcy.

Dopełnieniem systemu jest wprowadzenie szczególnego trybu wypowiedzenia umowy przez świadczeniobiorcę w wypadkach przewidzianych w art. 21 i art. 39 projektu ustawy, a także ustanowienie odpowiedzialności karnej za wykonywanie działalności będącej przedmiotem regulacji niniejszego projektu ustawy bez zezwolenia, oraz wprowadzenie kar administracyjnych za wykonywanie działalności niezgodnie z przepisami projektowanej ustawy.

Podsumowując powyższe rozważania, należy wskazać na najważniejsze zmiany, które wprowadza projekt ustawy. Są to zmiany o charakterze cywilnoprawnym, m.in.:

- 1) ustanowienie hipoteki na nieruchomości w wysokości co najmniej 150% wartości rynkowej nieruchomości, jako zabezpieczenia wypłaty świadczeń, jak również jako instrument zabezpieczający sumę świadczeń niewypłaconych;
- 2) ustanowienie służebności mieszkania na rzecz świadczeniobiorcy; służebność ta wygasa z chwilą śmierci świadczeniobiorcy;
- 3) ustanowienie możliwości wypowiedzenia umowy przez świadczeniobiorcę;
- 4) wprowadzenie możliwości odzyskania nieruchomości w ściśle określonych przypadkach (przykładowo w razie prowadzenia egzekucji z majątku świadczeniodawcy, oraz w przypadku upadłości świadczeniodawcy);
- 5) ustanowienie szczególnego trybu dla egzekucji z majątku świadczeniodawcy, gdzie wierzycielem egzekwującym może być wyłącznie świadczeniobiorca;
- 6) określenie szczególnego trybu sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne w postępowaniu upadłościowym obejmującym majątek upadłego świadczeniodawcy, poprzez zabezpieczenie wypłaty świadczeń w przypadku przejęcia nieruchomości przez podmiot posiadający zezwolenie, a w przypadku braku takiego podmiotu poprzez zabezpieczenie możliwości zwrotnego przejęcia nieruchomości przez świadczeniobiorcę;
- 7) określenie elementów przedmiotowo istotnych umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne oraz trybu zawierania takiej umowy;
- 8) określenie obowiązków informacyjnych poprzedzających zawarcie umowy, w tym zasad wyceny nieruchomości oraz prognozy dotyczącej wysokości świadczeń okresowych.

Realizacji założeń projektu ustawy służą także wprowadzane rozwiązania administracyjno-prawne, jak:

- 1) wprowadzenie zezwolenia na wykonywanie działalności dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne w formie decyzji administracyjnej;
- 2) wprowadzenie obowiązków sprawozdawczych wobec podmiotów wykonujących działalność dotyczącą umów o dożywotnie świadczenie pieniężne.

Kolejną grupą środków prowadzących do wypełnienia głównych założeń ustawy, są zmiany w dziedzinie prawa handlowego i gospodarczego, w szczególności:

- 1) określenie formy prawnej i progów kapitałowych dla podmiotów wykonujących działalność dotyczącą umów o dożywotnie świadczenie pieniężne;
- 2) określenie wymagań kwalifikacyjnych wobec członków organów spółek;
- 3) wprowadzenie okresu przejściowego dla podmiotów funkcjonujących na rynku, w celu dostosowania się do regulacji wprowadzanych w projekcie ustawy;
- 4) ustanowienie nadzoru organu wydającego zezwolenie na wykonywanie działalności, nad podmiotami wykonującymi działalność określoną w projekcie ustawy (inny niż nadzór nad rynkiem finansowym).

W ten sposób projekt ustawy kompleksowo obniży ryzyko, na jakie narażony może być interes świadczeniobiorcy. Uregulowanie działalności gospodarczej polegającej na oferowaniu dożywotniego świadczenia pieniężnego jest tym bardziej istotne, że na rynku pojawia się coraz więcej ofert, nie zawsze rzetelnych. Odpowiednie zabezpieczenie interesów takich osób jest zatem konieczne i uzasadnione.

II. Uzasadnienie szczegółowe.

4. Projektowany stan prawny.

Art. 1

Przepis określa zakres regulacji ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym. Projekt ustawy reguluje w szczególności:

- 1) warunki wykonywania działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, poprzez wprowadzenie obowiązku uzyskania zezwolenia na wykonywanie takiej działalności, wyłącznie przez przedsiębiorcę działającego w formie

spółki akcyjnej albo europejskiej spółki akcyjnej, o kapitale zakładowym w wysokości 2 mln euro, oraz kwalifikowanym składzie osobowym stanowiącym organy spółki;

- 2) zasady i tryb zawierania umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, poprzez wprowadzenie szczególnego procesu ofertowego dotyczącego warunków przyszłej umowy, na który składa się obowiązek przedstawienia przyszłemu świadczeniobiorcy formularza informacyjnego według wzoru stanowiącego załącznik do ustawy, wraz ze wstępnym projektem umowy. Na kolejny etap poprzedzający zawarcie umowy, składa się 3 tygodniowy termin, w którym zainteresowany ma czas do zapoznania się z warunkami w zakresie usług o dożywotnie świadczenie pieniężne oraz uzyskania bezpłatnej pomocy ze strony miejskiego (powiatowego) rzecznika konsumentów, a w przypadku akceptacji zaproponowanych warunków umowy, po tym czasie może być złożone świadczeniodawcy pisemne oświadczenie o zamiarze zawarcia umowy. Oświadczenie daje z kolei podstawę do wyboru przez strony umowy rzeczoznawcy majątkowego, który dokona wyceny wartości rynkowej nieruchomości. Taka wycena jest wiążąca i stanowi ostateczny punkt odniesienia dla określenia wartości przyszłego świadczenia pieniężnego;
- 3) prawa i obowiązki stron umowy, poprzez wprowadzenie elementów przedmiotowo istotnych umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Zaliczyć do nich należy *essentialia negotii* omówione w uzasadnieniu art. 16 projektu ustawy, jak również elementy składowe aktu notarialnego wymienione w art. 92 § 1 – 6 ustawy – Prawo o notariacie. Niedopełnienie obowiązków informacyjnych wobec świadczeniobiorcy, oraz zawieranie umów niespełniających ustawowych wymagań jest obwarowane karą pieniężną nakładaną w drodze decyzji Komisji Nadzoru Finansowego. Zainteresowany ma także możliwość wycofania się przed zawarciem umowy, w przypadkach określonych w art. 15 ust. 1 i 2 projektu ustawy;
- 4) zasady ochrony praw świadczeniobiorcy, poprzez ustanowienie służebności osobistej mieszkania na nieruchomości będącej przedmiotem umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, wygasającej najpóźniej ze śmiercią świadczeniobiorcy, a także obciążenie nieruchomości hipoteką na wniosek zawarty w akcie notarialnym. Dalej należy wymienić możliwość wypowiedzenia umowy w przypadkach określonych w art. 21 ust. 1 pkt 1 – 4 oraz w art. 40 projektu ustawy. Kolejnymi propozycjami ustanawiającymi szczególnie mechanizm ochrony praw świadczeniobiorcy został ustanowiony w postępowaniu egzekucyjnym, w którym jedynym wierzycielem egzekwującym mającym prawo do zaspokojenia z nieruchomości może być świadczeniobiorca (art. 23 – 24 ust. 1 -5 projektu ustawy), a także w postępowaniu upadłościowym dotyczącym majątku upadłego

świadczeniodawcy, gdzie przewidziano wstąpienie nowego świadczeniobiorcy w miejsce upadłego, a tym samym ciągłość dożywotniego świadczenia pieniężnego, albo możliwość odzyskania nieruchomości na rzecz świadczeniobiorcy w przypadku braku zainteresowania ze strony podmiotów posiadających zezwolenie na wykonywanie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne (art. 25 ust. 1 i 2 oraz art. 26 ust. 1 – 3 projektu ustawy). W przypadku sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład majątku upadłego świadczeniodawcy, która była przedmiotem umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, świadczeniobiorca uzyska możliwość zaspokojenia z ceny sprzedaży w ramach odrębnego planu podziału tej sumy (art. 27 projektu ustawy).

Art. 2

Przepis określa przedmiot umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, którym jest przeniesienie własności samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu przepisów o własności lokali lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na nabywcę (świadczeniodawcę), w zamian za zobowiązanie się nabywcy wobec zbywcy (świadczeniobiorcy) do dożywotniego wypłacania mu okresowych świadczeń pieniężnych, z jednoczesnym ustanowieniem służebności osobistej mieszkania oraz z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości hipoteką, na wniosek zawarty w akcie notarialnym (art. 2 ust. 1 i 2 projektu ustawy).

Zabezpieczenie wierzytelności świadczeniobiorcy z tytułu okresowych świadczeń wypłacanych w ramach umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne wymaga szczególnego uregulowania, w stosunku do zasad ogólnych. Jednym z takich rozwiązań jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości będącej przedmiotem umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Przeniesienie prawa do nieruchomości na podstawie umowy, następować będzie z jednoczesnym obciążeniem tej nieruchomości hipoteką, która będzie zabezpieczać wypłatę dożywotniego świadczenia pieniężnego i sumę niewypłaconych świadczeń (art. 2 ust. 3 projektu ustawy).

W projekcie ustawy proponuje się aby hipoteka zabezpieczała sumę niewypłaconych świadczeń, jako kolejną wierzytelność, która może powstać ze stosunku prawnego będącego przedmiotem zabezpieczenia. Jak stanowi bowiem art. 94 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.), dalej: „u.k.w.h.”,

wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu. Hipoteka, stosownie do przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zabezpieczać będzie mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Projekt ustawy przewiduje, aby suma hipoteka stanowiła co najmniej 150 % wartości rynkowej nieruchomości, co spełnia przesłankę oznaczenia sumy pieniężnej dla zabezpieczenia wierzytelności hipoteką, przewidzianą w przepisach ustawy o księgach wieczystych i hipotece (art. 2 ust. 4 projektu ustawy).

Służebności mieszkania ustanowionej na nieruchomości na rzecz świadczeniobiorcy, przysługiwać będzie pierwszeństwo przed hipoteką ustanowioną na zabezpieczenie wypłaty świadczeń. Przepis ten, ma na celu pozostawić służebność mieszkania w mocy, zarówno w przypadku wszczęcia postępowania egzekucyjnego (wierzycielem egzekwującym może być wyłącznie świadczeniobiorca), jak i postępowania upadłościowego (art. 2 ust. 2 i 5 projektu ustawy).

Służebność osobista wygaśnie najpóźniej, jak stanowi art. 299 k.c., ze śmiercią świadczeniobiorcy. W postępowaniu egzekucyjnym wobec dłużnika – świadczeniodawcy, zgodnie z art. 1000 § 3 k.p.c., który znajduje zastosowanie w przypadku egzekucji z nieruchomości, pozostają w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w wypadku ostatnim wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia. W przypadku likwidacji masy upadłości świadczeniodawcy, odpowiednia zmiana brzmienia w art. 313 ust. 3 p.u.i.n. (omówiona w uzasadnieniu do art. 33 projektu ustawy) będzie skutkować tym, że służebność mieszkania pozostanie w mocy, jeżeli przysługuje jej pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami albo jeżeli wartość służebności mieszkania znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia.

Art. 3

Przepis określa katalog przesłanek stanowiących podstawę do ustalenia wysokości okresowych świadczeń pieniężnych dla świadczeniobiorcy. Wysokość tych świadczeń będzie określana w oparciu o rynkową wartość nieruchomości oraz wskaźnik średniego dalszego trwania życia ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W konsekwencji wyklucza się możliwość pozyskiwania przez świadczeniodawców informacji dotyczących przykładowo: stanu zdrowia świadczeniobiorcy, co mogłoby prowadzić do różnicowania wysokości wypłacanych świadczeń w oparciu o inne przesłanki, niż określone w art. 3 ust. 1 i 2 projektu ustawy.

Rynkowa wartość nieruchomości będzie ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z regułami określonymi w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Uzasadnione jest, aby wycena nieruchomości dokonana była przez niezależny podmiot fachowy, jakim będzie rzeczoznawca majątkowy wybrany przez świadczeniobiorcę i świadczeniodawcę. Swobodny wybór rzeczoznawcy jest gwarantem rzetelnej wyceny wartości rynkowej nieruchomości, która ma decydujące znaczenie nie tylko dla wysokości przyszłych świadczeń pieniężnych, ale także dla wysokości roszczenia świadczeniobiorcy w przypadku rozwiązania umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Drugim wskaźnikiem niezbędnym do określenia wysokości świadczeń okresowych będzie wskaźnik średniego dalszego trwania życia, ogłaszany przez Prezesa GUS. Na podstawie art. 26 ust. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1440, 1717 i 1734), Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza tablicę średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn. Tablica stanowi załącznik do komunikatu Prezesa GUS. Obecnie pozostaje w mocy komunikat Prezesa GUS z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn (M.P. poz. 245).

Art. 4

Przepis określa formę prawną wykonywania działalności dla podmiotów oferujących dożywotnie świadczenia pieniężne oraz wymagania kapitałowe.

Umowa o dożywotnie świadczenie pieniężne dotyczyć będzie jednych z najbardziej żywotnych interesów świadczeniobiorców. Dlatego wśród głównych celów projektowanej regulacji jest zapewnienie stabilności i wiarygodności podmiotów, które będą oferowały umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne.

W związku z tym, projekt ustawy przewiduje obowiązek uzyskania zezwolenia na wykonywanie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Zezwolenie będzie wydawane w formie decyzji administracyjnej przez Komisję Nadzoru

Finansowego. Wniosek o udzielenie zezwolenia będzie podlegał opłacie w wysokości 0,1 % kapitału zakładowego (art. 36 projektu ustawy – zmiana ustawy o opłacie skarbowej).

Warunkiem uzyskania zezwolenia będzie spełnienie odpowiednich wymogów kapitałowych:

- minimalny kapitał zakładowy w wysokości 2 mln euro, który będzie pokrywany w całości wkładem pieniężnym i opłacany przed uzyskaniem zezwolenia. Kapitał zakładowy oznacza kapitał spółki. Jest on pierwotnym wkładem właścicieli wniesionym przy założeniu spółki, stąd potocznie określa się go jako kapitał założycielski. Jego wysokość nie jest stała i może być zmieniana w trakcie rozwoju firmy. Wartość tego kapitału musi być zgodna z danymi rejestru handlowego i statutem spółki,

- kapitał nie może pochodzić z pożyczki, kredytu lub źródeł nieudokumentowanych,

oraz podmiotowych:

- przedsiębiorca wykonujący działalność wyłącznie w formie spółki akcyjnej albo europejskiej spółki akcyjnej (art. 4 ust. 1, 3 i 4 projektu ustawy).

Działalność podmiotów oferujących dożywotnie świadczenie pieniężne nie będzie podlegała nadzorowi na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2012 r., poz. 1149, z późn. zm.). Projekt ustawy wprowadza szczególne kompetencje dla organu wydającego zezwolenie na wykonywanie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, przewidziane w art. 10 – 12, art. 29, art. 39 projektu ustawy.

Organ wydający zezwolenie będzie miał możliwość przeprowadzania kontroli działalności gospodarczej przedsiębiorcy, w szczególności kontroli na miejscu. Zastosowanie znajdą również przepisy ogólne o kontroli działalności gospodarczej przedsiębiorcy zawarte w ustawie z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2013 r. poz. 672, z późn. zm.). Przepisy rozdziału 5 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej obejmują bowiem czynności organów kontroli, które są przeprowadzane u przedsiębiorcy, w jego siedzibie, a przez to wpływają na bieżące funkcjonowanie przedsiębiorstwa, polegają na bezpośrednim poznaniu działalności przedsiębiorcy i związane są m.in. z zapoznaniem się z dokumentacją i zabezpieczeniem dokumentów, akt oraz innych środków dowodowych znajdujących się u kontrolowanego (wyrok WSA w Olsztynie z dnia 26 listopada 2009 r., I SA/OI 591/09).

Wprowadzenie obowiązku wykonywania działalności w określonej formie prawnej, podyktowane jest koniecznością zapewnienia wiarygodności i stabilności finansowej

podmiotów oferujących dożywotnie świadczenia pieniężne. Za ograniczeniem formy prawnej przemawiają zatem te same argumenty, co za stosowaniem ograniczonych form prawnych dla działalności banków, ubezpieczycieli, domów maklerskich i funduszy emerytalnych. Jak wspomniano powyżej wyłączną formą właściwą dla wykonywania tego rodzaju działalności gospodarczej jest spółka akcyjna albo europejska spółka akcyjna.

Spółka akcyjna jest spółką kapitałową, która działa, opierając się na kapitale zakładowym podzielonym na akcje. Spółka może powstać w każdym celu dozwolonym przez prawo. Niekiedy jednak przepisy wskazują spółkę akcyjną jako jedyną formę prowadzenia działalności gospodarczej, jak w przypadku niniejszego projektu ustawy. Wówczas spółka ubiegająca się o wydanie zezwolenia przez Komisję Nadzoru Finansowego musi być utworzona w celu wskazanym w art. 4 ust. 2 projektu ustawy, a więc w celu prowadzenia działalności polegającej na zawieraniu umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Spółka podlega obowiązkowi wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółka europejska (*SE - Societas Europaea*) to jedna z paneuropejskich form prowadzenia działalności gospodarczej na skalę całej Unii Europejskiej. Zbieżność cech SE i spółki akcyjnej powoduje, że SE uznawana jest za szczególną postać spółki akcyjnej. Podlega rejestracji w rejestrze handlowym tego państwa, w którym znajduje się jej statutowa siedziba (w Polsce w Krajowym Rejestrze Sądowym). Statut SE jest identyczny we wszystkich państwach Wspólnoty, a więc przedsiębiorstwo zarejestrowane jako europejskie w jednym państwie jest automatycznie uznawane za takie w pozostałych i wszędzie są stosowane wobec niego jednakowe przepisy.

W Polsce działalność SE podporządkowana jest w szczególności regulacji ustawy z dnia 4 marca 2005 r. o europejskim zgrupowaniu interesów gospodarczych i spółce europejskiej, oraz rozporządzenia Rady nr 2157/2001/WE z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE) (Dz. Urz. WE L 294 z 10.11.2001).

Z uwagi na pewność obrotu, jak również gwarancyjny charakter dożywotniego świadczenia pieniężnego wskazane jest, aby wyłącznym przedmiotem działalności takich spółek było zawieranie umów o dożywotnie świadczenie pieniężne.

Na zasadzie swobody świadczenia usług (art. 56 TFUE¹) do wykonywania tego rodzaju działalności na terytorium RP, będą dopuszczone także podmioty z innych państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego, które spełniają wymagania prawa kraju ich siedziby

¹ Traktat o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej (wersja skonsolidowana). Dz. Urz. C 326 z 26.20.2012 r.

do prowadzenia tego rodzaju działalności, jeżeli te wymagania zapewniają nie niższy poziom ochrony klientów, niż wymagania przewidziane w prawie polskim.

Art. 5

Przepis ten określa wartość kapitału własnego podmiotów oferujących umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Musi on być utrzymywany na poziomie nie niższym niż kwota kapitału zakładowego (2 mln euro), oraz przewyższać sumę zobowiązań z tytułu zawartych umów za okres 2 kolejnych lat, o co najmniej 15 %. Kapitał własny stanowi wartościowy odpowiednik składników majątku, do których danej spółce przysługuje prawo własności. Zostały one wniesione do przedsiębiorstwa przez założycieli spółki, którzy tym samym nabyli prawo do uczestniczenia w podziale zysku, oraz do zwrotu kapitału w przypadku likwidacji przedsiębiorstwa.

Podmioty świadczące dożywotnie świadczenie pieniężne zobowiązane będą również do tworzenia i utrzymywania funduszu rezerwowego na pokrycie zobowiązań z tytułu zawartych umów, w wysokości nie niższej niż suma wierzytelności w okresie 2 kolejnych lat. Kapitał rezerwowo tworzony jest z zysku spółki. Statut spółki akcyjnej może przewidzieć tworzenie innych niż kapitał zakładowy i zapasowy funduszy (kapitałów rezerwowych) na pokrycie szczególnych strat lub wydatków, jakie mogą wystąpić podczas działalności spółki. O użyciu tych kapitałów decyduje walne zgromadzenie akcjonariuszy. W przypadku projektowanej ustawy art. 5 ust. 2 wprowadza modyfikację zasad ogólnych.

Zasady tworzenia, akumulacji i wykorzystywania kapitału rezerwowego określają (w sposób skrótowy) przepisy Kodeksu spółek handlowych. Będzie to więc w głównej mierze materia regulowana przez ustalenia zawarte w statucie spółki, ewentualnie podejmowane uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy i decyzje uprawnionych organów spółki (głównie zarządu). Kapitał rezerwowo (albo różne kapitały rezerwowe) tworzony jest w celu finansowego zabezpieczenia zamierzonych przedsięwzięć, z którymi wiążą się znaczne wydatki, bądź też których pozytywny wynik jest związany z ryzykiem. W przypadku projektu ustawy celem utworzenia funduszu rezerwowego zabezpieczenie środków na pokrycie zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne w wysokości nie niższej niż suma wierzytelności, które będą wymagalne z tytułu tych umów w okresie 2 kolejnych lat (art. 5 ust. 2 projektu ustawy).

Ustawa o rachunkowości wskazuje, że kapitał rezerwowo w spółkach akcyjnych tworzy się w wysokości:

- 1) wartości nabytych przez spółkę akcyjną akcji własnych - według ceny nabycia tych akcji;
- 2) wartości nominalnej akcji własnych, uzyskanych nieodpłatnie lub opłaconych z zysku, przeznaczonych do umorzenia drogą obniżenia kapitału własnego.

Kodeks spółek handlowych natomiast (w art. 362 § 2) ogranicza wymóg tworzenia kapitału rezerwowego do trzech przypadków:

- 1) nabycia akcji własnych w celu zapobieżenia, bezpośrednio zagrażającej spółce, poważnej szkodzie;
- 2) nabycia akcji własnych, które mają być zaoferowane do nabycia pracownikom lub osobom, które były zatrudnione w spółce lub w spółce z nią powiązanej przez okres co najmniej trzech lat;
- 3) nabycia akcji własnych na własny rachunek i w celu ich dalszej odsprzedaży przez spółkę będącą instytucją finansową (art. 4 § 1 pkt 7 k.s.h.), w granicach upoważnienia udzielonego przez walne zgromadzenie na okres nie dłuższy niż jeden rok.

Jak już zostało to podniesione, o użyciu kapitału rezerwowego decyduje walne zgromadzenie, należy jednak pamiętać, że fundusz ten powinien być wykorzystany zgodnie z celem jego utworzenia.

Projektowane rozwiązania dotyczące minimalnych progów kapitałowych dla podmiotów oferujących umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, stanowią swego rodzaju gwarancję wypłacalności takich podmiotów, jako prowadzących przedsiębiorstwo zarobkowe w większym rozmiarze.

Art. 6

Przepis ustanawia obowiązki sprawozdawcze świadczeniodawcy. Będzie on miał obowiązek przedstawiania Komisji Nadzoru Finansowego, sporządzonych zgodnie z przepisami o rachunkowości:

- 1) półrocznego sprawozdania finansowego - w terminie 1 miesiąca od ostatniego dnia pierwszej połowy roku obrotowego;
- 2) rocznego sprawozdania finansowego wraz z opinią biegłego rewidenta – w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego.

Stosownie do art. 3 ust. 1 pkt 9 ustawy o rachunkowości przez rok obrotowy rozumie się rok kalendarzowy lub inny okres trwający 12 kolejnych pełnych miesięcy kalendarzowych, stosowany również do celów podatkowych. Rok obrotowy lub jego zmiany określa statut lub

umowa, na podstawie której utworzono jednostkę. Jeżeli jednostka rozpoczęła działalność w drugiej połowie przyjętego roku obrotowego, to można księgi rachunkowe i sprawozdanie finansowe za ten okres połączyć z księgami rachunkowymi i sprawozdaniem finansowym za rok następny. W przypadku zmiany roku obrotowego pierwszy po zmianie rok obrotowy powinien być dłuższy niż 12 kolejnych miesięcy.

Jak stanowi natomiast art. 45 ust. 1 powołanej ustawy sprawozdanie finansowe sporządza się na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych, oraz na inny dzień bilansowy, stosując odpowiednio, z zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego.

Szczegółowe zasady dotyczące sprawozdawczości finansowej spółek, określa powołana wyżej ustawa o rachunkowości.

Celem omawianego przepisu projektu ustawy, jest określenie okresów sprawozdawczych świadczeniodawców wobec organu wydającego zezwolenie na wykonywanie działalności, ma co do zasady funkcję gwarancyjno-kontrolną, w zakresie prawidłowości rachunkowości prowadzonej przez podmioty oferujące umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Jest to zatem konieczny element dla skutecznego sprawowania nadzoru nad świadczeniodawcami. Konsekwencją naruszeń sprawozdawczych może być zastosowanie instrumentów władczych ze strony organu nadzoru, jak chociażby wydanie decyzji o cofnięciu zezwolenia.

Art. 7

Przepis ustanawia wymagania dla organów spółki świadczeniodawcy. Celem zapewnienia odpowiedniego zarządzania portfelem umów zawartych z konsumentami, jak również właściwego zabezpieczenia ich interesów, projekt ustawy przewiduje szczególne wymagania osobowe i kwalifikacyjne dla członków organów podmiotów oferujących umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne.

Zarząd jest organem, przez który spółka akcyjna realizuje zdolność do czynności prawnych. Statut spółki powinien przewidywać liczebność zarządu. W skład zarządu spółki musi wchodzić co najmniej 2 członków posiadających omówione poniżej cechy i kompetencje (art. 7 ust. 1 projektu ustawy). Są to wyższe wymagania niż określone w art. 368 § 2 Kodeksu spółek handlowych. Podobne reguły dotyczące wymagań wobec członków zarządu wynikają m.in. z ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 146, poz. 1546, z zm.), czy z ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz. U. z 2003 r., Nr 124, poz. 1151, z późn. zm.).

Zarząd mogą tworzyć zarówno akcjonariusze, jak i osoby trzecie. W przypadku powołania akcjonariusza do zarządu nie można mu udzielić pełnomocnictwa do głosowania na walnym zgromadzeniu (art. 412 § 3 k.s.h.). Ustalając skład zarządu, można wprowadzić dodatkowe pozytywne (np. dotyczące wieku, wykształcenia, doświadczenia) lub negatywne (wyłączające) warunki zasiadania w zarządzie. W omawianym projekcie ustawy określone zostały pozytywne przesłanki dla uzyskania członkostwa w zarządzie spółki. Według projektu ustawy (art. 7 ust. 2 projektu ustawy) członkiem zarządu przedsiębiorcy wykonującego działalność w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne może być osoba, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) posiada wyższe wykształcenie uzyskane w Polsce lub uznane w Polsce wykształcenie uzyskane w innym państwie będące wykształceniem wyższym w rozumieniu właściwych przepisów tego państwa;
- 3) nie była skazana za umyślne przestępstwo lub przestępstwo karne skarbowe stwierdzone prawomocnym wyrokiem sądu;
- 4) daje rękojmię prowadzenia spraw podmiotu w sposób należyty.

Co najmniej dwóch członków zarządu, w tym prezes zarządu, oprócz powyższych wymogów, musi legitymować się stażem pracy nie krótszym niż 3 lata na kierowniczym stanowisku w instytucjach rynku finansowego lub podmiotach wykonujących działalność w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne (art. 7 ust. 3 projektu ustawy).

Art. 8

Przepis określa procedurę wydawania zezwoleń na wykonywanie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne.

Konstytucja RP wyróżnia zasadę wolności działalności gospodarczej, która to zasada ma stanowić jeden z fundamentów społecznej gospodarki rynkowej, jako podstawy przyjętego w Polsce ustroju gospodarczego (art. 20 Konstytucji). Wyjątki od powyższej zasady - zgodnie z Konstytucją - mogą być wprowadzane jedynie w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny interes publiczny (art. 22 Konstytucji). Ograniczenia, o których mowa, istnieją w ramach tej sfery działalności gospodarczej, której podjęcie wymaga uprzedniego uprawnienia, przyznanego przez właściwy organ administracji publicznej indywidualnym aktem, w szczególności zaś koncesji lub zezwolenia. Wynika z tego, że zasada wolności gospodarczej w świetle prawa polskiego nie ma charakteru absolutnego, a przykładem jej ograniczenia jest wprowadzenie przez przepisy ustawy wymogu uzyskania zezwolenia na prowadzenie

działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne (podobnie jak wprowadzenie nadzoru państwa nad wykonywaniem takiej działalności).

Stosownie do art. 75 ust. 5 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej organy zezwalające, oraz wszelkie warunki wykonywania działalności objętej zezwoleniami, a także zasady i tryb wydawania decyzji w sprawie zezwoleń określają przepisy odrębnych ustaw. Przepisy projektowanej ustawy będą stanowić *lex specialis* w stosunku do przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, która w sposób ogólny reguluje problematykę koncesjonowania działalności gospodarczej.

Zezwolenia na wykonywanie określonej działalności gospodarczej mają charakter związany i nie mogą być wydawane na zasadzie uznania administracyjnego. Organ ma więc obowiązek wydać zezwolenie w razie stwierdzenia spełniania warunków przez ubiegającego się o niego przedsiębiorcę. Zasadą jest, że za wydanie zezwolenia jest pobierana opłata skarbową, której wysokość jest określona również w przepisach rangi ustawowej.

Zezwolenia na wykonywanie działalności gospodarczej w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne (zgodnie z art. 8 ust. 1 i 2 projektu ustawy) wydaje, w drodze decyzji, na wniosek przedsiębiorcy, Komisja Nadzoru Finansowego. Przepis zawiera także katalog dokumentów, które wnioskodawca ubiegający się o uzyskanie zezwolenia powinien dołączyć do wniosku (art. 8 ust. 3 projektu ustawy), tj.:

- 1) odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub odpis z właściwego rejestru wystawiony poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, wydany nie później niż 30 dni przed dniem złożenia wniosku;
- 2) oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych złożone przez członków zarządu spółki;
- 3) odpis dyplomu ukończenia studiów wyższych lub, w przypadku wykształcenia wyższego uzyskanego w innym państwie, odpis właściwego dokumentu wraz z jego tłumaczeniem na język polski;
- 4) zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności członków zarządu, wydane nie później niż 30 dni przed dniem złożenia wniosku lub oświadczenia członków zarządu o ich niekaralności;
- 5) poświadczenie odpowiedniego wykształcenia i doświadczenia zawodowego członków zarządu i rady nadzorczej, w tym kopie świadectw pracy i dokumentów potwierdzających wykształcenie;
- 6) oświadczenia członków zarządu o sposobie i źródłach pokrycia kapitału zakładowego;

- 7) sprawozdania finansowe za ostatnie 3 lata prowadzenia działalności wnioskodawcy, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej przez krótszy okres - za ten okres.

Wniosek o udzielenie zezwolenia będzie podlegał opłacie w wysokości 0,1 % kapitału zakładowego. Zakładając poziom minimalnego kapitału zakładowego jako równowartość 2 mln euro, wysokość opłaty będzie stanowić kwotę 2000 euro, co w przeliczeniu na złote stanowi 8357 zł (według średniego kursu NBP z dnia 12 maja 2014 r.).

Reglamentacja działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, jako *de facto* usługi finansowej, prowadzona była przez organ, który sprawuje nadzór nad rynkiem finansowym (obejmującym m.in. sektor bankowy, rynek kapitałowy, ubezpieczeniowy, emerytalny, nadzór nad instytucjami płatniczymi i biurami usług płatniczych, instytucjami pieniądza elektronicznego oraz nad sektorem kas spółdzielczych), czyli przez Komisję Nadzoru Finansowego. KNF jest organem posiadającym kadry o odpowiedniej wiedzy i doświadczeniu w nadzorze nad rynkiem finansowym. Celem reglamentacji (w formie zezwolenie) i nadzoru nad „rynkiem” dożywotniego świadczenia pieniężnego jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania tego rynku, jego stabilności, bezpieczeństwa oraz przejrzystości, zaufania do tego rynku, a poprzez to zmniejszenie ryzyk na jaki mogą być narażeni świadczeniobiorcy.

Art. 9

Przepis art. 9 ust. 1 i 2 stanowi, że Komisja Nadzoru Finansowego prowadzić będzie jawny rejestr podmiotów posiadających zezwolenie. Regulacja ma na celu zapewnienie przejrzystości i dostępności danych dotyczących podmiotów oferujących umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, a także ma za zadanie eliminację nadużyć związanych z oferowaniem takich umów, przez podmioty nieuprawnione, w szczególności na etapie przedkontraktowym.

Jawny rejestr stanowi przede wszystkim środek podnoszący przejrzystość rynku i wzmacniającą wiarygodność podmiotów oferujących dożywotnie świadczenie pieniężne dla obecnych i przyszłych świadczeniobiorców. W konsekwencji ułatwi zainteresowanym wybór podmiotu kwalifikowanego, który posiada zezwolenie na wykonywanie tego rodzaju działalności gospodarczej.

Art. 10

Przepis stanowi, że uchybienie warunkom wykonywania działalności będzie skutkować w pierwszej kolejności nakazem przywrócenia stanu zgodnego z prawem, a w określonych przypadkach cofnięciem zezwolenia (art. 11 projektu ustawy).

W związku z tym konieczne jest określenie uprawnień nadzorczych dla organu dopuszczającego podmioty do rynku w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Podstawowym instrumentem organu nadzoru będzie wezwanie do usunięcia naruszeń przez świadczeniodawcę w określonym terminie.

Według projektu ustawy Komisja Nadzoru Finansowego wzywa świadczeniodawcę do usunięcia stwierdzonych naruszeń w wyznaczonym terminie w przypadku gdy:

- 1) świadczeniodawca nie utrzymuje kapitałów własnych lub funduszu rezerwowego na odpowiednim poziomie (termin wynosi co najmniej 14 dni), lub
- 2) członkowie zarządu świadczeniodawcy przestali spełniać wymagania w zakresie niekaralności, (w maksymalnym terminie 30 dni) lub
- 3) świadczeniodawca narusza przepisy inne przepisy ustawy, poza wymienionymi w pkt 2 powyżej (termin wynosi co najmniej 14 dni) (art. 10 ust. 1 i 2 projektu ustawy).

Art. 11

Przepis wprowadza konsekwencje nieusunięcia naruszeń określonych w art. 10 projektu ustawy, a także ustanawia główny instrument nadzoru, w postaci możliwości cofnięcia zezwolenia na wykonywanie takiej działalności w trybie administracyjnym. Takie rozwiązania wyposażą organ w instrumenty porządkowania rynku dożywotniego świadczenia pieniężnego przed niesolidnymi świadczeniodawcami, co będzie stanowiło dodatkowe zabezpieczenie interesów świadczeniobiorców.

Według projektu ustawy Komisja Nadzoru Finansowego, w drodze decyzji, cofa zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne jeżeli świadczeniodawca:

- 1) w terminie wyznaczonym przez Komisję Nadzoru Finansowego nie usunął naruszeń przepisów ustawy stwierdzonych przez Komisję lub
- 2) nie przekazał Komisji Nadzoru Finansowego trzech kolejnych sprawozdań finansowych lub przekazał je po terminie, lub
- 3) prowadzi działalność z istotnym naruszeniem innych przepisów prawa mającym wpływ na bezpieczeństwo wypłat świadczeń dla świadczeniobiorców lub prawidłowość

funkcjonowania rynku podmiotów zawierających umowy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, lub

4) złoży wniosek o cofnięcie zezwolenia (art. 11 projektu ustawy).

Podstawową cechą charakteryzującą skuteczny nadzór jest posiadanie przez organ nadzoru, w przypadku projektu ustawy – Komisję Nadzoru Finansowego, instrumentów o charakterze władczym. Takim instrumentem niewątpliwie będzie prerogatywa do cofnięcia zezwolenia w procedurze administracyjnej. Organ nadzoru w przypadku stwierdzenia uchybień będzie mógł wydać decyzję administracyjną w przedmiocie cofnięcia zezwolenia na wykonywanie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Odrębnym przypadkiem wydania takiej decyzji będzie wniosek przedsiębiorcy (art. 11 pkt 4 projektu ustawy).

Art. 12

Przepis stanowi, że w przypadku cofnięcia zezwolenia, przedsiębiorca jest obowiązany zbyć portfel zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne oraz nabyte w związku z tymi umowami nieruchomości na inny podmiot działający na podstawie zezwolenia (art. 12 ust. 1 projektu ustawy). Omawiana regulacja stanowi realizację przesłanek z art. 11 (opisanych powyżej), związanych z cofnięciem zezwolenia na wykonywanie działalności.

Przedsiębiorca taki musi zbyć portfel zobowiązań w dniu złożenia wniosku o cofnięcie zezwolenia albo w terminie 6 miesięcy od dnia cofnięcia zezwolenia w pozostałych przypadkach wymienionych w art. 11.

Celem projektowanego przepisu jest zapewnienie prawidłowości wykonywania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Jest to możliwe wyłącznie przez podmioty uprawnione, a więc zapewniające odpowiedni poziom bezpieczeństwa takich umów oraz objęte nadzorem organu wydającego zezwolenie.

W terminie 6 miesięcy od dnia cofnięcia zezwolenia, albo niezbycia portfela zobowiązań, przedsiębiorca jest obowiązany:

- 1) wykonywać swoje zobowiązania z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne w sposób i w wysokości określonych w tych umowach, oraz
- 2) nie może zawierać nowych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Umowy zawarte wbrew zakazowi są nieważne. Świadczenia wypłacone świadczeniobiorcom z tytułu tych umów nie będą podlegać zwrotowi.

Utrata statusu podmiotu kwalifikowanego, a więc posiadającego zezwolenie na wykonywanie określonego rodzaju działalności gospodarczej, pozbawia go możliwości dalszej aktywności w tym obszarze. W przypadku umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, nie jest jednak uzasadnione automatyczne wygaśnięcie zobowiązań z tytułu zawartych umów, a konieczne staje się ustanowienie okresów przejściowych na przeniesienie uprawnień z tytułu zawartych umów na inne uprawnione podmioty. Sukcesja ustawowa uprawnień i obowiązków z tytułu zawartych umów na inny podmiot znajduje pełne uzasadnienie z punktu widzenia zapewnienia ciągłości wypłaty świadczeń na rzecz świadczeniobiorcy. Dopiero kolejne niedopełnienie przez świadczeniodawcę obowiązków ustawowych, czyli niezbycie portfela zobowiązań z tytułu zawartych umów wraz z nieruchomościami, na inny podmiot posiadający zezwolenie, w terminie 6 miesięcy od dnia cofnięcia zezwolenia (ostatecznej decyzji administracyjnej w przedmiocie cofnięcia zezwolenia), skutkować będzie nieważnością zawartych przez niego umów (art. 12 ust. 4 projektu ustawy w zw. z odpowiednio stosowanym ust. 2 i 3 tego artykułu). W tym przypadku świadczeniobiorca zostanie zwolniony od zwrotu wypłaconych świadczeń. Pozostanie wówczas do przeprowadzenia procedura odzyskania przez świadczeniobiorcę własności nieruchomości będącej przedmiotem umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Nieważność, o której mowa w art. 12 ust. 3 projektu ustawy, jest nieważnością bezwzględną, co oznacza, że umowa dotknięta taką nieważnością, nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej. Stan nieważności z przyczyn wskazanych w omawianym przepisie powstaje z mocy samego prawa (*ipso iure*) i datuje się od początku (*ab initio, ex tunc*), tzn. od chwili dokonania czynności – zawarcia umowy. Nieważność umowy jest skutkiem powszechnym, tzn. działającym wobec wszystkich (*erga omnes*). Oznacza to, że każdy, kto ma w tym interes prawny, może się na nią powołać, jak również dochodzić ustalenia nieważności czynności prawnej na drodze sądowej, w ramach powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego (art. 189 k.p.c.). Ponadto stan bezwzględnej nieważności czynności prawnej jest brany pod uwagę z urzędu przez organy stosujące prawo (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2010 r., II UK 357/09, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 listopada 2011 r., V CSK 142/10).

Komisja jako organ wydający zezwolenie ocenia zdolność przedsiębiorcy do dalszego wykonywania obowiązków w okresie przejściowym po dniu cofnięcia zezwolenia, albo po dniu, w którym przedsiębiorca powinien zbyć portfel zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. W przypadku, gdy przedsiębiorca nie dokona zbycia portfela zobowiązań, Komisja Nadzoru Finansowego może podjąć decyzję o ustanowieniu

kuratora nadzorującego wykonywanie przez świadczeniodawcę zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne (art. 12 ust. 5 projektu ustawy).

Do kuratora odpowiednie zastosowanie znajdzie art. 188 ustawy o działalności ubezpieczeniowej. Zgodnie z tym przepisem, stosowanym odpowiednio, Komisja Nadzoru Finansowego może podjąć decyzję o ustanowieniu kuratora nadzorującego wykonanie przez świadczeniodawcę:

- 1) planu przywrócenia prawidłowych stosunków finansowych w zakresie rezerw techniczno-ubezpieczeniowych;
- 2) planu przywrócenia prawidłowych stosunków finansowych;
- 3) krótkoterminowego planu wypłacalności;
- 4) programu naprawczego.

Kuratora powołuje się na czas określony. Kurator może być w każdym czasie odwołany przez Komisję Nadzoru Finansowego. Kuratorowi przysługuje prawo uczestniczenia w posiedzeniach organów świadczeniodawcy oraz prawo do uzyskiwania wszelkich informacji niezbędnych do wykonywania jego funkcji. Kuratorowi przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu wobec uchwał i decyzji zarządu i rady nadzorczej świadczeniodawcy do właściwego sądu gospodarczego w terminie 14 dni od dnia ich powzięcia. Wniesienie sprzeciwu wstrzymuje wykonanie uchwały lub decyzji. Kurator może zaskarżyć uchwałę walnego zgromadzenia akcjonariuszy lub uchwałę walnego zgromadzenia członków, które naruszają interesy świadczeniodawcy lub świadczeniobiorcy.

Decyzja Komisji Nadzoru Finansowego o ustanowieniu kuratora jest natychmiast wykonalna. Na decyzję o ustanowieniu kuratora świadczeniodawca może wnieść skargę do sądu administracyjnego w terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji. Wniesienie skargi nie wstrzymuje wykonania decyzji.

Funkcję kuratora może pełnić osoba fizyczna legitymująca się co najmniej 10-letnim doświadczeniem zawodowym w zakresie organizacji i zasad działalności świadczeniodawcy (zakładu ubezpieczeń). Kuratorem może być również osoba prawna, w której co najmniej połowa członków organu zarządzającego spełnia warunek określony w zdaniu poprzedzającym.

Kurator składa Komisji Nadzoru Finansowego okresowe sprawozdania ze swojej działalności zawierające ocenę realizacji przez zarząd świadczeniodawcy planu przywrócenia prawidłowych stosunków finansowych, krótkoterminowego planu wypłacalności lub programu naprawczego.

Wynagrodzenie kuratora ustala Komisja Nadzoru Finansowego, z tym że nie może ono być wyższe niż wynagrodzenie prezesa zarządu świadczeniodawcy, w którym ustanowiono kuratora. Koszty związane z wykonaniem funkcji kuratora obciążają koszty działalności świadczeniodawcy.

a) procedura zawarcia umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne.

Art. 13

Przepis ustanawia istotny mechanizm ochronny wobec świadczeniobiorców przed nieprzemysłanym zawieraniem umów, a także ogranicza ryzyko nadużyć ze strony nierzetelnych świadczeniodawców, wprowadzając wieloetapową procedurę zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Istotą procedury zawarcia umowy o dożywotnie świadczenie jest z jednej strony przekazanie zainteresowanym możliwie pełnej informacji o treści przyszłej umowy (w szczególności o wysokości świadczeń) oraz przewidzenie obligatoryjnego okresu do namysłu pomiędzy deklaracją zamiaru zawarcia umowy, a samym jej zawarciem. Trzecim ważnym elementem procedury jest obowiązek wskazania przez świadczeniodawcę jego oszacowania wartości nieruchomości. Dzięki temu zainteresowany będzie mógł lepiej ocenić proponowane warunki umowy.

I etap – przedkontraktowe obowiązki informacyjne i wstępny projekt umowy.

Mając na względzie doniosłość umowy dla interesów potencjalnych świadczeniobiorców, zwykle osób starszych, które już zakończyły aktywność zawodową, a więc nie uzyskują bieżących dochodów, projekt ustawy określa szczegółowy zakres informacji, które będą im przekazywane przed podjęciem decyzji o podpisaniu umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne.

Oferujący dożywotnie świadczenia pieniężne przekazywać będzie zainteresowanemu zestaw informacji dotyczących świadczenia oraz informacje o istotnych warunkach umowy na formularzu informacyjnym, którego wzór zostanie określony w załączniku do ustawy. Ustalenie wzoru formularza informacyjnego jako załącznika do umowy zapewnia przejrzystość tych rozwiązań wobec adresatów projektu ustawy.

Przed zawarciem umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne świadczeniodawca dostarczy świadczeniobiorcy w postaci papierowej lub elektronicznej:

- 1) formularz informacyjny zawierający:
 - a) dane identyfikacyjne świadczeniodawcy i jego adres oraz wskazanie sposobu kontaktowania się ze świadczeniobiorcą,
 - b) numer i datę wydania zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego na prowadzenie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne w zamian za przeniesienie własności nieruchomości,
 - c) opis istotnych cech umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, w szczególności wskazanie, kiedy następuje przeniesienie prawa do nieruchomości na świadczeniodawcę,
 - d) prognozowaną łączną wysokość świadczeń, jakie będą wypłacone świadczeniobiorcy, określoną na podstawie:
 - danych przedstawionych przez świadczeniobiorcę dotyczących jego wieku oraz położenia nieruchomości, jej stanu i powierzchni,
 - wskaźnika średniego dalszego trwania życia, ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny,
 - e) szacunkową wysokość świadczeń wypłacanych świadczeniobiorcy przypadających na jeden okres płatności, ustaloną w oparciu o łączną wysokość świadczeń, o której mowa w lit. d, oraz wskaźnika średniego dalszego trwania życia, ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny,
 - f) terminy, wysokość i sposób wypłaty świadczeń świadczeniobiorcy,
 - g) zasady i terminy waloryzacji wypłacanych świadczeń okresowych,
 - h) wskazanie sposobu zabezpieczenia wiarygodności świadczeniobiorcy,
 - i) informację o konieczności dokonania wyceny nieruchomości przed zawarciem umowy, kosztach tej wyceny oraz stronie umowy, która poniesie te koszty,
 - j) obowiązki stron umowy, w szczególności w zakresie utrzymania nieruchomości w należytym stanie, uiszczania czynszu związanego z korzystaniem z tej nieruchomości i podatków,
 - k) wskazanie kosztów zawarcia umowy oraz strony umowy, która je ponosi,
 - l) informacje o:
 - szczegółowym trybie zawarcia umowy,
 - możliwości skorzystania przed zawarciem umowy z porady powiatowego (miejskiego) rzecznika konsumentów,
 - szacowanej przez świadczeniodawcę wartości nieruchomości,

- prawie rozwiązania umowy przez świadczeniobiorcę w przypadkach określonych w ustawie,
 - skutkach prawnych zawarcia umowy dla spadkobierców świadczeniobiorcy,
- l) inne istotne informacje o zasadach i warunkach zawierania i wykonywania umowy,
- m) informację, że formularz informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2013 r. poz. 121).

Poza formularzem informacyjnym świadczeniobiorca otrzyma od świadczeniodawcy wstępny projekt umowy ze wskazaniem szacunkowej wysokości przyszłych świadczeń. Wstępny projekt umowy powinien, co do zasady, odpowiadać treści umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne zawieranej w obecności notariusza.

Przedstawienie szczegółowych informacji nt. wysokości przyszłego świadczenia, wyceny wartości nieruchomości, czy warunków przyszłej umowy, stanowi kolejny instrument gwarancyjny dla przyszłego świadczeniobiorcy, zabezpieczający go przed niewłaściwymi praktykami rynkowymi.

Realizacja wspomnianych obowiązków, ma także umożliwić potencjalnemu świadczeniobiorcy możliwość zapoznania się z charakterystyką oferowanego stosunku prawnego, w szczególności poprzez tzw. „czas do namysłu” (3 tygodnie od przedstawienia wstępnych warunków świadczeniodawcy). W tym czasie świadczeniodawca będzie miał możliwość np. zwrócenia się o bezpłatną poradę podmiotów fachowych – jak powiatowy (miejski) rzecznik konsumentów.

II etap – oświadczenie o zamiarze zawarcia umowy.

Art. 14

Przepis ustanawia kolejny etap w procesie kontraktowania umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Warunkiem kontynuowania procedury zawarcia umowy, po zapoznaniu się przez świadczeniobiorcę z formularzem informacyjnym oraz ze wstępnym projektem umowy, będzie złożenie przez niego na piśmie oświadczenia o zamiarze zawarcia umowy, po upływie 3 tygodni, od dnia przedstawienia mu formularza informacyjnego wraz ze wstępnym projektem umowy, jednak nie później niż 6 tygodni od tego dnia. Takie rozwiązanie zapewni odpowiedni okres do namysłu dla przyszłego świadczeniobiorcy, jak również ograniczy okres

związania ofertą świadczeniodawcy. Bowiem po upływie 6 tygodni od dnia przedstawienia potencjalnemu świadczeniobiorcy formularza informacyjnego wraz ze wstępnym projektem umowy oferta przestanie wiązać (art. 14 ust. 1 i 2 projektu ustawy).

Jeśli oświadczenie takie nie zostanie złożone w wyżej określonym terminie, umowa nie zostanie zawarta. Brak oświadczenia nie spowoduje zatem negatywnych skutków dla potencjalnego świadczeniobiorcy. Projektowane rozwiązanie, w zakresie związania ofertą, stanowi *lex specialis* wobec regulacji art. 66 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy. Jeżeli oferent nie oznaczył w ofercie terminu, w ciągu którego oczekiwać będzie odpowiedzi, oferta złożona w obecności drugiej strony albo za pomocą środka bezpośredniego porozumiewania się na odległość przestaje wiązać, gdy nie zostanie przyjęta niezwłocznie; złożona w inny sposób przestaje wiązać z upływem czasu, w którym składający ofertę mógł w zwykłym toku czynności otrzymać odpowiedź wysłaną bez nieuzasadnionego opóźnienia.

Wstępny projekt umowy z uwagi na swoją obligatoryjną treść, będzie stanowić ofertę w rozumieniu art. 66 § 1 k.c., określa bowiem istotne postanowienia, jakie znajdują się w umowie o dożywotnie świadczenie pieniężne sporządzanej przez notariusza (art. 13 pkt 2 projektu ustawy).

Wycena nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego zostanie wykonana dopiero po złożeniu przez zainteresowanego, oświadczenia o zamiarze zawarcia umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne i wyborze przez strony umowy rzeczoznawcy majątkowego (art. 14 ust. 3 i 4 projektu ustawy). Regulacja powyższa stanowi *lex specialis* wobec art. 948 § 1 k.p.c., wyłączając jednocześnie możliwość odpowiedniego stosowania tego przepisu. Stosownie do powołanego przepisu oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, nowego oszacowania nie dokonuje się.

W przypadku umów o dożywotnie świadczenie pieniężne konieczne jest zachowanie równowagi stron tego stosunku prawnego, poprzez umożliwienie wyboru rzeczoznawcy majątkowego celem oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, obu stronom umowy, a nie wyłącznie świadczeniodawcy jako silniejszej strony umowy. Takie rozwiązanie, ma w założeniu zagwarantować wybór rzeczoznawcy niezwiązanego z podmiotem oferującym umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, a w konsekwencji zmaksymalizować rzetelność i obiektywność dokonanej wyceny.

Po złożeniu przez świadczeniobiorcę pisemnego oświadczenia, świadczeniodawca będzie mógł rozpocząć ostateczne przygotowanie do zawarcia umowy. W tym celu przygotowuje ostateczny projekt umowy. Podana wysokość świadczeń okresowych i wartość nieruchomości, ustalone w oparciu o operat szacunkowy, będzie dla świadczeniodawcy wiążąca (art. 14 ust. 3 projektu ustawy).

Jednocześnie dożywotnie świadczenie pieniężne nie może być produktem o charakterze wiązanim, co oznacza ustawowy zakaz łączenia tego produktu z innymi produktami oferowanymi przez świadczeniobiorcę lub podmioty z nim współpracujące (art. 14 ust. 5 projektu ustawy).

III etap – zawarcie umowy albo wycofanie się z procedury zawarcia umowy.

Art. 15

Przepis przewiduje dwa przypadki obciążenia kosztami sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości w razie uchylenia się od zawarcia umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne.

W przypadku, gdy świadczeniobiorca pomimo złożenia oświadczenia uchyli się od zawarcia umowy, wówczas poniesie koszt sporządzenia operatu szacunkowego (art. 15 ust. 1 projektu ustawy).

Jeżeli natomiast wartość nieruchomości wskazana w umowie (tj. projekcie przedstawionym świadczeniobiorcy do podpisu u notariusza) lub wysokość okresowego świadczenia, będzie o co najmniej 15% niższa od wartości wskazanych we wstępnym projekcie umowy, zainteresowany będzie mógł zrezygnować z zawarcia umowy i nie będzie zobowiązany do pokrycia jakichkolwiek kosztów związanych z jej przygotowaniem (w tym kosztów wyceny nieruchomości) – art. 15 ust. 2 projektu ustawy.

Takie rozwiązanie stanowi dodatkowy bodziec wobec podmiotów wykonujących działalność gospodarczą w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, do oszacowania nieruchomości i przyszłych świadczeń okresowych, w wysokości najbardziej zbliżonej do wartości ostatecznej, już na etapie opracowywania wstępnego projektu umowy.

Możliwość wycofania się z procedury zawarcia umowy przez przyszłych świadczeniobiorców, bez obciążania ich kosztami, będzie stanowiło adekwatny mechanizm wymuszający należyłą staranność u świadczeniodawców w zakresie szacowania wartości nieruchomości oraz kwoty przyszłych świadczeń okresowych.

b) treść umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne.

Art. 16

Przepis określa obligatoryjną treść umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Ukształtowanie właściwej praktyki umownej jest bowiem niezwykle czasochłonne. Z uwagi na konieczność optymalnego zabezpieczenia interesów przyszłych świadczeniobiorców, projekt ustawy wprowadza *essentialia negotii* umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Takie rozwiązanie pozwoli na ukształtowanie właściwej praktyki rynkowej uwzględniając słuszne interesy obu stron umowy.

Wobec powyższego, umowa o dożywotnie świadczenie pieniężne powinna odpowiadać wymaganiom stawianym aktowi notarialnemu (omówione poniżej), a ponadto określać:

- 1) oznaczenie nieruchomości, jej powierzchnię i stan prawny;
- 2) rynkową wartość nieruchomości ustaloną w oparciu o operat szacunkowy;
- 3) termin, wysokość i sposób wypłaty świadczeniobiorcy okresowych świadczeń;
- 4) zasady i terminy waloryzacji okresowych świadczeń;
- 5) oświadczenie świadczeniodawcy o ustanowieniu na rzecz świadczeniobiorcy:
 - a) służebności mieszkania,
 - b) hipoteki,- wraz z wnioskami o ich wpis do księgi wieczystej;
- 6) oświadczenie świadczeniodawcy o poddaniu się egzekucji w trybie określonym w art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. Zgodnie z tym przepisem tytuł egzekucyjny stanowi akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie;
- 7) wskazanie terminów dla wykonywania przez świadczeniodawcę obowiązków, w szczególności w zakresie utrzymania nieruchomości w należytym stanie, uiszczania czynszu związanego z korzystaniem z niej oraz podatków;
- 8) postanowienie o obowiązku świadczeniodawcy poinformowania świadczeniobiorcy o przeniesieniu własności nieruchomości na inny podmiot;
- 9) warunki rozwiązania umowy przez świadczeniobiorcę.

Zgodnie z art. 92 § 1 – 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2014 r. poz. 164, z późn. zm.), akt notarialny powinien zawierać:

- 1) dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony - godzinę i minutę rozpoczęcia i podpisania aktu;
- 2) miejsce sporządzenia aktu;
- 3) imię, nazwisko i siedzibę kancelarii notariusza, a jeżeli akt sporządziła osoba wyznaczona do zastępstwa notariusza lub upoważniona do dokonywania czynności notarialnych - nadto imię i nazwisko tej osoby;
- 4) imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu;
- 5) oświadczenia stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty;
- 6) stwierdzenie, na żądanie stron, faktów i istotnych okoliczności, które zaszły przy spisywaniu aktu;
- 7) stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany;
- 9) podpisy biorących udział w akcie oraz osób obecnych przy sporządzaniu aktu;
- 10) podpis notariusza.

Jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w nim wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami k.p.c. Notariusz jest obowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu.

Wymóg formy aktu notarialnego dla umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, jako umowy przenoszącej własność nieruchomości, jest podyktowany art. 158 k.c. Stosownie do tego przepisu, umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia

własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione. Niezachowanie szczególnej formy aktu notarialnego dla umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne będzie skutkowało nieważnością takiej umowy w rozumieniu art. 73 § 2 zd. 1 k.c.

Ważna i prawidłowa umowa o dożywotnie świadczenie pieniężne będzie musiała zawierać wszystkie elementy obowiązkowe dla aktu notarialnego, jak również elementy przedmiotowo istotne wymienione w projekcie ustawy (art. 16 projektu ustawy).

Oferowanie umów niezawierających istotnych postanowień wymienionych w projekcie ustawy będzie stanowiło o naruszeniu przepisów prawa, a w konsekwencji może spowodować cofnięcie zezwolenia na wykonywanie tego rodzaju działalności gospodarczej, a także będzie podlegało karze pieniężnej do 500 000 złotych.

Jednocześnie ograniczona została możliwość dokonywania zmian w umowie o dożywotnie świadczenie pieniężne poprzez zakaz wykorzystywania do tego celu wzorca umowy w rozumieniu art. 384 k.c. Zgodnie z tym przepisem ustalony przez jedną ze stron wzorzec umowy, w szczególności ogólne warunki umów, wzór umowy, regulamin, wiąże drugą stronę, jeżeli został jej doręczony przed zawarciem umowy. W razie gdy posługiwanie się wzorcem jest w stosunkach danego rodzaju zwyczajowo przyjęte, wiąże on także wtedy, gdy druga strona mogła się z łatwością dowiedzieć o jego treści. Nie dotyczy to jednak umów zawieranych z udziałem konsumentów, z wyjątkiem umów powszechnie zawieranych w drobnych, bieżących sprawach życia codziennego. Jeżeli jedna ze stron posługuje się wzorcem umowy w postaci elektronicznej, powinna udostępnić go drugiej stronie przed zawarciem umowy w taki sposób, aby mogła ona wzorzec ten przechowywać i odtwarzać w zwykłym toku czynności.

c) prawa i obowiązki stron umowy.

Art. 17

Przepis określa obowiązki świadczeniodawcy oraz świadczeniobiorcy związane z należytym korzystaniem z nieruchomości będącej przedmiotem umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Odpowiedzialność świadczeniobiorcy za nieruchomość jest ukształtowana w podobny sposób jak odpowiedzialność najemcy przewidziana przy umowie najmu w Kodeksie cywilnym.

Świadczeniodawca jest obowiązany utrzymywać nieruchomość w stanie niepogorszonym, terminowo uiszczać podatki i czynsz związany z korzystaniem z tej nieruchomości oraz ponosić drobne nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z nieruchomości (art. 17 ust. 1

projektu ustawy). Przy odpowiednim zastosowaniu art. 681 k.c. do drobnych nakładów, które obciążają świadczeniobiorcę, należeć będą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Jednocześnie przewiduje się sankcję nieważności w przypadku odmiennego uregulowania postanowień umowy (art. 17 ust. 2 projektu ustawy). Projektowany przepis może znaleźć zastosowanie w przypadku omówionej w komentarzu do art. 19 przedmiotowego projektu ustawy zmiany właścicielskiej po stronie świadczeniodawcy, który wstępuje w ogół praw i obowiązków poprzedniego świadczeniodawcy, a zarazem przedstawia świadczeniobiorcom nowe warunki umów, które mogą być dla nich mniej korzystne, a także w przypadku, sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład majątku upadłego przez syndyka. Wówczas nabywca nieruchomości, jako podmiot posiadający zezwolenie na wykonywanie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne wstępuje, co do zasady, w prawa i obowiązki upadłego świadczeniodawcy wynikające z umowy, zgodnie z art. 25 ust. 2 projektu ustawy.

Art. 18

Przepis ustanawia możliwość zawarcia przez świadczeniodawcę umowy, której przedmiotem jest oddanie nieruchomości zajmowanej przez świadczeniobiorcę innym osobom do odpłatnego używania, po uzyskaniu zgody świadczeniobiorcy (art. 17 ust. 1 projektu ustawy). Dzięki takiemu rozwiązaniu będzie istniała możliwość uzyskania dodatkowych środków finansowych przez świadczeniobiorcę w sytuacji, gdy nie będzie zamieszkiwał w nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy.

Również świadczeniobiorcy przysługiwać będzie uprawnienie do oddania nieruchomości albo jej części do odpłatnego używania, o ile nie zostanie to wyłączone w umowie o dożywotnie świadczenie pieniężne (art. 17 ust. 2 projektu ustawy). Podział środków uzyskanych z oddania nieruchomości do odpłatnego używania pozostawiony został swobodnej woli stron i może być określony w ramach oddzielnej umowy (art. 17 ust. 3 projektu ustawy).

Przepis przewiduje ponadto, solidarną odpowiedzialność oddającego do odpłatnego używania i osoby trzeciej – użytkownika za korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i utrzymanie w niepogorszonym stanie.

Oddanie nieruchomości do odpłatnego używania innej osobie może znaleźć zastosowanie szczególnie w sytuacji czasowego przebywania świadczeniobiorcy poza nieruchomością, w

wyniku różnego rodzaju zdarzeń losowych – jak leczenie ambulatoryjne, pobyt w sanatorium czy placówkach uzdrowiskowych, albo długotrwały wyjazd. Ponieważ to świadczeniodawca jest właścicielem nieruchomości, świadczeniobiorca będzie mógł wyrazić zgodę na odpłatne użyczenie nieruchomości bądź jej części. W ten sposób, z będą mogły zostać uzyskane środki z niezajętej nieruchomości. Zasady udziału stron umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne w dochodach z tytułu oddania nieruchomości osobom trzecim do odpłatnego używania będą mogły zostać określona w odrębnej umowie, aby np. część z tych dodatkowych dochodów przypadła świadczeniobiorcy.

Art. 19

Przepis ustanawia ograniczenia w obrocie nieruchomościami stanowiącymi przedmiot umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Świadczeniodawca będzie miał możliwość zbycia nieruchomości będącej przedmiotem takiej umowy, wyłącznie na rzecz podmiotu posiadającego zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego na prowadzenie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne (art. 19 ust. 1 projektu ustawy).

W przypadku zawarcia umowy z innym podmiotem projekt ustawy przewiduje rygor nieważności takiej umowy (art. 19 ust. 2 projektu ustawy). Oznacza to, że projekt przewiduje w tym miejscu nieważność bezwzględną z mocy prawa od początku (*ab initium*) i skuteczną także wobec wszystkich innych osób trzecich (*erga omnes*).

Nabywca nieruchomości będzie odpowiedzialny solidarnie ze świadczeniodawcą za jego zobowiązania wobec świadczeniobiorcy z tytułu umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Odpowiedzialności tej nie będzie można wyłączyć ani ograniczyć. O zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości świadczeniodawca niezwłocznie, w formie pisemnej, informuje świadczeniobiorcę (art. 19 ust. 3 i 4 projektu ustawy).

W przypadku sprzedaży nieruchomości (prawa do nieruchomości) innemu podmiotowi posiadającemu zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego na jej wykonywanie, celowe jest wprowadzenie sukcesji dla istniejących stosunków prawnych, na których podstawie wypłacane są dożywotnie świadczenia pieniężne. Takie rozwiązanie zagwarantuje świadczeniobiorcy pewność wypłaty świadczeń w przypadku zmian własnościowych w zakresie prawa do nieruchomości, a w konsekwencji ukształtuje instytucję dożywotniego świadczenia pieniężnego jako przewidywalne rozwiązanie o charakterze rentowo-gwarancyjnym.

Art. 20

Przepis określa zasady wypłaty i waloryzacji świadczeń okresowych. Świadczenia okresowe należne świadczeniobiorcy wypłacane będą w pieniądzu, comiesięcznie z góry (art. 20 ust. 1 projektu ustawy). Świadczenia będą podlegały corocznie, od dnia 1 marca każdego roku, waloryzacji co najmniej o wskaźnik inflacji w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (art. 20 ust. 2 projektu ustawy).

Ustanowienie miesięcznego okresu dla wypłaty świadczeń, ma w założeniu ukształtować dożywotnie świadczenie pieniężne jako uzupełnienie funkcjonującego systemu wypłaty rent i emerytur. Przy takiej konstrukcji dożywotnie świadczenie pieniężne może stanowić istotne uzupełnienie niedoboru środków finansowych u świadczeniobiorców. Waloryzacja świadczeń ma natomiast zapewnić aktualizację ich wysokości wobec wzrostu cen i dóbr konsumpcyjnych, aby zapewnić im pełną aktualność nabywczą.

Art. 21

Przepis określa przesłanki wypowiedzenia umowy przez świadczeniobiorcę. Mając na względzie jeden z głównych celów projektu ustawy, tj. optymalne zabezpieczenie interesu świadczeniobiorcy, projekt wprowadza rozwiązania umożliwiające świadczeniobiorcy zakończenie stosunku prawnego ze świadczeniodawcą, w sytuacji nieregulowania przez niego należności pieniężnych wobec świadczeniobiorcy.

Świadczeniobiorca będzie miał zatem możliwość wypowiedzenia umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne w przypadku braku wypłaty całości świadczeń przez okres 3 kolejnych miesięcy, albo braku wypłaty świadczeń przez okres łącznie 6 miesięcy w okresie kolejnych 12 miesięcy, albo gdy suma wypłat w ciągu roku będzie niższa o co najmniej 25 % od sumy należnej (art. 21 ust. 1 pkt 1 – 3 projektu ustawy).

Z punktu widzenia ochrony interesów strony słabszej umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, uzasadnione jest wprowadzenie możliwości wypowiedzenia umowy w przypadkach nawet czasowych uchybień w wypłacie świadczeń okresowych, bez względu na przyczyny tych zaniedbań po stronie świadczeniodawcy, w szczególności wypłata niepełnych świadczeń, czy zaniechanie ich wypłaty. Takie rozwiązanie to kolejny przewidziany w projekcie ustawy instrument zabezpieczający interesy świadczeniobiorców.

W przypadku podjęcia przez świadczeniobiorcę decyzji o wypowiedzeniu umowy, wierzytelność świadczeniobiorcy z tytułu przyszłych świadczeń postawiona zostanie w stan natychmiastowej wymagalności, a służebność mieszkania nie wygaśnie (art. 21 ust. 2 pkt 1 i 2 projektu ustawy). Takie rozwiązanie umożliwi odzyskanie świadczeniobiorcy różnicy pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a sumą wypłaconych świadczeń, powiększoną o

odsetki ustawowe (definicję sumy niewypłaconych świadczeń omówiono w komentarzu do art. 22 poniżej).

Art. 22

Przepis art. 22 definiuje pojęcie sumy niewypłaconych świadczeń. Warunkiem skutecznego dochodzenia roszczeń jest to, aby były wymagalne i określone kwotowo, jako suma niewypłaconych świadczeń. W ten sposób przyszłe świadczenia zostaną skapitalizowane. Na potrzeby tego rozwiązania przyjmuje się kwotę odzwierciedlającą część wartości nieruchomości, która nie znalazła pokrycia w wypłaconych uprzednio świadczeniach okresowych.

Projekt ustawy wprowadza pojęcie sumy niewypłaconych świadczeń, która będzie stanowić różnicę wartości rynkowej nieruchomości ustalonej nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia rozwiązania umowy, i sumy wypłaconych świadczeń powiększonych o należne odsetki w wysokości równej stawce waloryzacji należne od dnia wypłaty do dnia rozwiązania umowy. Suma ta będzie stawiana w stan natychmiastowej wymagalności w przypadku wypowiedzenia umowy przez świadczeniobiorcę oraz w przypadku sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości na rzecz świadczeniobiorcy, a także w razie sprzedaży nieruchomości na rzecz wstępującego świadczeniodawcy w postępowaniu upadłościowym.

Świadczeniodawca przy rozliczeniu umowy będzie zatem korzystać z reguł dyskonta prostego, natomiast świadczeniobiorca będzie miał możliwość żądania odsetek za czas opóźnienia w wypłacie poszczególnych transzy świadczenia, bądź zaniżenia ich wysokości na zasadach ogólnych prawa cywilnego. Stosownie do art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik (świadczeniodawca) opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel (świadczeniobiorca) może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik (świadczeniodawca) odpowiedzialności nie ponosi. Chwilę, w której dłużnik dopuszcza się opóźnienia, określić należy na podstawie art. 476 k.c. Przepis ten wskazuje na obiektywny stan faktyczny, który jest podstawą postawienia dłużnikowi zarzutu nieterminowego wykonania zobowiązania. Chwila, o której mowa, jest odmiennie ustalana w zależności od tego, czy dłużnik jest zobowiązany do świadczenia terminowego czy do świadczenia bezterminowego. Pojęcie opóźnienia w zapłacie dłużnej sumy wiąże się z terminem spełnienia świadczenia (wyrok SN z 24 lipca 2008 r., IV CSK 151/08). Odsetki należą się wierzycielowi od chwili, gdy dłużnik opóźnia się ze spełnieniem wymagalnego świadczenia pieniężnego. Odsetki od waloryzowanego świadczenia należą się wierzycielowi najwcześniej od następnego dnia po

ogłoszeniu wyroku w tej sprawie. Dopiero od tego momentu dłużnik dowiaduje się bowiem o nowej wysokości swojego zobowiązania.

W przypadku gdy wartość rynkowa nieruchomości ustalona w ciągu miesiąca od dnia rozwiązania umowy będzie niższa niż wartość nieruchomości przyjęta w umowie o dożywotnie świadczenie pieniężne, podstawę do ustalenia sumy świadczeń niewypłaconych stanowić będzie wartość określona w pierwotnej umowie (art. 22 ust. 2 projektu ustawy).

Powyższe rozwiązanie stanowi minimalną ingerencję w obowiązujące konstrukcje prawne. Z uwagi jednak na potrzebę ochrony słabszej strony umowy, a także najczęściej adhezyjny charakter umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, niezbędne jest wprowadzenie go do regulacji ustawowych.

d) zasady ochrony praw świadczeniobiorcy w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym.

Celem zapewnienia kompleksowej ochrony interesów świadczeniobiorcy niezbędne jest szczegółowe uregulowanie egzekucji i upadłości świadczeniodawcy. Obowiązujące powszechnie reguły są w tym wypadku niewystarczające. Niemniej projektowane rozwiązania przewidują odstępstwa od zasad ogólnych wynikających z obowiązującego prawa w możliwie najmniejszym stopniu.

Zarówno w przypadku upadłości, jak i postępowania egzekucyjnego, konieczne jest zabezpieczenie praw świadczeniobiorcy nie tylko w odniesieniu do świadczeń już wymagalnych, ale także w odniesieniu do świadczeń przyszłych, które w przypadku trwania stosunku prawnego zostałyby wypłacone.

Art. 23

Przepis wprowadza ograniczenie zakresu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości będącej przedmiotem umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, wyłącznie na rzecz wierzyciela - świadczeniobiorcy, jako strony tej umowy. Powyższe oznacza, że podmiotem uprawnionym do złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji będzie wyłącznie świadczeniobiorca, jako wierzyciel, oraz że będzie mu przysługiwać prawo przejęcia nieruchomości.

Nawet w przypadku sprzedaży nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym na rzecz innego licytanta niż świadczeniobiorca, pozostanie on wierzycielem egzekwującym, co oznacza możliwość zaspokojenia się z ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości do wysokości sumy niewypłaconych świadczeń, w rozumieniu art. 22 projektu ustawy.

Z punktu widzenia jednego z głównych celów ustawy, jakim jest optymalne zabezpieczenie interesów świadczeniobiorców, jako słabszej strony umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, niezbędne jest zapewnienie, aby jedynym wierzycielem egzekwującym był świadczeniobiorca. W przypadku wszczęcia egzekucji z nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, będzie on miał możliwość odzyskania własności nieruchomości, którą sprzedał w ramach umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Tym samym, interes świadczeniobiorcy uzyska dodatkowe zabezpieczenie dla przypadku sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości. Na poczet ceny zostanie zaliczona skapitalizowana suma niewypłaconych świadczeń w rozumieniu art. 22 niniejszego projektu ustawy, zgodnie z art. 968 § 1 k.p.c.

Art. 24

Przepis stanowi rozwinięcie zasady określonej w art. 23 przedmiotowego projektu ustawy, iż wierzycielem egzekwującym może być wyłącznie świadczeniobiorca i ustanawia zasady przejęcia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. W ten sposób, świadczeniobiorcy będą mogli odzyskać nieruchomość, jeżeli tylko przysługująca im wierzytelność (suma niewypłaconych świadczeń) będzie przekraczała wartości konieczne do skutecznego przeprowadzenia egzekucji.

W przypadku wszczęcia egzekucji z nieruchomości, przez świadczeniobiorcę, przysługiwać mu będzie, do trzeciego dnia przed licytacją, prawo przejęcia nieruchomości, za cenę równą sumie oszacowania, jeżeli suma niewypłaconych świadczeniobiorcy świadczeń, będzie równa lub wyższa od sumy oszacowania (art. 24 ust. 1 projektu ustawy).

Jeżeli natomiast suma niewypłaconych świadczeniobiorcy świadczeń będzie niższa niż suma oszacowania i wyższa lub równa cenie wywołania, a żaden z licytantów nie zaoferuje ceny wyższej niż suma tych świadczeń, świadczeniobiorcy przysługiwać będzie prawo przejęcia nieruchomości (art. 24 ust. 2 projektu ustawy). W tym przypadku przejęcie nieruchomości odbędzie się zatem z zachowaniem ceny wywołania.

O pierwszeństwie przejęcia nieruchomości rozstrzygać będzie sąd, wydając postanowienie o przybiciu (art. 24 ust. 3 projektu ustawy), stosownie do art. 959 k.p.c. Oszacowania nieruchomości dokona powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, jak stanowi art. 948 § 1 zd. 2 k.p.c., nowego oszacowania nie dokonuje się.

W przypadku, gdy świadczeniobiorca skorzysta z prawa przejęcia nieruchomości, wówczas będzie mógł zaliczyć na poczet ceny własną wierzytelność lub jej część, jeżeli znajdzie ona pokrycie w cenie nabycia (art. 968 § 1 k.p.c.).

Również w przypadku, gdy inny licytant zaoferuje cenę wyższą niż suma niewypłaconych świadczeń, a przysługująca świadczeniobiorcy wierzytelność z tytułu niewypłaconych świadczeń będzie niższa od sumy oszacowania, różnica ceny może być zapłacona przez świadczeniobiorcę. Zastosowanie znajdzie wówczas ogólna regulacja z art. 968 § 1 k.p.c. Po uprawomocnieniu się przybicia i wykonaniu przez nabywcę warunków licytacyjnych sąd wyda postanowienie o przysądzeniu własności (art. 998 § 1 k.p.c.).

Art. 25

Przepis określa warunki pierwszego przetargu dotyczącego sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład majątku upadłego świadczeniodawcy, nabytej przez niego w związku z umową o dożywotnie świadczenie pieniężne.

Podobnie jak w przypadku sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości, także w postępowaniu dotyczącym majątku upadłego świadczeniodawcy, projekt ustawy zabezpiecza interesy świadczeniobiorcy kompleksowo, wprowadzając sukcesję praw i obowiązków wynikających z umów o dożywotnie świadczenie pieniężne na rzecz podmiotów uprawnionych, oraz możliwość zwrotnego przejęcia nieruchomości przez świadczeniobiorcę w przypadku braku podmiotów uprawnionych.

W przypadku upadłości świadczeniodawcy, w pierwszym przetargu obejmującym sprzedaż nieruchomości wchodzącej w skład majątku upadłego świadczeniodawcy nabytej przez niego w związku z umową o dożywotnie świadczenie pieniężne, ogłoszonym przez syndyka, oferentami mogą być wyłącznie przedsiębiorcy posiadający zezwolenie na wykonywanie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne (art. 25 ust. 1 projektu ustawy). Nabywca nieruchomości wstępuje w prawa i obowiązki upadłego świadczeniodawcy wynikające z umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne (art. 25 ust. 2 projektu ustawy). W pełni uzasadnione jest zapewnienie sukcesji w grupie przedsiębiorców oferujących dożywotnie świadczenie pieniężne, na wypadek upadłości jednego z nich, tak aby skutki upadłości były jak najmniej dotkliwe dla świadczeniobiorcy. Proponowane rozwiązanie ma w założeniu zapewnić ciągłość wypłaty przyszłych świadczeń okresowych, jak również uregulować kwestie praw i obowiązków stron umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne na wypadek upadłości świadczeniodawcy.

Art. 26

Przepis określa warunki drugiego przetargu dotyczącego sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład majątku upadłego świadczeniodawcy nabytej przez niego w związku z umową o dożywotnie świadczenie pieniężne.

Jeżeli pierwszy przetarg ogłoszony przez syndyka, nie doszedł do skutku albo sędzia-komisarz nie zatwierdził wyboru oferenta, a cena zaoferowana w następnym przetargu lub aukcji, lub sprzedaży z wolnej ręki, jest niższa lub równa sumie niewypłaconych świadczeniobiorcy świadczeń, umowa o dożywotnie świadczenie pieniężne wygasa, chyba że oferentem jest przedsiębiorca posiadający zezwolenie na wykonywanie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Sędzia - komisarz, z urzędu zaliczy na poczet ceny sumę tych świadczeń i przeniesie na świadczeniobiorcę prawo do nieruchomości (art. 26 ust. 1 projektu ustawy). Wygaśnięcie umowy w tym przypadku odniesie skutek *ex nunc*, co będzie miało znaczenie dla określenia momentu ustania stosunku prawnego i określenia sumy niewypłaconych świadczeń.

W pierwszym przetargu ogłoszonym przez syndyka zastrzeżono możliwość przejęcia nieruchomości (prawa do nieruchomości) wyłącznie przez przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na wykonywanie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, przy zachowaniu ciągłości zawartych umów (sukcesja umów).

W przypadku kolejnej próby sprzedaży nieruchomości, konieczne jest także umożliwienie nabycia nieruchomości lub prawa do nieruchomości przez takich przedsiębiorców, przy jednoczesnym zachowaniu ciągłości umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, w przypadku gdy nabywcą nieruchomości nie będzie świadczeniobiorca, a podmiot uprawniony do wypłaty takich świadczeń. Jeżeli zaś nabywcą będzie inny podmiot, wówczas umowa wygaśnie, a świadczeniobiorca uzyska zaspokojenie w oparciu o odrębny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości lub prawa do nieruchomości (art. 26 ust. 1 - 3 projektu ustawy).

W sytuacji, gdy suma niewypłaconych świadczeniobiorcy świadczeń jest niższa od ceny oferowanej w następnym przetargu bądź aukcji, a różnica pomiędzy sumą niewypłaconych świadczeń, a ceną zostanie wpłacona przez świadczeniobiorcę we wskazanym terminie, nie krótszym niż trzy dni od dnia wyrażenia przez radę wierzycieli zgody na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki, sędzia - komisarz, z urzędu, zaliczy na poczet ceny sumę tych świadczeń i przeniesie na świadczeniobiorcę prawo do nieruchomości (art. 26 ust. 3 projektu ustawy).

Z uwagi na fakt, że większość świadczeniobiorców będą stanowiły osoby w podeszłym wieku, niezbędne jest wyposażenie sędziego-komisarza w postępowaniu upadłościowym, w uprawnienie do zaliczenia, także z urzędu sumy niewypłaconych świadczeniobiorcy świadczeń na poczet ceny i przeniesienia prawa do nieruchomości, w przypadku gdy świadczeniobiorca ze względu na stan zdrowia, podeszły wiek, brak pełnomocnika lub kuratora uprawnionego do reprezentacji, nie mógł złożyć wniosku o zaliczenie sumy niewypłaconych świadczeń i przeniesienie prawa do nieruchomości.

Art. 27

Przepis ustanawia obowiązek sporządzenia odrębnego planu podziału dla sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład majątku upadłego świadczeniodawcy, nabytej na podstawie umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. W oparciu o odrębny plan podziału, będą zaspokajane roszczenia świadczeniobiorcy. Takie rozwiązanie pozwoli świadczeniobiorcy odzyskać ekwiwalent wartości nieruchomości przekazanej na poczet wypłaty świadczeń, bez potrącania z jej wartości roszczeń innych wierzycieli zgłaszających roszczenia wobec upadłego świadczeniodawcy.

Art. 28

Przepis przewiduje sankcje karne w postaci kary pozbawienia wolności do lat 5 i kary grzywny do 10 mln zł, za oferowanie umów o dożywotnie świadczenie pieniężne bez zezwolenia. Sąd będzie orzekał jedną z wymienionych kar, albo obie kary łącznie.

Odpowiedzialności karnej będą podlegały także osoby wchodzące w skład zarządu świadczeniodawcy oraz uprawnione do jej reprezentacji.

Biorąc pod uwagę, że przedmiotem umowy są nieruchomości o znacznej wartości, stanowiące często dorobek życia świadczeniobiorców, surowość sankcji finansowych jest w pełni uzasadniona. Penalizacja czynów stypizowanych w omawianym przepisie, ma także na celu eliminację z obrotu podmiotów nieuprawnionych, a w konsekwencji spełnia funkcję gwarancyjną wobec odbiorców usług dożywotniego świadczenia pieniężnego.

Art. 29

Przepis wprowadza karę pieniężną nakładaną przez Komisję Nadzoru Finansowego w wysokości 0,2 mln zł, wobec tego, kto:

- przedłoży umowę pomimo niedopełnienia obowiązku dostarczenia świadczeniobiorcy formularza informacyjnego lub wstępnego projektu umowy, albo dostarczenia formularza informacyjnego lub wstępnego projektu umowy niezawierających wszystkich danych i informacji,
- nie przedłoży w terminie sprawozdania finansowego.

Karze pieniężnej nakładanej przez Komisję Nadzoru Finansowego w wysokości 0,5 mln zł podlegać będzie ten, kto:

- przedłoży umowę niezawierającą postanowień określonych w ustawie,
- utrudnia lub uniemożliwia kuratorowi nadzorującemu wykonywanie przez świadczeniodawcę zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne wykonywanie obowiązków.

Penalizacja czynów stygizowanych w omawianym przepisie, ma za zadanie eliminację nieodpowiednich, niezgodnych z ustawą zachowań podmiotów świadczących usługi w zakresie dożywotniego świadczenia pieniężnego, stanowiąc jednocześnie skuteczny instrument mobilizujący w gestii organu nadzoru. Przepis zabezpiecza także pośrednio interesy świadczeniobiorców, jako kolejny instrument w niniejszym projekcie ustawy eliminujący zachowania patologiczne.

e) zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy przejściowe.

Art. 30

Przepis wprowadza zmiany w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121) polegające na określeniu katalogu osób bliskich, które będą mogły być stroną umowy o dożywocie. Przepis przewiduje, że nabywcą samodzielnego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być wyłącznie osoba bliska zbywcy. Za osobę bliską uważa się małżonka, wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, dzieci rodzeństwa, ojczyrna, macochę, przysposabiającego oraz jego małżonka, przysposobionego oraz jego małżonka, a także osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu albo osobę, która sprawowała osobiście opiekę nad zbywcą, na podstawie pisemnej umowy z podpisem notarialnie poświadczonym, przez co najmniej jeden rok od dnia zawarcie tej umowy (art. 30 ust. 1 projektu ustawy).

Jednocześnie przewidziano nieważność dla umów rodzajowo podobnych do umowy dożywocia zawartych przez osoby nienależące do opisanego powyżej kręgu osób bliskich zbywcy (art. 30 ust. 2 projektu ustawy).

Projektowane zmiany stanowią dopełnienie rozwiązań, mających na celu ograniczenie niepożądanych zjawisk w obrocie nieruchomościami na poczet renty zarówno faktycznej, jak i pieniężnej przez osoby nieuprawnione. Brak ustawowej regulacji we wskazanym zakresie, mogłoby prowadzić do powstania zjawiska, omijania przepisów projektowanej ustawy. Przepisy te mają także ograniczyć możliwość wyłudzenia nieruchomości, w szczególności od osób starszych, a w konsekwencji skierowanie tych osób do podmiotów, które będą zapewniały właściwy poziom bezpieczeństwa i ochrony.

Art. 31

Przepis wprowadza zmiany w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.), w art. 7 pkt 6 ustawy poprzez wyłączenie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przeciwko służebnościom mieszkania ustanowionym na podstawie umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Prawo to, będzie chronione, tak jak w przypadku prawa dożywocia, nawet w przypadku braku jego wpisu w księdze wieczystej.

Przepis wprowadza także zmianę brzmienia art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustanawiając podstawę prawną dochodzenia przez świadczeniobiorcę roszczenia zabezpieczonego przez wpis przeciwko aktualnemu właścicielowi, który nabył własność nieruchomości po ujawnieniu prawa zabezpieczonego i jest biernie legitymowany w procesie. Oznacza to, że ujawnienie w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń wymienionych przykładowo w art. 16 ust. 2 ustawy, nie będzie skuteczne wobec służebności mieszkania ustanowionej na podstawie umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Zgodnie z tym przepisem w księdze wieczystej mogą być w szczególności ujawniane:

- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia;
- 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, dotyczy to także roszczeń przyszłych;
- 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników;
- 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności;
- 5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z

dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919, z późn. zm.);

- 6) prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. Nr 230, poz. 1370).

Art. 32

Przepis wprowadza zmiany w ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649, z późn. zm.), poprzez rozszerzenie katalogu czynności podlegających opodatkowaniu, o umowę o dożywotnie świadczenie pieniężne. W przypadku przeniesienia własności nieruchomości z umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne stawka podatku wyniesie 2 % wartości rynkowej nieruchomości albo innego prawa do nieruchomości.

Art. 33

Przepis wprowadza zmiany w ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2012 r. poz. 1112 i 1529 oraz z 2013 r. poz. 355 i 613) w zakresie sprzedaży przedsiębiorstwa świadczeniodawcy w postępowaniu upadłościowym. W art. 313 ust. 3 przewidziano, że służebność mieszkania ustanowiona na podstawie przepisów ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym pozostaje w mocy, jeżeli przysługuje jej pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość służebności mieszkania znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia, co oznacza, że w razie podziału odrębnego kwoty uzyskanej z likwidacji nieruchomości, sporządzonego zgodnie z porządkiem zaspokojenia określonym w art. 345 p.u.i.n., prawa te zastałyby zaspokojone. W związku z powyższym nabywca, płacąc cenę za nieruchomość, pomniejsza ją o wartość wymienionych praw, a odbywa się to bez uszczuplenia zaspokojenia pozostałych praw rzeczowych oraz praw i roszczeń osobistych podlegających zaspokojeniu w podziale. Na tym właśnie polega zaliczenie wartości tych praw na cenę nabycia.

Jeżeli natomiast służebność mieszkania nie znajdzie pokrycia w cenie nabycia, wówczas także będzie ona utrzymana w mocy, ponieważ na nieruchomości ciąży hipotek, przed którą wymienionemu prawu służy pierwszeństwo na podstawie art. 2 ust. 5 projektu ustawy. Przedstawiona regulacja stanowi z odpowiednik art. 1000 § 3 k.p.c., z tym że pomija ona wymienione w tym ostatnim przepisie służebności. Wprowadzana zmiana brzmienia tego przepisu wiąże się także konsekwencjami wynikającymi z art. 2 ust. 5 projektu ustawy

wprowadzającego pierwszeństwo służebności mieszkania świadczeniobiorcy przed hipoteką ustanowioną na nieruchomości będącej przedmiotem umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne na zabezpieczenie roszczeń świadczeniobiorcy przysługujących względem świadczeniodawcy.

Art. 34

Przepis wprowadza zmiany w ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz. U. z 2013 r. poz. 950 i 1289), poprzez rozszerzenie katalogu czynności ubezpieczeniowych i zaliczenie w art. 3 w ust. 3 pkt 1, do czynności ubezpieczeniowych, zawierania umów, o których mowa w ustawie o dożywotnim świadczeniu pieniężnym lub zlecenia ich zawierania uprawnionym pośrednikom ubezpieczeniowym w rozumieniu ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. Nr 124, poz. 1154, z późn. zm.), a także wykonywania tych umów.

Art. 35

Przepis wprowadza zmiany w ustawie z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2013 r. poz. 672, 675, 983, 1036, 1238 i 1304) w art. 75 w ust. 1, poprzez dodanie pkt 31. Stanowi on odesłanie do rodzajów działalności gospodarczej związanych z obowiązkiem uzyskania zezwolenia na jej wykonywanie, poprzez dodanie odniesienia do ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym.

Art. 36

Przepis wprowadza zmiany w ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2012 r. poz. 1282, z późn. zm.). W załączniku do ustawy w części I dodano pkt 20a, określający wysokość opłaty za zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Wysokość opłaty została ustalona jako 0,1% kapitału zakładowego podmiotu ubiegającego się o wydanie zezwolenia. Projektowana wysokość opłaty została wyznaczona na podobnym poziomie, jak w przypadku innych zezwoleń z grupy bankowo-ubezpieczeniowej. Zakładając poziom minimalnego kapitału zakładowego jako 2 000 000 euro, wysokość opłaty będzie stanowić kwotę 2000 euro, co w przeliczeniu na złote stanowi 8357 zł (według średniego kursu NBP z dnia 12 maja 2014 r.).

Art. 37

Przepis ustanawia normę intertemporalną, zgodnie z którą do umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy zastosowanie będą miały przepisy dotychczasowe, a umowy zawarte przed dniem jej wejścia w życie zachowają moc. Zgodnie z zasadami demokratycznego państwa prawnego, stanowione prawo, co do zasady, nie może mieć mocy wstecznej (*lex retro non agit*). Ustanowienie daty granicznej dla obowiązujących i nowych stosunków prawnych znajduje także pełne uzasadnienie, z punktu widzenia pewności obrotu i pogłębiania zaufania obywateli do organów państwa i stanowionego przez nie prawa.

Art. 38

Przepis ma charakter przepisu przejściowego wobec przedsiębiorców, którzy w dniu wejścia w życie ustawy oferują zawieranie umów, których przedmiotem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne. Wymienieni przedsiębiorcy w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy będą mieli obowiązek dostosować swoją działalność do wymagań określonych w ustawie albo w terminie 18 miesięcy od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy zawrzeć z przedsiębiorcą, który uzyskał zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego na wykonywanie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, umowę o przeniesienie na tego przedsiębiorcę wszystkich lub niektórych umów, których przedmiotem jest przeniesienie własności samodzielnego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne.

Wraz z przeniesieniem portfela umów nastąpi przeniesienie na przedsiębiorcę przejmującego własności nieruchomości lub praw, nabytych na podstawie tych umów. Wskazani przedsiębiorcy do czasu dostosowania się do wymagań określonych w ustawie albo zawarcia umowy o przeniesienia portfela umów, nie będą mogli zawierać umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Umowy zawarte wbrew zakazowi będą dotknięte nieważnością.

Art. 39

Przepis międzyczasowy, który przewiduje, że w przypadku, gdy przedsiębiorca nie dostosuje się do wymagań określonych w ustawie w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy albo nie zawrze umowy o przeniesienie portfela umów w terminie 18 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, Komisja Nadzoru Finansowego będzie mogła ustanowić dla niego kuratora.

Utrata statusu podmiotu uprawnionego, a więc posiadającego zezwolenie na wykonywanie określonego rodzaju działalności gospodarczej, pozbawia taki podmiot możliwości dalszej aktywności w reglamentowanym obszarze.

W przypadku umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, nie jest jednak uzasadnione automatyczne wygaśnięcie zobowiązań z tytułu zawartych umów, a konieczne staje się ustanowienie okresów przejściowych dla przeniesienia uprawnień z tytułu zawartych umów na inne uprawnione podmioty.

Komisja jako organ wydający zezwolenie ocenia zdolność przedsiębiorcy do dalszego wykonywania obowiązków w okresie przejściowym po dniu wejścia w życie ustawy. W przypadku niewypełnienia przez podmiot obowiązków ustawowych w okresie przejściowym 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, Komisja Nadzoru Finansowego może podjąć decyzję o ustanowieniu kuratora nadzorującego wykonywanie przez świadczeniodawcę zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Do kuratora odpowiednie zastosowanie znajdzie art. 188 ustawy o działalności ubezpieczeniowej, podobnie jak przy cofnięciu zezwolenia na wykonywanie tego rodzaju działalności gospodarczej.

Art. 40

Przepis przejściowy, który przewiduje, że w przypadku, gdy przedsiębiorca nie dostosuje swojej działalności do wymagań określonych w ustawie albo nie zawrze umowy o przeniesienia portfela umów w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, uprawniony do dożywotnich świadczeń pieniężnych może rozwiązać umowę za miesięcznym wypowiedzeniem.

W przypadku wypowiedzenia przez świadczeniobiorcę umowy, wierzytelność świadczeniobiorcy z tytułu przyszłych świadczeń postawiona zostanie w stan natychmiastowej wymagalności, a służebność mieszkania nie wygaśnie. Takie rozwiązanie umożliwi odzyskanie świadczeniobiorcy różnicy pomiędzy wartością rynkową nieruchomości, a sumą wypłaconych świadczeń, powiększoną o odsetki ustawowe. Takie rozwiązanie pozwoli na rozliczenie się stron umowy.

Art. 41

Ustawa wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2015 r. Termin wejścia w życie ustawy jest zgodny z § 1 ust. 1 uchwały Nr 20 Rady Ministrów z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie zaleceń ujednoczenia terminów wejścia w życie niektórych aktów normatywnych (M.P. poz 205). Zgodnie z tym przepisem termin wejścia w życie ustawy w projektach ustaw

przyjmowanych przez Radę Ministrów oraz termin wejścia w życie rozporządzeń Rady Ministrów, rozporządzeń Prezesa Rady Ministrów i rozporządzeń ministrów, jeżeli ustawa albo rozporządzenie zawiera przepisy określające warunki wykonywania działalności gospodarczej, powinien być wyznaczany na dzień 1 stycznia albo 1 czerwca.

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

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.

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 art. 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.

<p>Nazwa projektu Ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Minister Gospodarki</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Mariusz Haładyj, Podsekretarz Stanu</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Grzegorz Lang – Dyrektor Departamentu Doskonalenia Regulacji Gospodarczych, tel. 22 693 5935, e-mail: Grzegorz.Lang@mg.gov.pl/ Radosław Mazur – główny specjalista, tel. 22 693 5976, e-mail: Radoslaw.Mazur@mg.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 22.05.2014 r.</p> <p>Źródło: Decyzja Rady Ministrów podjęta na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 15 października 2013 r. (zamieszczona w pkt 6 protokołu ustaleń Nr 44/2013)</p> <p>Nr w wykazie prac UD158</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Podmioty oferujące dożywotnie świadczenie pieniężne w zamian za przeniesienie prawa własności nieruchomości z jednoczesnym ustanowieniem prawa dożywotniego zamieszkiwania działają w oparciu o konstrukcję umowy dożywocia z Kodeksu cywilnego. Przeniesienie własności nieruchomości następuje w chwili zawarcia umowy. Uregulowania Kodeksu nie zapewniają pełnej ochrony odbiorcom usług oferowanych na rynku. Wobec tego, potrzebne jest zabezpieczenie interesów osób zawierających tego rodzaju umowy poprzez ustanowienie odpowiednich rozwiązań prawnych w formie aktu prawnego rangi ustawy.

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

W odpowiedzi na zarysowane na rynku obrotu nieruchomości zjawiska, proponuje się wprowadzenie do systemu prawnego nowej instytucji prawnej – dożywotniego świadczenia pieniężnego. W ramach tej instytucji właściciel nieruchomości (świadczeniobiorca) przenosi jej własność w zamian za zobowiązanie nabywcy (świadczeniodawcy) do wypłaty świadczeń okresowych dożywotnio, z jednoczesnym ustanowieniem służebności osobistej mieszkania (budynku, lokalu mieszkalnego). Zabezpieczeniem wypłaty świadczeń będzie przede wszystkim hipoteka na nieruchomości. Przewidziano także rozwiązania na wypadek upadłości świadczeniodawcy i egzekucji z jego majątku.

Przyszła regulacja będzie miała zastosowanie w każdym przypadku zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości (lub innego tytułu prawnego do nieruchomości) na inny podmiot w zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne, z wyłączeniem osób bliskich, które zawierać będą mogły umowy dożywocia lub umowy renty na podstawie Kodeksu cywilnego.

Celem (oczekiwanym efektem) uregulowania powyższej instytucji w ustawie o dożywotnim świadczeniu pieniężnym jest stworzenie takich warunków prawnych, aby zainteresowane osoby mogły podjąć świadomą i przemyślaną decyzję o skorzystaniu z tzw. renty dożywotniej, po dokonaniu oceny korzyści i ryzyka. Regulacja zmierza do możliwie optymalnego zabezpieczenia interesów świadczeniobiorcy w razie zakłóceń w wykonywaniu umowy ze strony świadczeniodawcy, a także w razie jego upadłości, a tym samym zmniejszenia ryzyk związanych z zawieraniem umów o usługi finansowe, których przedmiotem są nieruchomości.

Osoby zawierające umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne będą mogły uzyskać okresowo świadczenia pieniężne w zamian za przeniesienie na podmioty świadczące tego typu usługi własności nieruchomości. Projektowane rozwiązanie polega na wykorzystaniu („uwolnieniu”) wartości ekonomicznej nieruchomości w celu uzyskania bieżących świadczeń pieniężnych (ang. *equity release*).

Z uwagi na fakt, że obecna praktyka nie doprowadziła do ukształtowania takiego kanonu umów, który zapewniałby świadczeniobiorcy, jako słabszej strony tego stosunku prawnego optymalnej ochrony ich interesów, celowe jest wprowadzenie kompleksowej regulacji tego zagadnienia. Dożywotnie świadczenie pieniężne będzie przedmiotem całościowej regulacji, zawierającej tak normy cywilnoprawne, jak i administracyjnoprawne. Stąd zasadne jest jej umiejscowienie w odrębnym akcie prawnym, poza Kodeksem cywilnym.

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

Przykładowo:

- 1) Wielka Brytania (każda firma spełniająca wymogi określone przez Financial Services Authority (odpowiednik polskiej Komisji Nadzoru Finansowego), po uzyskaniu zezwolenia może oferować rentę w modelu sprzedażowym – tzw. *home reversion plan*. W praktyce najczęściej są to korporacje oraz wyspecjalizowane prywatne firmy. Główne banki Wielkiej Brytanii nie posiadają w ofercie tego typu usług. Powyższy produkt ma mały udział rynkowy. Od 2007 r. rynek renty dożywotniej objęty jest nadzorem FSA);
- 2) Węgry (produkt oferowany jest na podstawie Kodeksu cywilnego. Produkt w modelu sprzedażowym nie podlega nadzorowi. Od 1 stycznia 2015 r. zakłady ubezpieczeń będą mogły oferować ten produkt);
- 3) Austria (w Austrii funkcjonuje rozwiązanie podobne do polskiej umowy dożywocia, z tą różnicą, że umowa taka

może być zawarta tylko między osobami fizycznymi. Jedyne oferowane na rynku produkty powiązane są ze świadczeniami opieki długoterminowej. Jest to produkt oferowany przez kasę oszczędnościową, ale renta wypłacana jest tylko przez 15 lat. Działalność zakładów ubezpieczeń nie obejmuje oferowania renty dożywotniej).

- 4) Francja (brak szczególnych wymogów ustawowych w odniesieniu do podmiotów oferujących rentę dożywotnią; podobnie jak w Polsce możliwość zawarcia takiej umowy wynika z Kodeksu cywilnego. Zakłady ubezpieczeń mogą otrzymywać w rozliczeniu (jako jednorazową składkę) nieruchomości w zamian za rentę dożywotnią).
- 5) Hiszpania (produkty w tym modelu oferowane są na podstawie Kodeksu cywilnego. Tylko jedna instytucja oferuje rentę dożywotnią w modelu sprzedażowym. Działalność zakładów ubezpieczeń nie obejmuje oferowania renty dożywotniej).
- 6) Finlandia (umowy w modelu sprzedażowym podlegają klasycznemu reżimowi umów sprzedaży. Działalność zakładów ubezpieczeń nie obejmuje oferowania renty dożywotniej).
- 7) Niemcy (instytucje finansowe (głównie banki inwestycyjne i hipoteczne oraz kasy oszczędnościowe, w tym kasy oszczędnościowo-budowlane) oraz pośrednicy usług finansowych (najczęściej są to spółki z o.o. założone bądź ściśle współpracujące z jednym bankiem partnerskim). Nie ma ustawowych ograniczeń określających wyłączność podmiotową w tym zakresie. Na rynku istnieje jedna instytucja zawierająca umowy w oparciu o model sprzedażowy).

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Przedsiębiorcy – podmioty oferujące usługę dożywotniego świadczenia pieniężnego	7 – spółki prawa handlowego, które prowadzą taką działalność w znacznej skali.	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) – „Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich”, wrzesień 2013 r.	Postawienie wymogu stabilności i wiarygodności podmiotów, które będą oferowały umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne.
	Kilkanaście podmiotów prowadzących taką działalność w małej skali bądź w sposób mniej transparentny	Szacunki własne Ministerstwa Gospodarki	Podmioty te będą miały obowiązek uzyskania zezwolenia na wykonywanie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Zezwolenie będzie wydawane w formie decyzji administracyjnej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Podmioty te będą musiały posiadać wskazany potencjał finansowy oraz być zarządzane przez osoby legitymujące się profesjonalnym doświadczeniem zawodowym w instytucjach rynku finansowego.
	Inne podmioty, które obecnie nie prowadzą tego typu działalności, a które w przypadku wprowadzenia odrębnej regulacji ustawowej podejmą decyzję o jej prowadzeniu – brak możliwości oszacowania wielkości grupy		
Świadczeniobiorcy – osoby fizyczne posiadające określone prawa do nieruchomości	Według raportu z badania CATI, 2 proc. konsumentów, którzy przekroczyli 50 lat wyraża zainteresowanie skorzystaniem ze świadczeń dożywotnich – biorąc pod uwagę dane GUS dot. struktury wiekowej potencjalnie dotyczy to populacji ok. 372 tys. osób.	Raport z badania CATI „Renta za mieszkanie” – badanie przeprowadzone przez Instytut Badawczy IPC (www.instytut-ipc.pl) w lipcu 2013 r. na zlecenie UOKiK. Dane statystyczne GUS dot. ludności według wieku.	Zmniejszenie ryzyk związanych z zawarciem umowy poprzez prawne zabezpieczenie jego wiarygodności z tytułu okresowych świadczeń wypłacanych w pieniądzu w ramach zawartej umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Potencjalnie - usługa skierowana w szczególności do osób starszych.
	Do kwietnia 2013 r.	Urząd Ochrony Konkurencji	

	zawarto ok. 400 umów świadczeń dożywotnych przez spółki prawa handlowego skontrolowane przez UOKiK. Brak danych dot. umów zawieranych przez podmioty działające w małej skali bądź w sposób mniej transparentny	i Konsumentów (UOKiK) – „Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnych”, Instytut Badawczy IPC, Wrocław 2013	
Rzeczoznawcy majątkowi	5808* * stan na dzień 7.5.2014 r.	Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych	Obowiązkowy udział rzeczoznawcy majątkowego w szacowaniu wartości nieruchomości przed zawarciem umowy oraz w przypadku sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości.
Komisja Nadzoru Finansowego / Urząd Komisji Nadzoru Finansowego	1	Ustawa o nadzorze nad rynkiem finansowym	Nadzorowanie podmiotów świadczących umowy o dożywotnym świadczeniu pieniężnym.
Sądy powszechne (wydziały wieczysto-księgowe)	377	Rocznik statystyczny RP	Prowadzenie spraw związanych z ustanowieniem hipoteki.
Notariusze	2348* * stan na dzień 31.12.2012 r.	Ministerstwo Sprawiedliwości	Prowadzenie spraw związanych z przeniesieniem prawa do nieruchomości.

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

Propozycja uregulowania dożywotnego świadczenia pieniężnego będąca wynikiem realizacji zalecenia Rady Ministrów z dnia 17 stycznia 2012 r. była publikowana na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w ramach Rządowego Procesu Legislacyjnego, łącznie z projektem założeń projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. Propozycja ta została zaakceptowana na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 15 października 2013 r. Niniejszy projekt ustawy został opracowany na podstawie ww. propozycji. Na etapie konsultacji publicznych projekt ustawy zostanie przekazany do opinii partnerów społecznych, będzie również udostępniony na stronach Rządowego Centrum Legislacji w ramach Rządowego Procesu Legislacyjnego oraz na stronie www.konsultacje.gov.pl.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2014 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	0,40	0,48	0,57	0,70	0,83	1,0	1,20	1,43	1,72	2,06	2,47	12,86
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	0,40	0,48	0,57	0,70	0,83	1,0	1,20	1,43	1,72	2,06	2,47	12,86
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wydatki ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ogółem	0,40	0,48	0,57	0,70	0,83	1,0	1,20	1,43	1,72	2,06	2,47	12,86
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	0,40	0,48	0,57	0,70	0,83	1,0	1,20	1,43	1,72	2,06	2,47	12,86
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródła finansowania	Nie dotyczy
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Ponieważ regulacja dotyczy relacji cywilnoprawnych nie spowoduje bezpośredniego zwiększenia wydatków budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego.</p> <p>W tabeli uwzględniono szacunki dot. ewentualnego wzrostu wpływów jst z podatku od czynności cywilnoprawnych (podatek od umowy kupna/sprzedaży - 2%), z tytułu większej liczby zawieranych umów dzięki uregulowaniu świadczenia tego typu usług. Do oszacowania wpływów z tego tytułu przyjęto następujące uproszczone założenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wzrost rocznej liczby zawieranych umów o 100 sztuk od pierwszego roku funkcjonowania ustawy, ponadto w drugim i kolejnych latach przyjęto dodatkowy coroczny 20-procentowy wzrost liczby tych umów w ujęciu narastającym ▪ średnia wartość każdego z mieszkań, których dotyczą umowy w każdym roku funkcjonowania ustawy – 200 tys. PLN ▪ stawka podatku od czynności cywilno-prawnych – 2% <p>Należy mieć jednak na uwadze, że powyższe założenia opierają na szacunkach MG, w związku z powyższym rzeczywiste wpływy z tego tytułu mogą różnić się od zakładanych. Trzeba mieć też na uwadze, że w przypadku braku rozwiązania dot. dożywotniego świadczenia pieniężnego również może nastąpić wzrost wpływów z tego podatku, w przypadku gdy część osób starszych podejmie decyzję o sprzedaży mieszkania i wynajmie inne lub skorzysta z oferty domów opieki.</p> <p>Skutkiem pośrednim może być zwiększenie wpływów z podatku dochodowego od osób prawnych w związku z ewentualnym zwiększeniem przychodów firm świadczących usługę dożywotniego świadczenia pieniężnego z tytułu większej liczby zawieranych umów dzięki uregulowaniu świadczenia tego typu usług. Nie jest jednak możliwe oszacowanie wielkości tych wpływów, gdyż przychody realizowane przez firmy uzależnione są od długości okresu wypłacanego świadczenia i np. momentu sprzedaży mieszkania nabytego od świadczeniobiorcy. Przyjmując założenie, że okres wypłacania świadczenia pieniężnego przekracza raczej okres 10 lat, faktyczne zwiększenie wpływów z podatku dochodowego od osób prawnych nastąpiłoby nie wcześniej niż za 10 lat, np. w momencie sprzedaży mieszkania przez firmę świadczącą usługę, o ile przychody ze sprzedaży nie zostaną przeznaczone na wypłatę świadczeń w kolejnych umowach. Z powyższych powodów nie ujmowano tych kwestii w powyższej tabeli.</p> <p>Według szacunków MG umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne dotyczyć będą co do zasady lokali mieszkalnych, których świadczeniobiorcy posiadają prawo własności lub inny tytuł prawny do nieruchomości od co najmniej 5 lat, w związku z powyższym przy przeniesieniu własności nieruchomości na świadczeniodawcę zastosowanie będzie miało zwolnienie od podatku dochodowego z tytułu zbycia nieruchomości. Stąd nie zakłada się dodatkowych wpływów budżetu państwa z tytułu podatku dochodowego od zbycia nieruchomości.</p> <p>W związku z tym, że świadczenie otrzymywane przez świadczeniobiorcę stanowi niejako „wynagrodzenie ratalne” za przeniesienie własności nieruchomości na świadczeniodawcę, nie podlega ono opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.</p> <p>Projektowany akt nie powinien wiązać się ze znaczącym zwiększeniem liczby spraw w sądach powszechnych w wydziałach wieczysto-księgowych, w związku z tym nie przewiduje się dodatkowych wydatków budżetowych z tym związanych.</p>

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	11	Łącznie (0-11)
W ujęciu pieniężnym (kalkulacja obejmuje jedną przykładową symulację umowy)	przedsiębiorstwo - świadczeniodawca	- 14 800 PLN*	- 9 020 PLN	- 9 245 PLN	- 9 476 PLN	- 9 955 PLN	-11 264 PLN	195 000 PLN***	79 000 PLN (28 000 PLN****)
	obywatel - świadczeniobiorca	8 800 PLN**	9 020 PLN	9 245 PLN	9 476 PLN	9 955 PLN	11 264 PLN		110 000 PLN (156 000)

Powyższe stanowi przykładową symulację umowy na potrzeby OSR, w oparciu o następujące uproszczone założenia:

- wiek świadczeniobiorcy: mężczyzna 75 lat, okres otrzymywania świadczeń – 11 lat (132 miesięczne płatności raty), wysokość raty w pierwszym roku – 450 PLN miesięcznie, w kolejnych latach waloryzacja świadczenia corocznie o 2,5% w ujęciu narastającym (poziom inflacji na podstawie wytycznych Ministra Finansów dot. stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych)
- opłaty czynszowe za nieruchomości w trakcie umowy uiszcza świadczeniodawca – w pierwszym roku 250 PLN miesięcznie, w kolejnych latach założono wzrost opłaty corocznie o 2,5% w ujęciu narastającym
- wartość mieszkania w momencie zawierania umowy wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego – 200 tys. PLN. Przyjęto założenie, że wartość mieszkania w okresie umowy nie zmienia się. Ponadto założono, że od razu po zakończeniu umowy – czyli w styczniu dwunastego roku – świadczeniodawca sprzeda mieszkanie nabyte wcześniej od świadczeniobiorcy
- ubezpieczenie lokalu, podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste – 400 PLN w pierwszym roku (roczny koszt ponoszony przez świadczeniodawcę), w kolejnych latach założono wzrost opłat corocznie o 2,5% w ujęciu narastającym
- podatek od czynności cywilnoprawnych, taksa notarialna, opłaty sądowe - 6000 PLN w pierwszym roku (koszt jednorazowy ponoszony przez świadczeniodawcę)
- koszty związane ze sprzedażą nieruchomości po zakończeniu umowy, koszt jednorazowy w dwunastym roku ponoszony przez świadczeniodawcę (np. za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości) – 5000 PLN

Należy mieć jednak na uwadze, że jest to jedynie symulacja m.in. na podstawie dostępnych MG informacji w zakresie oferowanej obecnie na rynku tzw. renty dożywotniej. Nie jest możliwe dokładne oszacowanie skutków regulacji na przedsiębiorstwa i obywateli w ujęciu pieniężnym z uwagi na to, że wysokość świadczenia ustalana jest w umowie pomiędzy świadczeniodawcą i świadczeniobiorcą. Każda oferta adresowana do potencjalnego świadczeniobiorcy jest przygotowywana indywidualnie. Przy ustalaniu warunków brane są pod uwagę w szczególności: wiek i płeć świadczeniobiorcy, przewidywany okres życia (np. tablica GUS średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn), oraz wartość rynkowa nieruchomości, ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego. Świadczenia okresowe podlegać będą corocznej waloryzacji, w oparciu o wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa GUS.

Wpływ na warunki płatności może mieć zarówno relacja popyt/podaż, przyjęty przez firmę model biznesowy, jak i ostateczny kształt regulacji w tym zakresie.

* świadczenia przekazane świadczeniobiorcy + opłaty czynszowe + ubezpieczenie/podatek od nieruchomości/użytkowanie wieczyste + podatek od czynności cywilnoprawnych/taksa notarialna/opłaty sądowe

** świadczenia pieniężne otrzymane od świadczeniodawcy + opłaty czynszowe opłacone przez świadczeniodawcę

*** kwota uzyskana ze sprzedaży mieszkania – koszty związane z tą sprzedażą

**** w nawiasach wartości uwzględniające koszt pieniądza w czasie - założono 6% rocznie – czyli po stronie świadczeniodawcy jest to koszt alternatywny inwestycji dla płatności dokonywanych na rzecz świadczeniobiorcy (np. odsetki od alternatywnej inwestycji środków w obligacje), po stronie świadczeniobiorcy korzyść inwestycyjna (np. odsetki z tytułu lokowania otrzymywanych świadczeń pieniężnych na lokatach bankowych).

W powyższej tabeli w części dot. łącznego bilansu skutków - w odniesieniu do świadczeniobiorcy – nie uwzględniano utraty mieszkania o wartości 200 000 PLN w wyniku automatycznego wygaśnięcia umowy po śmierci świadczeniobiorcy. Biorąc pod uwagę praktykę rynkową w zakresie obecnego instrumentu tzw. renty dożywotniej wartość mieszkania co do zasady przewyższać będzie łączną wartość świadczeń otrzymywanych od świadczeniodawcy.

W powyższej tabeli w części dot. łącznego bilansu skutków – w odniesieniu do świadczeniodawcy – przedstawiona wartość nie stanowi zysku przedsiębiorstwa netto (należy uwzględnić koszty

		działalności przedsiębiorstwa).
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Umożliwienie oferowania produktu, który będzie regulowany ustawowo, co może przełożyć się na wzrost liczby zawieranych umów i podniesienie jakości świadczonych usług. Z drugiej strony regulacja spowoduje zwiększenie obowiązków formalnych świadczeniodawcy.
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Wymagania dla podmiotów oferujących dożywotnie świadczenia okresowe w zamian za przeniesienie prawa własności nieruchomości mogą stanowić barierę w prowadzeniu tego typu działalności gospodarczej przez małe podmioty (np. spełnienie kryterium kapitału założycielskiego). Jednocześnie, rozwiązanie może w sposób pośredni pozytywnie wpłynąć na przedsiębiorstwa z innych branż (np. sektor medyczny, spożywczy, rekreacyjny) – dodatkowe środki finansowe uzyskane przez świadczeniobiorców przeznaczane na konsumpcję.
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Zwiększenie zabezpieczenia interesu obywateli, szczególnie osób starszych, korzystających z tego instrumentu, zmniejszenie ryzyka występowania nieuczciwych praktyk ze strony podmiotów świadczących tego typu działalność przy jednoczesnym umożliwieniu pozyskania dodatkowych środków finansowych przez obywateli. Spadkobiercy świadczeniobiorców mogą uzyskać mniejszą schedę spadkową w związku z „wyjściem” nieruchomości z majątku zmarłego świadczeniobiorcy.
Niemierzalne	rynek	Ustawowa przejrzystość zasad transakcji może pozytywnie wpłynąć na reputację dożywotniego świadczenia pieniężnego wśród świadczeniobiorców.

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń.	<p>Wg badania CATI „Renta za mieszkanie” (Instytut Badawczy IPC) 2% osób powyżej 50 roku życia rozważa aktualnie skorzystanie z tego typu usługi. Dla 56% z badanej populacji głównym motywem zawarcia takiej transakcji jest czynnik finansowy (dodatkowe środki finansowe), dla 22% - czynnik potrzeby finansowego wsparcia w codziennym funkcjonowaniu, dla 22% - zarówno motyw finansowy, jak i codziennego wsparcia (pomocowy).</p> <p>Z szacunków MG opartych na dostępnych informacjach w zakresie tzw. renty dożywotniej wynika, że suma wypłaconych świadczeniobiorcy rent, bez kosztu pieniądza, w stosunku do wartości nieruchomości, wynosi ok. 50% (ok. 75% z uwzględnieniem kosztu pieniądza w czasie). Wielkości te mogą kształtować się różnie w zależności od podmiotu oferującego tego typu usługę. Natomiast kilka procent to koszty związane z nabyciem, a następnie sprzedażą nieruchomości ponoszone przez świadczeniodawcę.</p> <p>Projektowana regulacja nie znosi ryzyka związanego z charakterem transakcji finansowej, ale jedynie je ogranicza dzięki projektowanym m.in. zabezpieczeniom, reżimowi nadzoru i obowiązkom informacyjnym.</p> <p>Dla celów OSR przyjęto szacunki, że liczba zawieranych umów rocznie wzrośnie o 100 sztuk od pierwszego roku funkcjonowania ustawy, ponadto w drugim i kolejnych latach przyjęto, że nastąpi dodatkowy coroczny 20-procentowy wzrost liczby tych umów w ujęciu narastającym.</p> <p>Projektowana regulacja może spowodować pewne koszty dla podmiotów oferujących piętne świadczenie dożywotnie z tytułu obowiązków formalnych. Szacunkowa kalkulacja w tym zakresie została przedstawiona poniżej w części OSR dot. zmiany obciążeń regulacyjnych.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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).

tak
 nie
 nie dotyczy

zmniejszenie liczby dokumentów
 zmniejszenie liczby procedur
 skrócenie czasu na załatwienie sprawy
 inne:

zwiększenie liczby dokumentów
 zwiększenie liczby procedur
 wydłużenie czasu na załatwienie sprawy
 inne:

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.

tak
 nie
 nie dotyczy

--	--

Komentarz:

Z uwagi na specyfikę przedmiotu ustawy obciążenia administracyjne będą oddziaływać na ograniczoną liczbę podmiotów gospodarczych. Związane jest to z koniecznością wystąpienia o zezwolenie do KNF, obowiązkiem przekazywania organowi nadzoru (KNF) półrocznych sprawozdań finansowych (w terminie 1 miesiąca od ostatniego dnia pierwszej połowy roku obrotowego) oraz rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta – w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego. Ponadto regulacja przewiduje wymóg informacyjny dla świadczeniodawcy wobec potencjalnych świadczeniobiorców – formularz informacyjny i wstępny projekt umowy.

Przyjęto następujące kalkulacje obciążeń regulacyjnych z tego tytułu:

- wpis do KRS (500 PLN), zmiana wpisu (250 PLN) – wydatek na zmianę wpisu przez podmioty funkcjonujące na rynku w związku z dostosowaniem do wymogów projektowanej ustawy (organizacyjno-prawne, w tym podwyższenie kapitału zakładowego),
- uzyskanie zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego (0,1% od minimalnej wysokości kapitału zakładowego – ok. 8,5 tys. PLN na jeden podmiot),
- sprawozdawczość finansowa – z szacunków MG wynika, że największe podmioty funkcjonujące na rynku prowadzą sprawozdawczość wg zasad określonych w przepisach o rachunkowości. Natomiast w przypadku podmiotów, które będą musiały dostosować się do tych wymogów może to być koszt sporządzenia sprawozdania finansowego i jego badania przez biegłego rewidenta (ok. 5 tys. PLN - kalkulacja na podstawie raportu z pomiaru obciążeń administracyjnych tj. bazy obowiązków informacyjnych),
- wymóg przekazywania świadczeniobiorcom formularza informacyjnego i wstępnego projektu umowy – koszt marginalny z uwagi na fakt, że wzór formularza informacyjnego określa załącznik do ustawy, natomiast koszt opracowania wstępnego projektu umowy będzie także nieznaczny przy założeniu, że przedsiębiorca jednorazowo opracuje wstępny projekt umowy w oparciu o wymagania ustawowe, który będzie wykorzystywany przy kolejnych transakcjach.

9. Wpływ na rynek pracy

Wejście w życie ustawy nie będzie miało znaczącego wpływu na rynek pracy. Ustawa może pozytywnie wpłynąć na zatrudnienie w przypadku zwiększenia wolumenu zawieranych umów i ewentualnej potrzeby zatrudnienia dodatkowych pracowników do obsługi tego produktu.

10. Wpływ na pozostałe obszary

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

Omówienie wpływu | Wejście w życie ustawy nie będzie miało wpływu na powyższe obszary.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Ustawa ma wejść w życie 1 stycznia 2015 r. Podmioty, które obecnie działają na rynku i świadczą usługi z zakresu tzw. renty dożywotniej będą musiały w ciągu 12 miesięcy dostosować się do wymagań określonych w ustawie.

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

OSR ex-post zostanie przygotowany w terminie 36 miesięcy po wejściu w życie przepisów ustawy. Miernikami będą liczba zawartych umów, poziom skarg świadczeniobiorców na świadczeniodawców po zawarciu umowy lub odsetek umów przy których miały miejsce nieprawidłowości.

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

Brak