



Warszawa, dnia 3 czerwca 2016 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTER FINANSÓW

FN7.700.22.2015

Data rejestracji:
Nr dziennika: API
Oryginał dla: PBE
Udostępniono: BBK
SPK

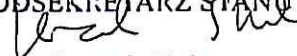
Wg rozdzielnika

stosownie do postanowień § 35 oraz § 36 uchwały Rady Ministrów Nr 190 z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin Pracy Ministrów (M.P. z 2013 r. poz. 979 oraz z 2015 r. poz. 1063) uprzejmie informuję, że na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny, został zamieszczony projekt ustawy o kredycie hipotecznym (projekt z dnia 24 maja 2016 r.), którego głównym celem jest wdrożenie postanowień dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. U. UE L 60 z 28.2.2014, s. 34).

Zwracam się z uprzejmą prośbą o przekazanie ewentualnych uwag do projektu ustawy w terminie do dnia 20 czerwca 2016 r., również w formie elektronicznej na adresy e-mail: teresa.olszowka@mf.gov.pl i piotr.pawliczak@mf.gov.pl.

Brak odpowiedzi we wskazanym terminie pozwolę sobie uznać za akceptację treści projektu.

Z upoważnienia Ministra Finansów
PODSEKRETARZ STANU


Leszek Skiba

Otrzymują:

1. Wicepremier, Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego,
2. Wicepremier, Minister Rozwoju,
3. Wicepremier, Minister Nauki i Szkolnictwa Wyższego,
4. Minister Infrastruktury i Budownictwa,
5. Minister Sportu i Turystyki,
6. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji,
7. Minister Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej,
8. Minister Skarbu Państwa,
9. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi,
10. Minister Obrony Narodowej,
11. Minister Zdrowia,
12. Minister Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej,
13. Minister Cyfryzacji,
14. Minister Środowiska,
15. Minister Spraw Zagranicznych,
16. Minister Sprawiedliwości,
17. Minister Edukacji Narodowej,
18. Minister Energii,
19. Pani Beata Kempa, Minister-członek Rady Ministrów, Szef Kancelarii Prezesa Rady Ministrów,
20. Pan Mariusz Kamiński, Minister-członek Rady Ministrów,
21. Pan Henryk Kowalczyk, Minister-członek Rady Ministrów,
22. Pani Elżbieta Witek, Minister-członek Rady Ministrów,
23. Prezes Rządowego Centrum Legislacji,
24. Prezes Narodowego Banku Polskiego
ul. Świętokrzyska 11/21, 00-919 Warszawa
25. Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego
Pl. Powstańców Warszawy 1, 00-030 Warszawa
26. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Pl. Powstańców Warszawy 1, 00-950 Warszawa
27. Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych
ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa
28. Prezes Najwyższej Izby Kontroli
ul. Filtrowa 57, 00-950 Warszawa

29. Prezes Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa
ul. Hoża 76/78, 00-682 Warszawa
30. Prezes Zarządu Bankowego Funduszu Gwarancyjnego
ul. Ks. I. Skorupki 4, 00-546 Warszawa
31. Prezes Związku Banków Polskich
ul. L. Kruczkowskiego 8, 00-380 Warszawa
32. Prezes Krajowego Związku Banków Spółdzielczych
ul. T. Boya-Żeleńskiego 6 lok. 22/23, 00-621 Warszawa
33. Krajowa Izba Biegłych Rewidentów
Al. Jana Pawła II 80, 00-175 Warszawa
34. Prezes Zarządu Krajowej Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej
ul. Władysława IV 22, 81-743 Sopot
35. Prezes Biura Informacji Kredytowej
ul. Z. Modzelewskiego 77A, 02-679 Warszawa
36. Prezes Zarządu Konfederacji Lewiatan
ul. Zbyszka Cybulskiego 3, 00-727 Warszawa
37. Komisja Krajowa NSZZ „Solidarność”
Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk
38. Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych
ul. Długie Pobrzeże 30, 80-888 Gdańsk
39. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych
ul. Kopernika 36/40, 00-924 Warszawa
40. Forum Związków Zawodowych
Plac Teatralny 4, 85-069 Bydgoszcz
41. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców
ul. Krakowskie Przedmieście 6, 00-325 Warszawa
42. Business Centre Club
Plac Żelaznej Bramy 10, 00-079 Warszawa
43. Prezes Polskiej Izby Ubezpieczeń
ul. Wspólna 47/49, 00-684 Warszawa
44. Prezes Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA
ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa

45. Prezes Związku Firm Doradztwa Finansowego
ul. Mokotowska 1, 00-674 Warszawa
46. Prezes Izby Gospodarczej Ubezpieczeń i Obsługi Ryzyka
ul. Sabały 3, 02-174 Warszawa
47. Prezes Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego
ul. Finlandzka 8/1, 03-903 Warszawa
48. Prezes Zarządu Związku Firm Pożyczkowych
ul. Krakowskie Przedmieście 79/212, 00-079 Warszawa
49. Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa
50. Prezes Federacji Konsumentów
ul. Ordynacka 11 lok 1, 00-364 Warszawa
51. Prezydent Pracodawców RP
ul. Brukselska 7, 03-973 Warszawa
52. Prezes Stowarzyszenia Konsumentów Polskich
ul. Marcina Kasprzaka 49, 01-234 Warszawa
53. Prezes Stowarzyszenia Krzewienia Edukacji Finansowej
ul. Legionów 126, 81-472 Gdynia
54. Rzecznik Finansowy
Al. Jerozolimskie 87, 02-001 Warszawa

U S T A W A

z dnia 2016 r .

o kredycie hipotecznym^{1), 2)}

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa:

- 1) zasady i tryb zawierania umów o kredyt hipoteczny;
- 2) obowiązki kredytodawcy i pośrednika kredytowego w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny oraz obowiązki konsumenta, kredytodawcy i pośrednika kredytowego w związku z zawartą umową o kredyt hipoteczny;
- 3) skutki uchybienia obowiązkom kredytodawcy, pośrednika kredytowego i wyznaczonego przedstawiciela;
- 4) nadzór nad instytucjami pożyczkowymi, pośrednikami kredytowymi i wyznaczonymi przedstawicielami świadczącymi usługi związane z kredytem hipotecznym.

Art. 2. Ustawy nie stosuje się do:

- 1) umowy o kredyt hipoteczny udzielany przez pracodawcę pracownikom w ramach jego działalności dodatkowej, o ile kredyt jest nieoprocentowany lub oprocentowany według rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania niższej od powszechnie stosowanej na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa;
- 2) umowy o kredyt hipoteczny, w przypadku której kredyt udzielany jest bez oprocentowania i opłat, z wyjątkiem opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z zabezpieczeniem kredytu;

¹⁾ Niniejsza ustawa w zakresie swojej regulacji wdraża dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającą dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. U. UE L 60 z dnia 28.02.2014, s. 34).

²⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe i ustawę z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim.

- 3) umowy o kredyt hipoteczny w rachunku bieżącym, który musi być spłacony w ciągu jednego miesiąca;
- 4) umowy o kredyt hipoteczny zawieranej w wyniku ugody zatwierdzonej przez sąd lub osiągniętej przed innym organem ustawowym;
- 5) umowy o kredyt hipoteczny dotyczącej odroczonej spłaty – bez żadnych opłat – istniejącego zadłużenia, innej niż wymieniona w art. 3;
- 6) umowy o odwrócony kredyt hipoteczny, o której mowa w ustawie z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. z 2014 r. poz. 1585 i 1844);
- 7) umowy o kredyt niezabezpieczony hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością, przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej.

Art. 3. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) kredyt hipoteczny – kredyt zabezpieczony hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością lub kredyt przeznaczony na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego:
 - a) nabycia, budowy, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy domu albo lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość,
 - b) nabycia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej albo prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - c) nabycia działki budowlanej lub jej części pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego, w którym jest lub ma być położony lokal mieszkalny,
 - d) innego celu związanego z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych;
- 2) konsument – konsumenta w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 i 585);
- 3) kredytodawca – przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, który w zakresie swojej działalności gospodarczej lub zawodowej, udziela lub daje przyrzeczenie udzielenia konsumentowi kredytu hipotecznego;
- 4) instytucja pożyczkowa – instytucję pożyczkową w rozumieniu ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2014 r. poz. 1497, z późn. zm.³⁾), zwanej "ustawą o kredycie konsumenckim", udzielającą kredytu hipotecznego;

- 5) pośrednik kredytowy – przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, niebędącego kredytodawcą, który w ramach wykonywanej działalności gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub dowolnej innej uzgodnionej formie korzyści finansowej:
 - a) przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt hipoteczny,
 - b) udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż wymienione w lit. a, w związku z umowami o kredyt hipoteczny, lub
 - c) zawiera z konsumentami umowy o kredyt hipoteczny w imieniu kredytodawcy;
- 6) grupa kredytodawców – grupę kredytodawców podlegających konsolidacji do celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330, z późn. zm.⁴⁾);
- 7) powiązany pośrednik kredytowy – każdego pośrednika kredytowego, który działa w imieniu i na rzecz:
 - a) jednego kredytodawcy,
 - b) jednej grupy kredytodawców,
 - c) określonej liczby kredytodawców lub grup kredytodawców, która nie stanowi większości na rynku usług objętych zakresem ustawy;
- 8) wyznaczony przedstawiciel – osobę fizyczną lub prawną wykonującą działania, o których mowa w pkt 5, występującą w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytowego;
- 9) personel kredytodawcy lub pośrednika kredytowego:
 - a) każdą osobę fizyczną świadczącą pracę na rzecz kredytodawcy lub pośrednika kredytowego, bezpośrednio zaangażowaną w czynności objęte ustawą lub mającą kontakty z konsumentami w trakcie czynności objętych ustawą,
 - b) każdą osobę fizyczną pracującą na rzecz wyznaczonego przedstawiciela, która ma kontakty z konsumentami w trakcie czynności objętych ustawą,
 - c) każdą osobę fizyczną, która bezpośrednio zarządza lub sprawuje nadzór nad osobami, o których mowa w lit. a lub b;

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 827 i 1585, z 2015 r. poz. 1662 oraz z 2016 r. poz. 1357.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 613, z 2014 r. poz. 768 i 1100, z 2015 r. poz. 4, 1166, 1333 i 1844 oraz z 2016 r. poz. 1045, 1333 i 1844.

- 11) całkowity koszt kredytu hipotecznego – całkowity koszt kredytu w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim;
- 12) całkowita kwota kredytu hipotecznego – całkowitą kwotę kredytu w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim;
- 13) całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta – całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim;
- 14) stopa referencyjna – stopę referencyjną w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim;
- 15) stopa oprocentowania kredytu hipotecznego – stopę oprocentowania kredytu w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim;
- 16) stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego – stałą stopę oprocentowania kredytu w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim;
- 17) rzeczywista roczna stopa oprocentowania – rzeczywistą roczną stopę oprocentowania w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim;
- 18) umowa o kredyt hipoteczny zawierana na odległość – umowę o kredyt zawieraną z konsumentem bez jednoczesnej obecności obu stron, przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość, o której mowa w ustawie z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2014 r. poz. 827 oraz z 2015 r. poz. 1854);
- 19) bazy danych – bazy danych w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim;
- 20) ocena zdolności kredytowej – ocenę zdolności konsumenta do spłaty zaciągniętego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, w terminach określonych w umowie o kredyt hipoteczny, dokonywaną przez kredytodawcę;
- 21) trwały nośnik – trwały nośnik w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim;
- 22) kredyt pomostowy – umowę o kredyt zawartą na czas nieokreślony albo z terminem spłaty do 12 miesięcy, z której konsument korzysta jako tymczasowego rozwiązania finansującego, przechodząc na inne rozwiązanie finansujące w odniesieniu do danej nieruchomości;
- 23) zobowiązanie warunkowe lub gwarancja – umowę o kredyt hipoteczny funkcjonującą jako gwarancja dla innej, odrębnej ale dodatkowej transakcji i w ramach której kapitał zabezpieczony na nieruchomości jest wypłacany jedynie w przypadku zajścia zdarzenia lub zdarzeń określonych w umowie;

- 24) umowa o kredyt hipoteczny z udziałem w kapitale – oznacza umowę o kredyt hipoteczny, w której wysokość kapitału do spłaty jest oparta na określonej w umowie procentowej wartości danej nieruchomości w momencie spłaty lub spłat kapitału;
- 25) sprzedaż wiązana – oferowanie lub sprzedaż umowy o kredyt hipoteczny w pakiecie wraz z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, gdy dana umowa o kredyt nie jest dla konsumenta dostępna oddzielnie;
- 26) praktyka sprzedaży łączonej – oferowanie lub zawieranie umowy o kredyt wraz z innymi produktami lub usługami finansowymi, gdy dana umowa o kredyt jest dla konsumenta dostępna również bez tych produktów lub usług;
- 27) kredyt hipoteczny w walucie obcej – umowę o kredyt, w której kredyt hipoteczny jest denominowany w walucie innej niż waluta polska, indeksowany do waluty innej niż waluta polska lub wypłacany i spłacany w walucie innej niż waluta polska;
- 28) wartość rynkowa – wartość, o której mowa w art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.⁵⁾);
- 29) nieruchomość – nieruchomość, o której mowa w art. 46 i art. 46¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny lub samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892);
- 30) usługi doradcze – osobiste rekomendacje przedstawiane konsumentowi w odniesieniu do co najmniej jednej transakcji odnoszącej się do umowy o kredyt, stanowiące usługę odrębną od udzielenia kredytu i od czynności oferowanych przez pośrednika kredytowego.

Art. 4. 1. Kredyt hipoteczny w walucie obcej może zostać udzielony konsumentowi jeżeli konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość aktywów, z których kredyt będzie spłacany, w walucie udzielenia kredytu.

2. W przypadku konieczności przeliczenia wartości kwoty kredytu hipotecznego w walucie obcej na złote w momencie oddania tych środków pieniężnych do dyspozycji konsumenta, wartość ta przeliczana jest przy zastosowaniu średniego kursu tej waluty ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu kwartału poprzedzającego dzień zawarcia umowy.

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 65.

Art. 5. 1. Komisja Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski oraz Rzecznik Finansowy, w ramach prowadzonej działalności, podejmują działania związane z edukacją finansową konsumentów, w szczególności w dziedzinie odpowiedzialnego zaciągania kredytów, pożyczek i zarządzania długiem.

2. Organizacje pozarządowe w rozumieniu ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2016 r. poz. 239), prowadzące działalność w zakresie upowszechniania i ochrony praw konsumentów, a także izby gospodarcze w rozumieniu ustawy z dnia 30 maja 1989 r. o izbach gospodarczych (Dz. U. z 2009 r. poz. 710 oraz z 2014 r. poz. 1662) zraszające kredytodawców oraz pośredników kredytowych, mogą podejmować starania, w ramach prowadzonej działalności, na rzecz szerzenia edukacji finansowej, w szczególności w dziedzinie odpowiedzialnego zaciągania kredytów, pożyczek i zarządzania długiem.

Rozdział 2

Obowiązki kredytodawcy i pośrednika kredytowego przed zawarciem umowy o kredyt

Art. 6. 1. Kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego jest obowiązany:

- 1) zapewnić, aby wszelkie informacje o charakterze reklamowym i marketingowym dotyczące kredytów hipotecznych były rzetelne, jasne i precyzyjne oraz nie wprowadzały konsumenta w błąd;
- 2) nie stosować dwuznacznych i nieprecyzyjnych sformułowań dotyczących dostępności lub kosztu kredytu hipotecznego.

2. Kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego, które zawierają informacje o koszcie kredytu, podaje konsumentowi w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny:

- 1) nazwę kredytodawcy lub w stosownych przypadkach pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela;
- 2) stopę oprocentowania kredytu, w tym wskazanie czy jest to stopa stała, zmienna czy też stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania wraz z wyodrębnieniem opłat uwzględnianych w całkowitym koszcie kredytu;
- 3) całkowitą kwotę kredytu;

- 4) rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, przy czym rzeczywista roczna stopa oprocentowania powinna być umieszczona w materiałach reklamowych w miejscu co najmniej tak widocznym jak informacje dotyczące stopy oprocentowania;
- 5) czas obowiązywania umowy;
- 6) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta;
- 7) informację czy dana umowa o kredyt będzie zabezpieczona hipoteką;
- 8) wysokość i liczbę rat do spłaty.

3. W przypadku kredytów hipotecznych w walutach obcych, kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel w reklamach dotyczących tego kredytu podaje w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informację, iż ewentualne wahania kursu wymiany walut mogą mieć wpływ na całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta.

4. W przypadku kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel obowiązany jest do zamieszczenia w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informacji o ryzyku zmiany stopy procentowej.

5. Jeżeli do zawarcia umowy o kredyt hipoteczny na warunkach określonych w reklamie niezbędne jest zawarcie umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia, a nie jest możliwe określenie z góry kosztu takiej umowy, kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel podaje konsumentowi w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informację o tym obowiązku wraz z rzeczywistą roczną stopą oprocentowania.

6. Pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego podaje konsumentowi w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny:

- 1) zakres umocowania do dokonywania czynności faktycznych lub prawnych;
- 2) informację, czy pośrednik kredytowy współpracuje z kredytodawcami.

7. W przypadku gdy pośrednik kredytowy współpracuje z kredytodawcami należy przekazać konsumentowi informację o nazwach kredytodawców, z którymi pośrednik ten współpracuje.

8. Informacje, o których mowa w ust. 2 pkt 2–8 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak informacje dotyczące kosztu kredytu hipotecznego.

9. Kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego innych niż reklamy, o których mowa w ust. 1, podaje konsumentowi informację o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania.

10. Informacje, o których mowa w ust. 2, podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazane w reklamie.

Art. 7. 1. Informacje, o których mowa w art. 6 ust. 2 pkt 2–6 i 8 oraz ust. 3 kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel podaje na podstawie reprezentatywnego przykładu.

2. Przy określaniu reprezentatywnego przykładu należy określić warunki umowy o kredyt hipoteczny, na których kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel spodziewa się zawrzeć co najmniej dwie trzecie umów danego rodzaju przy uwzględnieniu przez te umowy średniego okresu kredytowania, całkowitej kwoty kredytu i częstotliwości występowania na rynku umów danego rodzaju.

3. Kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel gromadzi odpowiednie dane w celu ustalenia na ich podstawie reprezentatywnego przykładu.

Art. 8. 1. Kredytodawca nie może dokonywać sprzedaży związanej usług finansowych w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, chyba że sprzedaż wiązana dotyczy prowadzonego bezpłatnie rachunku płatniczego lub rachunku oszczędnościowego, którego jedynym celem jest gromadzenie środków finansowych przeznaczonych na spłatę kredytu, obsługę kredytu lub zapewnienie kredytodawcy dodatkowego zabezpieczenia w przypadku zaległości w spłacie kredytu.

2. Kredytodawca może wymagać od konsumenta zawarcia umowy ubezpieczenia połączonej z przelewem wierzytelności, o którym mowa w art. 509 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, dotyczącej umowy o kredyt hipoteczny, informując jednocześnie konsumenta o możliwości wyboru oferty dowolnego ubezpieczyciela świadczącego usługi ubezpieczenia spełniające minimalny zakres ubezpieczeniowej polisy akceptowany przez kredytodawcę.

3. Kredytodawca jest obowiązany przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny przedstawić konsumentowi minimalny zakres ochrony ubezpieczeniowej jaką musi spełniać polisa ubezpieczeniowa akceptowana przez kredytodawcę.

4. Kredytodawca może wymagać jedynie polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych dotyczących kredytowanej nieruchomości lub zabezpieczenia kredytu.

Art. 9. 1. Kredytodawcy, pośrednicy kredytowi oraz wyznaczeni przedstawiciele udostępniają konsumentom, na trwałym nośniku, precyzyjne i zrozumiałe informacje dotyczące ofert związanych z kredytem hipotecznym, w szczególności:

- 1) nazwę i adres podmiotu publikującego informację;
- 2) cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany;
- 3) formy zabezpieczenia, w tym, w odpowiednim przypadku, możliwość zakładająca, że zabezpieczenie znajduje się w innym państwie członkowskim;
- 4) maksymalny okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny;
- 5) rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego ze wskazaniem, czy jest to stopa stała, zmienna, czy też stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania wraz z krótką charakterystyką stopy stałej i zmiennej, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta;
- 6) w przypadku gdy oferta dotyczy kredytu w walucie obcej, wskazanie danej waluty wraz z informacją o konsekwencjach denominowania lub indeksowania kredytu hipotecznego w walucie obcej dla konsumenta;
- 7) reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu, całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania;
- 8) wskazanie możliwych dalszych kosztów, nieuwjętych w całkowitym koszcie kredytu ponoszonym przez konsumenta, które konsument może ponosić w związku z umową o kredyt;
- 9) poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez kredytodawcę, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat;
- 10) jasne i zwięzłe oświadczenie kredytodawcy jeżeli przestrzeganie postanowień umowy o kredyt hipoteczny nie gwarantuje konsumentowi spłaty całkowitej kwoty kredytu na mocy tej umowy;
- 11) opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego;
- 12) wskazanie, czy konieczna jest wycena nieruchomości oraz czy wiąże się to z kosztami dla konsumenta;
- 13) wskazanie usług dodatkowych, które konsument jest zobowiązany nabyć aby uzyskać kredyt hipoteczny lub uzyskać go na reklamowanych warunkach oraz, w stosownych

przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być kupowane u usługodawcy innego niż kredytodawca;

- 14) ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewypełnienia zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny.

2. Kredytodawca publikuje na swojej stronie internetowej:

- 1) aktualny regulamin dotyczący umów o kredyt;
- 2) wzorce stosowanych umów o kredyt wraz z dokumentami, które stanowią integralną część umowy o kredyt.

3. Kredytodawca, na wniosek konsumenta, przekazuje kopię decyzji przesłanej do pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela.

4. Pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel informuje konsumenta o możliwości wystąpienia z wnioskiem do kredytodawcy o przekazanie kopii decyzji przesłanej do pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela.

5. Kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel nie może pobierać żadnych opłat od konsumenta za przekazywanie informacji w związku z obowiązkami informacyjnymi nałożonymi ustawą.

Art. 10. 1. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel przedstawia konsumentowi na trwałym nośniku w szczególności:

- 1) imię, nazwisko (nazwę) i adres (siedzibę) kredytodawcy, pośrednika kredytowego i wyznaczonego przedstawiciela;
- 2) cel przeznaczenia kredytu hipotecznego;
- 3) czas obowiązywania umowy;
- 4) stopę oprocentowania kredytu, zasady jej ustalania oraz warunki jej zmiany z podaniem indeksu lub stopy referencyjnej, o ile ma zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu; jeżeli umowa przewiduje różne stopy oprocentowania, informacje te podaje się dla wszystkich stosowanych stóp procentowych w danym okresie obowiązywania umowy;
- 5) całkowitą kwotę kredytu; w przypadku kredytów hipotecznych w walucie obcej należy wskazać kwotę kredytu w tej walucie obliczoną na dzień udzielenia informacji;
- 6) sposób i terminy wypłaty kredytu, a w przypadku kredytów hipotecznych w walucie obcej informację, na jakich zasadach następuje przeliczenie wypłaconej kwoty kredytu;

- 7) informację, że zmiana kursu waluty oraz stopy oprocentowania będzie miała wpływ na całkowitą kwotę kredytu oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych;
- 8) informację o warunkach przeliczenia całkowitej kwoty kredytu na inną walutę;
- 9) informację o zasadach ustalania wysokości spreadu walutowego oraz sposobie informowania konsumenta przez kredytodawcę o jego wysokości w czasie obowiązywania umowy;
- 10) informację o wpływie spreadu walutowego na wysokość kredytu oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych;
- 11) informację o wymaganym wkładzie własnym;
- 12) informację o możliwości i zasadach, na jakich kredytodawca udziela karencji w spłacie kredytu;
- 13) informację dotyczącą obowiązku zawarcia jakiejkolwiek umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia;
- 14) zasady i terminy spłaty kredytu, w szczególności kolejności zaliczania rat na poczet należności kredytodawcy;
- 15) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta;
- 16) informację o wymaganych zabezpieczeniach kredytu;
- 17) informację o kosztach, które konsument jest obowiązany ponieść w związku z umową o kredyt, w szczególności o odsetkach, opłatach, prowizjach, marżach oraz kosztach usług dodatkowych, jeżeli są znane kredytodawcy, z podziałem na koszty ponoszone przez konsumenta jednorazowo i okresowo oraz warunki na jakich koszty te mogą ulec zmianie;
- 18) informację o stopie oprocentowania zadłużenia przeterminowanego, warunki jej zmiany oraz ewentualne opłaty z tytułu zaległości w spłacie kredytu;
- 19) informację o terminie, sposobie i skutkach odstąpienia od umowy przez konsumenta, jeżeli umowa o kredyt hipoteczny przewiduje udzielenie konsumentowi takiego prawa;
- 20) informację o prawie konsumenta do spłaty kredytu przed terminem zgodnie z przepisami ustawy;
- 21) informację o możliwych kosztach, które poniesie konsument w przypadku spłaty kredytu przed terminem.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, są przekazywane na formularzu informacyjnym dotyczącym kredytu, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do ustawy.

3. Formularz informacyjny dotyczący kredytu, o którym mowa w ust. 2, jest przekazywany konsumentowi przed przedstawieniem oferty wiążącej spełniającej - wymagania określone w art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, dotyczącej udzielenia kredytu przez kredytodawcę.

4. W celu otrzymania oferty wiążącej konsument występuje z wnioskiem do kredytodawcy.

5. Kredytodawca jest obowiązany przedstawić konsumentowi ofertę wiążącą, na trwałym nośniku, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 4.

6. Oferta wiążąca może zostać przyjęta przez konsumenta nie wcześniej niż 14 dni po jej przedstawieniu konsumentowi.

7. Oferta wiążąca może zostać przyjęta przed terminem, o którym mowa w ust. 4, na pisemny wniosek konsumenta złożony kredytodawcy, pośrednikowi kredytowemu lub wyznaczonemu przedstawicielowi.

8. Kredytodawca przekazuje konsumentowi na jego wniosek kopię oferty wiążącej, o której mowa w ust. 5, przesłanej do pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela.

9. Pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel jest obowiązany poinformować konsumenta o możliwości wystąpienia do kredytodawcy z wnioskiem, o którym mowa w ust. 8.

10. W przypadku przyjęcia oferty wiążącej i zawarcia umowy o kredyt hipoteczny konsument ma prawo odstąpić od umowy o kredyt hipoteczny w terminie 14 dni od dnia jej podpisania.

11. Prawo do odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 10, wygasa w przypadku gdy konsument podejmie czynności skutkujące przeniesieniem prawa własności związanego ze środkami finansowymi uzyskanymi dzięki tej umowie lub z wykorzystaniem takich środków bądź przeniesieniem tych środków finansowych na osobę trzecią.

Art. 11. 1. Kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel jest obowiązany do opracowania, zamieszczenia na stronie internetowej i stosowania zasad dobrych praktyk w zakresie świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym.

2. Zasady dobrych praktyk, o których mowa w ust. 1, zawierają w szczególności:

- 1) procedury wewnętrzne umożliwiające weryfikację, czy sposób wynagradzania personelu kredytodawców, pośredników kredytowych oraz wyznaczonych przedstawicieli zajmujących się obsługą konsumenta w procesie udzielania i pośredniczenia przy

udzielaniu kredytów hipotecznych jest uczciwy i przejrzysty oraz czy uwzględnia interesy konsumentów;

- 2) procedury wewnętrzne umożliwiające weryfikację spełnienia wymogów informacyjnych nałożonych przepisami ustawy;
- 3) procedury wewnętrzne umożliwiające weryfikację spełnienia wymogów dotyczących wynagradzania osób wykonujących czynności związane z oceną zdolności kredytowej konsumenta.

3. Kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel publikuje na stronie internetowej informacje czy w zakresie świadczenia usług związanych z zawieraniem umów o kredyt hipoteczny stosuje zasady dobrych praktyk, o których mowa w ust. 1.

Art. 12. W przypadku gdy oferta wiążąca, o której mowa w art. 10 ust. 5, różni się od informacji przekazanych na formularzu, o którym mowa w art. 10 ust. 2, kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel przedstawia konsumentowi nowy formularz informacyjny odpowiadający ofercie wiążącej, chyba że różnice dotyczą stopy oprocentowania kredytu lub innych kosztów określanych na podstawie sprzedaży obligacji lub innych długoterminowych instrumentów finansowych.

Art. 13. 1. Przed rozpoczęciem świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym pośrednik kredytowy i wyznaczony przedstawiciel jest obowiązany przekazać konsumentowi na trwałym nośniku następujące informacje:

- 1) nazwę i adres pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela;
- 2) numer wpisu pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela we właściwym rejestrze wraz z adresem strony internetowej na której dostępny jest ten rejestr;
- 3) informację o procedurach składania skarg w trybie wewnętrznym i sposób korzystania z pozasądowych procedur wnoszenia skarg i odwołań;
- 4) informacje o prowizjach oraz wszelkich innych wynagrodzeniach przekazywanych przez kredytodawcę lub inne podmioty pośrednikowi kredytowemu lub wyznaczonemu przedstawicielowi, bezpośrednio i pośrednio zależnych od podpisania umowy przez konsumenta;
- 5) informację czy pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel oferuje usługi doradcze;

- 6) informację o opłatach ponoszonych przez konsumenta na rzecz pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela za świadczone usługi, a w przypadku niemożności ustalenia tej opłaty, sposób jej obliczania;
- 7) informację o możliwości złożenia przez konsumenta wniosku o udzielenie informacji dotyczących różnic w wysokości prowizji i wszelkich innych wynagrodzeń otrzymywanych od poszczególnych kredytodawców udzielających kredytów oferowanych konsumentowi.

2. W przypadku gdy pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel nie posiada informacji, o których mowa w ust. 1 pkt 4, informuje konsumenta na piśmie, że informacje te zostaną zawarte w formularzu, o którym mowa w art. 10 ust. 3.

3. W przypadku gdy pośrednik kredytowy pobiera opłatę od konsumenta, a dodatkowo otrzymuje prowizję od kredytodawcy lub innego podmiotu, pośrednik kredytowy informuje konsumenta czy prowizja ta pomniejszy daną opłatę w całości lub w części.

4. Przed rozpoczęciem świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym pośrednik kredytowy zapewnia aby jego wyznaczony przedstawiciel poinformował konsumenta w jakiej występuje funkcji i którego pośrednika kredytowego reprezentuje.

Art. 14. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel w sposób jasny i precyzyjny udziela konsumentowi wyjaśnień dotyczących treści informacji przekazanych przed zawarciem umowy oraz postanowień umowy, która ma zostać zawarta.

Art. 15. 1. Kredytodawca ustala rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oraz całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta, na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta dotyczących składników preferowanego przez konsumenta kredytu hipotecznego, w szczególności co najmniej co do czasu obowiązywania umowy o kredyt i całkowitej kwoty kredytu.

2. Pośrednik kredytowy przekazuje kredytodawcy informacje o opłatach pobieranych od konsumenta uwzględnianych przy ustalaniu rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania.

3. Jeżeli konsument nie udzieli informacji zgodnie z ust. 1, kredytodawca ustala rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oraz całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta na podstawie reprezentatywnego przykładu.

4. Do ustalania reprezentatywnego przykładu przepis art. 7 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

Art. 16. 1. Kredytodawca, ustalając rzeczywistą roczną stopę oprocentowania uwzględnia:

- 1) całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania swoich zobowiązań wynikających z umowy o kredyt hipoteczny, oraz
- 2) koszty prowadzenia rachunku, z którego realizowane są spłaty, koszty przelewów i wpłat na ten rachunek, oraz inne koszty związane z tymi transakcjami, chyba że otwarcie rachunku nie jest obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób jasny, zrozumiały i widoczny podane w umowie o kredyt hipoteczny lub w innej umowie zawartej z konsumentem.

2. Jeżeli z postanowień umowy o kredyt hipoteczny wynika możliwość zmiany stopy oprocentowania kredytu i opłat uwzględnianych przy ustalaniu rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania, których nie można określić w chwili jej ustalenia, rzeczywistą roczną stopę oprocentowania ustala się w oparciu o założenie, że stopa oprocentowania kredytu i opłaty te pozostaną niezmienione przez cały czas obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny.

3. Sposób obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania określa załącznik nr 4 do ustawy o kredycie konsumenckim.

4. Kredytodawca zapewnia jednolity sposób obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dla umów o kredyt hipoteczny objętych przepisami ustawy.

5. Sposób obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania powinien być weryfikowany przez kredytodawcę przynajmniej raz na 12 miesięcy.

6. Obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się przy założeniu, że umowa o kredyt będzie obowiązywać przez uzgodniony okres, oraz że kredytodawca i konsument wywiążą się ze swoich zobowiązań na warunkach i w terminach określonych w umowie o kredyt hipoteczny.

7. W przypadku umów o kredyt hipoteczny oprocentowanych stałą stopą oprocentowania w odniesieniu do co najmniej 5-letniego początkowego okresu, po którym odbywają się negocjacje dotyczące ustalenia nowej stałej stopy oprocentowania kredytu na dalszy okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny, obliczenie przykładowej rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania zawartej w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 10 ust. 2, obejmuje wyłącznie początkowy okres, w którym stosuje się stopę stałą i opiera się na założeniu, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu, pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony.

Art. 17. 1. Przed zawarciem umowy o kredyt kredytodawca jest obowiązany dokonać oceny zdolności kredytowej konsumenta.

2. Ocena zdolności kredytowej dokonywana jest na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta lub na podstawie informacji pozyskanych od instytucji, o których mowa w art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 128, z późn. zm.⁶⁾) lub zbiorów danych kredytodawcy.

3. Konsument przedstawia na żądanie kredytodawcy dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny zdolności kredytowej.

4. Jeżeli kredytodawcą jest bank albo inna instytucja ustawowo upoważniona do udzielania kredytów hipotecznych, ocena zdolności kredytowej dokonywana jest zgodnie z art. 70 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe oraz innymi regulacjami obowiązującymi te podmioty.

5. Pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele są obowiązani przekazać właściwemu kredytodawcy wszelkie informacje uzyskane od konsumenta, niezbędne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej.

6. Kredytodawca jest obowiązany stworzyć, przestrzegać i opublikować na swojej stronie internetowej politykę oceny kredytowej zawierającej, w szczególności:

- 1) procedury dokonywania oceny zdolności kredytowej;
- 2) założenia przyjęte do wyliczenia zdolności kredytowej;
- 3) procedury określające przechowywanie oraz dokumentowanie przeprowadzania oceny zdolności kredytowej;
- 4) procedury w zakresie informowania konsumentów o wyszukiwaniu informacji w bazie danych.

7. Wynagrodzenie podstawowe oraz inne zmienne składniki wynagrodzenia personelu kredytodawców, pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli wykonujących jakiegokolwiek czynności związane z oceną zdolności kredytowej konsumenta:

- 1) nie mogą być zależne wyłącznie od zaakceptowanych wniosków o udzielenie kredytu hipotecznego;
- 2) powinny być powiązane z polityką zarządzania ryzykiem poprzez mierniki obejmujące przestrzeganie wewnętrznych procedur mających na celu ograniczenie ryzyka i przestrzeganie wewnętrznych standardów kredytowych.

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 978, 1166, 1223, 1260, 1348, 1357, 1513, 1634, 1830 i 1854 oraz z 2016 r. poz. 615.

8. Ocena zdolności kredytowej dokonywana przez kredytodawcę nie może opierać się:

- 1) na założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości przewyższa kwotę kredytu hipotecznego, lub
- 2) na założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości wzrośnie, chyba że umowa o kredyt hipoteczny zawierana jest w celu budowy lub remontu nieruchomości.

9. Jeżeli kredytodawca wymaga przeprowadzenia wyceny nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej wycena ta powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami” oraz w przepisach wydanych na podstawie art. 159 tej ustawy.

10. Wycena nieruchomości, o której mowa w ust. 9, jest dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

11. Kredytodawca jest obowiązany przechowywać na trwałym nośniku dokumentację dotyczącą wyceny nieruchomości, o której mowa w ust. 9.

Art. 18. 1 Jeżeli ocena zdolności kredytowej nie została przeprowadzona prawidłowo umowa o kredyt hipoteczny nie może zostać unieważniona lub zmieniona przez kredytodawcę, jeżeli jest to korzystne dla konsumenta i konsument wyraził na to zgodę.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku gdy ocena zdolności kredytowej nie została przeprowadzona prawidłowo z winy konsumenta.

3. Umowa o kredyt nie może zostać rozwiązana w przypadku gdy informacje przedstawione przez konsumenta przed zawarciem umowy o kredyt były niekompletne.

4. Kredytodawca może wykorzystywać systemy informatyczne do dokonywania oceny zdolności kredytowej konsumenta.

Art. 19. 1 Umowa o kredyt hipoteczny może zostać zawarta tylko w przypadku gdy wynik oceny zdolności kredytowej konsumenta wskazuje, że prawdopodobne jest wypełnienie przez konsumenta zobowiązań wynikających z tej umowy w sposób określony w tej umowie.

2. Kredytodawca jest obowiązany poinformować konsumenta z wyprzedzeniem, że ocena jego zdolności kredytowej będzie dokonywana na podstawie informacji zgromadzonych w bazie danych kredytodawcy.

Art. 20. 1. W przypadku odmowy udzielenia kredytu hipotecznego w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej konsumenta, kredytodawca jest obowiązany niezwłocznie poinformować konsumenta o odrzuceniu wniosku o kredyt hipoteczny.

2. Jeżeli kredytodawca odmówi konsumentowi udzielenia kredytu na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych kredytodawcy, kredytodawca niezwłocznie przekazuje konsumentowi bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazuje bazę danych, w której tego sprawdzenia dokonano.

3. Kredytodawca jest obowiązany dokonywać ponownej oceny zdolności kredytowej konsumenta na podstawie uaktualnionych informacji przed każdym znacznym zwiększeniem całkowitej kwoty udzielonego kredytu hipotecznego po zawarciu umowy o kredyt, chyba że taki dodatkowy kredyt przewidziano i zawarto w początkowej ocenie zdolności kredytowej.

Art. 21. Kredytodawca jest obowiązany do przechowywania dokumentacji dotyczącej typów nieruchomości dopuszczonych jako zabezpieczenie, a także stosowanych powiązanych zasad w zakresie ustanawiania hipotek na tych nieruchomościach.

Rozdział 4

Świadczenie usług doradczych

Art. 22. 1. Usługi doradcze dotyczące kredytów hipotecznych uregulowanych przepisami ustawy mogą być świadczone wyłącznie przez kredytodawcę, pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela.

2. W przypadku gdy usługi doradcze oferowane konsumentowi są świadczone przez kredytodawcę, powiązanego pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela powiązanego pośrednika kredytowego, podmioty te nie mogą używać w nazwie oraz dla określenia działalności lub reklamy wyrazów "doradca" lub "doradztwo".

3. W przypadku gdy usługi doradcze są świadczone konsumentowi przez pośredników kredytowych niebędących powiązanymi pośrednikami kredytowymi lub przez ich wyznaczonych przedstawicieli, podmioty te są obowiązane w opisie pełnionej funkcji posługiwać się terminem "niezależny doradca kredytowy".

4. Kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel informują konsumenta o świadczeniu usług doradczych na rzecz konsumentów w związku z umową o kredyt hipoteczny.

Art. 23. Kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel przed świadczeniem usług doradczych, lub w odpowiednich przypadkach przed zawarciem umowy o świadczenie usług doradczych, przekazuje konsumentowi na trwałym nośniku informacje:

- 1) czy rekomendacja będzie dotyczyła wyłącznie własnych ofert kredytów hipotecznych, czy szerszego zakresu ofert tych kredytów z całego rynku usług finansowych;
- 2) w stosownych przypadkach, o opłacie ponoszonej przez konsumenta za korzystanie z usług doradczych lub, gdy kwoty takiej opłaty nie da się ustalić w momencie przekazywania informacji, o metodzie wyliczania tej opłaty.

Art. 24. 1. W przypadkach gdy kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele świadczą na rzecz konsumenta usługi doradcze, konsument powinien przekazać tym podmiotom niezbędne informacje dotyczące swojej sytuacji osobistej i finansowej, preferencji i celów, aby umożliwić rekomendację umów o kredyt hipotecznych najbardziej dostosowanych do jego potrzeb.

2. Kredytodawcy, powiązani pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele powiązanych pośredników kredytowych świadczący usługi doradcze konsumentowi są obowiązani zapewnić dostatecznie wiele ofert umów o kredyt tak, by ich rekomendacja dotyczyła takiej umowy o kredyt lub takich umów o kredyt, jakie odpowiadają potrzebom, sytuacji finansowej i sytuacji osobistej konsumenta.

3. Niepowiązani pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele niepowiązanych pośredników kredytowych świadczący usługi doradcze konsumentowi są obowiązani zapewnić dostatecznie wiele ofert umów o kredyt dostępnych na rynku tak, by ich rekomendacja dotyczyła takiej umowy o kredyt lub takich umów o kredyt, jakie odpowiadają potrzebom, sytuacji finansowej i sytuacji osobistej konsumenta.

4. Kredytodawcy, pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele świadczą usługi doradcze w najlepszym interesie konsumenta, zdobywając informacje o potrzebach konsumenta i jego sytuacji oraz rekomendując odpowiednie umowy o kredyt.

5. Kredytodawcy, pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele są obowiązani do przekazania konsumentowi, na trwałym nośniku, informacji dotyczących ryzyka związanego z rekomendowanym kredytem hipotecznym.

Art. 25. Kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele są zobowiązani przekazać konsumentowi swoją rekomendację na trwałym nośniku.

Rozdział 5

Umowa o kredyt hipoteczny

Art. 26. 1. Umowa o kredyt hipoteczny zawiera co najmniej dane określone w art. 69 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe oraz:

- 1) informację o opłatach i innych kosztach związanych z udzieleniem kredytu, w tym o opłacie za rozpatrzenie wniosku kredytowego, przygotowanie i zawarcie umowy o kredyt oraz warunkach ich zmian;
- 2) całkowity koszt kredytu określony w dniu zawarcia umowy;
- 3) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta określoną w dniu zawarcia umowy;
- 4) zasady i koszty ustanowienia, zmiany lub wygaśnięcia zabezpieczeń i ubezpieczeń, w tym koszty ubezpieczenia spłaty kredytu;
- 5) prawo konsumenta do spłaty kredytu przed terminem;
- 6) termin, sposób i skutki odstąpienia od umowy przez konsumenta, jeżeli takie prawo konsumentowi przysługuje;
- 7) skutki niedotrzymania warunków umowy, ze szczególnym uwzględnieniem informacji o stopie oprocentowania zadłużenia przeterminowanego, warunkach jej zmiany oraz ewentualne opłaty z tytułu zaległości w spłacie kredytu;
- 8) sposób i warunki ustalania stopy procentowej, na podstawie której obliczana jest wysokość rat kapitałowo-odsetkowych – w przypadku kredytów o zmiennej stopie oprocentowania.

2. Umowa o kredyt hipoteczny w walucie obcej określa także:

- 1) wysokość raty kapitałowo-odsetkowej w walucie obcej;
- 2) zasady i terminy ustalania kursu wymiany walut, przeliczania na walutę polską kwoty udzielonego kredytu oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych.

Art. 27. 1. W przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej konsument może dokonywać spłaty rat kapitałowo-odsetkowych bezpośrednio w tej walucie.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny.

3. Kredytodawca nie może uzależniać wykonania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1 i 2 od obowiązku poniesienia przez konsumenta dodatkowych kosztów lub spełnienia innych warunków, w szczególności nie może zobowiązać kredytobiorcy do nabywania waluty

przeznaczonej na spłatę rat kredytu hipotecznego, jego całości lub części, od określonego podmiotu.

Art. 28. W przypadku gdy określona w umowie stopa oprocentowania kredytu, jest bezpośrednio związana ze zmianą stopy referencyjnej a nowa stopa referencyjna jest podawana do wiadomości publicznej, umowa o kredyt hipoteczny wskazuje, że informacja o zmianie stopy referencyjnej zostanie przekazana konsumentowi najpóźniej wraz z nowym harmonogramem spłat, zgodnie z określonym w tej umowie sposobem przekazywania informacji.

Art. 29. 1. W przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny dotyczy kredytu o zmiennym oprocentowaniu, wskaźniki lub stopy referencyjne wykorzystywane do obliczenia stopy oprocentowania powinny być jasne, dostępne, obiektywne i możliwe do zweryfikowania przez strony umowy o kredyt hipoteczny oraz właściwe organy.

2. Dane historyczne dotyczące wskaźników, o których mowa w ust. 1, powinny być przechowywane przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli.

Art. 30. 1. W przypadku gdy konsument opóźnia się ze spłatą zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego kredytodawca, obowiązany jest do restrukturyzacji zadłużenia, w szczególności poprzez:

- 1) zaoferowanie konsumentowi możliwości czasowego zawieszenia spłaty kredytu hipotecznego;
- 2) wydłużenie okresu kredytowania;
- 3) inne działania umożliwiające spłatę zobowiązania .

Art. 31. 1. W przypadku, o którym mowa w art. 30, kredytodawca wzywa konsumenta do dokonania spłaty zadłużenia wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni roboczych.

2. W wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, kredytodawca informuje konsumenta o możliwości złożenia, w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania, wniosku o restrukturyzację zadłużenia.

3. Jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej konsumenta, kredytodawca uwzględnia jego wniosek o restrukturyzację zadłużenia.

4. Restrukturyzacja, o której mowa w ust. 1, dokonywana jest na warunkach uzgodnionych przez kredytodawcę i konsumenta.

Art. 32. W przypadku odrzucenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia kredytodawca przekazuje konsumentowi bez zbędnej zwłoki szczegółowe wyjaśnienia, w formie pisemnej, o przyczynach odrzucenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia.

Art. 33. 1. W przypadku niezłożenia przez konsumenta wniosku o restrukturyzację zadłużenia, albo odrzucenia wniosku konsumenta albo bezskuteczności restrukturyzacji kredytodawca, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, umożliwia konsumentowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy.

2. W przypadku gdy kwota uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości jest niższa niż wysokość zadłużenia konsumenta, kredytodawca:

- 1) umożliwia spłatę zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej konsumenta;
- 2) wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości, przy czym w pozostałej części zadłużenia kredytodawca może żądać zabezpieczenia przewidzianego w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny i ustawie z dnia 28 kwietnia 1936 r. Prawo wekslowe (Dz. U. z 2016 r. poz. 160).

Art. 34. W przypadku podjęcia działań windykacyjnych przez kredytodawcę w związku z opóźnieniem spłaty zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego przez konsumenta kredytodawca nie może pobierać opłat związanych z podjęciem tych działań.

Art. 35. 1. W przypadku niedotrzymania przez konsumenta warunków udzielenia kredytu hipotecznego albo w przypadku utraty przez konsumenta zdolności kredytowej bank może obniżyć kwotę przyznanego kredytu albo wypowiedzieć umowę kredytu, o ile ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 233, z późn. zm.⁷⁾) nie stanowi inaczej.

2. Termin wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, wynosi 30 dni, a w razie zagrożenia upadłością konsumenta – 7 dni, chyba że strony w umowie określiły dłuższy termin.

3. Wypowiedzenie umowy kredytu z powodu utraty przez konsumenta zdolności kredytowej lub zagrożenia upadłością nie może nastąpić w okresie restrukturyzacji zadłużenia, chyba że konsument nienależycie realizuje restrukturyzację zadłużenia.

⁷⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 978, 1166, 1259 i 1844 oraz z 2016 r. poz. 615.

Rozdział 6

Splata kredytu hipotecznego przed terminem

Art. 36. 1. Konsument może w każdym czasie dokonać spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, konsument może wystąpić do kredytodawcy z wnioskiem przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny.

3. Kredytodawca przekazuje konsumentowi na trwałym nośniku informację, o której mowa w ust. 2, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, niezwłocznie po otrzymaniu wniosku konsumenta.

4. Kredytodawca nie może uzależniać przyjęcia spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny od udzielenia konsumentowi informacji, o której mowa w ust. 2.

Art. 37. 1. W przypadku spłaty całości kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny, całkowity koszt kredytu hipotecznego ulega obniżeniu o te koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy, chociażby konsument poniósł je przed tą spłatą.

2. W przypadku spłaty części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 38. 1. Kredytodawca może zastrzec w umowie o kredyt hipoteczny prowizję z tytułu spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w tej umowie.

2. Kredytodawca nie może pobierać prowizji w przypadku spłaty całości lub części kredytu hipotecznego o zmiennej stopie procentowej po upływie roku od dnia zawarcia tej umowy.

3. Prowizja, o której mowa w ust. 1 i 2, nie może być wyższa niż:

- 1) wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłaconej przed terminem części lub całości kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty;
- 2) bezpośrednie koszty kredytodawcy związane z tą spłatą.

4. W przypadku kredytów hipotecznych o zmiennej stopie oprocentowania do wyliczenia wysokości odsetek, o której mowa w ust. 3 pkt 1, przyjmuje się oprocentowanie faktycznej spłaty.

5. W przypadku gdy od dnia faktycznej spłaty przed terminem części lub całości kredytu hipotecznego do dnia uzgodnionego terminu zakończenia umowy pozostaje mniej niż rok, do obliczenia wysokości prowizji na zasadach określonych w ust. 3 pkt 1 przyjmuje się ten okres.

Rozdział 7

Wymagania dla pośredników kredytowych oraz wyznaczonych przedstawicieli świadczących usługi związane z kredytem hipotecznym

Art. 39. 1. Pośrednik kredytowy może prowadzić działalność po uzyskaniu zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego i dokonaniu wpisu do rejestru pośredników kredytowych świadczących usługi pośrednictwa kredytowego w zakresie kredytów hipotecznych.

2. Komisja Nadzoru Finansowego wydaje zezwolenie na wniosek przedsiębiorcy jeżeli:

- 1) nie toczy się wobec niego postępowanie upadłościowe;
- 2) przedsiębiorca będący osobą fizyczną, a w przypadku osób prawnych – założyciele i członkowie organów tych osób, nie byli skazani prawomocnym wyrokiem za umyślne przestępstwo lub przestępstwo skarbowe.

3. Osoby pełniące funkcje zarządcze w podmiocie będącym pośrednikiem kredytowym lub wyznaczonym przedstawicielem oraz personel pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela muszą posiadać wykształcenie wyższe o profilu ekonomicznym lub prawniczym lub udokumentowany udział w szkoleniach zakończonych zdaniem testem kompetencyjnym obejmujących w szczególności wiedzę w zakresie:

- 1) kredytów hipotecznych oraz usług dodatkowych oferowanych zwykle wraz z tymi kredytami;
- 2) przepisów związanych z umowami o kredyt zawieranymi z konsumentami, w szczególności przepisów związanych z ochroną konsumentów i przepisów ustawy;
- 3) procesu zawierania umów sprzedaży nieruchomości;
- 4) wyceny zabezpieczeń wierzytelności;
- 5) organizacji i funkcjonowania ksiąg wieczystych;
- 6) funkcjonowania rynku państwa członkowskiego, w którym pośrednik kredytowy świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym;
- 7) standardów etyki biznesu;
- 8) procesu oceny zdolności kredytowej konsumenta lub, w odpowiednich przypadkach, umiejętność oceny zdolności kredytowej konsumenta;

9) zagadnień finansowych i ekonomicznych.

4. Szkolenia i test kompetencyjny, o których mowa w ust. 3, dla osób pełniących funkcje zarządcze i szkoleniowe w podmiocie będącym pośrednikiem kredytowym lub wyznaczonym przedstawicielem organizuje Komisja Nadzoru Finansowego.

5. Szkolenia i test kompetencyjny, o których mowa w ust. 3 dla personelu pośrednika kredytowego i wyznaczonego przedstawiciela przeprowadza osoba pełniąca funkcje szkoleniowe w podmiocie będącym pośrednikiem kredytowym lub wyznaczonym przedstawicielem, która zdała egzamin kompetencyjny zorganizowany przez Komisję Nadzoru Finansowego.

6. Pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel jest obowiązany wprowadzić politykę zawierającą opisy stanowisk dostosowane do wymogów określonych w ust. 3.

Art. 40. 1. Pośrednik kredytowy jest obowiązany zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe w związku z prowadzeniem działalności lub posiadać inną porównywalną gwarancję na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności zawodowej.

2. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę zakres działalności prowadzonej przez pośrednika kredytowego.

Art. 41. 1. Pośrednik kredytowy w zakresie kredytów hipotecznych może ustanowić wyznaczonego przedstawiciela do wykonywania w jego imieniu działalności w zakresie pośrednictwa kredytowego związanego z kredytem hipotecznym.

2. Pośrednik kredytowy dokonuje weryfikacji i monitorowania spełnienia przez wyznaczonego przedstawiciela wymogów, o których mowa w art. 39 ust. 3–6.

3. Pośrednik kredytowy w zakresie kredytu hipotecznego zawiera umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w art. 40, za szkody powstałe w związku z prowadzeniem działalności przez wyznaczonego przedstawiciela.

4. Po dokonaniu weryfikacji, o której mowa w ust. 2, i stwierdzeniu spełnienia wymogów, o których mowa w art. 39 ust. 3–6 i zawarciu umowy ubezpieczenia, o której mowa w art. 41 ust. 3, pośrednik kredytowy przekazuje dane potwierdzające przeprowadzenie weryfikacji i spełnienie wymogów Komisji Nadzoru Finansowego.

5. Jeżeli wyznaczony przedstawiciel spełnia -wymagania określone w ustawie, Komisja Nadzoru Finansowego wpisuje wyznaczonego przedstawiciela do rejestru w terminie 14 dni od dnia przekazania danych, o którym mowa w ust. 4.

Art. 42. 1. Komisja Nadzoru Finansowego prowadzi w systemie informatycznym rejestr pośredników kredytowych i rejestr ich wyznaczonych przedstawicieli.

2. Komisja Nadzoru Finansowego publikuje rejestry, o których mowa w ust. 1, na urzędowej stronie internetowej.

3. Rejestr pośredników kredytowych zawiera odpowiednio:

- 1) numer wpisu do rejestru;
- 2) dane dotyczące pośrednika kredytowego obejmujące:
 - a) nazwę (firmę),
 - b) numer w rejestrze przedsiębiorców lub numer wpisu w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
 - c) siedzibę i adres albo miejsce zamieszkania i adres oraz adres głównego miejsca wykonywania działalności;
- 3) informacje czy pośrednik kredytowy jest powiązany pośrednikiem kredytowym działającym na rzecz tylko jednego kredytodawcy ze wskazaniem nazwy (firmy) tego kredytodawcy;
- 4) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład zarządu, odpowiedzialnych za działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego;
- 5) informacje czy pośrednik kredytowy świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym w ramach działalności transgranicznej, przez oddział lub przez wyznaczonego przedstawiciela.

4. Rejestr wyznaczonych przedstawicieli pośredników kredytowych zawiera odpowiednio:

- 1) numer wpisu do rejestru;
- 2) dane dotyczące wyznaczonego przedstawiciela obejmujące:
 - a) nazwę (firmę),
 - b) numer w rejestrze przedsiębiorców lub numer wpisu w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
 - c) siedzibę i adres albo miejsce zamieszkania i adres oraz adres głównego miejsca wykonywania działalności;

- 3) nazwę (firmę) pośrednika kredytowego, którego podmiot jest wyznaczonym przedstawicielem;
- 4) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład zarządu, odpowiedzialnych za działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego;
- 5) informacje czy wyznaczony przedstawiciel świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym w ramach działalności transgranicznej.

Art. 43. 1. Powiązany pośrednik kredytowy może prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego kredytów zabezpieczonych hipoteką bez uzyskania zezwolenia, jeżeli działa na rzecz wyłącznie jednego kredytodawcy.

2. Przed rozpoczęciem działalności przez pośrednika, o którym mowa w ust. 1, kredytodawca przekazuje Komisji Nadzoru Finansowego dane dotyczące tego pośrednika, obejmujące:

- 1) nazwę (firmę);
- 2) numer w rejestrze przedsiębiorców lub numer wpisu w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) siedzibę i adres albo miejsce zamieszkania i adres oraz adres głównego miejsca wykonywania działalności.

3. Kredytodawca jest obowiązany monitorować działalność powiązanych pośredników kredytowych w celu zapewnienia przestrzegania przepisów ustawy, w tym zgodności z wymogami dotyczącymi wiedzy i kompetencji powiązanego pośrednika kredytowego i jego personelu.

Rozdział 8

Nadzór nad pośrednikami kredytowymi i wyznaczonymi przedstawicielami

Art. 44. 1. Działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego związanego z kredytami hipotecznymi podlega nadzorowi sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego w zakresie i na zasadach określonych w ustawie oraz w ustawie o nadzorze nad rynkiem finansowym.

2. Nadzór nad działalnością pośredników kredytowych powiązanych z kredytodawcami Komisja Nadzoru Finansowego sprawuje w ramach nadzoru nad działalnością kredytodawcy.

3. Nadzór nad działalnością wyznaczonych przedstawicieli Komisja Nadzoru Finansowego sprawuje w ramach nadzoru nad działalnością pośrednika kredytowego, który ustanowił tego przedstawiciela.

4. Celem nadzoru nad działalnością pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli jest zapewnienie zgodności tej działalności z przepisami ustawy oraz ochrona interesów konsumentów.

5. W ramach nadzoru, o którym mowa w ust.1-4, Komisja Nadzoru Finansowego może:

- 1) wydawać zalecenia w zakresie zapewnienia zgodności działalności z przepisami ustawy oraz podjęcia środków koniecznych do zapobieżenia naruszeniom interesów konsumentów;
- 2) żądać udzielenia pisemnych lub ustnych informacji oraz przekazania danych umożliwiających zapewnienie zgodności prowadzonej działalności pośrednictwa kredytowego związanego z kredytami hipotecznymi z przepisami ustawy.

6. W razie stwierdzenia, że pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel nie wykonuje zaleceń, o których mowa w ust. 5 pkt 1 w wyznaczonym terminie, Komisja Nadzoru Finansowego może:

- 1) nałożyć na osobę zarządzającą bezpośrednio odpowiedzialną za stwierdzone nieprawidłowości karę pieniężną do wysokości trzykrotnego miesięcznego wynagrodzenia brutto tej osoby, wyliczonego na podstawie średniego wynagrodzenia brutto za ostatnie 3 miesiące przed nałożeniem kary;
- 2) nałożyć na podmiot karę pieniężną w wysokości do 50 000 zł;
- 3) wystąpić do organu podmiotu odpowiedzialnego za naruszenie z wnioskiem o odwołanie osoby zarządzającej bezpośrednio odpowiedzialnej za stwierdzone nieprawidłowości;
- 4) zawiesić w czynnościach osobę zarządzającą, o której mowa w pkt 1, do czasu podjęcia uchwały w sprawie wniosku o jej odwołanie przez organy danego podmiotu na najbliższym posiedzeniu; zawieszenie w czynnościach polega na wyłączeniu z podejmowania decyzji zakresie jej praw i obowiązków majątkowych;
- 5) ograniczyć zakres działalności podmiotu lub jego jednostek organizacyjnych;
- 6) cofnąć zezwolenie, o którym mowa w art. 39 ust. 1.

7. W razie stwierdzenia, że pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel nie wykonuje albo nieprawidłowo wykonuje obowiązki, o których mowa w ust. 5 pkt 2, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na podmiot sankcje, o których mowa w ust. 6 pkt 1, 2 i 5.

8. W razie stwierdzenia, że pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel wykonuje działalność z naruszeniem prawa albo stwarza zagrożenie dla interesów

konsumentów Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na podmiot sankcje, o których mowa w ust. 6 pkt 1–4 i 6.

9. Zastosowanie środków, o których mowa w ust. 6 pkt 1–6, następuje w drodze decyzji. Decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 6 pkt 4–6, są natychmiast wykonalne.

10. Ustalając wysokość kary pieniężnej, o której mowa w ust. 6 pkt 2, Komisja Nadzoru Finansowego uwzględnia w szczególności rodzaj i wagę naruszenia, rozmiar prowadzonej działalności oraz sytuację finansową podmiotu.

Art. 45. 1. W celu podejmowania działań określonych w art. 44 w odniesieniu do unijnego pośrednika kredytowego lub pośrednika kredytowego świadczącego usługi pośrednictwa kredytowego w zakresie kredytów hipotecznych na terytorium goszczącego państwa członkowskiego za pośrednictwem wyznaczonego przedstawiciela lub przez oddział Komisja Nadzoru Finansowego współpracuje z właściwymi organami nadzorczymi odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego.

2. Komisja Nadzoru Finansowego przekazuje właściwemu organowi nadzorcemu goszczącego państwa członkowskiego, na żądanie lub z własnej inicjatywy, informacje niezbędne do osiągnięcia celów współpracy, o której mowa w ust. 1, w szczególności w przypadkach stwierdzenia lub podejrzenia naruszenia prawa przez wyznaczonego przedstawiciela lub oddział.

3. Komisja Nadzoru Finansowego może udzielać informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zadań wynikających z ustawy:

- 1) właściwym organom nadzorczym, w przypadkach określonych w ust. 2;
- 2) bankom centralnym innych państw członkowskich lub innym instytucjom państw członkowskich wykonującym zadania z zakresu polityki monetarnej oraz innym organom publicznym innych państw członkowskich wykonującym zadania z zakresu nadzoru nad rynkiem finansowym;
- 3) organom i instytucjom Unii Europejskiej właściwym w zakresie spraw związanych z nadzorem nad kredytodawcami lub pośrednikami kredytowymi świadczącymi usługi związane z kredytem zabezpieczonym hipoteką.

4. Udzielenie informacji, o których mowa w ust. 2, może nastąpić jeżeli:

- 1) zapewnione jest wykorzystanie udzielonych informacji wyłącznie na potrzeby wykonywanych przez te organy zadań z zakresu nadzoru nad pośrednikami kredytowymi lub kredytodawcami;

- 2) zagwarantowane jest, że przekazywanie udzielonych informacji poza te organy jest możliwe wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Komisja Nadzoru Finansowego;
- 3) nie narusza to zasad ochrony informacji wynikających z przepisów odrębnych.

Art. 46. 1. W przypadku gdy unijny pośrednik kredytowy lub jego wyznaczony przedstawiciel, prowadząc działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, narusza przepisy prawa polskiego, Komisja Nadzoru Finansowego:

- 1) wzywa ten podmiot w formie pisemnej do przestrzegania przepisów prawa polskiego i wyznacza jej termin usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości;
- 2) po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu, o którym mowa w pkt 1, zawiadamia właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o stwierdzonych nieprawidłowościach.

2. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, jeżeli zastosowanie procedury, o której mowa w ust. 1 pkt 2, skutkowałoby nadmierną zwłoką, mogącą bezpośrednio zagrażać ważnym interesom konsumentów, Komisja Nadzoru Finansowego może odpowiednio zastosować środki, o których mowa w art. 44 ust. 6 pkt 1, 3 i 4, zawiadamiając właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o stwierdzonych nieprawidłowościach i podjętych środkach.

3. Jeżeli mimo zastosowania środków nadzoru przez właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego, unijny pośrednik kredytowy lub jego wyznaczony przedstawiciel prowadzący działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nadal nie przestrzegają przepisów ustawy, Komisja Nadzoru Finansowego może zastosować odpowiednio środki określone w art. 44 ust. 6 pkt 1, 3 i 4.

4. Przepis ust. 3 stosuje się także w przypadku gdy:

- 1) środki zastosowane przez właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego okazały się nieadekwatne do zaistniałego naruszenia lub niemożliwe do zastosowania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego bez uzasadnienia odmawiają zastosowania środków nadzorczych albo w sposób nieuzasadniony zwlekają z ich zastosowaniem.

5. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 4, Komisja Nadzoru Finansowego powiadamia właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o zastosowanych środkach nadzorczych.

6. Do decyzji Komisji Nadzoru Finansowego, o których mowa w ust. 2–4, przepisu art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23) nie stosuje się.

7. Od decyzji, o których mowa w ust. 2–4 unijny pośrednik kredytowy lub jego wyznaczony przedstawiciel może wnieść skargę do sądu administracyjnego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji.

Art. 47. 1. Komisja Nadzoru Finansowego może przeprowadzać kontrolę działalności podmiotu działającego w charakterze pośrednika kredytowego świadczącego usługi pośrednictwa w zakresie kredytu hipotecznego.

2. Czynności kontrolne są wykonywane przez pracowników Urzędu Komisja Nadzoru Finansowego po okazaniu legitymacji służbowej oraz doręczeniu upoważnienia wydanego przez Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego lub upoważnioną przez niego osobę.

3. Pracownicy, o których mowa w ust. 2, w zakresie ustalonym w upoważnieniu, mają prawo:

- 1) wstępu do pomieszczeń kontrolowanego podmiotu;
- 2) swobodnego dostępu do oddzielnego pomieszczenia biurowego i środków łączności;
- 3) wglądu do dokumentów kontrolowanego podmiotu oraz żądania sporządzenia kopii, odpisów i wyciągów z tych dokumentów;
- 4) wglądu do danych zawartych w systemie informatycznym kontrolowanego podmiotu oraz żądania sporządzenia kopii lub wyciągów z tych danych, w tym w postaci dokumentów elektronicznych.

4. Do kontroli działalności gospodarczej przedsiębiorcy stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 5 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 584, z późn. zm.⁸⁾).

Art. 48. 1. Pośrednicy kredytowi są obowiązani do wnoszenia wpłat na pokrycie kosztów nadzoru w kwocie nieprzekraczającej 0,003 % sumy przychodów z działalności związanej z pośrednictwem w zakresie kredytów zabezpieczonych hipoteką.

2. Należności z tytułu wpłat, o których mowa w ust. 1, podlegają egzekucji w trybie przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

3. Prezes Rady Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:

⁸⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 266, 699, 978, 875, 1197, 1268, 1272, 1618, 1649, 1688, 1712, 1844 i 1893 oraz z 2016 r. poz. 65, 352 i 615.

- 1) terminy uiszczania, wysokość i sposób obliczania wpłat, o których mowa w ust. 1;
 - 2) sposób i terminy rozliczenia należności z tytułu wpłat, o których mowa w ust. 1
- uwzględniając konieczność zapewnienia skuteczności sprawowanego nadzoru, mając zarazem na względzie, aby wysokość wpłat na pokrycie kosztów nadzoru nie wpływała w istotny sposób na zwiększenie kosztów działalności podmiotów obowiązanych do ich uiszczenia.

Rozdział 9

Prowadzenie działalności transgranicznej i unijni pośrednicy kredytowi

Art. 49. 1. Pośrednik kredytowy zawiadamia Komisję Nadzoru Finansowego o zamiarze prowadzenia działalności transgranicznej. Zawiadomienie powinno wskazywać państwa członkowskie, w których pośrednik zamierza prowadzić działalność transgraniczną w zakresie świadczenia usług pośrednictwa kredytowego dotyczącego kredytów hipotecznych lub za pośrednictwem wyznaczonego przedstawiciela, składając jednocześnie wniosek o dokonanie wpisu oddziału lub wyznaczonego przedstawiciela do rejestru.

2. Komisja Nadzoru Finansowego przesyła zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, właściwym organom nadzorczym goszczącego państwa członkowskiego w terminie miesiąca od dnia jego otrzymania i powiadamia o tym zainteresowany podmiot.

3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, zawiera:

- 1) nazwę państwa członkowskiego, w którym podmiot zamierza prowadzić działalność, w ramach działalności transgranicznej lub przez wyznaczonego przedstawiciela;
- 2) nazwę (firmę), siedzibę i adres podmiotu działającego w charakterze pośrednika kredytowego;
- 3) nazwę (firmę) i adres oddziału lub imię i nazwisko albo nazwę (firmę) wyznaczonego przedstawiciela, a także siedzibę i adres albo miejsce zamieszkania i adres oraz adres głównego miejsca wykonywania działalności;
- 4) imiona i nazwiska osób odpowiedzialnych za zarządzanie działalnością wyznaczonego przedstawiciela.

Art. 50. 1. Unijny pośrednik kredytowy może wykonywać na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego kredytów hipotecznych w ramach działalności transgranicznej lub przez wyznaczonego przedstawiciela w zakresie wynikającym z zezwolenia wydanego przez właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego.

2. Unijny pośrednik kredytowy może rozpocząć wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności w zakresie pośrednictwa kredytowego dotyczącego kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez wyznaczonego przedstawiciela po upływie miesiąca od dnia otrzymania przez Komisję Nadzoru Finansowego od właściwych organów nadzorczych macierzystego państwa członkowskiego następujących informacji:

- 1) nazwy (firmy) podmiotu, lub imienia i nazwiska albo nazwy (firmy) wyznaczonego przedstawiciela i adresu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, pod którym będzie możliwe uzyskanie dokumentów dotyczących jego działalności;
- 2) imion i nazwisk osób odpowiedzialnych za zarządzanie podmiotem lub działalnością wyznaczonego przedstawiciela w zakresie działalności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 3) nazwy (firmy) oraz adresu głównego miejsca wykonywania działalności podmiotu w państwie macierzystym.

3. O zamiarze dokonania zmiany danych, o których mowa w ust. 2, unijny pośrednik kredytowy zawiadamia Komisję Nadzoru Finansowego najpóźniej na miesiąc przed dokonaniem takiej zmiany. Zmiany mają charakter wiążący od dnia otrzymania przez Komisję Nadzoru Finansowego od właściwych organów nadzorczych państwa macierzystego zawiadomienia potwierdzającego powiadomienie tych organów o ich dokonaniu.

Art. 51. 1. Komisja Nadzoru Finansowego wszczyna postępowanie o cofnięcie zezwolenia, o którym mowa w art. 39 ust. 1, w przypadku gdy pośrednik kredytowy:

- 1) wyraźnie zrzeka się zezwolenia na prowadzenie działalności, o którym mowa w art. 41 ust. 1 lub nie prowadził działalności pośrednictwa kredytowego w zakresie kredytu zabezpieczonego hipoteką przez okres sześciu miesięcy;
- 2) uzyskał zezwolenie na prowadzenie działalności, o którym mowa w art. 39 ust. 1 na podstawie fałszywych oświadczeń, dokumentów lub w inny sposób niezgodny z przepisami ustawy;
- 3) nie spełnia wymogów, na podstawie których zezwolenie na prowadzenie działalności zostało udzielone;
- 4) poważnie lub systematycznie narusza przepisy ustawy.

2. Cofnięcie zezwolenia na prowadzenie działalności wydawane jest w drodze decyzji.

3. W przypadku gdy Komisja Nadzoru Finansowego wydała decyzję o cofnięciu zezwolenia, o którym mowa w art. 39 ust. 1, a podmiot prowadzi działalność pośrednictwa

kredytowego związanego z kredytem zabezpieczonym hipoteką na terytorium innych państw członkowskich w ramach działalności transgranicznej, przez oddział lub wyznaczonego przedstawiciela, Komisja Nadzoru Finansowego powiadamia właściwe organy goszczących państw członkowskich o wydaniu decyzji w terminie 14 dni.

4. W przypadku wydania decyzji o cofnięciu zezwolenia, o którym mowa w art. 39 ust. 1, Komisja Nadzoru Finansowego niezwłocznie wykreśla podmiot z rejestru, o którym mowa w art. 42.

Rozdział 11

Działalność instytucji pożyczkowych udzielających kredytów hipotecznych

Art. 52. 1. Instytucja pożyczkowa może prowadzić działalność wyłącznie w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółki akcyjnej.

2. Minimalny kapitał zakładowy instytucji pożyczkowej wynosi 5 000 000 zł.

3. Kapitał zakładowy, o którym mowa w ust. 2, może być pokryty wyłącznie wkładem pieniężnym. Środki na pokrycie tego kapitału nie mogą pochodzić z kredytu, pożyczki, emisji obligacji lub ze źródeł nieudokumentowanych.

4. Do członka zarządu, rady nadzorczej, komisji rewizyjnej, prokurenta instytucji pożyczkowej oraz personelu odpowiedzialnego za udzielanie kredytów hipotecznych przepisy art. 39 ust. 3–6 stosuje się odpowiednio.

5. Do wniosku o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego dołącza się:

- 1) zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności za przestępstwo skarbowe dotyczące członków zarządu, rady nadzorczej i komisji rewizyjnej lub ich oświadczenia następującej treści: "Świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny oświadczam, że nie byłem skazany za przestępstwo skarbowe."; klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań;
- 2) zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności za przestępstwa określone w ust. 4 dotyczące prokurenta lub jego oświadczenie następującej treści: "Świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny oświadczam, że nie byłem skazany za przestępstwa, o których mowa w art. 59a ust. 4 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim."; klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań;

- 3) oświadczenie, że spółka zamierza prowadzić działalność gospodarczą w zakresie udzielania kredytów hipotecznych jako instytucja pożyczkowa;
- 4) dokumenty potwierdzające spełnienie wymagań określonych w art. 39 ust. 3.

7. Instytucja pożyczkowa może udostępniać instytucji utworzonej na podstawie art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe informacje w zakresie niezbędnym do oceny zdolności kredytowej konsumenta na zasadach określonych w art. 59b ustawy o kredycie konsumenckim.

8. Instytucja pożyczkowa i podmiot, o którym mowa w ust. 7, oraz osoby w nich zatrudnione, w tym na podstawie umowy o dzieło, umowy zlecenia lub innej umowy o podobnym charakterze, są obowiązane zachować w tajemnicy informacje stanowiące tajemnicę bankową, udostępnione zgodnie z art. 105 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe. Przetwarzanie tych informacji przez instytucję pożyczkową i podmiot, o którym mowa w ust. 7, może być wykonywane wyłącznie w celu oceny zdolności i analizy ryzyka kredytowego.

9. Obowiązek, o którym mowa w ust. 8, trwa również po zaprzestaniu prowadzenia działalności jako instytucja pożyczkowa oraz po ustaniu stosunków prawnych, o których mowa w ust. 8.

Art. 53. 1 Działalność w charakterze instytucji pożyczkowej udzielającej kredytu hipotecznego jest działalnością regulowaną i wymaga zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego.

2. Działalność w charakterze instytucji pożyczkowej udzielającej kredytu hipotecznego może być wykonywana po uzyskaniu wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych udzielających kredytów hipotecznych.

3. Zezwolenie, o którym mowa w ust. 1, wydawane jest w drodze decyzji administracyjnej.

4. Do wniosku o wydanie zezwolenia dołącza się dokumenty potwierdzające kwalifikacje, o których mowa w art. 39 ust. 3.

Art. 54. 1. Do wniosku o wydanie zezwolenia, o którym mowa w art. 53 ust. 1, wnioskodawca dołącza:

- 1) aktualną informację o numerze wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego;
- 2) statut, akt założycielski albo umowę spółki;
- 3) program działalności i plan finansowy na okres co najmniej trzyletni;

- 4) dokumenty potwierdzające posiadanie środków finansowych przeznaczonych na kapitał zakładowy, o których mowa w art. 54 ust. 2;
- 5) dane pozwalające na ustalenie tożsamości osób zarządzających oraz osób, które bezpośrednio lub pośrednio posiadają pakiet akcji lub udziałów w spółce zamierzającej udzielać kredytów zabezpieczonych hipoteką jako instytucja pożyczkowa, ze wskazaniem wielkości należącego do nich pakietu akcji lub udziałów;
- 6) dokumenty i informacje pozwalające na ocenę, czy wnioskodawca i osoby, o których mowa w art. 52 ust. 4, dają rękojmię ostrożnego i stabilnego zarządzania instytucją pożyczkową, w szczególności:
 - a) dokumenty pozwalające na ocenę, czy osoby zarządzające posiadają wykształcenie i doświadczenie zawodowe z obszarów, o których mowa w art. 39 ust. 3,
 - b) informacje dotyczące skazania za przestępstwo lub przestępstwo skarbowe, postępowań warunkowo umorzonych oraz zakończonych ukaraniem postępowań dyscyplinarnych, jak również innych zakończonych postępowań administracyjnych i cywilnych, dotyczących wnioskodawcy lub osób, o których mowa w art. 52 ust. 4,
 - c) informacje o toczących się postępowaniach karnych w sprawach o przestępstwo umyślne, z wyłączeniem przestępstw ściganych z oskarżenia prywatnego, postępowaniach w sprawie o przestępstwo skarbowe, jak również o toczących się postępowaniach administracyjnych, dyscyplinarnych i cywilnych – prowadzonych przeciwko osobom, o których mowa w art. 52 ust. 4, lub związanych z działalnością tych osób albo wnioskodawcy.

2. Wnioskodawca oraz instytucja pożyczkowa, po uzyskaniu zezwolenia, niezwłocznie powiadamia Komisję Nadzoru Finansowego o każdej zmianie mającej wpływ na aktualność informacji i dokumentów dołączonych do wniosku.

Art. 55. 1. W toku postępowania w sprawie wydania zezwolenia, o którym mowa w art. 52 ust. 1, Komisja Nadzoru Finansowego:

- 1) wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku, jeżeli wniosek nie odpowiada wymaganiom określonym w art. 54 ust. 1;
- 2) może żądać uzupełniających informacji do dokumentów, o których mowa w art. 54 ust. 1, niezbędnych do rozstrzygnięcia sprawy.

2. Komisja Nadzoru Finansowego wydaje decyzję w przedmiocie zezwolenia w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania wniosku lub jego uzupełnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

Art. 56. 1. Komisja Nadzoru Finansowego prowadzi w systemie informatycznym rejestr instytucji pożyczkowych udzielających kredytów hipotecznych.

3. Komisja Nadzoru Finansowego publikuje rejestr na urzędowej stronie internetowej.

4. Rejestr instytucji pożyczkowych udzielających kredyt zabezpieczony hipoteką zawiera odpowiednio:

- 1) numer wpisu do rejestru;
- 2) dane dotyczące instytucji pożyczkowej udzielającej kredytu hipotecznego, obejmujące:
 - a) nazwę (firmę),
 - b) numer wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego,
 - c) siedzibę i adres oraz adres głównego miejsca wykonywania działalności.

Rozdział 12

Nadzór nad instytucjami pożyczkowymi prowadzącymi działalność w zakresie udzielania kredytów hipotecznych

Art. 57. 1. Działalność instytucji pożyczkowych udzielających kredytu hipotecznego podlega nadzorowi sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego w zakresie i na zasadach określonych w ustawie oraz w ustawie o nadzorze nad rynkiem finansowym.

2. Celem nadzoru nad podmiotami, o których mowa w ust. 1, jest zapewnienie zgodności ich działalności z przepisami ustawy oraz ochrona interesów konsumentów.

3. Komisja Nadzoru Finansowego w ramach sprawowanego nadzoru może:

- 1) wezwać instytucje pożyczkową do przekazania w wyznaczonym terminie wszelkich informacji niezbędnych dla realizacji celów nadzoru, o których mowa w ust. 2;
- 2) zażądać okresowego przekazywania przez instytucje pożyczkową określonych danych niezbędnych do oceny sytuacji finansowej instytucji pożyczkowej;
- 3) wydawać instytucji pożyczkowej zalecenia w zakresie:
 - a) zapewnienia zgodności działalności instytucji pożyczkowej z przepisami ustawy;
 - b) podjęcia środków koniecznych dla zapobieżenia naruszeniom interesów konsumentów.

4. Komisja Nadzoru Finansowego może wydawać rekomendacje dotyczące dobrych praktyk ostrożnego i stabilnego zarządzania instytucjami pożyczkowymi, mając na uwadze ochronę interesów konsumentów.

Art. 58. 1. Komisja Nadzoru Finansowego może przeprowadzać kontrolę działalności i sytuacji finansowej instytucji pożyczkowej oraz powiązanych pośredników kredytowych.

2. Czynności kontrolne są wykonywane przez pracowników Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego po okazaniu legitymacji służbowej oraz doręczeniu upoważnienia wydanego przez Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego lub upoważnioną przez niego osobę.

3. Pracownicy, o których mowa w ust. 2, w zakresie ustalonym w upoważnieniu, mają prawo:

- 1) wstępu do pomieszczeń kontrolowanego podmiotu;
- 2) swobodnego dostępu do oddzielnego pomieszczenia biurowego i środków łączności;
- 3) wglądu do dokumentów kontrolowanego podmiotu oraz żądania sporządzenia kopii, odpisów i wyciągów z tych dokumentów;
- 4) wglądu do danych zawartych w systemie informatycznym kontrolowanego podmiotu oraz żądania sporządzenia kopii lub wyciągów z tych danych, w tym w postaci dokumentów elektronicznych.

4. Do kontroli działalności gospodarczej przedsiębiorcy stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 5 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej.

Art. 59. 1. W razie stwierdzenia, że instytucja pożyczkowa nie wykonuje albo nieprawidłowo wykonuje zalecenia, o których mowa w art. 57 ust. 3 pkt 3, Komisja Nadzoru Finansowego może:

- 1) nałożyć na członków zarządu lub prokurentów instytucji pożyczkowej karę pieniężną do wysokości dziesięciokrotnego ostatnio ogłoszonego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw;
- 2) nałożyć na instytucje pożyczkową karę w wysokości do 10 % przychodu wskazanego w ostatnim sprawozdaniu finansowym, a w przypadku braku takiego sprawozdania – karę finansową w wysokości 10 % prognozowanego przychodu określonego na podstawie planu finansowego, o którym mowa w art. 54 ust. 1 pkt 3;
- 3) wystąpić do organu instytucji pożyczkowej z wnioskiem o odwołanie osoby zarządzającej bezpośrednio odpowiedzialnej za stwierdzone nieprawidłowości;
- 4) zawiesić w czynnościach osobę zarządzającą, o której mowa w pkt 1, do czasu podjęcia uchwały w sprawie wniosku o jej odwołanie przez organy podmiotu na najbliższym posiedzeniu; zawieszenie w czynnościach polega na wyłączeniu z podejmowania decyzji za podmiot w zakresie jej praw i obowiązków majątkowych;
- 5) ograniczyć zakres działalności podmiotu lub jego jednostek organizacyjnych;
- 6) cofnąć zezwolenie, o którym mowa w art. 53 ust. 1.

2. W razie stwierdzenia, że instytucja pożyczkowa nie wykonuje albo nieprawidłowo wykonuje obowiązek udzielenia informacji lub przekazywania danych, o którym mowa w art. 57 ust. 3 pkt 1 i 2, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć sankcje, o których mowa w ust. 1 w pkt 1, 2 i 5.

3. W razie stwierdzenia, że działalność instytucji pożyczkowej jest wykonywana z naruszeniem prawa albo stwarza zagrożenie dla interesów konsumentów Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć sankcje, o których mowa w ust. 1 pkt 1–4 i 6

4. Ustalając wysokość kary pieniężnej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, Komisja Nadzoru Finansowego uwzględnia w szczególności rodzaj i wagę naruszenia, rozmiar prowadzonej działalności oraz sytuację finansową instytucji pożyczkowej.

5. Zastosowanie środków, o których mowa w ust. 1 pkt 1–6, następuje w drodze decyzji. Decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 4–6, są natychmiast wykonalne.

6. Decyzja Komisji Nadzoru Finansowego o ograniczeniu zakresu działalności może zawierać warunki i terminy, a decyzja o nałożeniu kary pieniężnej zawiera termin zapłaty należności.

7. W przypadku zastosowania sankcji, o której mowa w ust. 1 pkt 6, Komisja Nadzoru Finansowego niezwłocznie powiadamia właściwe organy nadzorcze państwa członkowskiego, w którym krajowa instytucja pożyczkowa prowadzi działalność transgraniczną, lub przez oddział.

Art. 60. Komisja Nadzoru Finansowego zawiesza w czynnościach osobę zarządzającą instytucją pożyczkową w przypadku:

- 1) przedstawienia tej osobie zarzutów w postępowaniu karnym lub w postępowaniu w sprawie o przestępstwo skarbowe;
- 2) spowodowania przez tę osobę znacznych strat majątkowych instytucji pożyczkowej.

Art. 61. 1. W celu podejmowania działań określonych w art. 57 w odniesieniu do unijnej instytucji pożyczkowej świadczącej transgraniczne usługi związane z kredytami hipotecznymi na terytorium goszczącego państwa członkowskiego lub przez oddział, Komisja Nadzoru Finansowego współpracuje z właściwymi organami nadzorczymi odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego.

2. Komisja Nadzoru Finansowego przekazuje właściwemu organowi nadzorcemu goszczącego państwa członkowskiego, na żądanie lub z własnej inicjatywy, informacje

niezbędne do osiągnięcia celów współpracy, o której mowa w ust. 1, w szczególności w przypadkach stwierdzenia lub podejrzenia naruszenia prawa przez oddział.

3. Komisja Nadzoru Finansowego może udzielać informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zadań wynikających z ustawy:

- 1) właściwym organom nadzorczym, w przypadkach określonych w ust. 2;
- 2) bankom centralnym innych państw członkowskich lub innym instytucjom państw członkowskich wykonującym zadania z zakresu polityki monetarnej oraz innym organom publicznym innych państw członkowskich wykonującym zadania z zakresu nadzoru nad rynkiem finansowym;
- 3) organom i instytucjom Unii Europejskiej właściwym w zakresie spraw związanych z nadzorem nad instytucjami pożyczkowymi świadczącymi usługi związane z kredytem zabezpieczonym hipoteką.

4. Udzielenie informacji, o których mowa w ust. 2, może nastąpić jeżeli:

- 1) zapewnione jest wykorzystanie udzielonych informacji wyłącznie na potrzeby wykonywanych przez te organy zadań z zakresu nadzoru nad pośrednikami kredytowymi lub kredytodawcami;
- 2) zagwarantowane jest, że przekazywanie udzielonych informacji poza te organy jest możliwe wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Komisja Nadzoru Finansowego;
- 3) nie narusza to zasad ochrony informacji wynikających z przepisów odrębnych.

Art. 62. 1. W przypadku gdy unijna instytucja pożyczkowa, prowadząc działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, narusza przepisy prawa polskiego, Komisja Nadzoru Finansowego:

- 1) wzywa ten podmiot w formie pisemnej do przestrzegania przepisów prawa polskiego i wyznacza jej termin usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości;
- 2) po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu, o którym mowa w pkt 1, zawiadamia właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o stwierdzonych nieprawidłowościach.

2. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, jeżeli zastosowanie procedury, o której mowa w ust. 1 pkt 2, skutkowałoby nadmierną zwłoką, mogącą bezpośrednio zagrażać ważnym interesom konsumentów, Komisja Nadzoru Finansowego może odpowiednio zastosować środki, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 3–5, zawiadamiając właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o stwierdzonych nieprawidłowościach i podjętych środkach.

3. Jeżeli mimo zastosowania środków nadzoru przez właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego, unijna instytucja pożyczkowa prowadząca działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nadal nie przestrzegają przepisów ustawy, Komisja Nadzoru Finansowego może zastosować odpowiednio środki określone w art. 59 ust. 1 pkt 3–5.

4. Przepis ust. 3 stosuje się także w przypadku gdy:

- 1) środki zastosowane przez właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego okazały się nieadekwatne do zaistniałego naruszenia lub niemożliwe do zastosowania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego bez uzasadnienia odmawiają zastosowania środków nadzorczych albo w sposób nieuzasadniony zwlekają z ich zastosowaniem.

5. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 4, Komisja Nadzoru Finansowego powiadamia właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o zastosowanych środkach nadzorczych.

6. Do decyzji Komisji Nadzoru Finansowego, o których mowa w ust. 2–4, przepisu art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23) nie stosuje się.

7. Od decyzji, o których mowa w ust. 2–4 unijna instytucja pożyczkowa lub jego wyznaczony przedstawiciel może wnieść skargę do sądu administracyjnego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji.

Art. 63. 1. Instytucje pożyczkowe są obowiązane do wnoszenia wpłat na pokrycie kosztów nadzoru w kwocie nieprzekraczającej 0,003 % sumy bilansowej aktywów.

2. Należności z tytułu wpłat, o których mowa w ust. 1, podlegają egzekucji w trybie przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

3. Prezes Rady Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) terminy uiszczania, wysokość i sposób obliczania wpłat, o których mowa w ust. 1,
 - 2) sposób i terminy rozliczenia należności z tytułu wpłat, o których mowa w ust. 1
- uwzględniając konieczność zapewnienia skuteczności sprawowanego nadzoru, mając zarazem na względzie, aby wysokość wpłat na pokrycie kosztów nadzoru nie wpływała w istotny sposób na zwiększenie kosztów działalności podmiotów obowiązanych do ich uiszczenia.

Rozdział 13

Przepisy karne

Art. 64. 1. Kto bez wymaganego zezwolenia prowadzi działalność w zakresie udzielania kredytów hipotecznych podlega grzywnie do 500 000 złotych i karze pozbawienia wolności do lat 2. .

2. Kto prowadzi działalność jako pośrednik kredytowy w rozumieniu art. 3 pkt 5 bez zezwolenia, o którym mowa w art. 39 ust. 1, podlega grzywnie do 100 000 złotych i karze pozbawienia wolności do lat 2.

Art. 65. Kto, będąc członkiem zarządu podmiotu prowadzącego działalność instytucji pożyczkowej w rozumieniu art. 5 pkt 4 lub osobą uprawnioną do jego reprezentacji nie spełnia warunków, o których mowa w art. 55, podlega grzywnie do 500 000 złotych i karze pozbawienia wolności do lat 2.

Art. 66. Kto, będąc obowiązany do zachowania w tajemnicy informacji, o których mowa w art. 54 ust. 8, ujawnia lub wykorzystuje te informacje niezgodnie z upoważnieniem określonym w ustawie, podlega grzywnie do 1 000 000 złotych i karze pozbawienia wolności do lat 3.

Art. 67. 1. Kto, będąc do tego obowiązany, nie przekazuje do instytucji utworzonej na podstawie art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe informacji o całkowitym wykonaniu zobowiązania albo jego wygaśnięciu, stwierdzeniu nieistnienia zobowiązania albo korekcie jego wysokości oraz o nowo powstałych zobowiązaniach w terminie 7 dni od wystąpienia zdarzenia uzasadniającego przekazanie informacji, podlega grzywnie do 30 000 złotych.

2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1, będąc członkiem zarządu podmiotu będącego kredytodawcą w rozumieniu art. 3 pkt 3 lub osobą uprawnioną do jego reprezentacji.

Art. 68. Kto prowadzi działalność polegającą na świadczeniu usług, o których mowa w art. 3 pkt 30, wbrew przepisom ustawy podlega karze grzywny do 50 000 zł lub karze pozbawienia wolności do lat 3.

Rozdział 14

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 69. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe w art. 105 w ust. 4 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) instytucjom pożyczkowym i podmiotom, o których mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim oraz instytucjom pożyczkowym w rozumieniu ustawy z dnia ... 2016 r. o kredycie hipotecznym (Dz. U. z 2016 r. poz. ...) – na zasadzie wzajemności, informacji stanowiących odpowiednio tajemnicę bankową oraz informacje udostępnione przez instytucje pożyczkowe oraz podmioty, o których mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, a także instytucje pożyczkowe w rozumieniu ustawy z dnia ... 2016 r. o kredycie hipotecznym, w zakresie niezbędnym do oceny zdolności kredytowej konsumenta, o której mowa odpowiednio w art. 9 ustawy o kredycie konsumenckim i w art. 19 ustawy o kredycie hipotecznym, i analizy ryzyka kredytowego.”.

Art. 70. W ustawie stawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Przez umowę o kredyt konsumencki rozumie się także umowę o kredyt niezabezpieczony hipoteką, który jest przeznaczony na remont domu albo lokalu mieszkalnego.”;

2) w art. 4:

a) w ust. 1:

– pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) o świadczenie usług maklerskich zawieranych z podmiotami, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 94, z późn. zm.⁹⁾”;

– uchyla się pkt 6,

b) w ust. 2 uchyla się pkt 1;

3) w art. 5:

⁹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 586, z 2015 r. poz. 73, 978, 1045, 1223, 1260, 1348, 1505, 1513, 1634, 1844 i 1890 oraz z 2016 r. poz. 65 i 615.

- a) w pkt 6 lit. b otrzymuje brzmienie:
„b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach”;
- b) pkt 7 otrzymuje brzmienie:
„7) całkowita kwota kredytu – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt lub dla umów, dla których nie przewidziano maksymalnej kwoty, suma wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt”;
- 4) w art. 7 w ust. 1:
- a) zdanie wprowadzające otrzymuje brzmienie:
„Kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego zawierających dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego, w szczególności stopę oprocentowania, podaje konsumentowi w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny.”;
- b) pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) stopę oprocentowania kredytu łącznie z informacją o tym, czy jest to stopa stała lub zmienna lub czy też zastosowanie mają obydwie te stopy; informacje te podaje się wraz z wyodrębnieniem opłat uwzględnianych w całkowitym koszcie kredytu.”;
- 5) po art. 7 dodaje się art. 7a i 7b w brzmieniu:
- „Art. 7a. Informacje, o których mowa w art. 7 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego.
- Art. 7b. 1. Kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego innych niż reklamy, o których mowa w art. 7 ust. 1, podaje konsumentowi rzeczywistą roczną stopę oprocentowania.
2. Informację o której mowa w ust. 1 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie.”;

6) w art. 8 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Informacje, o których mowa w art. 7 ust. 1–3 oraz art. 7b, kredytodawca lub pośrednik kredytowy podaje na podstawie reprezentatywnego przykładu.”;

7) w art. 13 w ust. 1:

a) zdanie wprowadzające otrzymuje brzmienie:

„Kredytodawca lub pośrednik kredytowy przed zawarciem umowy o kredyt konsumencki jest zobowiązany podać konsumentowi, na trwałym nośniku, w czasie umożliwiającym zapoznanie się z tymi informacjami.”;

b) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy oprocentowania oraz, jeśli są dostępne, wszelkie indeksy lub stopy referencyjne mające zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu, a także okresy, warunki i procedury zmian stopy oprocentowania kredytu; jeżeli umowa o kredyt konsumencki przewiduje różne stopy oprocentowania, informacje te podaje się dla wszystkich stosowanych stóp procentowych w danym okresie obowiązywania umowy.”;

c) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta.”;

d) po pkt 7 dodaje się pkt 7a i 7b w brzmieniu:

„7a) rzeczywistą roczną stopę oprocentowania przedstawioną za pomocą reprezentatywnego przykładu; reprezentatywny przykład obejmuje wszystkie założenia przyjęte do obliczenia tej stopy; w przypadku gdy konsument poinformował kredytodawcę o co najmniej jednym ze składników preferowanego przez siebie kredytu, takim jak okres obowiązywania umowy o kredyt lub całkowita kwota kredytu, składniki te powinny być uwzględnione w reprezentatywnym przykładzie;

7b) informację, że inne mechanizmy dokonywania wypłat mogą spowodować zastosowanie wyższej rocznej stopy oprocentowania – jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat, w odniesieniu do których obowiązują różne opłaty i stopy oprocentowania, a kredytodawca korzysta z założenia, o którym mowa w załączniku nr 4 ust. 4 pkt 2.”;

e) pkt 8–10 otrzymują brzmienie:

- „8) zasady i terminy spłaty kredytu oraz w odpowiednich przypadkach kolejność zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet należności kredytodawcy; jeżeli w ramach kredytu stosuje się różne stopy oprocentowania dla różnych należności kredytodawcy, należy także podać kolejność zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania;
- 9) informację dotyczącą obowiązku zawarcia umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia, w przypadku, gdy zawarcie takiej umowy jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach;
- 10) w odpowiednich przypadkach informację o innych kosztach, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt konsumencki, w szczególności o odsetkach, prowizjach, marżach, opłatach, w tym opłatach za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których zapisywane są zarówno transakcje płatności jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie z instrumentów płatniczych zarówno dla transakcji płatności jak i dla wypłat oraz kosztach usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, jeżeli są znane kredytodawcy, oraz warunki na jakich koszty te mogą ulec zmianie;”
- f) pkt 18 otrzymuje brzmienie:
- „18) informację o prawie konsumenta do niezwłocznego otrzymania bezpłatnej informacji na temat wyników przeprowadzonej w celu oceny zdolności kredytowej weryfikacji w bazie danych;”;
- 8) art. 17 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 17. 1. Kredytodawca lub pośrednik kredytowy przed zawarciem umowy o kredyt w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym jest zobowiązany podać konsumentowi, na trwałym nośniku, dane, o których mowa w art. 13 ust. 1. Informacje te podawane są konsumentowi w czasie umożliwiającym konsumentowi zapoznanie się z tymi informacjami.”;
- 9) uchyla się art. 22 i 23;
- 10) w art. 30 w ust. 1:
- a) pkt 6 otrzymuje brzmienie:
- „6) stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy, a także okresy, warunki i procedury zmiany stopy oprocentowania wraz z podaniem indeksu

lub stopy referencyjnej, o ile ma zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu; jeżeli umowa o kredyt konsumencki przewiduje różne stopy oprocentowania, informacje te podaje się dla wszystkich stosowanych stóp procentowych w danym okresie obowiązywania umowy;”;

b) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) zasady i terminy spłaty kredytu, w szczególności kolejności zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet należności kredytodawcy, w tym informację o prawie, o którym mowa w art. 37 ust. 1; jeżeli w ramach kredytu stosuje się różne stopy oprocentowania dla różnych należności kredytodawcy, należy także podać kolejność zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania;”;

c) pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) informację o innych kosztach, które konsument zobowiązany jest ponieść w związku z umową o kredyt konsumencki, w szczególności o opłatach, w tym opłatach za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których zapisywane są zarówno transakcje płatności jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie ze środków płatniczych zarówno dla transakcji płatności jak i dla wypłat, prowizjach, marżach oraz kosztach usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, jeżeli są znane kredytodawcy, oraz warunki na jakich koszty te mogą ulec zmianie;”;

d) pkt 16 i 17 otrzymuje brzmienie:

„16) prawo konsumenta do spłaty kredytu przed terminem oraz procedurę spłaty kredytu przed terminem;

17) informację o prawie kredytodawcy do otrzymania prowizji za spłatę kredytu przed terminem i o sposobie jej ustalania, o ile takie prawo zastrzeżono w umowie;”;

e) pkt 19 otrzymuje brzmienie:

„19) warunki rozwiązania umowy;”;

11) w art. 32 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) całkowity koszt kredytu;”;

12) uchyla się art. 35;

13) art. 39 otrzymuje brzmienie:

„Art. 39. Jeżeli znaczne przekroczenie salda na rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym konsumenta utrzymuje się dłużej niż jeden miesiąc, konsument otrzymuje niezwłocznie, na trwałym nośniku, informację o wysokości tego przekroczenia oraz o stopie oprocentowania zadłużenia przeterminowanego, warunkach jej zmiany oraz ewentualnych innych opłatach z tytułu zaległości w spłacie kredytu.”;

14) w art. 42 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli umowa o kredyt tak stanowi, kredytodawca ma prawo, na trwałym nośniku, wypowiedzieć umowę o kredyt odnawialny z zachowaniem co najmniej dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia.”;

15) w art. 43:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Jeżeli umowa o kredyt tak stanowi, kredytodawca ma prawo, na trwałym nośniku, wypowiedzieć konsumentowi prawo do dokonywania wypłat na podstawie umowy o kredyt odnawialny w przypadku niedotrzymania przez niego zobowiązań dotyczących warunków udzielenia tego kredytu określonych w umowie oraz negatywnej oceny zdolności kredytowej konsumenta.

2. Kredytodawca informuje konsumenta o wypowiedzeniu i jego przyczynach.”;

b) po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Jeżeli istnieje taka możliwość, kredytodawca przekazuje informacje o których mowa w ust. 2 przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu prawa do dokonywania wypłat na podstawie umowy o kredyt odnawialny, chyba że przekazanie tych informacji jest zabronione na podstawie przepisów szczególnych.”;

16) uchyla się art. 46;

17) w art. 54 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 53, kredytodawcy nie przysługują żadne inne opłaty, z wyjątkiem bezzwrotnych kosztów poniesionych przez niego na rzecz organów administracji publicznej.”;

18) załącznik nr 1 otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 2 do ustawy zmieniającej;

19) załącznik nr 2 otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 3 do ustawy zmieniającej;

20) załącznik nr 3 otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 4 do ustawy zmieniającej.

Art. 71. W ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174) w art. 1 w ust. 2 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) nadzór nad instytucjami pożyczkowymi, pośrednikami kredytowymi oraz ich wyznaczonymi przedstawicielami, sprawowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym (Dz. U. ...)”.

Art. 72. W ustawie z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym (Dz. U. poz. 1348, 1830 i 1844.) w art. 2 wprowadza się następujące zmiany:

1) w pkt 1 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) będącego osobą fizyczną klienta banku, członka spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, klienta instytucji płatniczej, klienta biura usług płatniczych, klienta instytucji pieniądza elektronicznego, klienta oddziału zagranicznej instytucji pieniądza elektronicznego, klienta instytucji kredytowej, klienta instytucji finansowej, uczestnika funduszu inwestycyjnego, klienta firmy inwestycyjnej, klienta instytucji pożyczkowej i klienta pośrednika kredytowego;”;

2) w pkt 3:

a) lit. h otrzymuje brzmienie:

„h) instytucję pożyczkową – podmiot będący kredytodawcą w rozumieniu ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2014 r. poz. 1497, 1585 i 1662) oraz ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym (Dz. U. ...),”;

b) w lit. i średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. j w brzmieniu:

„j) pośrednika kredytowego w rozumieniu ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym (Dz. U. ...)”.

Rozdział 13

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 73. 1. Do informacji przekazanych przez kredytodawcę lub pośrednika kredytowego przed zawarciem umowy, które nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy, a także do umów zawartych przed tym dniem stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do postępowań sądowych i administracyjnych wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

3. Do dnia 31 grudnia 2017 r. do informacji przekazywanych przez kredytodawcę lub pośrednika kredytowego przed zawarciem umowy może być stosowany formularz informacyjny, którego wzór określa załącznik nr 3 do ustawy o kredycie konsumenckim.

Art. 74. 1. Do dnia 21 marca 2019 r. wymagania - o których mowa w art. 39 ust. 3 oraz art. 52 ust. 4, uważa się za spełnione w przypadku posiadania przynajmniej 2-letniego udokumentowanego doświadczenia w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny, ich dystrybucji oraz pośrednictwa.

2. Po zakończeniu okresu, o którym mowa w ust. 1, osoby pełniące funkcje zarządcze w podmiocie będącym instytucją pożyczkową, pośrednikiem kredytowym lub wyznaczonym przedstawicielem muszą wypełnić obowiązek dotyczący posiadania wiedzy i doświadczenia poprzez coroczny udział w szkoleniach z obszaru wiedzy, o którym mowa w art. 39 ust. 3, i uzyskanie stosownego zaświadczenia Komisji Nadzoru Finansowego.

Art. 75. 1. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa na lata 2017–2026 wynosi 19 290 tys. zł, z tym że w roku:

- 1) 2017 – 1 015 tys. zł;
- 2) 2018 – 2 030 tys. zł;
- 3) 2019 – 2 030 tys. zł;
- 4) 2020 – 2 030 tys. zł;
- 5) 2021 – 2 030 tys. zł;
- 6) 2022 – 2 030 tys. zł;
- 7) 2023 – 2 030 tys. zł;
- 8) 2024 – 2 030 tys. zł;
- 9) 2025 – 2 030 tys. zł;
- 10) 2026 – 2 030 tys. zł.

2. W przypadku zagrożenia przekroczenia limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, na dany rok budżetowy, zastosowany zostanie mechanizm korygujący polegający na:

- 1) ograniczeniu kosztów rzeczowych Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego związanych z realizacją zadań wynikających ze sprawowania nadzoru nad instytucjami pożyczkowymi i pośrednikami kredytowymi świadczącymi usługi związane z kredytem hipotecznym;

2) racjonalizacji częstotliwości wykonywania czynności w ramach nadzoru sprawowanego przez Komisję Nadzoru Finansowego nad instytucjami pożyczkowymi i pośrednikami kredytowymi świadczącymi usługi związane z kredytem hipotecznym.

3. Organem właściwym do wdrożenia mechanizmu korygującego, o którym mowa w ust. 2, jest odpowiednio Komisja Nadzoru Finansowego i Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

4. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, jest minister właściwy do spraw instytucji finansowych.

Art. 76. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 70 pkt 4 w zakresie dodawanego art. 7b oraz art. 70 pkt 5, które wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Monika Studzińska
Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Finansów

/- podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego
kwalifikowanego certyfikatu/

UZASADNIENIE

1. Cel projektowanej regulacji

Projekt ustawy w zakresie swojej regulacji wdraża postanowienia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. U. UE L 60 z 28.2.2014, s. 34), zwaną dalej „dyrektywą”.

W obszarach uregulowanych dyrektywą zdiagnozowano szereg problemów, które z uwagi na potrzebę zapewnienia odpowiedniej spójności prawa unijnego, wymagają dostosowania lub wręcz wprowadzenia nowych regulacji przez państwa członkowskie Unii Europejskiej. Na rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych w Unii Europejskiej stwierdzono występowanie przypadków nieodpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów oraz nieodpowiedzialnego zachowania uczestników tego rynku. Wskazano w szczególności: nieporównywalne, niepełne i niejasne materiały reklamowe, brak dokonywania odpowiedniej oceny adekwatności oferowanych produktów do potrzeb klienta oraz niewystarczającą weryfikację zdolności kredytowej klientów. Wśród pozostałych kwestii problematycznych szczególną uwagę zwrócono na nieskuteczność, niespójność lub wręcz brak systemów regulujących działalność pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych, oferujących kredyty związane z nieruchomościami mieszkalnymi.

Celem dyrektywy jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów, którzy zawierają umowy o kredyt związane z nieruchomościami. Ma ona spowodować rozwój bardziej przejrzystego, skutecznego i konkurencyjnego rynku wewnętrznego poprzez zawieranie spójnych i uczciwych umów, dostarczanie klientom odpowiednich informacji i wyjaśnień na każdym etapie, a także ma przyczynić się do wyrównywania asymetrii informacyjnej pomiędzy profesjonalnymi uczestnikami rynku (kredytodawcy) a ich klientami. Ponadto dyrektywa powinna promować odpowiedzialne udzielanie i zaciąganie kredytów.

Projekt ustawy przewiduje zatem kompleksową regulację problematyki kredytów związanych z nieruchomościami. Jednocześnie projekt przewiduje zmiany w ustawie o kredycie konsumenckim, doprecyzowujące niektóre jej przepisy. Projektowane regulacje powinny przyczynić się do zwiększenia porównywalności i transparentności ofert kredytodawców oraz wzmocnić pozycję konsumenta na rynku kredytów konsumenckich oraz kredytów związanych z nieruchomościami mieszkalnymi.

Obecnie w polskim porządku prawnym nie ma szczegółowej regulacji w zakresie kredytów hipotecznych. Zastosowanie do kwestii objętych dyrektywą znajduje szereg aktów prawnych, w tym między innymi:

- ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 128, z późn. zm.), zwana dalej „ustawą – Prawo bankowe”,
- ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2014 r. poz. 1497, z późn. zm.), zwana dalej „ustawą o kredycie konsumenckim”,

- ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1946 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380), zwana dalej „ustawą – Kodeks cywilny”.

Ponadto do kredytów hipotecznych i kredytów finansujących nieruchomości zastosowanie mają rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego, które nie są aktami prawa powszechnie obowiązującego. Do kredytów zabezpieczonych hipoteką stosuje się uchwałę nr 148/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie wydania *Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie* (Dz. Urz. KNF z 2013 r. poz. 23). Natomiast zbiór dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, które nie są zabezpieczone hipotecznie, zawiera uchwała nr 59/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie wydania *Rekomendacji T dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych* (Dz. Urz. KNF z 2013 r. poz. 11). Z uwagi na przepisy ustawy – Prawo bankowe oraz zakres oddziaływania Komisji Nadzoru Finansowego stosowanie ww. rekomendacji jest ograniczone do podmiotów nadzorowanych. Zgodnie z art. 138 ust. 7 ustawy – Prawo bankowe środki podejmowane w ramach nadzoru nie mogą naruszać umów zawartych przez bank z klientami, w tym również z osobami posiadającymi status konsumenta.

Proponuje się również dokonać stosownej nowelizacji przepisów ustawy o kredycie konsumenckim celem doprecyzowania kwestii wynikających z tej ustawy. Należy zauważyć, że przepisy ustawy o kredycie konsumenckim dokonują wdrożenia do polskiego systemu prawnego dyrektywy 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG. Ustawa o kredycie konsumenckim, podobnie jak dyrektywa 2008/48/WE reguluje m.in. obowiązki informacyjne kredytodawcy, odstąpienie od umowy oraz przedterminową spłatę kredytu.

Z informacji uzyskanych od Prezesa UOKiK wynika jednak, iż praktyka stosowania ustawy o kredycie konsumenckim przez kredytodawców jest w niektórych przypadkach niejednolita. W efekcie utrudniona jest pełna realizacja celów regulacji (zwłaszcza w zakresie informacji o kosztach kredytu konsumenckiego) ze szkodą dla interesów konsumentów. Przykładowo, wątpliwości interpretacyjne dotyczące definicji całkowitego kosztu kredytu (w kontekście kosztów niezbędnych do uzyskania kredytu na określonych warunkach lub ubezpieczeń) mogą być jednym z czynników wpływających na nieprawidłowe praktyki przedsiębiorców, a w konsekwencji decyzję konsumenta co do wyboru optymalnej oferty.

Biorąc powyższe pod uwagę wydaje się zatem zasadne wprowadzenie odpowiednich zmian w ustawie o kredycie konsumenckim, które miałyby na celu doprecyzowanie przepisów powyższej ustawy w tym zakresie.

Proponowana zmiana ustawy o kredycie konsumenckim zmierza zatem do tego, aby treść przepisów ustawy była maksymalnie precyzyjna, jednoznaczna oraz przejrzysta. Nowelizacja

ta wydaje się również konieczna, przede wszystkim z punktu widzenia konsumenta. Tytułem przykładu można wskazać na doprecyzowanie przepisów w zakresie przedkontraktowych obowiązków informacyjnych, co wzmocni pozycję konsumenta na rynku poprzez zwiększenie porównywalności ofert przedsiębiorców.

Dodatkowo warto podkreślić, iż niektóre niedoskonałości redakcyjne w zakresie implementacji przepisów o kredycie w rachunku oraz kredycie odnawialnym mogą generować ryzyko działań niezgodnych z celem regulacji. Zasadne wydaje się zatem, aby projekt ustawy, oprócz rozwiązań mających na celu transpozycje do krajowego porządku prawnego postanowień dyrektywy 2014/17/WE, uwzględnił także konkluzje przedstawione przez UOKiK w *Raporcie z kontroli przedsiębiorców udzielających kredyty konsumenckie w 2012 r.* jak również wszystkie dotąd niewyjaśnione lub nieuwzględnione w inny sposób uwagi Komisji Europejskiej zawarte we wniosku o udzielenie dodatkowych informacji w sprawie transpozycji w Polsce dyrektywy 2008/48/WE. Wniosek Komisji został zamieszczony w bazie EU Pilot pod sygnaturą 5103/13/SNCO. We wniosku Komisja sformułowała zastrzeżenia co do poprawności wdrożenia niektórych przepisów dyrektywy 2008/48/WE do polskiego porządku prawnego, m.in. dotyczące definicji oraz informacji udzielanych kredytobiorcy przed zawarciem umowy. Komisja przyjęła część udzielonych wyjaśnień odrzucając jednak pozostałe i zadeklarowała zamiar wszczęcia oficjalnego postępowania. Celem projektu jest więc także zapewnienie jednolitej interpretacji ustawy o kredycie konsumenckim w zgodzie ze dyrektywą 2008/48/WE oraz uwzględnienie zastrzeżeń Komisji.

Mając na uwadze powyższe, nowelizacja ustawy o kredycie konsumenckim przyczyni się również do:

- wzmocnienia pozycji konsumenta na rynku kredytów konsumenckich,
- zwiększenia przejrzystości i stopnia precyzji przepisów dotyczących kredytu konsumenckiego,
- zwiększenia porównywalności i transparentności ofert kredytodawców.

Proponowane rozwiązanie powinno być korzystne dla konsumentów, zapewniając im większą przejrzystość regulacji prawnych. Z uwagi na fakt, że dyrektywa reguluje jednocześnie kwestie związane z dopuszczeniem do działalności i nadzorem nad instytucjami niekredytowymi i pośrednikami kredytowymi oferującymi usługi związane z kredytami dotyczącymi nieruchomości, proponuje się uregulowanie tych zagadnień w nowym akcie prawnym – ustawie o kredycie hipotecznym. Regulacjami objęte będą wszystkie instytucje pożyczkowe oraz pośrednicy kredytowi pośredniczący w oferowaniu umów o kredyt związanych z nieruchomościami. Rozwiązanie powyższe umożliwi ponadto lepsze wyodrębnienie kompetencji poszczególnych organów wskazanych jako odpowiedzialne za realizację przepisów dyrektywy. Za realizację przepisów ustawy o kredytach hipotecznych obejmujących m.in. kwestie umów i informacji przedumownych odpowiedzialny będzie Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), natomiast w zakresie przepisów ustawy dotyczących działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych kompetentna będzie Komisja Nadzoru Finansowego (KNF).

2. Szczegółowe rozwiązania zawarte w projekcie

2.1. Rozdział 1

Przepisy ogólne

W projektowanym art. 1 proponuje się aby ustawa o kredycie hipotecznym określała zasady i tryb zawierania umów o kredyt hipoteczny, obowiązki kredytodawcy i pośrednika kredytowego w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny oraz obowiązki konsumenta, kredytodawcy i pośrednika kredytowego w związku z zawartą umową o kredyt hipoteczny. Jednocześnie projektowana ustawa określa skutki uchybienia obowiązkom kredytodawcy, pośrednika kredytowego i wyznaczonego przedstawiciela oraz wprowadza regulacje w zakresie nadzoru nad instytucjami pożyczkowymi, pośrednikami kredytowymi i ich wyznaczonymi przedstawicielami świadczącymi usługi związane z kredytem hipotecznym.

Obowiązek w zakresie transponowania dyrektywy do prawa krajowego jest ograniczony do umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. Zgodnie z motywem 13 dyrektywy, państwa członkowskie mogą jednakże rozszerzyć „zakres środków podjętych zgodnie z niniejszą dyrektywą tak, aby chronić konsumentów w odniesieniu do umów o kredyt związanych z innymi formami nieruchomości”. W opinii projektodawcy celem kompleksowego uregulowania rynku nieruchomości zasadne jest wprowadzenie przepisów, które będą dotyczyły kredytów związanych ze wszystkimi rodzajami nieruchomości. Nie ma natomiast uzasadnienia dla wprowadzenia przedmiotowych regulacji jedynie w odniesieniu do nieruchomości mieszkalnej, która jest jednym z rodzajów nieruchomości kredytowanych na polskim rynku. Zakres przedmiotowy projektowanej regulacji został zatem rozszerzony i dotyczyć będzie umów o kredyt zabezpieczony hipoteką oraz umów o kredyt przeznaczony na sfinansowanie nabycia lub utrzymania prawa własności nieruchomości gruntowej lub istniejącego lub planowanego budynku.

Jednocześnie w art. 2 projektu proponuje się aby poniższe umowy, zostały wyłączone z zakresu regulacji dotyczących kredytów hipoteczny:

- umowy o kredyt udzielany przez pracodawcę pracownikom w ramach jego działalności dodatkowej, przy czym kredyt jest nieoprocentowany lub oprocentowany według rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania niższej od powszechnie stosowanej na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa,
- umowy o kredyt, w przypadku których kredyt udzielany jest bez oprocentowania i żadnych opłat, z wyjątkiem opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z zabezpieczeniem kredytu,
- umowy o kredyt w rachunku bieżącym, który to kredyt musi być spłacony w ciągu jednego miesiąca,
- umowy o kredyt, które są wynikiem ugody osiągniętej w sądzie lub przed innym organem ustawowym,
- umowy o kredyt, które dotyczą odroczonej spłaty – bez żadnych opłat – istniejącego zadłużenia,

- umowy o odwrócony kredyt hipoteczny uregulowany w ustawie z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. z 2014 r. poz. 1585 i 1844).

Zgodnie z motywem 17 dyrektywy nie powinna ona mieć zastosowania do wymienionych rodzajów niszowych umów o kredyt, które mają inny charakter i występują w nich inne ryzyka niż w standardowych kredytach związanych z nieruchomościami, dlatego wymagają zindywidualizowanego podejścia.

Ponadto proponuje się, aby w stosunku do niezabezpieczonych umów o kredyt, których celem jest remont nieruchomości, na łączną kwotę wyższą niż 75 000 euro – umowy te, stosownie do motywu 18 dyrektywy, podlegały regulacjom ustawy o kredycie konsumenckim, której celem była implementacja przepisów dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG.

W art. 3 zawarto definicje stosowane w ustawie. W celu zapewnienia większej pewności obowiązującego prawa w projektowanej regulacji zdecydowano się zastosować część definicji obowiązujących w ustawie o kredycie konsumenckim. Proponowane rozwiązanie jest uzasadniane tym, iż dyrektywa 2014/17/UE skonstruowana jest analogicznie do dyrektywy 2008/48/WE i reguluje zbliżone do siebie obszary. Zasadne jest zatem zastosowanie odesłań do niektórych definicji ujętych w ustawie o kredycie konsumenckim. Jednocześnie siatkę pojęciową dyrektywy dostosowano do definicji funkcjonujących w polskim systemie prawnym.

Proponuje się zdefiniować „kredyt hipoteczny” jako kredyt zabezpieczony hipoteką lub prawem związanym z nieruchomością, oraz kredyt przeznaczony na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego:

- a) nabycia, budowy, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy domu albo lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość,
- b) nabycia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej albo prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) remontu domu albo lokalu, o których mowa w lit. a i b,
- d) nabycia działki budowlanej lub jej części pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego, w którym jest lub ma być położony lokal mieszkalny,
- e) innego celu związanego z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych.

Celem uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych proponuje się zdefiniowanie „pośrednika kredytowego” jako przedsiębiorcy zgodnie z art. 43¹ ustawy – Kodeks cywilny, w miejsce użytego w dyrektywie sformułowania „osoba fizyczna lub prawna”. W związku z powyższym pośrednikiem kredytowym będzie przedsiębiorca, który nie działa w charakterze kredytodawcy ani notariusza i nie doprowadza jedynie do skojarzenia – bezpośrednio albo pośrednio – konsumenta z kredytodawcą lub pośrednikiem kredytowym, oraz który w ramach wykonywanej przez siebie działalności handlowej, gospodarczej lub zawodowej, za

wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub dowolnej innej uzgodnionej formie korzyści finansowej:

- przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt,
- udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż przedstawienie lub oferowanie konsumentowi umowy o kredyt lub
- zawiera z konsumentami umowy o kredyt w imieniu kredytodawcy.

Dodatkowo proponuje się wprowadzenie m.in. definicji „wartości rynkowej” zgodnej z brzmieniem art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.) oraz definicji „nieruchomości”, która będzie zgodna z brzmieniem art. 46 oraz art. 46¹ ustawy – Kodeks cywilny.

W art. 4 projektowanej ustawy zawarto regulację, która przewiduje, iż kredyt hipoteczny w walucie obcej może być udzielony konsumentowi jeżeli uzyskuje on większość swoich dochodów lub posiada większość aktywów w tej walucie. Regulacja ta jest spójna z Rekomendacją S Komisji Nadzoru Finansowego, w której zawarto stwierdzenie, iż *„bank powinien udzielać klientom detalicznym kredytów zabezpieczonych hipotecznie wyłącznie w walucie, w jakiej uzyskują oni dochód, także w przypadku klientów o wysokich dochodach”* (rekomendacja 6). Należy jednak zauważyć, że rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego są skierowane wyłącznie do banków. Konieczne jest zatem wprowadzenie przepisu ustawowego, który będzie stosowany do wszystkich kredytodawców udzielających kredytów uregulowanych niniejszą ustawą. Biorąc pod uwagę, iż kredyty udzielane w walucie obcej są zdecydowanie bardziej ryzykowne dla konsumentów, którzy uzyskują swoje dochody tylko w złotych polskich zdecydowano się na tego rodzaju przepis. W przypadku nieuregulowania tej kwestii w ustawie doszłoby do sytuacji, w której zgodnie z rekomendacją S banki nie udzielałyby kredytów w walucie obcej konsumentom uzyskującym swoje dochody w złotych, natomiast pozostałe instytucje, które spełniałyby definicje kredytodawcy mogłyby takich kredytów udzielać. Zasadne zatem wydaje się uregulowanie tej kwestii w ustawie również w celu stosowania jednolitych zasad do wszystkich kategorii kredytodawców.

Biorąc pod uwagę, iż Unia Europejska uczyniła edukację konsumentką częścią celów ogólnych ochrony konsumenta w krajach należących do niej (Artykuł 153, Traktat z Amsterdamu, 1997 r.), edukacja konsumentka jest uznanym prawem konsumentów europejskich i celem, który ma być osiągnięty wspólnie przez Unię Europejską i państwa członkowskie. W oparciu o przepisy dyrektywy państwa członkowskie zobowiązane są do promowania edukacji konsumentów w dziedzinie odpowiedzialnego zaciągania pożyczek i zarządzania długiem. Na rynku polskim edukację konsumentów prowadzą między innymi Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Komisja Nadzoru Finansowego, Rzecznik Finansowy oraz Narodowy Bank Polski. Powyższe zadania będą nadal realizowane przez wskazane podmioty. W oparciu o ustawę z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2015 r. poz. 1618 i 1634), Prezes UOKiK zobowiązany został między innymi do opracowywania i wydawania publikacji oraz programów edukacyjnych popularyzujących wiedzę o ochronie konkurencji i konsumentów (art. 31 ust. 12 tej ustawy).

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów podejmuje działania w przypadku naruszenia zbiorowych interesów konsumentów natomiast w sprawach indywidualnych konsumentów mogą uzyskać bezpłatną pomoc prawną u rzeczników konsumentów. Zgodnie z art. 42 ust. 1 ww. ustawy, rzecznik konsumenta zobowiązany jest do zapewnienia bezpłatnego poradnictwa konsumenckiego i informacji prawnej w zakresie ochrony interesów konsumentów. Na stronie internetowej UOKiK znajduje się wyszukiwarka instytucji udzielających pomocy konsumenckiej, z której może skorzystać konsument i otrzymać informację o danych instytucjach wraz ze wskazaniem danych teleadresowych. Należy również wskazać, iż Rzecznik Finansowy również udziela stosownych informacji i porad eksperckich dotyczących zagadnień związanych z ochroną klientów instytucji finansowych. Na stronie internetowej Rzecznika Finansowego można znaleźć m.in. zakładki „Zadzwoń do eksperta” oraz „Znajdź odpowiedź na pytanie”.

Ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym w art. 4 ust. 4 nakłada na Komisję Nadzoru Finansowego obowiązek podejmowania działań edukacyjnych i informacyjnych w zakresie funkcjonowania rynku finansowego. Podejmowane działania mają służyć ochronie uzasadnionych interesów uczestników rynku finansowego.

W celu implementacji przepisów dyrektywy proponuje się również uregulować w ustawie, iż do działania związane z edukacją konsumentów powinny prowadzić organizacje pozarządowe działające na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2016 r. poz. 239), które realizują działalność w zakresie upowszechniania i ochrony praw konsumentów oraz izby gospodarcze w rozumieniu ustawy z dnia 30 maja 1989 r. o izbach gospodarczych (Dz. U. z 2009 r. Nr 84, poz. 710, z późn. zm.) zrzeszające kredytodawców, firmy pożyczkowe oraz pośredników kredytowych (art. 5).

2.2. Rozdział 2

Obowiązki kredytodawcy i pośrednika kredytowego przez zawarciem umowy o kredyt

W projektowanym art. 6 uregulowano obowiązki jakie muszą wypełniać kredytodawca i pośrednik kredytowy w zakresie reklamowania usług związanych z kredytem hipotecznym. Przepis art. 6 ma m.in. na celu zabezpieczenie konsumentów przed reklamami kredytów hipotecznych, które mogłyby wprowadzać w błąd lub budzić ich fałszywe oczekiwania co do produktów finansowych oferowanych przez instytucje finansowe. Jednocześnie większość informacji zawartych w reklamach kredytów hipotecznych zostanie przedstawiona na reprezentatywnym przykładzie w celu zobrazowania klientowi konsekwencji zaciągnięcia kredytu hipotecznego (art. 7).

Ponadto w projektowanym art. 8 zawarto przepisy, które zabraniają dokonywania sprzedaży związanej usług finansowych związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, chyba że sprzedaż wiązana dotyczy prowadzonych bezpłatnie rachunku płatniczego lub rachunku oszczędnościowego, których jedynym celem jest gromadzenie środków finansowych przeznaczonych na spłatę kredytu, jego obsługę lub zapewnienie kredytodawcy dodatkowego zabezpieczenia w przypadku zaległości w spłacie kredytu (art. 8 ust. 1). Zdecydowano się również na wprowadzenie regulacji, w myśl której kredytodawca będzie mógł wymagać od kredytobiorcy zawarcia umowy ubezpieczenia połączonej z przelewem wierzytelności,

o którym mowa w art. 509 § 1 ustawy – Kodeks cywilny. Wydaje się zasadne, aby nieruchomości, która będzie stanowiła zabezpieczenie kredytu hipotecznego, była ubezpieczona przynajmniej od ognia i innych zdarzeń losowych (art. 8 ust. 2). Ponadto kredytodawca będzie obowiązany do przedstawienia kredytobiorcy minimalnego zakresu ochrony ubezpieczeniowej jaką musi spełniać polisa ubezpieczeniowa akceptowana przez kredytodawcę w sytuacji gdy umowa o kredyt będzie wymagała zawarcia takiej umowy ubezpieczenia (art. 8 ust. 3–4).

Przepisy projektowanego art. 9 wprowadzają katalog informacji jakie kredytodawca będzie zobowiązany udostępnić, konsumentowi, na trwałym nośniku, w związku ze złożeniem oferty udzielenia kredytu hipotecznego. Jednocześnie obowiązkiem kredytodawcy będzie m.in. udzielenie informacji w zakresie możliwego okresu obowiązywania umowy, rodzaju dostępnej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego oraz informacji w zakresie całkowitej kwoty kredytu opisanej na reprezentatywnym przykładzie. Kredytodawca będzie zobowiązany także poinformować konsumenta o możliwych dalszych kosztach, które nie zostały ujęte w całkowitym koszcie kredytu. Ponadto kredytodawca będzie zobligowany do publikacji na stronie internetowej regulaminu dotyczącego umów o kredyt hipoteczny, wzorów stosowanych umów, a także informacji czy stosuje zasady dobrych praktyk w zakresie udzielania kredytu hipotecznego. Informacja o stosowaniu dobrych praktyk będzie musiała również zostać o publikowana na stronie internetowej pośrednika kredytowego i wyznaczonego przedstawiciela. Jednocześnie w art. 9 ust. 5 zawarto przepisy, które zabraniają pobierania od konsumenta opłat w związku z obowiązkami informacyjnymi nałożonymi w drodze ustawy na kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli. Regulacja ta ma zapobiec sytuacji, w której kredytodawca przerzuciłby koszty związane z obowiązkami informacyjnymi na swoich klientów.

W art. 10 projektowanej ustawy uregulowano obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytowego i wyznaczonego przedstawiciela w zakresie przedstawienia konsumentowi szczegółowych informacji przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny. Jednocześnie informacje te będą przekazywane na formularzu informacyjnym, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do ustawy. Ponadto inne informacje, które nie znajdują odzwierciedlenia w formularzu, kredytodawca będzie dołączał jako załącznik do formularza. W celu uzyskania oferty wiążącej od kredytodawcy konsument będzie zobligowany do wystąpienia z wnioskiem. Kredytodawca będzie obowiązany do przedłożenia konsumentowi oferty wiążącej w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia otrzymania wniosku (ust. 4 i 5). Zgodnie z projektowanym ust. 6 kredytobiorca będzie mógł przyjąć ofertę nie wcześniej niż 14 dni po doręczeniu oferty wiążącej, chyba że złoży pisemny wniosek do kredytodawcy o skrócenie tego okresu (ust. 7). Ponadto na wniosek konsumenta kredytodawca będzie zobowiązany do przekazania konsumentowi kopii oferty wiążącej przesłanej do pośrednika kredytowego (ust. 8). Jednocześnie zgodnie z projektowanym ust. 10, w przypadku przyjęcia oferty wiążącej i zawarcia umowy o kredyt hipoteczny, konsument będzie miał prawo odstąpić od umowy o kredyt hipoteczny w terminie 14 dni od dnia jej podpisania. Ponadto przewiduje się, iż prawo do odstąpienia od umowy wygaśnie w przypadku gdy konsument podejmie czynności skutkujące przeniesieniem prawa własności związanego ze środkami finansowymi

uzyskanymi dzięki umowie o kredyt hipoteczny lub z wykorzystaniem takich środków bądź przeniesieniem tych środków finansowych na osobę trzecią (ust. 11).

W projektowanym art. 11 zawarto regulacje dotyczące konieczności opracowania i stosowania przez kredytodawcę, pośrednika kredytowego i wyznaczonego przedstawiciela dobrych praktyk w zakresie świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym. Podmioty te obowiązane będą również do publikacji na swoich stronach internetowych wcześniej opracowanego dokumentu. Jednocześnie w ust. 3 zawarto wytyczne dotyczące pożądanej zawartości tego dokumentu.

Projektowany art. 12 reguluje sytuację, w której oferta wiążąca będzie różniła się od informacji przekazanych przy użyciu formularza informacyjnego, kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel będzie obowiązany do przedstawienia konsumentowi nowego formularza odpowiadającego ofercie wiążącej.

Jednocześnie w projektowanym art. 13 nałożono obowiązki informacyjne na pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli, którzy będą obowiązani do informowania konsumentów m.in. o numerze wpisu do rejestrów pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli, prowadzonych przez Komisję Nadzoru Finansowego, a także informacji o prowizjach oraz innych wynagrodzeniach przekazywanych przez kredytodawcę lub inne podmioty bezpośrednio i pośrednio zależne od podpisania umowy o kredyt hipoteczny. Jednocześnie zdecydowano się na regulację, które będzie obowiązywać kredytodawców, pośredników kredytowych oraz wyznaczonych przedstawicieli do udzielania konsumentom wszelkich wyjaśnień w zakresie wcześniej przekazanych informacji (art. 14). Przepisy te mają na celu zabezpieczenie interesów konsumentów w taki sposób aby konsument posiadał wystarczające informacje do oceny danej oferty. Jednocześnie przewidziano przepis, który reguluje kwestie przekazywania konsumentowi informacji w zakresie prowizji uzyskiwanych w związku z zawarciem danych umów o kredyt hipoteczny.

Warto wskazać, iż kredytodawca, – zgodnie z projektowanym art. 15 – będzie zobowiązany do ustalania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania (RRSO) oraz całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta. Jednocześnie RRSO ustalana będzie na podstawie reprezentatywnego przykładu.

Ponadto kredytodawca, przy ustaleniu RRSO będzie uwzględniał całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta oraz koszty prowadzenia rachunku, z którego realizowane będą m.in. spłaty kredytu hipotecznego. Należy zauważyć, iż RRSO będzie ustalana w oparciu o załącznik nr 4 do ustawy o kredycie konsumenckim (art. 16).

W art. 17 projektu ustawy uregulowano kwestie dotyczące obowiązku kredytodawcy w zakresie dokonywania oceny zdolności kredytowej konsumenta. Kredytodawca będzie dokonywał oceny zdolności kredytowej na podstawie informacji pozyskiwanych z odpowiednich baz danych lub zbiorów danych kredytodawcy. Jednocześnie w celu prawidłowego wykonania oceny zdolności kredytowej konsument będzie obowiązany do przedstawienia na żądanie kredytodawcy dokumentów i informacji niezbędnych do dokonania takiej oceny. Dodatkowo pośrednicy kredytowi będą obowiązani do dostarczenia

kredytodawcy wszelkich informacji uzyskanych od konsumenta, które umożliwią dokonanie przez niego oceny. Należy podkreślić, iż przepisy regulujące szczegółowo kwestie dokonywania oceny zdolności kredytowej mają służyć transparentnemu i rzetelnemu przeprowadzaniu takiej oceny. Prawdliwość oceny zdolności kredytowej jest bowiem zarówno w interesie kredytodawcy jak i konsumenta, gdyż pozwala zminimalizować ryzyko sytuacji, w której warunki umowy kredytu hipotecznego nie zostaną dotrzymane. Kredytodawca będzie również obowiązany do sporządzenia i przestrzegania polityki oceny zdolności kredytowej. Należy zauważyć, iż wprowadzono również rozwiązanie, które będzie zabraniać uzależniania wynagrodzenia personelu dokonującego oceny zdolności kredytowej od ilości zaakceptowanych wniosków. Przepis ten ma zapewnić większą rzetelność takiej oceny i zapobiec sytuacji, w której personel kredytodawcy w celu uzyskania wyższego wynagrodzenia nie będzie oceniał wniosku konsumenta obiektywnie. Jednocześnie ocena zdolności kredytowej dokonywana przez kredytodawcę nie będzie mogła opierać się na założeniu, że wartość nieruchomości mieszkalnej przewyższa kwotę kredytu lub że wartość ta wzrośnie. Wydaje się, iż uzależnianie kwestii oceny zdolności kredytowej od trudnych do oszacowania czynników generowałoby istotne ryzyko niewywiązania się z postanowień umowy przez klienta.

W przypadku nieprawidłowego przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej konsumenta umowa o kredyt hipoteczny nie będzie mogła być rozwiązana, chyba że konsument wyrazi na to zgodę. Przepis ma za zadanie ochronę konsumenta przed ewentualnym wypowiedzeniem umowy o kredyt hipoteczny w sytuacji gdy kredytodawca uzna, że ocena zdolności kredytowej została przeprowadzona nieprawidłowo. Jednocześnie umowa nie będzie mogła być rozwiązana w sytuacji gdy konsument podał niekompletne dane (art. 18). Wydaje się, iż kredytobiorca, jako osoba często niedysponująca wystarczającą wiedzą w zakresie usług finansowych, powinna zostać poinformowana przez kredytodawcę w taki sposób, aby dane dostarczone umożliwiały dokonywanie oceny zdolności kredytowej w sposób kompletny. Wydaje się zatem, iż nie powinno dochodzić do sytuacji, w której kredytodawca wypowiada umowę konsumentowi w związku z podaniem niekompletnych danych przez klienta.

Jednocześnie umowa o kredyt hipoteczny będzie mogła być zawarta w sytuacji gdy wynik oceny zdolności kredytowej konsumenta wskaże, iż jest prawdopodobne wypełnienie przez niego zobowiązań wynikających z tej umowy. Jednocześnie kredytodawca będzie obowiązany poinformować konsumenta z wyprzedzeniem, że ocena zdolności kredytowej będzie dokonywana na podstawie informacji zgromadzonych w bazie danych kredytodawcy (art. 19).

Jeżeli kredytodawca odmówi udzielenia kredytu konsumentowi w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej, konsument zostanie o tym niezwłocznie poinformowany. W sytuacji gdy kredytodawca odmówił udzielenia kredytu, a ocena zdolności kredytowej wykonana została na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych, kredytodawca powiadomi konsumenta o wynikach tej oceny i wskaże z jakiej bazy danych korzystał. Ponadto po zawarciu umowy, a przed każdym znacznym zwiększeniem całkowitej kwoty udzielonego kredytu kredytodawca zobligowany jest wykonać ocenę zdolności kredytowej w oparciu o uaktualnione informacje (art. 20).

W projektowanym art. 21 zawarto z kolei przepisy dotyczące obowiązku przechowywania dokumentacji dotyczącej typów nieruchomości dopuszczonych jako zabezpieczenie, a także stosowanych powiązanych zasad w zakresie ustanawiania hipotek na tych nieruchomościach.

2.3. Rozdział 3

Świadczenie usług doradczych

Przepis art. 22 projektowanej ustawy stanowi, iż usługi doradcze dotyczące kredytów hipotecznych mogą być świadczone wyłącznie przez kredytodawcę, pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela. Jeżeli usługi doradcze świadczone będą przez kredytodawcę, powiązanego pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela tego pośrednika kredytowego to taki podmiot nie będzie mógł stosować terminu „doradca” lub „doradztwo”. Przepis ten ma na celu ochronę konsumentów przed ewentualnym wprowadzeniem ich w błąd w sytuacji gdy usług doradcze świadczone są np. przez podmioty powiązane z kredytodawcą. Istnieje wtedy obawa, iż podmiot ten może faworyzować usługi oferowane przez podmiot, z którym jest powiązany. Ponadto podmioty świadczące usługi doradcze będą zobowiązane do poinformowania konsumenta o możliwości skorzystania z takich usług. Jednocześnie w art. 23 zawarto katalog informacji jakie kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel powinien przekazać konsumentowi w związku ze świadczeniem tego rodzaju usług na jego rzecz. W art. 24 nałożono z kolei obowiązki informacyjne na konsumenta w sytuacji gdy korzysta on z usług doradczych w zakresie kredytu hipotecznego. Przepis ten ma umożliwić podmiotowi świadczącemu takie usługi uzyskanie niezbędnych informacji w celu przedstawienia konsumentowi jak najlepszej dla niego oferty. Jednocześnie w ust. 2–4 zawarto regulacje, które mają zagwarantować konsumentowi dostateczny wybór ofert dotyczących umów o kredyt hipoteczny. Rekomendacja dotycząca danej oferty przekazywana będzie konsumentowi na trwałym nośniku (art. 25).

2.4. Rozdział 4

Umowa o kredyt hipoteczny.

W art. 26 zawarto szczegółowy katalog informacji jakie musi zawierać umowa o kredyt hipoteczny. W przypadku umów o kredyt hipoteczny denominowanych w walucie obcej lub indeksowany do waluty obcej konsument będzie mógł dokonywać spłat w walucie obcej (art. 27). W przypadku kredytów hipotecznych, których oprocentowanie oparte jest na stopie referencyjnej, zmiany stopy referencyjnej zostaną przekazane konsumentowi najpóźniej wraz z nowym harmonogramem spłat, zgodnie z określonym w tej umowie sposobem przekazywania informacji (art. 28). W sytuacji gdy umowa o kredyt hipoteczny dotyczy kredytu o zmiennym oprocentowaniu, zgodnie z projektowanym art. 29 wskaźniki lub stopy referencyjne wykorzystywane do obliczania stopy oprocentowania powinny być jasne, dostępne, obiektywne i możliwe do zweryfikowania przez strony umowy oraz właściwe organy. Jednocześnie dane historyczne dotyczące tych wskaźników powinny być przechowywane przez kredytodawcę, pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela. Powyższe przepisy mają zabezpieczyć obie strony umowy, gdyż z jednej strony konsument będzie posiadał wszelkie niezbędne informacje w zakresie kosztów

związanych z zaciągniętym kredytem hipotecznym, z drugiej strony kredytodawca będzie miał pewność, że jego klient jest świadomy konsekwencji związanych z podpisaniem takiej umowy.

W art. 30–34 projektowanej ustawy zawarto rozwiązania, które mają zapewnić konsumentom możliwość restrukturyzacji zadłużenia w przypadku gdy konsument nie jest w stanie spłacać zobowiązań. Kredytodawca będzie obowiązany przed podjęciem działań egzekucyjnych m.in. do przedstawienia konsumentowi propozycji restrukturyzacji zadłużenia, takich jak możliwość czasowego zawieszenia spłaty, wydłużenia okresu kredytowania czy innych działań umożliwiających spłatę zobowiązania bez konieczności prowadzenia egzekucji. Przepisy te mają na celu zabezpieczenie interesów konsumentów w taki sposób, aby przypadku ewentualnych trudności z regulowaniem zobowiązań egzekucja z nieruchomości była rozwiązaniem ostatecznym. W przypadku ostatecznego rozwiązania jakim byłaby sprzedaż kredytowanej nieruchomości zdecydowano się na rozwiązanie, które pozwoli na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej sprzedanej nieruchomości, przy czym kredytodawca może żądać zabezpieczenia nieuregulowanej części zobowiązania przewidzianego w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny i ustawie z dnia 28 kwietnia 1936 r. Prawo wekslowe. Jest to rozwiązanie wzorowane na art. 93 ustawy – Prawo bankowe, które obecnie funkcjonuje w polskim systemie prawnym.

Jednocześnie w art. 35 projektowanej ustawy zawarto zasady wypowiedzenia umowy o kredyt hipoteczny w przypadku niedotrzymania warunków umowy przez konsumenta.

2.5. Rozdział 5

Splata kredytu hipotecznego przed terminem

Projektowana ustawa przewiduje regulacje, które umożliwiają dokonanie spłaty całości lub części kredytu hipotecznego konsumentowi w każdym czasie. Konsument w takiej sytuacji będzie mógł złożyć wniosek do kredytodawcy o informacje jakie ewentualne koszty będą wiązać się z dokonaniem takiej spłaty (art. 36 i art. 37).

Jednocześnie w art. 38 uregulowano kwestie dotyczące zagadnień związanych ze spłatą kredytu hipotecznego oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Wydaje się, iż konieczna jest regulacja kwestii związanych z wcześniejszą spłatą tego rodzaju kredytów przed terminem obecnie bowiem praktyka rynkowa w tym zakresie wiąże się często z dodatkowymi opłatami z tego tytułu dla klientów. Zasadne zatem wydaje się wprowadzenie szczegółowych regulacji, które będą chroniły interesy konsumentów. Uregulowano również kwestie dotyczące wcześniejszej spłaty kredytów oprocentowanych według stałej stopy procentowej. Zaprojektowano przepisy, zgodnie z którymi prowizja za spłatę kredytu przed terminem nie może przekraczać wysokości odsetek, które konsument byłby zobowiązany zapłacić w okresie maksymalnie roku od spłaty kredytu hipotecznego przed terminem oraz bezpośrednich kosztów kredytodawcy związanych z tą spłatą.

2.6. Rozdział 6

Wymogi dotyczące ustanowienia pośredników kredytowych oraz wyznaczonych przedstawicieli świadczących usługi związane z kredytem hipotecznym

Projektowany art. 39 projektu ustawy przewiduje, iż działalność w charakterze pośrednika kredytowego będzie działalnością regulowaną wymagającą zezwolenia KNF. Pośrednik kredytowy będzie wpisany do rejestru pośredników kredytowych świadczących usługi pośrednictwa kredytowego w zakresie kredytów hipotecznych. Zezwolenie będzie wydawane w drodze decyzji administracyjnej. Ponadto pośrednik kredytowy będzie musiał spełnić szereg wymagań określonych w przepisach ustawy.

Jednocześnie działalność o charakterze pośrednika kredytowego będzie mogła być wykonywana jeżeli podmiot będzie posiadał ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej lub inną gwarancję na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności zawodowej (art. 40). Biorąc pod uwagę, iż kredyt hipoteczny to często bardzo poważne zobowiązanie dla konsumenta wydaje się, iż konieczne jest wprowadzenie przepisów regulujących szczegółowo działalność pośredników kredytowych świadczących usługi pośrednictwa w zakresie tego rodzaju kredytów. Konsument musi mieć pewność, iż działania takiego pośrednika są w pełni transparentne i kompetentne.

Ponadto przepis projektowanego art. 41 reguluje kwestie ustanowienia wyznaczonego przedstawiciela, który będzie świadczył usługi pośrednictwa kredytowego związanego z kredytem hipotecznym w imieniu pośrednika. Jednocześnie to podmiot ustanawiający wyznaczonego przedstawiciela będzie odpowiadał za spełnienie wymagań ustawowych przez wyznaczonego przedstawiciela. Wyznaczony przedstawiciel będzie również wpisywany do rejestru wyznaczonych przedstawicieli prowadzonych przez KNF.

W projektowanym art. 42 zawarto szczegółowe regulacje dotyczące rejestrów pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli.

Jednocześnie w projektowanej ustawie przewidziano regulacje, które umożliwiają dopuszczenie do wykonywania działalności powiązanych pośredników kredytowych. W takim przypadku wszelkich czynności formalnych dokonywać będzie wyłącznie kredytodawca, z którym pośrednik kredytowy jest powiązany (art. 43). Regulacje w zakresie powiązanych pośredników kredytowych mają na celu zwiększenie poziomu ochrony konsumentów. Konsument ma prawo posiadać m.in. stosowne informacje, iż dany pośrednik kredytowy jest powiązany z kredytodawcą.

2.7. Rozdział 7

Nadzór nad pośrednikami kredytowymi i wyznaczonymi przedstawicielami

Zgodnie z projektowanym art. 44 działalność pośrednictwa kredytowego związanego z kredytami hipotecznymi będzie podlegać nadzorowi sprawowanemu przez KNF. Z kolei nadzór nad powiązаныmi pośrednikami kredytowymi KNF będzie sprawował w ramach nadzoru nad kredytodawcą. W powyższym artykule uregulowano m.in. sankcje jakie organ nadzorczy może nakładać na pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli. Ponadto podjęto decyzję o zastosowaniu rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji

wydawanych przez KNF dotyczących cofnięcia bądź ograniczenia zezwolenia na prowadzenia działalności związanej z kredytami hipotecznymi dla pośrednika kredytowego oraz w przypadku zawieszenia członka zarządu. Wydaje się konieczne zastosowanie rygoru natychmiastowej wykonalności do decyzji KNF ze względu na ochronę interesu konsumentów a także w przypadku zawieszenia członka zarządu ze względu na interes samego podmiotu.

W art. 45 projektowanej ustawy uregulowano kwestie dotyczące przekazywania informacji przez KNF w związku z wykonywaniem ustawowych obowiązków nadzorczych. W projektowanym art. 46 zawarto przepisy określające uprawnienia KNF w zakresie nadzoru nad unijnymi pośrednikami kredytowymi lub ich wyznaczonymi przedstawicielami. Jednocześnie w projektowanej ustawie uregulowano także m.in. kwestie związane z procedurą przeprowadzania kontroli przez KNF w danej instytucji (art. 47).

W projektowanym art. 48 zawarto przepisy, które regulują obowiązek dokonywania wpłat przez pośredników kredytowych na pokrycie kosztów nadzoru. Jednocześnie zaprojektowano delegację ustawową dla Prezesa Rady Ministrów do wydania rozporządzenia, które będzie określać m.in. terminy uiszczania, wysokość i sposób obliczania tych wpłat.

2.8. Rozdział 8

Prowadzenie działalności transgranicznej i unijni pośrednicy kredytowi

W art. 49–51 zaprojektowano przepisy regulujące szczegółowo kwestie transgranicznego prowadzenia działalności, w tym wymogi jakie musi spełniać unijny pośrednik kredytowy. Podmiot działający w charakterze pośrednika kredytowego jest obowiązany m.in. zawiadomić KNF o zamiarze prowadzenia działalności transgranicznej. Uregulowano również kwestie współpracy KNF z organami nadzoru państw goszczących.

2.9. Rozdział 9

Działalność instytucji pożyczkowych udzielających kredytów hipotecznych

Stosownie do postanowień projektowanego art. 52 instytucja pożyczkowa udzielająca kredytów hipotecznych może prowadzić działalność wyłącznie w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółki akcyjnej. Minimalny kapitał zakładowy musi wynosić 5 mln zł i nie może być pokryty wyłącznie wkładem pieniężnym. Jednocześnie w projektowanym przepisie określono wymagania jakie jest obowiązany spełnić członek zarządu instytucji pożyczkowej oraz dokumenty, jakie powinny zostać dołączone do wniosku o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego.

Jednocześnie projektowana ustawa przewiduje, iż działalność w charakterze instytucji pożyczkowej udzielającej kredytu hipotecznego będzie działalnością regulowaną i będzie wymagać zezwolenia KNF. Instytucja pożyczkowa będzie musiała podlegać wpisowi do rejestru instytucji pożyczkowych udzielających kredytu hipotecznego (art. 53). W projektowanym art. 54 zawarto przepisy określające katalog dokumentów, które podmiot ubiegający się o zezwolenie na prowadzenie działalności w charakterze instytucji pożyczkowej udzielającej kredytu hipotecznego będzie musiał dołączyć do wniosku składanego do organu nadzorczego. W art. 55 projektowanej ustawy zawarto przepisy

regulujące postępowanie w sprawie wydania zezwolenia na prowadzenia działalności w charakterze instytucji pożyczkowej udzielającej kredytu hipotecznego. Jednocześnie zawarto również regulacje określające katalog danych jakie zawierać będzie rejestr instytucji pożyczkowych udzielających kredytu hipotecznego (art. 56). Przepisy regulujące działalność instytucji pożyczkowych udzielających kredytów hipotecznych mają na celu zabezpieczenie konsumentów, którzy korzystają z usług tych podmiotów. Wydaje się, iż na podmioty, które udzielają tego rodzaju kredytów powinny zostać nałożone obowiązki i wymagania dostosowane do rodzaju prowadzonej działalności. Wymogi zaproponowane w powyższym rozdziale sprawiają, iż konsument będzie miał pewność, iż korzysta z usług podmiotów profesjonalnych.

2.10. Rozdział 10

Nadzór nad instytucjami pożyczkowymi prowadzącymi działalność w zakresie kredytów hipotecznych

Zgodnie z projektowanym art. 57 działalność instytucji pożyczkowych udzielających kredytów hipotecznych będzie podlegać nadzorowi sprawowanemu przez KNF. Organ nadzorczy będzie posiadał szereg narzędzi umożliwiających monitorowanie i egzekwowanie przepisów projektowanej ustawy. KNF będzie uprawniona m.in. do wezwania instytucji pożyczkowej do dostarczenia informacji niezbędnych dla sprawowanego nadzoru, żądania informacji okresowych od podmiotów czy wydawania zaleceń lub rekomendacji w zakresie dobrych praktyk.

W projektowanym art. 58 zawarto regulacje w zakresie uprawnień organu nadzorczego do przeprowadzania kontroli działalności i sytuacji finansowej instytucji pożyczkowej oraz powiązanych pośredników kredytowych.

Jednocześnie w projektowanej ustawie znalazły się również regulacje w zakresie sankcji m.in. za naruszenie przepisów prawa (art. 59 i 60). Ponadto podjęto decyzję o zastosowaniu rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji wydawanych przez KNF dotyczących cofnięcia bądź ograniczenia zezwolenia na prowadzenia działalności związanej z kredytami hipotecznymi dla instytucji kredytowej oraz w przypadku zawieszenia członka zarządu. Wydaje się konieczne zastosowanie rygoru natychmiastowej wykonalności do decyzji KNF ze względu na ochronę interesów konsumentów, a także w przypadku zawieszenia członka zarządu ze względu na interes samego podmiotu.

W art. 61 i 62 uregulowano kwestie współpracy Komisji Nadzoru Finansowego z organami nadzoru z innych państw członkowskich.

W projektowanym art. 63 zawarto przepisy obligujące instytucje pożyczkowe udzielające kredytów hipotecznych do wnoszenia wpłat na pokrycie kosztów nadzoru. W przepisie przewidziano również delegację ustawową dla Prezesa Rady Ministrów do wydania rozporządzenia, w którym określone zostaną m.in. terminy uiszczania i sposób obliczania wpłat na pokrycie kosztów nadzoru.

Wydaje się, iż konieczne jest objęcie nadzorem KNF wszystkich podmiotów udzielających kredytów hipotecznych. Przepisy te mają na celu zabezpieczenie klientów przed wszelkiego

rodzaju nadużyciami oraz zapewnienie stabilności finansowej podmiotów, które udzielają kredytów hipotecznych.

2.11. Rozdział 11

Przepisy karne

W projektowanym rozdziale 11 zawarto przepisy karne m.in. za wykonywanie działalności w charakterze instytucji pożyczkowej udzielającej kredytów hipotecznych lub za wykorzystywanie informacji niezgodnie z upoważnieniem (art. 64–67).

2.12. Rozdział 12

Zmiany w przepisach obowiązujących

W rozdziale 12 zaprojektowano zmiany w ustawie – Prawo bankowe i ustawie o kredycie konsumenckim.

2.12.1. Zmiana w ustawie – Prawo bankowe

Przewidziane w projekcie zmiany art. 105 ust. 4 pkt 4 ustawy – Prawo bankowe umożliwiają dostęp instytucjom pożyczkowym udzielającym kredytu hipotecznego do informacji zawartych w bazie danych (rejestrach kredytowych), prowadzonych przez instytucje utworzone na podstawie art 105 ust. 4 ww. ustawy, w celu oceny zdolności kredytowej i analizy ryzyka kredytowego konsumenta w związku z zawieraniem umów kredytu hipotecznego. Wskazać należy, że w obecnym stanie prawnym możliwość korzystania z informacji rejestrów kredytowych Biura Informacji Kredytowej S.A. (tj. instytucji utworzonej na podstawie art 105 ust. 4 ustawy – Prawo bankowe) posiadają instytucje pożyczkowe udzielające kredytów konsumenckich w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim. Należy wskazać, że projekt ustawy o kredycie hipotecznym reguluje zasady udzielania konsumentom kredytów hipotecznych przez instytucje pożyczkowe działające w oparciu o przepisy ww. projektu. Zasadnym zatem jest, w drodze nowelizacji art. 105 ust. 4 pkt 4 ustawy - Prawo bankowe, zapewnienie dostępu do rejestrów kredytowych wymienionym instytucjom pożyczkowym w zakresie niezbędnym dla oceny zdolności kredytowej konsumenta ubiegającego się o kredyt hipoteczny, o której mowa w art. 19 projektu ustawy, i analizy ryzyka kredytowego.

2.12.2. Zmiany w ustawie o kredycie konsumenckim

W związku z koniecznością implementacji do ustawy o kredycie konsumenckim postanowień art. 46 dyrektywy proponuje się dodać w art. 3 ust. 1a stanowiący, iż ustawa o kredycie konsumenckim będzie stosowana w przypadku umów o kredyt niezabezpieczony przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej w przypadku jeżeli wartość tego kredytu będzie większa bądź równa 255 550 zł.

Proponuje się zmodyfikować przepis art. 4 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy w taki sposób, aby wyraźnie wskazywał że wyłączeniu podlegają jedynie umowy o świadczenie usług maklerskich zawierane z podmiotami, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 94, z późn. zm.). Proponuje się również usunąć art. 4 ust. 1 pkt 6 powyższej ustawy.

Warto podkreślić, iż przepis art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o kredycie konsumenckim w obecnym brzmieniu stanowi, że ustawy nie stosuje się do umów zawieranych z podmiotami, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. Obecne brzmienie tego przepisu, z uwagi na jego konstrukcję zawierającą odesłanie do przepisów wskazujących podmioty prowadzące działalność maklerską a nie rodzaj działalności, może budzić wątpliwości co do tego, czy przedmiotem wyłączenia z zakresu zastosowania ustawy jest ogół umów zawieranych przez banki prowadzące działalność maklerską, czy jedynie umów dotyczących tego obszaru ich aktywności. W związku z powyższym wspomniany przepis powinien zostać doprecyzowany o wyraźne wskazanie, że wyłączeniu podlegają jedynie umowy o świadczenie usług maklerskich, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

Należy również zauważyć, że obecne brzmienie przepisu art. 4 ust. 1 pkt 6 ustawy o kredycie konsumenckim może powodować ryzyko wątpliwości interpretacyjnych (na które wskazała Komisja Europejska w uwagach zamieszczonych w bazie EU Pilot, sygn. 5103/13/SNCO), co do kategorii umów jakie podlegają wyłączeniu z zakresu zastosowania ustawy. Art. 4 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy nie precyzuje bowiem o jakich przepisach szczególnych jest w nim mowa. Aktualnie brak jest przepisów szczególnych, w których wyłączono zastosowanie ustawy o kredycie konsumenckim. Z uwagi na powyższe, pozostawienie przepisu w brzmieniu aktualnym może prowadzić do wątpliwości podczas interpretowania przepisów i nieuzasadnionych wniosków co do braku obowiązywania przepisów o kredycie konsumenckim w stosunku do poszczególnych rodzajów kredytu. Dlatego też zasadne wydaje się usunięcie przepisu art. 4 ust. 1 pkt 6 ustawy o kredycie konsumenckim. W przypadku przyjęcia w przyszłości przepisów dotyczących umów o kredyt na szczególnie preferencyjnych warunkach, co do których wyłączenie zastosowania przepisów ustawy o kredycie konsumenckim byłoby uzasadnione, takie wyłączenie powinno być zawarte w tychże przepisach szczególnych. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że przepisy dyrektywy 2008/48/WE nie obligują państw członkowskich do niestosowania przepisów o kredycie konsumenckim do kredytów na szczególnie preferencyjnych warunkach, lecz jedynie wyłączają takie kredyty z zakresu zastosowania dyrektywy. Państwa członkowskie dysponują więc pełną swobodą w zakresie uregulowania wspomnianej materii, stąd też usunięcie przepisu art. 4 ust. 1 pkt 6 będzie w pełni zgodne z dyrektywą 2008/48/WE i jednocześnie wyeliminuje ryzyko związane z zastosowaniem klauzuli generalnej w przepisie wyłączającym zastosowanie ustawy do kredytów na szczególnie korzystnych warunkach. Przepis ten ma co do swej istoty charakter odsyłający i nie jest niezbędnym elementem ustawy, ponieważ w przepisach szczególnych, które spełniałyby wymogi, o których mowa w art. 2 ust.2 lit. 1 dyrektywy powinno być każdorazowo zawarte stosowne wyłączenie zastosowania przepisów ustawy o kredycie konsumenckim. Opisana wyżej zmiana ma więc charakter porządkujący.

Proponuje się także uzupełnić przepis art. 5 pkt 6 lit. b ustawy o kredycie konsumenckim poprzez wyraźne wskazanie, że koszty usług dodatkowych obejmują w szczególności koszty ubezpieczeń, oraz że przepis dotyczy nie tylko kosztów, których poniesienie jest niezbędne „do uzyskania kredytu” lecz również „do uzyskania go na oferowanych warunkach”.

Należy podkreślić, iż przepis art. 5 pkt 6 ww. ustawy nie zawiera wyraźnego odniesienia do składek z tytułu ubezpieczenia. O ile brak tego odniesienia nie wpływa na treść normy prawnej wynikającej z tego przepisu, ponieważ składki z tytułu ubezpieczenia będą uznawane za składnik całkowitego kosztu kredytu jeżeli zawarcie umowy ubezpieczenia będzie niezbędne do skorzystania z danej oferty kredytowej, to zawarcie takiej wzmianki w treści przepisu ma istotny walor informacyjny dla konsumentów. Takie odniesienie znajduje się bowiem w przepisie art. 3 lit. g dyrektywy 2008/48/WE. Na wspomniany problem zwróciła uwagę Komisja Europejska, wskazując, że ze względu na informacyjny charakter tej wzmianki, jej brak w polskim przepisie mógłby spowodować stwierdzenie, że przepis dyrektywy nie został w pełni wdrożony. Z uwagi na powyższe oraz w celu zapobieżenia potencjalnym wątpliwościom interpretacyjnym mogącym zrodzić się na tle braku odniesienia do składek ubezpieczeniowych, zasadna jest stosowna modyfikacja przepisu ustawy. Analogicznie do powyższego, przepis nie odnosi się wprost do kosztów usług dodatkowych, których poniesienie wprawdzie nie jest niezbędne do zawarcia umowy, lecz jest niezbędne do zawarcia umowy na oferowanych warunkach (np. w zakresie marży o określonej wysokości).

W definicji całkowitej kwota kredytu zawartej w art. 5 pkt 7 ww. ustawy proponuje się doprecyzować, że chodzi nie tylko o sumę wszystkich środków udostępnionych na podstawie umowy o kredyt, lecz również o „maksymalną kwotę”. Ponadto, proponuje się doprecyzować definicję poprzez wyraźne wskazanie, że mowa jest w niej o środkach „nie zawierających skredytowanych kosztów”.

Zmiana ma charakter porządkujący i jest zgodna z dotychczasową praktyką stosowania ustawy oraz ma ścisły związek ze zmianą pkt 2 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim. W zakresie, w którym w sposób wyraźny stwierdza się, że całkowita kwota kredytu nie obejmuje skredytowanych środków, zmiana potwierdza dotychczasową praktykę i przeciwdziała interpretacjom przepisu umożliwiającym podawanie całkowitej kwoty kredytu powiększonej o kwotę kredytowanych kosztów (co prowadziło do przekazywania konsumentowi wprowadzających w błąd informacji o rzeczywistych kosztach kredytu).

Należy uzupełnić art. 7 ust. 1 ww. ustawy, poprzez wyraźne doprecyzowanie, że przepis dotyczy danych liczbowych, w szczególności stopy oprocentowania. Jednocześnie należy także uzupełnić art. 7 ust. 1 pkt 1) powyższej ustawy poprzez wyraźne doprecyzowanie, że wraz z informacją o stopie oprocentowania należy podać także informację o tym, czy jest to stopa stała lub zmienna lub też zastosowanie mają obydwie te stopy.

Wymaga podkreślenia, iż przepis art. 4 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE stanowi, że wszelkie reklamy umów o kredyt podające stopę oprocentowania lub inne dane liczbowe odnoszące się do kosztów kredytu ponoszonych przez konsumenta powinny zawierać standardowe informacje określone w dalszej części tego przepisu. Przepis art. 7 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim, który stanowi wdrożenie przepisu dyrektywy nie precyzuje, że mowa jest jedynie o reklamach, w których podawana jest stopa oprocentowania lub inne dane liczbowe. Może to rodzić ewentualne wątpliwości, odnośnie tego, czy zakresem zastosowania wspomnianego przepisu objęte są również reklamy dotyczące kosztów kredytu, lecz nie zawierające danych liczbowych (np. zawierające hasło „najniższa prowizja na rynku”).

Wobec powyższego przepis należy uzupełnić o wyraźne stwierdzenie, że obejmuje on reklamy zawierające dane liczbowe odnoszące się do kosztów kredytu.

Ponadto przepis art. 4 ust. 2 lit. a dyrektywy 2008/48/WE w sposób wyraźny precyzuje, że wraz z informacją o wysokości stopy oprocentowania należy podać informację o tym, czy jest to stopa stała, czy zmienna (lub obydwa rodzaje stóp oprocentowania). Przepis art. 7 ust. 1 pkt 1 nie zawiera takiego doprecyzowania, co może rodzić potencjalne wątpliwości (na które wskazała Komisja Europejska w uwagach zamieszczonych w bazie EU Pilot, sygn. 5103/13/SNCO), czy jego treść dotyczy również obowiązku podawania informacji o rodzaju stopy oprocentowania.

Proponuje się także, aby po art. 7 ustawy o kredycie konsumenckim dodać przepis stanowiący, że informacje, o których mowa w art. 7 (tj. obowiązkowe informacje podawane w reklamach kredytu konsumenckiego zawierających dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego) podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego. Celem dodatkowego wymogu jest więc zapewnienie, aby informacje wymagane w art. 7 były wyeksponowane co najmniej w takim samym stopniu jak te elementy reklamy, które spowodowały konieczność ich prezentacji. Powyższe rozwiązanie jest rozwinięciem wymogu widoczności i zrozumiałości przewidzianego w art. 7 ustawy o kredycie konsumenckim i zmierza do proporcjonalnego powiązania stopnia spełniania tych wymogów ze sposobem podawania informacji, które wywołują obowiązek prezentowania informacji wymaganych ustawą. Przykładowo, w reklamie w której podawane są informacje o np. prowizji w wysokości 0% pozostałe informacje, powinny zostać tak samo wyeksponowane, aby konsument będzie mógł się z nimi swobodnie zapoznać

Proponuje się także wprowadzić rozwiązanie, zgodnie z którym kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego innych niż reklamy, o których mowa w art. 7 ust. 1, a więc w reklamach które nie zawierają danych liczbowych dotyczących kosztu kredytu konsumenckiego, podaje konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie, rzeczywistą roczną stopę oprocentowania. Jednocześnie należy uzupełnić art. 8 ust. 1 poprzez przesądzenie, że również rzeczywista roczna stopa oprocentowania podawana w reklamach kredytu konsumenckiego niezawierających danych liczbowych o kosztach kredytu powinna być podawana na podstawie reprezentatywnego przykładu.

Biorąc pod uwagę informacje uzyskane od Prezesa UOKiK należy zauważyć, że sposób podawania obowiązkowych informacji w reklamach kredytu konsumenckiego nie realizuje podstawowych celów aktualnie obowiązujących rozwiązań. Sposób realizacji tych celów przez kredytodawców został negatywnie oceniony przez Komisję Europejską w raporcie dotyczącym implementacji dyrektywy 2008/48/WE¹. W 2015 r. Prezes UOKiK, w związku z samą tylko kontrolą przedsięwziętych reklam kredytu konsumenckiego emitowanych w 2014 r., podjął 12 interwencji dotyczących sposobu prezentowania informacji o kosztach kredytu. Przede wszystkim obowiązkowe informacje przedstawiane są, zwłaszcza w reklamach telewizyjnych, małą czcionką, niekiedy słabo odróżniającą się od tła oraz przez czas zbyt krótki, aby odbiorca reklamy mógł zapoznać się z przedstawianymi informacjami. Jednocześnie sposób

¹ Treść raportu dostępna jest na stronie internetowej Komisji Europejskiej, pod adresem: http://ec.europa.eu/consumers/financial_services/consumer_credit_directive/index_en.htm

sformułowania obowiązkowych informacji – wykorzystanie zdań wielokrotnie złożonych z licznymi wtrąceniami – dodatkowo utrudnia odbiorcy ich przyswojenie. Niezależnie od powyższego, negatywnym zjawiskiem z punktu widzenia przedsiębiorców jest brak pewności, co do tego jaki sposób prezentacji będzie spełniał sformułowane w sposób ogólny w przepisie art. 7 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim wymogi jednoznaczności, zrozumiałości i widoczności. Dlatego też, mając na względzie obowiązek pełnej realizacji przepisu art. 4 dyrektywy 2008/48/WE, celowe jest wprowadzenie dodatkowych wymagań co do informacji prezentowanych w reklamie, które to będą rozwinięciem i uzupełnieniem aktualnych obowiązków informacyjnym.

Ponadto, zakładając nawet uwidocznienie wszystkich obowiązkowych informacji w sposób czytelny, zrozumiały i zwięzły, przeciętny konsument może – wobec wielości tych informacji – nie być w stanie wykorzystać ich w praktyczny sposób, tj. zapamiętać i porównać z innymi ofertami. W odniesieniu do powyższego, należy zwrócić uwagę, że art. 4 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE umożliwia państwom członkowskim przyjęcie rozwiązania, zgodnie z którym w przypadku reklamy niezawierającej danych liczbowych na temat kosztów kredytu konsumenckiego należy zaprezentować konsumentowi informację o wysokości rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania. Wspomniane rozwiązanie zostało wykorzystane w ustawodawstwie brytyjskim², przy czym brytyjski ustawodawca doprecyzował zasady przekazywania obowiązkowych informacji w reklamach zawierających koszty o zasadę, zgodnie z którą obowiązkowe informacje powinny być bardziej wyeksponowane niż pozostałe informacje przekazywane w reklamie. Opisane rozwiązanie zniechęciło kredytodawców do emisji reklam eksponujących jedynie najbardziej atrakcyjne, lecz niepełne informacje na temat kosztów kredytu, na rzecz reklam eksponujących rzeczywistą roczną stopę oprocentowania. Opisane rozwiązanie korzystnie wpływa na przejrzystość reklam, a także na sposób konkurowania pożyczkodawców, bowiem wyklucza czerpanie korzyści z niedoinformowania konsumenta, wymuszając na kredytodawcach uatrakcyjnianie swojej oferty pod względem rzeczywistych kosztów kredytu. Przyjęcie rozwiązania wzorowanego na modelu brytyjskim pozwoli więc na skuteczniejszą ochronę interesów konsumentów jednocześnie zapewniając przedsiębiorcom precyzyjne zasady przekazywania informacji w reklamach kredytu konsumenckiego. Wobec powyższego, należy wprowadzić przepisy zachęcające do emisji reklam, w których jedyną informacją dotyczącą kosztów kredytu konsumenckiego jest informacja na temat wysokości rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania.

Proponuje się zatem doprecyzowanie przepisu art. 13 ust. 1 ww. ustawy poprzez wyraźne stwierdzenie, że wskazane w nim informacje należy konsumentowi przekazać w czasie umożliwiającym konsumentowi zapoznanie się z tymi informacjami. Przepis art. 13 ust. 1 dotyczący informacji podawanych konsumentowi przed zawarciem umowy nie precyzuje, że informacje te powinny zostać konsumentowi przekazane w czasie odpowiednim do zapoznania się z tymi informacjami. Przepis art. 5 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE, w sposób wyraźny przewiduje, że informacje przedkontraktowe należy konsumentowi przekazać „w stosownym czasie” przed zawarciem umowy, co – potencjalnie – jak wskazała Komisja

²Pkt 5 (6) i pkt 6 *The Consumer Credit (Advertisements) Regulations 2010, Statutory Instruments 2010 No. 1012*

Europejska w uwagach zamieszczonych w bazie EU Pilot, sygn. 5103/13/SNCO, może rodzić wątpliwości co do prawidłowej implementacji przepisu dyrektywy.

Jednocześnie proponuje się również doprecyzować brzmienie przepisu art. 13 ust. 1 pkt 4 ustawy o kredycie konsumenckim poprzez wyraźne stwierdzenie, że kredytodawca lub pośrednik kredytowy zobowiązany jest podać konsumentowi stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy oprocentowania oraz, jeśli są dostępne, wszelkie indeksy lub stopy referencyjne mające zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu, a także okresy, warunki i procedury zmian stopy oprocentowania kredytu; jeżeli w różnych okolicznościach stosuje się różne stopy oprocentowania - wyżej wymienione informacje o wszystkich stosowanych stopach. Treść art. 13 ust. 1 pkt 4 może budzić wątpliwości interpretacyjne, ponieważ, w przeciwieństwie do art. 5 ust. 1 lit. f dyrektywy 2008/48/WE nie zawiera odniesienia do warunków stosowania danej stopy procentowej. O ile za warunki stosowania danej stopy procentowej można uznać warunki jej zmiany, to wskazana różnica może powodować wątpliwości co do prawidłowej wykładni przepisu. Procedurą zmiany oprocentowania jest sposób dokonania takiej zmiany (np. poinformowanie konsumenta, wskazanie okresu, do którego ma zastosowanie nowa stawka oprocentowania itd.), stąd też w ustawie powinien być również wskazany ten element. Wspomniane wątpliwości zostały również wyrażone we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji Europejskiej.

Jednocześnie zaproponowano zmianę art. 13 ust. 1 pkt 7 ustawy o kredycie konsumenckim mającą na celu doprecyzowanie tego przepisu poprzez wyraźne wskazanie, że rzeczywista roczna stopa oprocentowania oraz całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta powinny być przedstawione za pomocą reprezentatywnego przykładu podającego wszystkie założenia przyjęte do obliczenia tej stopy; w przypadku gdy konsument poinformował kredytodawcę o co najmniej jednym ze składników preferowanego przez siebie kredytu, takim jak okres obowiązywania umowy o kredyt lub całkowita kwota kredytu, kredytodawca uwzględnia te składniki; jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat, w odniesieniu do których obowiązują różne opłaty i stopy oprocentowania, a kredytodawca korzysta z założenia, o którym mowa w załączniku nr 4 ust. 4 pkt 2, zaznacza on, że inne mechanizmy dokonywania wypłat mogą spowodować zastosowanie wyższej rocznej stopy oprocentowania. Art. 13 ust. 1 pkt 7 ustawy o kredycie konsumenckim – w przeciwieństwie do art. 5 ust. 1 lit. g dyrektywy 2008/48/WE – nie precyzuje w sposób jasny wymogów stanowiących, że:

- rzeczywista roczna stopa oprocentowania musi być przedstawiona w formie reprezentatywnego przykładu zawierającego wszystkie założenia przyjęte do obliczenia tej stopy;
- przy konstruowaniu reprezentatywnego przykładu kredytodawca musi uwzględnić składniki preferowanego przez konsumenta kredytu oraz
- w przypadku, o którym mowa w ostatnim członie oddzielonym średnikiem w art. 5 ust. 1 lit. g dyrektywy 2008/48/WE, kredytodawca musi poinformować konsumenta, że inne mechanizmy dokonywania wypłat mogą spowodować zastosowanie wyższej rocznej stopy oprocentowania.

Na opisany brak precyzji zwrócono uwagę we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji Europejskiej.

Proponuje się również doprecyzować art. 13 ust. 1 pkt 8 ustawy o kredycie konsumenckim o wzmiankę wyjaśniającą, że mowa jest również o kolejność zaliczania rat kredytu w szczególności na poczet spłaty różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania. Przepis art. 13 ust. 1 pkt 8 nakazuje kredytodawcy informowanie konsumenta o kolejności zaliczania rat kredytu na poczet różnych należności kredytobiorcy – a więc, przykładowo, na poczet odsetek od zadłużenia przeterminowanego, zaległych rat kredytu itd. W świetle dyrektywy 2008/48/WE (art. 5 ust. 1 lit. h) informacja powinna dotyczyć również kolejności zaliczania rat na poczet różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania kredytu. Z wyjaśnień Komisji Europejskiej wynika, że przepis dotyczy również stanów faktycznych, w których finansowane przez kredytodawcę koszty kredytu oprocentowane są według innej stopy oprocentowania niż kapitał. W takiej sytuacji należy również poinformować, czy rata kredytu w pierwszej kolejności będzie zaliczana na poczet spłaty kapitału, czy też kredytowanych kosztów kredytu. Pomimo, że w chwili obecnej taka konstrukcja nie jest rozpowszechniona na polskim rynku kredytów konsumenckich, w praktyce stosowania przepisu w obecnym brzmieniu mogą pojawić się wątpliwości czy w opisanej sytuacji kredytodawca również powinien przekazać konsumentowi informację o kolejności zaliczania raty na poczet różnych sald kredytu. Z uwagi na powyższe, aby zapobiec możliwym w przyszłości wątpliwościom związanym z interpretacją przepisu art. 13 ust. 1 pkt 8 proponuje się przepis ten uzupełnić, aby poprzez wyraźne stwierdzenie, że kredytodawca powinien informować konsumenta również o kolejności zaliczania rat kredytu na poczet różnych sald kredytu oprocentowanych innymi stawkami.

Jednocześnie w projektowanej ustawie zawarto modyfikację art. 13 ust. 1 pkt 9 ustawy o kredycie konsumenckim mającą na celu doprecyzowanie tego przepisu poprzez wyraźne przesądzenie, że podanie informacji o obowiązku zawarcia umowy dodatkowej jest wymagane w przypadku, gdy zawarcie takiej umowy jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach. Wymaga podkreślenia, iż art. 13 ust. 1 pkt 9 ww. ustawy nie wskazuje wyraźnie, że na potrzeby obowiązku przekazania informacji o konieczności zawarcia umowy dodatkowej domniemywa się, że konsument jest obowiązany do zawarcia umowy dotyczącej usług dodatkowych, jeśli zawarcie takiego kontraktu jest obowiązkowe w celu uzyskania kredytu lub w celu uzyskania go na oferowanych warunkach. Takie wyjaśnienie znajduje się w art. 5 ust. 1 lit. k dyrektywy 2008/48/WE, co powoduje wątpliwości do prawidłowej implementacji przepisu dyrektywy, które zostały również przedstawione w uwagach Komisji Europejskiej.

W projektowanej ustawie zaproponowano również doprecyzowanie przepisu art. 13 ust. 1 pkt 10 ustawy o kredycie konsumenckim poprzez wyraźne stwierdzenie, że pod pojęciem opłat należy w szczególności rozumieć opłaty za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których zapisywane są zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie z instrumentów płatniczych, zarówno dla transakcji płatności, jak i dla wypłat, oraz że koszty usług dodatkowych obejmują w szczególności koszty ubezpieczenia. Wydaje się, iż wątpliwości może budzić brak wyraźnego odniesienia się w przepisie art. 13 ust. 1 pkt 10 ww. ustawy do kosztów prowadzenia rachunków, na których zapisywane są zarówno transakcje płatności, jak

i wypłaty, które to z kolei zostały wskazane w przepisie art. 5 ust. 1 lit i dyrektywy 2008/48/WE. Z powodów przytoczonych w odniesieniu do przepisu art. 5 ust. 6 ustawy o kredycie konsumenckim, celowe jest również uzupełnienie tego przepisu o wzmiankę dotyczącą kosztów ubezpieczenia. Wspomniane wątpliwości zostały również wyrażone w uwagach Komisji Europejskiej.

Jednocześnie proponuje się doprecyzować art. 13 ust. 1 pkt 18 ustawy o kredycie konsumenckim poprzez wyraźne przesądzenie, że kredytodawca informuje o prawie konsumenta do niezwłocznego otrzymania informacji na temat wyników przeprowadzonej w celu oceny zdolności kredytowej weryfikacji w bazie danych. Wydaje się, iż zasadne jest uzupełnienie art. 13 ust. 1 pkt 18 o wskazanie że informacja dotyczy prawa do *niezwłocznego* otrzymania informacji na temat wyników oceny zdolności kredytowej, ponieważ takie doprecyzowanie znajduje się w treści art. 5 ust. 1 lit. q, na co zwrócono uwagę w zastrzeżeniach Komisji Europejskiej.

Przepis art. 17 ust. 1 proponuje się doprecyzować poprzez wyraźne przesądzenie, że kredytodawca lub pośrednik kredytowy przekazują informacje o których mowa w art. 13 ust. 1 ww. ustawy w czasie umożliwiającym konsumentowi zapoznanie się z tymi informacjami. Podkreślenia wymaga, iż art. 17 ust. 1 powyższej ustawy nie wskazuje jasno, że informacje, o których mowa w art. 13 ust. 1 ww. ustawy, należy podać w stosownym czasie przed związaniem się przez klienta umową o kredyt lub ofertą. Takie doprecyzowanie znajduje się natomiast w przepisie art. 6 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE. Wspomniana okoliczność może budzić wątpliwości, co do prawidłowej implementacji przepisu dyrektywy, na co też wskazała Komisja Europejska.

Projektowana ustawa przewiduje również modyfikację art. 30 ust. 1 pkt 6 poprzez doprecyzowanie, że umowa powinna określać stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy oraz, jeśli są dostępne, wszelkie indeksy lub stopy referencyjne mające zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu, a także okresy, warunki i procedury zmiany stopy oprocentowania kredytu; jeżeli w różnych okolicznościach stosuje się różne stopy oprocentowania kredytu, wyżej wymienione informacje dotyczące wszystkich stosowanych stóp. Należy także doprecyzować art. 30 ust. 1 pkt 8 ustawy o kredycie konsumenckim o wzmiankę wyjaśniającą, że mowa jest również o kolejności zaliczania rat kredytu w szczególności na poczet spłaty różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania. Jednocześnie proponuje się doprecyzować art. 30 ust. 1 pkt 10 poprzez wyjaśnienie, że pod pojęciem „opłaty” należy rozumieć w szczególności opłaty za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których zapisywane są zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie ze środków płatniczych, zarówno dla transakcji płatności, jak i dla wypłat.

Należy zauważyć, iż przepis art. 30 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim dotyczy obowiązkowych informacji zawartych w umowie o kredyt konsumencki i stanowi wdrożenie przepisu art. 10 dyrektywy 2008/48/WE. Na jego tle mogą pojawić się wątpliwości interpretacyjne analogiczne do wątpliwości opisanych w kontekście art. 13 ust. 1 ww. ustawy, tj.: w zakresie stóp oprocentowania, rachunków związanych ze spłatą kredytu oraz sald kredytu, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania.

Wydaje się, iż konieczne jest doprecyzowanie art. 30 ust. 1 pkt 16 ustawy o kredycie konsumenckim. Zaproponowano zatem modyfikację tego przepisu poprzez wyraźne wskazanie, że oprócz informacji o prawie konsumenta do spłaty kredytu przed terminem, umowa powinna określać procedurę spłaty kredytu przed terminem. Przepis art. 30 ust. 1 pkt 16 ww. ustawy w obecnym kształcie przewiduje bowiem jedynie obowiązek informowania konsumenta o uprawnieniu do wcześniejszej spłaty kredytu i nie odnosi się do informowania o procedurze wcześniejszej spłaty kredytu (do takiej procedury odnosi się wprost art. 10 ust. 2 lit. r dyrektywy 2008/48/WE), dlatego też zasadne jest jego uzupełnienie. Analogiczne wątpliwości wyrażono w uwagach Komisji Europejskiej.

Ponadto w art. 30 ust. 1 pkt 17 ustawy o kredycie konsumenckim proponuje się doprecyzować że umowa powinna zawierać, w stosownych przypadkach, informację o prawie kredytodawcy do otrzymania prowizji za spłatę kredytu przed terminem i o sposobie jej ustalania. Przepis art. 30 ust. 1 pkt 17 ww. ustawy w obecnym kształcie w sposób nieprecyzyjny odnosi się do prawa do zastrzeżenia w umowie prowizji za dokonanie spłaty kredytu przed terminem, pomimo że powinien odnosić się do prawa do ewentualnego prawa do otrzymania takiej prowizji przez kredytodawcę. Przepis nie zawiera jednocześnie wzmianki o procedurze przedterminowej spłaty, o której mowa jest w art. 10 ust. 2 lit. r dyrektywy 2008/48/WE. Powyższe może rodzić wątpliwości co do zakresu obowiązku informacyjnego spoczywającego na kredytodawcy, zwłaszcza w kontekście informowania o procedurze wcześniejszej spłaty kredytu. Ponadto, w świetle powoływanego przepisu dyrektywy, w umowie proponuje się zawrzeć informację o prawie kredytodawcy do otrzymania rekompensaty za wcześniejszą spłatę kredytu (o ile taka została zastrzeżona w umowie), a nie informację o prawie do zastrzeżenia takiej prowizji w umowie (bez względu na to, czy ją zastrzeżono), o którym mowa jest w art. 30 ust. 1 pkt 17 ustawy o kredycie konsumenckim w brzmieniu obecnym. Na podobne wątpliwości wskazano w uwagach Komisji Europejskiej.

Jednocześnie art. 30 ust. 1 pkt 19 ustawy o kredycie konsumenckim słowo należy skorygować w ten sposób aby odnosił się do rozwiązania, a nie wypowiedzenia umowy. Zaproponowano zatem stosowną modyfikację tego przepisu. Warto podkreślić, iż istnieją wątpliwości na gruncie niespójności terminologicznej przepisu art. 30 ust. 1 pkt 19 ww. ustawy, który odwołuje się do prawa do wypowiedzenia umów, z przepisem art. 69 ust. 2 pkt 10 prawa bankowego, w którym mowa jest o rozwiązaniu umowy. Zastosowanie spójnej terminologii pozwoliłoby uniknąć wątpliwości co do zakresu przypadków objętych obowiązkiem poinformowania konsumenta o warunkach rozwiązania umowy (z brzmienia art. 69 ust. 2 pkt 10 prawa bankowego w związku z art. 30 ust. 1 pkt 19 ustawy o kredycie konsumenckim wynika bowiem, że możliwe jest rozwiązanie umowy w sposób inny niż za wypowiedzeniem – art. 30 ust. 1 pkt 19 ustawy o kredycie konsumenckim nie odnosi się jednak wprost do takich sytuacji). Ponadto, art. 10 ust. 2 lit. s dyrektywy 2008/48/WE odnosi się wprost do procedury mającej zastosowanie przy korzystaniu z prawa do rozwiązania umowy o kredyt, stąd też zasadne jest odpowiednie ujednoczenie terminologii. Zakres zastosowania przepisu ustawy jest bowiem zbyt wąski i powinien zostać skorygowany.

Proponuje się aby przepis art. 32 pkt 3 odnosił się do całkowitego kosztu kredytu, zamiast do całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta. Należy bowiem zauważyć, że przepis art. 32

pkt 3 ustawy o kredycie konsumenckim odnosi się do obowiązku informowania o całkowitej kwocie do zapłaty, podczas gdy w przepisie art. 10 ust. 5 dyrektywy 2008/48/WE mowa jest o obowiązku informowania o całkowitym koszcie kredytu. W celu zapewnienia pełnej zgodności przepisu z dyrektywą należ przepis ustawy o kredycie konsumenckim skorygować. Na opisany problem zwrócono również uwagę w zastrzeżeniach Komisji Europejskiej.

Przepis art. 39 ww. ustawy proponuje się doprecyzować poprzez wyraźne przesądzenie, że konsument otrzymuje wskazane w tym przepisie informacje niezwłocznie. Przepis należy również uzupełnić poprzez przesądzenie, że konsument otrzymuje również informacje o stopie oprocentowania zadłużenia przeterminowanego, warunkach jej zmiany oraz ewentualnych innych opłatach z tytułu zaległości w spłacie kredytu. Należy jednocześnie usunąć odesłanie art. 30 ust. 1 pkt 6 i 10 ustawy o kredycie konsumenckim. Wymaga podkreślenia, iż przepis art. 18 ust. 2 lit d dyrektywy 2008/48/WE przewiduje - w przypadku znacznego przekroczenia dozwolonego salda na rachunku bankowym trwającego dłużej niż jeden miesiąc – obowiązek „niezwłocznego” poinformowania konsumenta o „wszelkich mających zastosowanie karach, opłatach lub odsetkach za opóźnienie”. Należy wskazać, że art. 39 ustawy o kredycie konsumenckim pomija oba wskazane elementy i w związku z tym powinien zostać uzupełniony. Opisany problem był również przedmiotem uwag Komisji Europejskiej.

Należy zauważyć, że przepis art. 42 ust. 2 powyższej ustawy powinien przewidywać, że jeśli umowa o kredyt tak stanowi, kredytodawca może na trwałym nośniku wypowiedzieć umowę o kredyt odnawialny z zachowaniem co najmniej dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia”. W projektowanej ustawie zawarto zatem stosowną modyfikację tego przepisu. Warto zaznaczyć, że przepis art. 42 ust. 1 ww. ustawy w obecnym brzmieniu przyznaje kredytodawcy bezwzględne prawo do wypowiedzenia umowy o kredyt odnawialny, zastrzegając jedynie, że strony mogą w umowie określić termin wypowiedzenia tej umowy, który nie może być jednak krótszy niż dwa miesiące. Tymczasem, zgodnie z przepisem art. 13 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE, kredytodawcy przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy o kredy odnawialny, o ile takie prawo zostało zastrzeżone w umowie (a termin wypowiedzenia musi wynosić co najmniej dwa miesiące). Stąd też należy skorygować przepis ustawy w taki sposób, aby był w pełni zgodny z przepisem dyrektywy.

Przepis art. 43 ust. 1 ww. ustawy powinien przewidywać, że jeśli umowa o kredyt tak stanowi, kredytodawca może z obiektywnie uzasadnionych przyczyn wypowiedzieć konsumentowi prawo do dokonywania wypłat na podstawie umowy o kredyt odnawialny. Mając na uwadze powyższe w projektowanej ustawie zaproponowano zmianę tego przepisu. W art. 43 ust. 2, proponuje się uzupełnić w taki sposób, aby zobowiązywał nie tylko do poinformowania o przyczynach wypowiedzenia, lecz również o samym wypowiedzeniu, oraz aby przekazanie konsumentowi informacji o wypowiedzeniu i jego przyczynach następowało, jeżeli istnieje taka możliwość, zanim stanie się ono skuteczne, a najpóźniej niezwłocznie po tym fakcie, chyba że udzielenie takiej informacji jest zabronione na mocy przepisów szczególnych. Należy podkreślić, że przepis art. 43 ustawy o kredycie konsumenckim przewiduje w prawo kredytodawcy do wypowiedzenia umowy o kredyt odnawialny w przypadku niedotrzymania przez konsumenta zobowiązań dotyczących warunków udzielenia tego kredytu określonych w umowie oraz negatywnej oceny zdolności kredytowej

konsumenta. Tymczasem, art. 13 ust. 2 dyrektywy 2008/48/WE przewiduje, że – o ile tak stanowi umowa - kredytodawca może z obiektywnie uzasadnionych przyczyn wypowiedzieć konsumentowi prawo do dokonywania wypłat na podstawie umowy o kredyt odnawialny. Ponadto, przepis dyrektywy przewiduje w takim wypadku obowiązek poinformowania kredytobiorcy o wypowiedzeniu prawa do dokonywania wypłat - jeżeli istnieje taka możliwość - zanim stanie się ono skuteczne, a najpóźniej natychmiast po tym fakcie, podczas gdy przepis ustawy odnosi się do upływu terminu wypowiedzenia umowy. Wobec powyższego, należy dokonać stosownej zmiany przepisu ustawy, w celu zapewnienia jego spójności z dyrektywą 2008/48/WE.

Wynikający z art. 54 ust. 4 powyższej ustawy obowiązek zwrotu przez konsumenta kosztów, które poniósł kredytodawca, należy ograniczyć wyłącznie do bezzwrotnych kosztów poniesionych na rzecz organów administracji publicznej. Przepis art. 54 ust. 4 ustawy o kredycie konsumenckim, który dotyczy kosztów które konsument powinien zwrócić kredytodawcy w przypadku odstąpienia od umowy, odnosi się do bezzwrotnych kosztów poniesionych przez kredytodawcę na rzecz organów administracji publicznej oraz opłat notarialnych, podczas, gdy dotyczący wspomnianych okoliczności przepis art.14 ust. 3 lit. b dyrektywy 2008/48/WE nie przewiduje zwrotu opłat notarialnych. Z uwagi na powyższe – w celu zapewnienie spójności przepisu z art. 14 ust. 3 lit b dyrektywy 2008/48/WE – proponuje się zmianę przepisu art. 54 ust. 4 ustawy o kredycie konsumenckim poprzez usunięcie słów „oraz opłat notarialnych”. Wspomnianą niespójność dostrzeżono również we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji Europejskiej.

Proponuje się zmianę brzmienia załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim. W pkt 2 załącznika nr 1 do ww. ustawy, w opisie pojęcia „całkowita kwota kredytu” należy doprecyzować, że chodzi nie tylko o sumę wszystkich środków udostępnionych na podstawie umowy o kredyt, lecz również o maksymalną kwotę. W pkt 2 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE, w rubryce „całkowita kwota kredytu”, znajduje się opis tego pojęcia, w którym stwierdza się, że jest to „maksymalna kwota lub łączne kwoty udostępnione na podstawie umowy o kredyt”. Opis „całkowitej kwoty kredytu” w pkt 2 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim nie obejmuje natomiast sytuacji, w której w umowie o kredyt uzgodniono maksymalną kwotę. Ustalenie maksymalnej kwoty ma miejsce, przykładowo, w przypadku kart kredytowych, więc brak odniesienia się do tego pojęcia mógłby wprowadzić w błąd konsumenta posługującego się formularzem informacyjnym dotyczącym kredytu konsumenckiego.

W pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim, w wyjaśnieniach dotyczących stopy oprocentowania, należy doprecyzować, że w przypadku gdy w trakcie obowiązywania umowy o kredyt zastosowanie mają różne stopy oprocentowania – należy podać okres stosowania poszczególnych stóp oprocentowania. Warto zaznaczyć, iż w pkt 3 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE, w rubryce „Stopa oprocentowania kredytu lub, w stosownych przypadkach, różne stopy oprocentowania kredytu mające zastosowanie do umowy o kredyt” w opisie informacji jakie należy przekazać konsumentowi wskazano okres stosowania poszczególnych stóp oprocentowania (jeżeli w umowie przewidziano różne okresy). W pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim, w analogicznej rubryce wyjaśniono natomiast, że należy podać wszystkie stosowane stopy procentowe w czasie obowiązywania

umowy, jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne stopy oprocentowania w danych okresach obowiązywania umowy. Brakuje natomiast wyraźnego wskazania, że wypełniona przez kredytodawcę rubryka powinna zawierać informację o okresach stosowania każdej ze stóp oprocentowania.

W pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim, w rubryce „Obowiązek zawarcia umowy dodatkowej” należy doprecyzować wyjaśnienia znajdujące się poniżej tytułu rubryki o wzmiankę o tym, że obowiązek zawarcia umowy dodatkowej może dotyczyć nie tylko przypadku kiedy zawarcie umowy dodatkowej jest konieczne do uzyskania kredytu, lecz również sytuacji gdy zawarcie umowy dodatkowej jest konieczne do uzyskania kredytu na oferowanych warunkach. Wyjaśnienia należy również uzupełnić o informację, że jeżeli koszty tych usług nie są znane kredytodawcy, to nie są one uwzględnione w rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania. W pkt 3 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE, w trzeciej rubryce wyjaśniono, że obowiązek skorzystania z usługi dodatkowej obejmuje również przypadki, w których zawarcie skorzystanie z takiej usługi jest konieczne do uzyskania kredytu na oferowanych warunkach. Co istotne, we wspomnianej rubryce znajduje się również wyjaśnienie, że jeżeli koszty usługi dodatkowej nie są znane kredytodawcy, to nie jest ona uwzględniona w rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania. Brak takiego wyjaśnienia, może skutkować błędnymi wnioskami na temat kosztów kredytu po stronie konsumenta, który po lekturze formularza informacyjnego może dojść do wniosku, że koszty danej usługi dodatkowej (np. kiedy istnieje obowiązek ubezpieczenia samochodu, lecz konsument może sam wybrać ubezpieczenie) zostały już zawarte w informacji o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania.

Ponadto w pkt 3 załącznika nr 1 do ww. ustawy należy słowa skorygować w taki sposób, aby nie odnosił się jedynie do kart kredytowych lecz określonych instrumentów płatniczych (np. karty kredytowej). Należy bowiem zauważyć, iż w pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim przewidziano jedynie rubrykę dotyczącą kosztów korzystania z kart kredytowych, pomijając inne możliwe środki płatnicze. Tymczasem, załącznik II do dyrektywy 2008/48/WE przewiduje natomiast rubrykę w której należy podać koszty korzystania ze wszystkich środków płatniczych, nie tylko z karty kredytowej.

Jednocześnie w pkt 3 załącznika nr 1 do ww. ustawy, rubrykę „Skutek braku płatności” należy uzupełnić o ostrzeżenie, że „Brak płatności może mieć dla Pani/Pana poważne konsekwencje (np. sprzedaż zajętych w toku postępowania egzekucyjnego rzeczy ruchomych lub nieruchomości) i może utrudnić otrzymanie kredytu.” W pkt 3 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE, w rubryce „Koszty w przypadku opóźnienia w płatności” przewidziano następujące ostrzeżenie: „Brak płatności może mieć dla Pani/Pana poważne konsekwencje (np. przymusowa sprzedaż) i może utrudnić otrzymanie kredytu.”. Tymczasem brak jest analogicznego ostrzeżenia w odpowiadającym wspomnianej jednostce redakcyjnej pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim.

W pkt 4 załącznika nr 1 do powyższej ustawy, należy doprecyzować treść pouczenia dotyczącego prawa do otrzymania projektu umowy o kredyt. Pouczenie powinno wskazywać, że konsument ma prawo do otrzymania projektu, chyba że w chwili gdy konsument zgłasza takie żądanie, kredytodawca nie wyraża woli zawarcia z konsumentem umowy o kredyt. Należy

zauważyć, że w pkt 4 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE zawarto treść skierowanego do konsumenta pouczenia, z którego wynika, że konsument ma prawo żądać bezpłatnego egzemplarza projektu umowy chyba, że kredytodawca w chwili zgłoszenia takiego żądania nie wyraża chęci zawarcia umowy. Treść analogicznego pouczenia w załączniku nr 1 pkt 4 do ustawy o kredycie konsumenckim sugeruje natomiast, że kredytodawca może odmówić przekazania projektu tylko jeśli konsument, w ocenie kredytodawcy, nie spełnia warunków otrzymania kredytu. Przepis dyrektywy obejmuje natomiast również przypadek, w którym kredytodawca nie wyraża chęci zawarcia umowy, nawet jeśli konsument spełnia warunki otrzymania kredytu – np. z przyczyn leżących po stronie kredytodawcy. Pouczenie zawarte w załączniku nr 1 do ww. ustawy należy więc uznać za nieprecyzyjne.

Treść załącznika 1 pkt 5 lit a) do ustawy o kredycie konsumenckim powinna zostać uzupełniona o rubrykę w której należy w stosownych przypadkach podać dane przedstawiciela kredytodawcy w państwie członkowskim zamieszkanym przez konsumenta. Warto zauważyć, że w pkt 5 lit. b dyrektywy 2008/48/WE przewidziano, że rubryka dotycząca kredytodawcy zostanie, w stosownych przypadkach wypełniona danymi przedstawiciela kredytodawcy w państwie członkowskim zamieszkanym przez konsumenta. Takiej wzmianki natomiast brakuje w pkt 5 lit. a załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim.

Jednocześnie treść pkt 5 lit. b załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim powinna zostać uzupełniona o dane dotyczące prawa właściwego dla zobowiązań pozaumownych wynikających z kontaktów handlowych mających miejsce przed zawarciem umowy oraz sądu właściwego. Należy podkreślić, że w pkt 5 lit b załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE przewidziano informację na temat prawa przyjętego jako podstawę nawiązania stosunków przed zawarciem umowy o kredyt, jak również informację na temat klauzuli dotyczącej prawa właściwego dla umowy lub sądu właściwego. W pkt 5 lit b załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim przewidziano natomiast jedynie informację o prawie właściwym, a więc w powyższym zakresie wzór formularza przewidziany w załączniku do ww. ustawy zawiera mniej informacji niż wskazano w załączniku II do dyrektywy. Jednocześnie – w odniesieniu do prawa właściwego do nawiązania stosunków przed zawarciem umowy – zasadne wydaje się wykorzystanie terminologii zaczerpniętej z art. 12 rozporządzenia 864/2007/WE dotyczącego prawa właściwego dla zobowiązań pozaumownych („Rzym II”), gdyż wyeliminuje to ryzyko pojawienia się wątpliwości, czy informacja dotyczy jedynie stosunków cywilnoprawnych związanych z czynnościami zmierzającymi do zawarcia umowy, czy też stosunków niewynikających z prawa cywilnego.

Jednocześnie informacje zawarte w pkt 5 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim dotyczące prawa do odstąpienia należy uzupełnić o adres na jaki należy przekazać oświadczenie o odstąpieniu od umowy oraz doprecyzować, że wskazany termin dotyczy skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy, natomiast skutki odnoszą się do nieskorzystania z tego prawa. Wydaje się, że informacje zawarte w pkt 5 załącznika nr 1 do ww. ustawy dotyczące prawa do odstąpienia od umowy nie są wystarczająco precyzyjne w zestawieniu z treścią odpowiadającej mu jednostki redakcyjnej w pkt 5 lit. b załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE. Po pierwsze załącznik nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim, w pkt 5 lit. b powinien zawierać informację o adresie, na jaki należy wysłać oświadczenie o skorzystaniu z prawa do odstąpienia. Po drugie, w załączniku nr 1 do powyższej ustawy, w pkt 5 lit. b, w rubryce dotyczącej odstąpienia od

umowy, posłużono się pojęciami „termin” oraz „skutki”, bez wyjaśnienia, że pojęcie „termin” odnosi się do skorzystania z prawa do odstąpienia, podczas gdy „skutki” odnoszą się do nieskorzystania z tego prawa.

Należy także uzupełnić pkt 5 lit. b załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim o informację na temat języka umowy oraz języka w którym przekazywane są informacje o warunkach umowy. Wydaje się, iż w świetle pkt 5 lit. b załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE w formularzu informacyjnym powinny znajdować się informacje o języku umowy, języku w jakim przekazuje się informacje o warunkach umowy oraz o języku w którym kredytodawca będzie komunikował się z konsumentem. W świetle pkt 5 lit. b załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim przewidziano w formularzu informacyjnym jedynie rubrykę dotyczącą informacji o języku komunikacji, brak jest natomiast miejsca na przekazanie informacji o języku umowy i języku w którym przekazywane są informacje o warunkach umowy. Dyrektywa przewiduje bowiem, że w przypadku umów transgranicznych języki te mogą być różne i stąd konsument powinien otrzymać informację na temat każdego z nich.

Z uwagi na powyższe – w celu zapewnienia spójności załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim z załącznikiem II do dyrektywy 2008/48/WE – zasadna jest modyfikacja załącznika do ustawy. Opisane niespójności dostrzeżono również we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji Europejskiej.

W pkt 2 załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian opisanych w zakresie pkt 2 załącznika nr 1 do ustawy ww. ustawy.

Pkt 3 załącznika nr 2 do ww. ustawy należy uzupełnić o informację na temat warunków zmiany kosztów, które konsument zobowiązany będzie ponieść w związku z umową o kredyt. Należy zauważyć, że pkt 3 załącznika III do dyrektywy 2008/48/WE odnosi się nie tylko do kosztów kredytu lecz również do warunku zmiany tych kosztów. Takiej informacji nie zawarto jednak w odpowiadającym mu fragmencie pkt załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim.

Jednocześnie pkt 5 załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy uzupełnić – w części poświęconej przedterminowej spłacie o informację na temat sposobu ustalania prowizji za spłatę kredytu przed terminem oraz o wzmiankę „w stosownym przypadku”. Należy podkreślić, iż pkt 3 załącznika III do dyrektywy 2008/48/WE w części poświęconej przedterminowej spłacie odnosi się nie tylko do wysokości rekompensaty za przedterminową spłatę kredytu lecz również do metody jej obliczania. Ponadto, we wspomnianej jednostce redakcyjnej zawarto wzmiankę „w stosownych przypadkach”. Wskazanych elementów brakuje natomiast pkt 5 załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim.

W pkt 6 lit. a załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian opisanych w zakresie załącznika 1 pkt 5 lit a ww. ustawy dotyczących danych przedstawiciela kredytodawcy.

Ponadto w pkt 6 lit. b załącznika nr 2 do ww. ustawy należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian w pkt 5 lit. b załącznika nr 1 ww. ustawy dotyczących prawa właściwego dla

zobowiązań pozaumownych wynikających z kontaktów handlowych mających miejsce przed zawarciem umowy oraz sądu właściwego.

Jednocześnie w pkt 6 lit. b załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian opisanych w pkt 5 załącznika nr 1 do powyższej ustawy dotyczące prawa do odstąpienia od umowy.

W pkt 6 lit. b załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian w pkt 5 lit. b załącznika nr 1 do powyższej ustawy dotyczących języka umowy oraz języka w którym przekazywane są informacje o warunkach umowy.

Z uwagi na powyższe – w celu zapewnienia spójności załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim z załącznikiem III do dyrektywy 2008/48/WE - zasadna jest modyfikacja załącznika do powyższej ustawy. Opisane niespójności dostrzeżono również w uwagach Komisji Europejskiej.

W pkt 2 ust 4 załącznika nr 4 do ww. ustawy należy doprecyzować, że równy miesiąc ma 30,41666 (tj. 365/12) bez względu na to, czy przypada w roku przestępnym czy nie.

Wymaga podkreślenia, iż w pkt I lit. c załącznika I do dyrektywy 2008/48/WE wyraźnie sprecyzowano, że założenie dotyczące liczby dni w równym miesiącu należy stosować niezależnie od tego, czy przypada on w roku przestępnym. Takiego wyjaśnienia brakuje natomiast w załączniku nr 4 do ustawy o kredycie konsumenckim, co może powodować wątpliwości interpretacyjne w przypadku stosowania przepisów ustawy w odniesieniu do lat przestępnych. Na wspomniany problem zwrócono uwagę we wspomnianych wcześniej zastrzeżeniach Komisji Europejskiej.

Mając na uwadze powyższe w projektowanej ustawie dokonano stosownych modyfikacji w powyższym zakresie.

2.12.3. Zmiany w ustawie o nadzorze nad rynkiem finansowym

W związku z wprowadzeniem przepisów dotyczących nadzoru nad instytucjami pożyczkowymi, pośrednikami kredytowymi i ich wyznaczonymi przedstawicielami proponuje się dodanie w art. 1 w ust. 2 przepisu pkt 8 stanowiącego, iż Komisja Nadzoru Finansowego będzie sprawować nadzór nad tymi podmiotami.

2.12.4. Zmiany w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym

Zmiany w powyższej ustawie mają na celu objęcie instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych oraz ich klientów reżimem tej ustawy. Należy bowiem zauważyć, że kwestie składania reklamacji są istotne również w odniesieniu do udzielania kredytów hipotecznych. Proponuje się zatem odpowiednio zmodyfikować art. 2 ww. ustawy w taki sposób, aby klienci pośredników kredytowych i instytucji pożyczkowych mogli korzystać ze wsparcia Rzecznika Finansowego.

2.13. Rozdział 13

Przepisy przejściowe i końcowe

Przepisy przejściowe powinny przewidywać, że do informacji przedkontraktowych przekazanych przez przedsiębiorcę przed dniem wejścia w życie ustawy i do umów zawartych przed tym dniem stosuje się przepisy dotychczasowe. Analogiczne rozwiązanie należy zastosować do postępowań sądowych i administracyjnych wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy. Ponadto zdecydowano się na wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą do dnia 21 marca 2019 r. wymogi, o których mowa w projektowanym art. 39 ust. 3 oraz art. 52 ust. 4 (tj. wymogi dla osób pełniących funkcje zarządcze w podmiocie będącym pośrednikiem kredytowym lub wyznaczonym przedstawicielem, personelu tych podmiotów oraz członka zarządu, rady nadzorczej, komisji rewizyjnej lub prokurenta instytucji pożyczkowej w zakresie wykształcenia lub szkoleń specjalistycznych) będą spełnione w przypadku posiadania przynajmniej 2 letniego udokumentowanego doświadczenia w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny, ich dystrybucji oraz pośrednictwa.

Przewiduje się, iż ustawa wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia z wyjątkiem art. 70 pkt 4 w zakresie dodawanego art. 7b oraz z wyjątkiem art. 70 ust. 5, które wejdą w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

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

Zakres zawartych przepisów w projekcie uzasadnia przeprowadzenie konsultacji z Europejskim Bankiem Centralnym, zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady Nr 98/415/WE z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998, s. 42).

Stosownie do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) projekt został zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nr UC 15.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa oraz w związku z art. § 52 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. poz. 979 oraz z 2015 r. poz. 1063), projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny. Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem w ww. trybie.

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

<p>Nazwa projektu Projekt ustawy o kredycie hipotecznym</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Finansów</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Piotr Nowak, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Piotr Pawliczak, specjalista w Departamencie Rozwoju Rynku Finansowego, tel. 22 694 43 09, Piotr.Pawliczak@mf.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 25 maja 2016 r.</p> <p>Źródło: Prawo UE – dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. U. L 60 z 28.02.2014, s. 34)</p> <p>Nr w wykazie prac: UC53</p>
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Na rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych na terenie UE zostały zdiagnozowane liczne bariery, które ograniczają poziom działalności transgranicznej. Ponadto wskazano szereg problemów dotyczących nieodpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów oraz potencjalnych możliwości występowania nieodpowiedzialnego zachowania uczestników tego rynku. Wskazano w szczególności: nieporównywalne, niepełne i niejasne materiały reklamowe; niewystarczające, nieterminowe, skomplikowane i niejasne informacje udzielane konsumentom przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny; niewłaściwe porady; niewystarczające oceny adekwatności oferowanych produktów oraz zdolności kredytowej klientów. Wśród pozostałych kwestii problematycznych szczególną uwagę zwrócono na nieskuteczność, niespójność lub wręcz brak systemów regulujących działalność pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych oferujących kredyty związane z nieruchomościami mieszkalnymi.

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

Z uwagi na potrzebę tworzenia spójnych przepisów w zakresie kredytów, w tym również kredytów związanych z nieruchomościami, proponuje się nowelizację ustawy z dnia 12 maja 2011 roku o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2014 r. poz. 1497, z późn. zm.) oraz stworzenie nowego aktu prawnego dotyczącego rynku instytucji pożyczkowych oraz pośrednictwa kredytowego. Uregulowany zostanie rynek umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, jak również wprowadzone zostaną wymogi dotyczące funkcjonowania instytucji pożyczkowych oraz pośredników kredytowych. Oczekiwany efekt legislacyjnego procesu implementacyjnego to zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów, zawierających umowy o kredyt związane z nieruchomościami. Projektowane zmiany prawne mają spowodować rozwój bardziej przejrzystego, skutecznego i konkurencyjnego rynku wewnętrznego poprzez spójne i uczciwe umowy o kredyt związane z nieruchomościami, a jednocześnie promować odpowiedzialne udzielanie i zaciąganie kredytów.

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

Rynek kredytów hipotecznych w poszczególnych krajach Unii Europejskiej charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem. Dotyczy ono nie tylko kwestii parametrów kredytowych, ale odnosi się między innymi do takich zagadnień, jak kształtowanie prawa dotyczącego zarządzania ryzykiem kredytowym czy funkcjonowania pośredników kredytowych na rynku hipotecznym. W większości państw członkowskich można zaobserwować tendencję do utrzymywania regulacji kredytów hipotecznych na poziomie tzw. *soft law*. Kredyty hipoteczne zostały częściowo uregulowane ustawowo w takich krajach jak Austria, Cypr, Niemcy, Litwa, Rumunia i Polska w ramach wdrażania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki (Dz. U. L. 133 z 22.05.2008, s. 66).

W **Stanach Zjednoczonych** do czasu wybuchu kryzysu finansowego w 2007 r. przez wiele lat udzielano kredytów mieszkaniowych osobom, których nie było na to stać, często bez stałych dochodów, nieposiadającym pozytywnej historii kredytowej. Zarówno kredytobiorcy, jak i kredytodawcy przecenili możliwości spłacania zaciągniętych zobowiązań wobec pogorszenia się sytuacji – wzrostu oprocentowania kredytów i zwiększenia się kosztów utrzymania dłużników. W następstwie kryzysu finansowego w 2010 r. uchwalono tzw. *ustawę Dodd-Franka*, reformującą regulacje rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Jej celem było zapewnienie konsumentów, że oferowane im kredyty są udzielane na warunkach właściwie odzwierciedlających ich zdolność do spłaty oraz są dla nich w pełni zrozumiałe. Wprowadzono zaostrzone wymogi w zakresie oceny zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców. Kredytodawców zobowiązano do dokładnej weryfikacji dochodów nabywców nieruchomości, ich aktywów oraz zobowiązań finansowych, a także do gromadzenia w tym celu stosownej dokumentacji. Ustanowiono kategorię kwalifikowanych kredytów hipotecznych (ang. *qualified mortgage*), które spełniając określone warunki, dają duże prawdopodobieństwo spłaty, nie tylko w krótkim okresie, ale w czasie całego okresu kredytowania. Klient zyskuje przy

tym pełną informację dotyczącą warunków kredytu i rzeczywistych kosztów z nim związanych. Aby kredyt został uznany za „kwalifikowany” musi spełniać szereg warunków: kredytobiorca powinien mieć stały udokumentowany dochód, dobrą historię kredytową, a stosunek całkowitego długu do dochodu nie powinien przekraczać 43%, koszty okołokredytowe – również z uwzględnieniem wynagrodzenia pośrednika kredytowego – mogą wynosić maksymalnie 3% wartości kredytu (dotyczy kredytów powyżej 100 tys. dol.), okres kredytowania nie może być dłuższy niż 30 lat. Co więcej kwalifikowanego kredytu nie może cechować negatywna amortyzacja (w wyniku której zadłużenie rośnie z czasem, a nie maleje), a miesięcznej spłacie nie mogą podlegać wyłącznie odsetki. Kredytodawcy udzielający tego typu wystandaryzowanego kredytu są objęci większą ochroną od odpowiedzialności w sytuacji gdy kredytobiorca – niebędący w stanie spłacać udzielonego mu kredytu – pozwie kredytodawcę o odszkodowanie z tego tytułu. Jeśli kredytobiorca udowodni, że udzielony kredyt spełniał standardy kredytu kwalifikowanego, uprawnione będzie stwierdzenie przez regulatorów i sąd, że kredytodawca miał prawo przypuszczać, że kredytobiorca był w stanie go spłacić.

Źródło: Consumer Financial Protection Bureau, www.consumerfinance.gov.

W ostatnich latach **Australia** bardzo pozytywnie wyróżniła się pod względem bezpieczeństwa systemu bankowego i dobrej jakości udzielanych kredytów hipotecznych. Gospodarka i system bankowy Australii nie zostały praktycznie dotknięte światowym kryzysem na rynkach finansowych. Prawo australijskie zasadniczo faworyzuje kredytodawców, głównie z uwagi na skuteczny system egzekwowania należności. Przy czym banki mają dominującą pozycję w udzielaniu kredytów hipotecznych osobom fizycznym, odpowiadając za około 91% tego rynku. Zasady i procedury obowiązujące na rynku kredytów hipotecznych, zarówno dla banków jak i niebankowych wierzycieli, są stosunkowo jednolite. Wysokie standardy wynikają z ostrożnościowych ram regulacyjnych, ustawodawstwa w zakresie kredytu konsumenckiego, charakteru i dojrzałości rynku kredytów hipotecznych w Australii, jak i szerokiego wykorzystania ubezpieczenia kredytów hipotecznych. Standardy te koncentrują się głównie na ocenie zdolności kredytowej klienta, jak również na jakości i wartości zabezpieczeń hipotecznych. Australijscy kredytodawcy zazwyczaj weryfikują dochody kredytobiorcy w oparciu o odcinki wypłaty, wyciągi bankowe, listy od pracodawców, jak również formularze podatkowe i sprawozdania finansowe, w odniesieniu do samozatrudnionych. Zdolność do spłaty miesięcznych rat kredytu może być oceniana w dwojaki sposób: albo poprzez obliczenie stosunku długu do dochodu w skali miesiąca (nie powinien przekraczać 30%–40%) albo miesięcznego dochodu netto pomniejszonego o koszty utrzymania i spłatę zobowiązań z uwzględnieniem wnioskowanego kredytu (może wynosić od 0% do 25%). Co więcej, australijscy kredytobiorcy muszą się wykazać regularnym systemem oszczędzania. Powszechnie jest sprawdzanie historii kredytowej klienta w bazie danych informacji kredytowej. Stosowane metody wyceny nieruchomości zależą od ubezpieczenia kredytu. Dla kredytów z podstawowym ubezpieczeniem, minimalne standardy wyceny są wyznaczane przez ubezpieczyciela. Z kolei dla kredytów bez takiego ubezpieczenia metodę wyceny określa kredytodawca. W stosunku do bardziej ryzykownych kredytów lub nieruchomości praktykowane jest dokonywanie pełnej inspekcji nieruchomości. Pełna wycena daje rzeczoznawcy najlepszą możliwość oceny stanu nieruchomości, mającej znaczący wpływ na przyszłą wartość sprzedaży. Ponadto, w odniesieniu do kredytów bardziej ryzykownych o niewielkiej możliwości zweryfikowania dochodów kredytobiorcy, w szczególności w stosunku do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na własny rachunek, stosuje się często bardziej rygorystyczne standardy w postaci ograniczenia wskaźnika LTV (określającego stosunek wartości kredytu do wartości zabezpieczenia) lub podwyższenia marży kredytu. Standardy ostrożnościowe wydawane przez organ nadzoru *The Australian Prudential Regulation Authority* wyznaczają bankom szereg wymogów w zakresie kredytowania, z dużym naciskiem na zapewnienie odpowiedniej jakości zabezpieczeń udzielanych kredytów. Od 2010 r. pośrednicy kredytowi niepowiązani z licencjonowanym kredytodawcą mają obowiązek uzyskiwania stosownej licencji w *The Australian Securities and Investments Commission*, organie odpowiedzialnym za ochronę konsumentów, regulację świadczenia usług finansowych i udzielania kredytów konsumenckich.

Źródło: Standard&Poor's Rating Services, An Overview Of Australia's Housing Market And Residential Mortgage-Backed Securities, 2012; Australian Securities & Investment Commission, www.asic.gov.au

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych oraz instytucje kredytowe prowadzące działalność transgranicznie w zakresie udzielania kredytów	608	Rejestr podmiotów sektora bankowego KNF (stan na dzień 16 grudnia 2014 r.)	Wprowadzenie obligatoryjnego wymogu wobec kredytodawców w zakresie m.in. bardziej szczegółowych obowiązków informacyjnych, wymagań dotyczących posiadania kwalifikacji i wiedzy personelu zaangażowanego w oferowanie i udzielanie kredytów związanych z nieruchomościami

Personel zatrudniony w bankach i oddziałach banków zagranicznych	172 035	Komisja Nadzoru Finansowego http://www.knf.gov.pl/opracowania/sektor_bankowy/dane_o_rynku/Dane_miesieczne.html	Osoby zarządzające jak również zatrudniony personel zobowiązany będzie do spełnienia wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji.
Spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe	50	Komisja Nadzoru Finansowego http://www.knf.gov.pl/Images/Informacja_o_sytuacji_skok_2014_tcm75-41488.pdf	Wprowadzenie obligatoryjnego wymogu wobec kredytodawców w zakresie m.in. bardziej szczegółowych obowiązków informacyjnych, wymagań dotyczących posiadania kwalifikacji i wiedzy personelu zaangażowanego w oferowanie i udzielanie kredytów związanych z nieruchomościami.
Personel zatrudniony w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych	4 657	Komisja Nadzoru Finansowego http://www.knf.gov.pl/Images/Informacja_o_sytuacji_skok_2014_tcm75-41488.pdf	Osoby zarządzające jak również zatrudniony personel zobowiązany będzie do spełnienia wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji.
Podmioty prowadzące działalność pośrednictwa kredytowego	Brak danych	Nie istnieje wymóg rejestracji takich podmiotów	Regulacja rynku pośrednictwa kredytowego obejmuje w szczególności obowiązek uzyskania zezwolenia, obowiązek ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności, wpisu do rejestru oraz nadzór sprawowany przez właściwy organ (KNF). Pośrednicy kredytowi uzyskują prawo do świadczenia usług na terenie krajów UE na zasadzie unijnego paszportu.
Personel zatrudniony w podmiotach prowadzących działalność pośrednictwa kredytowego	Brak danych	Nie istnieje wymóg rejestracji podmiotów pośrednictwa, więc nie znana jest również liczba personelu	Osoby prowadzące działalność pośrednictwa kredytowego jak również zatrudniony personel zobowiązany będzie do spełnienia wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji.
Instytucje pożyczkowe udzielające kredytu hipotecznego	Brak danych	Nie istnieje wymóg rejestracji takich podmiotów	Regulacja rynku instytucji pożyczkowych obejmuje w szczególności obowiązek uzyskania zezwolenia, wpisu do rejestru oraz nadzór sprawowany przez właściwy organ (KNF). Wprowadzenie regulacji wymusi podjęcie działań dostosowawczych, na instytucje pożyczkowe nałożony zostanie obowiązek

			stworzenia polityk dotyczących przyznawania kredytów, których obowiązkowym elementem będzie badanie zdolności jak również sprawdzanie konsumenta w bazach danych.
Personel zatrudniony w podmiotach prowadzących działalność jako instytucje pożyczkowe	Brak danych	Nie istnieje wymóg rejestracji instytucji pożyczkowych, więc nie znana jest również liczba personelu	Osoby prowadzące działalność jako instytucja pożyczkowa jak również zatrudniony personel zobowiązany będzie do spełnienia wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji.
Zakłady ubezpieczeniowe z siedzibą w Polsce, oddziały zakładów ubezpieczeń państw członkowskich UE oraz państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu oraz notyfikowane w Polsce zakłady ubezpieczeń	649	Rejestr podmiotów sektora ubezpieczeniowego KNF (stan na dzień 16 grudnia 2014 r.)	Wprowadzenie obowiązku ubezpieczenia pośredników kredytowych od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania działalności. Możliwość wyboru przez konsumenta własnego ubezpieczenia w celu ubezpieczenia przedmiotu zabezpieczenia.
Komisja Nadzoru Finansowego i Urząd Komisji Nadzoru Finansowego	1	Ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174)	Ustanowienie nowych obowiązków dotyczących konieczności rejestrowania, wydawania zezwolenia i następnie nadzoru nad rynkiem pośredników kredytowych oraz instytucji pożyczkowych.
Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów	1	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2015 r. poz. 184)	Objęcie konsumentów ochroną ze strony Urzędu w zakresie realizacji przez uczestników rynku przepisów nowelizowanej ustawy (np. reklama, zakaz sprzedaży związanej czy przekazywanie informacji przedumownych).
Osoby fizyczne zawierające umowy o kredyt związane z nieruchomościami	Ok. 250 tys.	Liczba udzielonych w 2012 r. gospodarstwom domowym kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomości mieszkalnej. Komisja Nadzoru Finansowego, Raport o sytuacji banków w 2012 r.	Uzyskiwanie wystandaryzowanych, jasnych informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt, pełnej informacji o gamie oferowanych produktów kredytowych oraz o kosztach kredytu. Otrzymywanie adekwatnych i zgodnych z interesem klienta porad. Obowiązek dostarczenia niezbędnej dokumentacji do oceny zdolności kredytowej. Możliwość korzystania z pozasądowych organów

			odwoławczych na potrzeby rozstrzygnięcia sporów z kredytodawcami i pośrednikami kredytowymi.
Osoby fizyczne zawierające umowy o związane z nieruchomościami z instytucjami pożyczkowymi (firmy pożyczkowe)	Brak danych	Brak danych	j.w.
Rzeczoznawcy majątkowi	Ok. 6 tys.	Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju	Dyrektywa zobowiązuje do stosowania wiarygodnych standardów wyceny, uwzględniających w szczególności normy międzynarodowe.

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

Projekt zostanie przekazany do konsultacji publicznych i opiniowania – proces ten obejmie m.in. Komisję Nadzoru Finansowego, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Narodowy Bank Polski, Krajową Spółdzielczą Kasę Oszczędnościowo-Kredytową, Krajowy Związek Banków Spółdzielczych, Związek Banków Polskich, Rzecznika Finansowego, Związek Firm Pożyczkowych.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)	
Dochody ogółem													
budżet państwa	0	1,01 5	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	19,29
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Wydatki ogółem													
budżet państwa	0	1,01 5	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	19,29
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Saldo ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													

Źródła finansowania	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wyliczenia przewidują zastosowanie w odniesieniu do sektora instytucji pożyczkowych jak również firm pośrednictwa kredytowego funkcjonującego w Polsce modelu finansowania nadzoru nad rynkiem finansowym. Analogicznie jak w przypadku kosztów nadzoru nad instytucjami finansowymi, wydatki UKNF pokrywane będą z budżetu państwa i w całości równoważone wpłatami wnoszonymi przez podmioty nadzorowane działające w danym sektorze. W związku z powyższym koszty związane z wprowadzeniem nadzoru nad instytucjami pożyczkowymi jak również firmami pośrednictwa kredytowego będą neutralne dla budżetu państwa, zwiększą natomiast, w stosunku do stanu obecnego, koszty funkcjonowania

poszczególnych przedsiębiorców objętych obowiązkiem dokonywania wpłat. Projekt założeń przewiduje upoważnienie dla Prezesa Rady Ministrów do określenia w drodze rozporządzeń terminów uiszczania, wysokości i sposobu obliczania wpłat. Przepisy rozporządzeń określą w granicach maksimum ustawowego wysokość wskaźnika, określającego rzeczywisty poziom kosztów nadzoru.

Zakładając jednak możliwość wystąpienia wszystkich podmiotów o zezwolenie na działalność w obszarze kredytów hipotecznych maksymalna wysokość dochodów może oscylować w okolicach 2 mln zł rocznie.

Wyliczenia zostały zatem oparte o szacunki dotyczące rozmiaru sektora rynku poddanego projektowanej regulacji. Realizacja przez organ nadzoru zadań przewidzianych w projektowanej ustawie wiąże się z koniecznością zwiększenia zatrudnienia (pracownicy bezpośrednio zaangażowani w czynności nadzorcze, ale także pracownicy zaplecza niezbędni do prawidłowego realizowania funkcji nadzorczych: prawnych, informatycznych i administracyjnych). Na szacowane koszty nadzoru składają się zarówno koszty osobowe (wynagrodzenia, pochodne i narzuty), jak i wydatki bieżące oraz majątkowe przypadające na dodatkowe etaty.

Wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń:

Opłaty z tytułu kosztów nadzoru wnoszone przez instytucje pożyczkowe oraz pośredników kredytowych.

Przyjęto, iż instytucje pożyczkowe zobowiązane będą pokrywać koszty nadzoru sprawowanego przez KNF, na poziomie kwoty obliczanej jest jako iloczyn sumy aktywów na koniec danego kwartału oraz wskaźnika 0,030%

Brak jest danych liczbowych dotyczących instytucji pożyczkowych działających na polskim rynku. W założeniach przyjęto zatem uproszczenie, że suma aktywów jest równa kwocie kapitału własnego i nie uwzględnia innych składników. Zgodnie z projektem ustawy dla instytucji pożyczkowych udzielających kredytów i pożyczek związanych z nieruchomościami wartość kapitału wynosi 5 mln zł. Jak podają szacunki publikowane przez GUS, zadłużenie społeczeństwa wobec instytucji pożyczkowych w roku 2013 wynosiło ok. 4 mld zł. Kredyty i pożyczki udzielane są z kapitałów własnych, więc można przyjąć założenie, że kwota 4 mld zł jest sumą aktywów instytucji pożyczkowych. Przy czym należy brać pod uwagę znaczne zwiększenie tej wartości, z uwagi na konieczność spełnienia wymogu dopuszczenia do działalności, którego jednym z elementów jest wskazany wcześniej kapitał własny. W chwili obecnej nie ma takich uwarunkowań więc należy zakładać, że na rynku działa wiele firm, z niższym kapitałem. Należy spodziewać się, iż część z nich nie spełni wymogów i zostanie wykluczona z rynku lub też nastąpi konsolidacja mniejszych podmiotów, natomiast część dokona podwyższenia kapitałów. W wyliczeniach przyjęto jednak wariant, w którym wartość aktywów dla instytucji pożyczkowych będzie w roku 2017 wynosiła 150% wartości aktualnej, czyli 6 mld zł.

Suma aktywów wynosi $6\ 000 \cdot 0,030\% = 1,80$ mln zł.

W odniesieniu do firm pośrednictwa kredytowego przyjęto, iż w tym przypadku kwota na pokrycie kosztów nadzoru liczona będzie jako iloczyn wskaźnika 0,0030% oraz wartości przychodów z działalności dotyczącej pośrednictwa w zakresie kredytów związanych z nieruchomościami. Dokładne dane dotyczące rynku pośrednictwa kredytowego nie są znane, ponieważ nie są prowadzone rejestry firm. W związku z powyższym szacunek przeprowadzono w oparciu o raport GUS, „*Działalność przedsiębiorstw pośrednictwa kredytowego w 2013 r.*” oraz dane dostępne na stronie *Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce*.

Znaczenie kredytu mieszkaniowego w portfelach pośredników finansowych KPF ilustrują następujące dane: wartość sprzedaży tego produktu w 2013 wyniosła 7.555 mld PLN, podczas gdy wartość pozostałych kredytów łącznie – także gotówkowych, samochodowych i firmowych – 5.892 mld PLN.

<http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/podmioty-gospodarcze-wyniki-finansowe/przedsiębiorstwa-finansowe/działalność-przedsiębiorstw-posrednictwa-kredytowego-w-2013-roku,1,8.html>

<https://www.kpf.pl/79-wydarzenia/587-kpf-posrednictwo-kredytowe-silne-hipoteka-i-gotowka>

Przychód z działalności dotyczącej pośrednictwa w zakresie kredytów związanych z

	<p>nieruchomościami szacuje się na poziomie $7\,555 \cdot 0,0030\% = 0,23$ mln zł.</p> <p>Opłaty dokonywane na nadzór szacuje się na poziomie $1,80 + 0,23 = 2,03$ mln zł</p> <p>Ponadto przyjęto, w 2017 r. dochody w wysokości $\frac{1}{2}$ należnej kwoty, gdyż będzie to czas na dostosowanie się do wymogów i nie wszystkie firmy będą gotowe do uzyskania dopuszczenia do działalności według nowych zasad.</p> <p>Przyjęte do założeń liczby zostały oparte na dokonaniu analizy rynku jak również uwzględnieniu obecnych stawek przez podmioty (inne niż banki) podlegające nadzorowi ze strony KNF.</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	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
Niemierzalne	(dodaj/usuń)							
	(dodaj/usuń)							

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

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

nie dotyczy

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

Komentarz:

9. Wpływ na rynek pracy

--

10. Wpływ na pozostałe obszary

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

Omówienie wpływu	
------------------	--

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Oczekiwany efekt legislacyjnego procesu implementacyjnego to zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów, zawierających umowy o kredyt związane z nieruchomościami. Projektowane zmiany prawne mają spowodować rozwój bardziej przejrzystego, skutecznego i konkurencyjnego rynku wewnętrznego poprzez spójne i uczciwe umowy o kredyt związane z nieruchomościami, a jednocześnie promować odpowiedzialne udzielanie i zaciąganie kredytów.

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

Ewaluacja skutków regulacji będzie mogła nastąpić najwcześniej po upływie ok. 2 lat od wejścia w życie znowelizowanej ustawy jak również nowego aktu prawnego opracowanych na podstawie założeń. Z uwagi na cel Dyrektywy, czyli zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów, zawierających związane z nieruchomościami umowy o kredyt, możliwym do zastosowania miernikiem będzie ilość skarg konsumentów związanych z tego typu kredytami. W dłuższym okresie można wykorzystać wskaźnik udziału kredytów zagrożonych w portfelu kredytów związanych z nieruchomościami, udzielonych po wejściu w życie ustawy.

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

--

FORMULARZ INFORMACYJNY DOTYCZĄCY KREDYTU HIPOTECZNEGO¹

Tekst niniejszego wzoru umieszcza się w identycznym brzmieniu w formularzu informacyjnym. Objasnienia w nawiasach kwadratowych zastępuje się odpowiednimi informacjami. Instrukcje dla kredytodawcy lub, w odpowiednich przypadkach, pośrednika kredytowego dotyczące wypełniania formularza są zawarte w instrukcji do wypełnienia formularza informacyjnego.

Tam gdzie widnieje oznaczenie "informacja ma charakter opcjonalny", kredytodawca wypełnia odpowiednie pole, jeśli odnośna informacja ma znaczenie dla danej umowy o kredyt hipoteczny. Jeżeli informacja taka nie ma znaczenia, kredytodawca usuwa daną informację lub całą część (np. w przypadkach gdy część ta nie ma zastosowania). W przypadku usunięcia całej części odpowiednio zmienia się numerację pozycji formularza informacyjnego.

Poniższych informacji udziela się w jednym dokumencie. Czcionka jest wyraźna i czytelna. Aby wyróżnić poszczególne informacje, stosuje się pogrubienie, przyciemnione tło lub większą czcionkę. Wszystkie mające zastosowanie ostrzeżenia są graficznie wyróżnione.

A. WPROWADZENIE		
A. 1. Niniejszy dokument został przygotowany dla:		
	(imię i nazwisko konsumenta/ów)	
A.2. Data sporządzenia dokumentu:		
A.3 Podane poniżej informacje, z wyjątkiem stopy oprocentowania i innych kosztów, obowiązują do dnia ² :		
A.4 Niniejszy dokument nie zobowiązuje kredytodawcy do udzielenia konsumentowi kredytu	TAK <input type="checkbox"/>	NIE <input type="checkbox"/>
B. DANE DOTYCZĄCE KREDYTODAWCY LUB POŚREDNIKA KREDYTOWEGO		
B. 1. Kredytodawca		
B. 1. 1. Dane identyfikacyjne (adres, z którego ma korzystać konsument)		
B.1.1.1. Adres (siedziba):		
B.1.1.2. Numer telefonu (informacja ta ma charakter opcjonalny):		
B.1.1.3. Adres poczty elektronicznej (informacja ta ma charakter opcjonalny):		
B.1.1.4. Numer faksu (informacja ta ma charakter opcjonalny):		
B.1.1.5 Adres strony internetowej (informacja ta ma charakter opcjonalny):		
B. 1.2. Usługi doradcze świadczone przez kredytodawcę		
B.1.2.1. Kredytodawca świadczy usługi doradcze:	TAK <input type="checkbox"/>	NIE <input type="checkbox"/>
B.1.2.2. ³ Po przeprowadzeniu oceny potrzeb konsumenta oraz okoliczności:		
Możemy zalecić zaciągnięcie tego kredytu hipotecznego <input type="checkbox"/>	Nie zalecamy tego konkretnego rodzaju kredyt hipotecznego ⁴ <input type="checkbox"/>	
B.2. Pośrednik kredytowy (informacja ma charakter opcjonalny)		
B.2.1. Dane identyfikacyjne (adres, z którego ma korzystać konsument)		
B.2.1.1. Adres: (siedziba)		
B.2.1.2. Numer telefonu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)		
B.2.1.3. Adres poczty elektronicznej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)		

¹ Niniejszy dokument został przygotowany w oparciu o dostarczone dotychczas przez Państwa informacje, z uwzględnieniem aktualnej sytuacji na rynku finansowym.

² W przypadku gdy część ta nie ma zastosowania kredytodawca wpisuje „nie dotyczy”.

³ W przypadku zaznaczenia w pozycji B.1.2.1, iż kredytodawca nie świadczy usług doradczych pozycji B.1.2.2 nie wypełnia się.

⁴ Jednak w oparciu o odpowiedzi konsumenta na niektóre pytania podaje się informacje na temat tego kredytu hipotecznego, tak by konsument mógł sam podjąć decyzję.

B.2.1.4. Numer faksu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)			
B.2.1.5. Adres strony internetowej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)			
B.2.2. Usługi doradcze świadczone przez pośrednika kredytowego			
B.2.2.1. Kredytodawca świadczy usługi doradcze:		TAK <input type="checkbox"/>	NIE <input type="checkbox"/>
B.2.2.2. ⁵ Po przeprowadzeniu oceny potrzeb konsumenta oraz okoliczności:			
Możemy zalecić zaciągnięcie tego kredytu hipotecznego <input type="checkbox"/>		Nie zalecamy tego konkretnego rodzaju kredytu hipotecznego ⁶ <input type="checkbox"/>	
B.2.3. Wynagrodzenie pośrednika kredytowego:			
C. OPIS GŁÓWNYCH CECH KREDYTU			
C.1. Kwota i waluta udzielanego kredytu:		(kwota)	(waluta)
C.2. Kredyt denominowany lub indeksowany w walucie obcej		TAK <input type="checkbox"/> ⁷	NIE <input type="checkbox"/>
C.2.1. Wartość kredytu w walucie wskazanej w części C.1 może ulec zmianie.		TAK <input type="checkbox"/>	NIE <input type="checkbox"/>
C.2.1.1. Wartość kredytu wyniesie maksymalnie:			
Przykład:	Jeśli wartość złotego obniżyła się o 20 % względem waluty kredytu podanej w część C.1., wartość kredytu wzrosłaby do kwoty: (kwota ta może jednak przewyższyć podaną kwotę, jeśli wartość złotego spadnie o więcej niż 20 %)		(kwota)
C.2.1.2. Wartość kredytu po osiągnięciu, której kredytodawca wystosuje do kredytobiorcy ostrzeżenie:			
C.2.1.3. Jeśli kwota kredytu wzrośnie do kwoty podanej w części C.2.1.2., konsument otrzyma ostrzeżenie. W takiej sytuacji będzie mógł podjąć następujące działania ⁸ :			
C.3. Okres kredytowania:			
C.4. Rodzaj kredytu			
C.5. Rodzaj stopy oprocentowania kredytu			
C.6. Całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta:			
C.6.1. Oznacza to, że za każdą pożyczoną jednostkę waluty wskazanej w pozycji C.1. konsument spłaci kwotę:			
C.7. Całość lub część kredytu stanowi kredyt, którego raty obejmują wyłącznie odsetki. Na koniec okresu kredytowania kredytu hipotecznego konsument wciąż będzie miał do spłacenia ⁹ :		(kwota kredytu, którego raty obejmują wyłącznie odsetki)	
C.8. Wartość nieruchomości przyjęta w celu przygotowania niniejszego formularza informacyjnego:		(kwota)	
C.9. Maksymalna dostępna kwota kredytu w stosunku do wartości nieruchomości:		(wskaźnik)	
C.10. Minimalna wartość nieruchomości wymagana do uzyskania kredytu w podanej wysokości:		(kwota)	
C.11. Zabezpieczenie: (informacja ta ma charakter opcjonalny)			
D. STOPA OPROCENTOWANIA KREDYTU I INNE KOSZTY			

⁵ W przypadku zaznaczenia w pozycji B.2.2.1., iż kredytodawca nie świadczy usług doradczych, pozycji B.2.2.2. nie wypełnia się.

⁶ Jednak w oparciu o odpowiedź konsumenta na niektóre pytania podajemy informacje na temat tego kredytu hipotecznego, tak by konsument mógł samodzielnie podjąć decyzję.

⁷ Wartość kredytu może ulec zmianie.

⁸ Należy podać informacje o prawie do renegotjowania umowy kredytowej lub o prawie do przewalutowania kredytu na złote oraz informację o warunkach.

⁹ Informacja ta ma charakter opcjonalny. Jeżeli informacja nie dotyczy oferty przedstawianej konsumentowi należy wpisać „nie dotyczy”.

D.1. Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO)¹⁰ wynosi:		
D.1.1. Na RRSO składa się:		
D.1.2.1. Stopa procentowa:	(wartość procentowa lub, w odpowiednich przypadkach, wskazanie stopy referencyjnej i wartość procentowa marży kredytodawcy)	
D.1.2.2. Inne składniki RRSO:		
D.2. Koszty ponoszone jednorazowo:		
D.2.1. Opłata za zarejestrowanie hipoteki: (informacja ma charakter opcjonalny)	(kwota opłaty jeśli jest znana lub sposób jej naliczania)	
D.3. Koszty ponoszone okresowo:		
D.3.1. Niniejsza stopa RRSO (podana w części D.1) jest obliczana na podstawie założeń odnoszących się do stóp oprocentowania. (informacja ma charakter opcjonalny)		
D.3.2a. Część kredytu jest kredytem o zmiennej stopie oprocentowania. W przypadku zmiany stopy oprocentowania kredytu, faktyczna stopa RRSO może różnić się od podanej tu stopy RRSO. (informacja ma charakter opcjonalny)		
(podać przykład zgody z przykładem zawartym w instrukcji do formularza ¹¹)		
D.3.2b. Kredyt jest kredytem o zmiennej stopie oprocentowania. W przypadku zmiany stopy oprocentowania kredytu, faktyczna stopa RRSO może różnić się od podanej tu stopy RRSO. (informacja ma charakter opcjonalny)		
(podać przykład zgody z przykładem zawartym w instrukcji do formularza)		
D.3.4. Uwaga: niniejsza stopa RRSO jest obliczana przy założeniu, że stopa oprocentowania kredytu pozostanie na poziomie ustalonym dla okresu początkowego przez cały okres obowiązywania umowy o kredyt (informacja opcjonalna)		
D.3.5. Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO:	(koszty)	
D.3.6. Uwaga: Konsument będzie musiał wnieść opłatę za zarejestrowanie hipoteki (informacja opcjonalna)		
D.3.7. UWAGA: Konsument powinien upewnić się, że ma świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z kredytem.		
E. CZĘSTOTLIWOŚĆ I LICZBA RAT		
E.1. Częstotliwość zapłaty rat:		
E.2. Liczba rat:		
F. KWOTA KAŻDEJ RATY:	(kwota i waluta raty)	
F.1. Uwaga: Dochody konsumenta mogą się zmienić. Konsument powinien upewnić się, że w sytuacji gdy jego dochody zmniejszą się będzie w stanie nadal spłacać raty kredytu. Raty kredytu będą spłacane zgodnie z częstotliwością podaną w części E.1.		
F.2. Uwaga: Całość/część ¹² kredytu stanowi kredyt, którego raty obejmują wyłącznie odsetki. Dlatego też konsument będzie musiał dokonać odrębnych ustaleń w odniesieniu do spłaty kwoty podanej w pozycji C.7., którą wciąż będzie pozostawiała do spłacenia na koniec okresu kredytowania kredytu hipotecznego. Należy pamiętać o dodaniu do podanej tu kwoty wszelkich dodatkowych spłat, których konsument będzie obowiązany dokonać (informacja ma charakter opcjonalny)		
F.3. Uwaga: Stopa oprocentowania części kredytu/kredytu ¹³ może się zmienić. Oznacza to, że wysokość rat może się zwiększyć lub zmniejszyć (informacja ma charakter opcjonalny)		
(podać przykład zgody z przykładem zawartym w instrukcji do formularza)		
F.4. Uwaga: Wysokość raty w złotych, którą konsument będzie obowiązany spłacać zgodnie z częstotliwością podaną w pozycji E.1. może ulec zmianie. (informacja ma charakter opcjonalny)		
F.5. Uwaga: Wysokość kwot do zapłaty może rosnąć: (informacja ma charakter opcjonalny)		

¹⁰ Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) to całkowity koszt kredytu wyrażony jako wartość procentowa w stosunku rocznym. RRSO ma ułatwić konsumentowi porównanie różnych ofert.

¹¹ Podać przykład zgodnie z instrukcją do formularza.

¹² Niepotrzebne usunąć z formularza.

¹³ Niepotrzebne usunąć z formularza.

F.5.1. Do kwoty:		(maksymalna kwota w złotych)			
F.5.2. Z częstotliwością:		(okres zmian)			
Przykład	Gdyby wartość złotego obniżyła się o 20 % względem waluty wskazanej w części C.1., konsument byłby obowiązany oprócz każdej raty płacić dodatkowo ¹⁴ :				(kwotę w złotych)
F.6. Kursom wymiany stosowanym do przeliczania rat spłacanych w walucie wskazanej w pozycji C.1. na złote będzie kurs publikowany przez Narodowy Bank Polski: (informacja ma charakter opcjonalny)		(dzień obliczenia kursu, stopa referencyjna przy użyciu której został obliczony oraz metoda obliczenia)			
F.7 Szczegółowe informacje na temat powiązanych produktów oszczędnościowych, kredytów z odroczonym terminem spłaty odsetek					
G. POGLĄDOWA TABELA DOTYCZĄCA SPŁACANYCH RAT (informacja ma charakter opcjonalny)					
G. 1. Poniższa tabela pokazuje kwotę spłacanych rat zgodnie z częstotliwością wskazaną w części E.1.					
Harmonogram spłat	Raty (kol. 2 + kol. 3 + kol. 4)	Należne odsetki przypadające na ratę	Spłacany kapitał przypadający na ratę	Inne koszty zawarte w racie (informacja ma charakter opcjonalny)	Saldo kapitału pozostałego do spłaty po zapłacie raty (kwota kredytu pozostała do spłaty po odliczeniu raty)
	1	2	3	4	5
(np. miesiąc 1.)					
(np. miesiąc 2.)					
(np. miesiąc...)					
Suma całkowita:					
Pozostałe koszty (kol. 4) to:					
H. DODATKOWE OBOWIĄZKI					
H.1. Konsument musi wypełnić następujące obowiązki, aby skorzystać z warunków udzielenia kredytu opisanych w niniejszym dokumencie:		(obowiązki)			
H.2. Uwaga: Proszę zwrócić uwagę na fakt, że opisane w niniejszym dokumencie warunki udzielenia kredytu (w tym stopa oprocentowania) mogą ulec zmianie, jeśli nie są wypełnione wymienione obowiązki. (informacja ma charakter opcjonalny)					
H.3. Uwaga: Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych związanych z kredytem: (informacja ma charakter opcjonalny)		(skutki)			
I. PRZEDTERMINOWA SPŁATA					
I.1. Uwaga: Istnieje możliwość przedterminowej spłaty tego kredytu w całości lub w części.					
I.1.1. Warunki przedterminowej spłaty: (informacja ma charakter opcjonalny)					
I.1.2. Opłata/prowizja za wcześniejsze rozwiązanie umowy: (informacja ma charakter opcjonalny)		(opłata lub metoda jej obliczania)			
I.1.3. Uwaga: W przypadku podjęcia decyzji o przedterminowej spłacie kredytu należy skontaktować się z kredytodawcą w celu określenia dokładnej wysokości opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy w danym momencie. (informacja ma charakter opcjonalny)					
J. USTALENIA OPCJONALNE					
J.1. Uwaga: Istnieje możliwość przeniesienia tego kredytu do innego kredytodawcy lub na inną nieruchomość: (informacja ma charakter opcjonalny)		TAK <input type="checkbox"/>		NIE <input type="checkbox"/>	
J.1.1. Na warunkach (należy wypełnić w przypadku					

¹⁴ Należy wyraźnie zaznaczyć, iż kwoty do zapłaty mogą wzrosnąć o większą wartość.

zaznaczenia „Tak”):	
J.2. Opcje dodatkowe¹⁵:	
K. INNE PRAWA KONSUMENTA	
K.1. Uwaga: Konsumentowi przysługuje określony czas na podjęcie ostatecznej decyzji w sprawie zobowiązania się do zawarcia umowy kredytu.	(długość okresu na podjęcie decyzji i dzień od którego rozpoczyna się bieg tego okresu)
K.2. Uwaga: W przypadku otrzymania umowy o kredyt od kredytodawcy, konsument nie może jej zaakceptować przed upływem 14 dni od dnia jej otrzymania, chyba że złoży wniosek do kredytodawcy o skrócenie tego terminu.	
K.3. Uwaga: W określonym czasie konsument jest uprawniony do skorzystania z prawa odstąpienia od umowy.	(długość okresu na odstąpienie od umowy i dzień od którego rozpoczyna się bieg tego okresu)
K.4. Uwaga: Konsument może stracić prawo odstąpienia od umowy, jeżeli zawrze umowę sprzedaży nieruchomości powiązanej z umową o kredyt.	
K.5. Uwaga: W przypadku podjęcia decyzji o skorzystaniu z prawa odstąpienia od umowy o kredyt konsument powinien sprawdzić, czy nie pozostaje związany innymi zobowiązaniami odnoszącymi się do tego kredytu, w tym w zakresie usług dodatkowych dotyczących kredytu, o których mowa w części H.	
L. SKARGI	
L.1. Konsument jest uprawniony do złożenia skargi, którą należy skierować do:	(podać dane wewnętrznego punktu kontaktowego i źródło informacji o procedurze)
L.2. Termin ustosunkowania się do skargi/reklamacji to:	
L.3. Jeżeli konsument nie zgadza się ze sposobem rozpatrzenia skargi/reklamacji przez kredytodawcę może zwrócić się do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz do Rzecznika Finansowego ¹⁶	
M. NIEWYWIĄZYWANIE SIĘ Z OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY O KREDYT: KONSEKWENCJE DLA KONSUMENTA	
M.1. Przykłady niewywiązywania się z obowiązków	
M.2. Konsekwencje finansowe lub prawne	
M.3. Uwaga: W przypadku trudności z terminowym spłaceniem rat kredytu w terminach wskazanych w części E.1., należy niezwłocznie skontaktować się z kredytodawcą w celu przedyskutowania możliwych rozwiązań.	
M.4. Uwaga: Jeżeli konsument nie będzie dokonywał terminowych spłat rat kredytu, może w ostateczności zostać pozbawiony praw do nieruchomości.	
N. INFORMACJE DODATKOWE (informacje mają charakter opcjonalny)	
N.1. W przypadku gdy kredytodawca zamierza używać języka innego niż język formularza informacyjnego informacje i warunki umowne będą podawane w języku:	(język)
N.2. Za zgodą konsumenta w okresie obowiązywania umowy o kredyt kredytobiorca zamierza się z nim porozumiewać w języku/językach:	(język/języki)
(oświadczenie o prawie do otrzymania projektu umowy o kredyt lub, w odpowiednich przypadkach, uzyskania propozycji otrzymania takiego projektu)	
O. NADZÓR	
O.1. Kredytodawca podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego (http://knf.gov.pl)	

¹⁵ Podać wyjaśnienie opcji dodatkowych wymienionych w instrukcji B i ewentualnie wszelkich innych opcji oferowanych przez kredytodawcę w ramach umowy o kredyt, a niewymienionych w poprzednich częściach.

¹⁶ Konsument może skontaktować się z siecią FIN-NET w celu uzyskania danych organu pełniącego takie same funkcje w innym kraju.

O.2. Pośrednik kredytowy podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego (<http://knf.gov.pl>) (informacja ma charakter opcjonalny)

INSTRUKCJA DO FORMULARZA INFORMACYJNEGO

I. „A. WPROWADZENIE”

Należy odpowiednio wyróżnić graficznie datę ważności. Do celów niniejszej części "termin ważności" oznacza długość okresu, przez który informacje podane w formularzu, np. stopa oprocentowania, pozostaną bez zmian i będą miały zastosowanie, jeżeli kredytodawca postanowi w tym okresie przyznać dany kredyt. W przypadku gdy określenie mającej zastosowanie stopy oprocentowania i innych kosztów zależy od wyników sprzedaży związanych z tą transakcją obligacji, końcowa stopa oprocentowania i inne koszty mogą być inne niż podane. Jedynie w tych okolicznościach należy sprecyzować, że termin ważności nie ma zastosowania do stopy oprocentowania i innych kosztów poprzez dodanie słów: "z wyjątkiem stopy oprocentowania i innych kosztów".

II. „B. DANE DOTYCZĄCE KREDYTODAWCY LUB POŚREDNIKA KREDYTOWEGO”

1) Pozycja "B.1. Kredytodawca"

- a) Nazwa, numer telefonu i adres kredytodawcy są informacjami kontaktowymi, które konsument może wykorzystywać w przyszłej korespondencji.
- b) Podanie adresu e-mail, numeru faksu, strony internetowej i osoby do kontaktów/punktu kontaktowego jest nieobowiązkowe.
- c) Zgodnie z ustawą z dnia... o kredycie hipotecznym (Dz. U. ...), jeśli transakcja jest oferowana na odległość, kredytodawca podaje, w odpowiednich przypadkach, nazwę i adres swojego przedstawiciela w państwie członkowskim zamieszkania konsumenta. Podanie numeru telefonu, adresu e-mail i strony internetowej przedstawiciela kredytodawcy jest nieobowiązkowe.
- d) W przypadku gdy sekcja 2 nie ma zastosowania, kredytodawca informuje konsumenta, czy i na jakiej podstawie świadczone są usługi doradcze, korzystając ze sformułowania z formularza.

2) (Opcjonalnie) Pozycja "B.2. Pośrednik kredytowy"

W przypadku gdy informacji o produkcie udziela konsumentowi pośrednik kredytowy, pośrednik ten przekazuje również następujące informacje:

- a) nazwę, numer telefonu i adres pośrednika kredytowego, które konsument może wykorzystywać w przyszłej korespondencji,
- b) adres e-mail, numeru faksu, strony internetowej i osoby do kontaktów/punktu kontaktowego (opcjonalnie),
- c) czy i na jakiej podstawie świadczone są usługi doradcze, korzystając ze sformułowania w części A,
- d) wyjaśnienie w jaki sposób pośrednik kredytowy jest wynagradzany; w przypadku gdy pośrednik otrzymuje prowizję od kredytodawcy, należy podać kwotę i nazwę kredytodawcy, jeśli jest inna niż nazwa podana w pozycji B.2.

III. „C. OPIS GŁÓWNYCH CECH KREDYTU”

- 1) W tej części zrozumiale objaśnia się podstawowe cechy kredytu, w tym wartość i walutę oraz potencjalne ryzyka związane ze stopą oprocentowania, w tym ryzyka, o których mowa w pkt 8, a także strukturę spłat.

- 2) Jeżeli waluta kredytu jest inna niż złoty polski, kredytodawca informuje konsumenta, że będzie otrzymywał regularne ostrzeżenia przynajmniej w sytuacji, gdy dadzą się zauważyć wahania kursu wymiany powyżej 20 %, o prawie do przeliczenia waluty umowy o kredyt - w odpowiednich przypadkach, lub o możliwości renegotjowania warunków i o wszelkich dostępnych konsumentowi rozwiązaniach pozwalających mu zmniejszyć ryzyko kursowe, na jakie jest narażony. Jeżeli umowa o kredyt zawiera postanowienie ograniczające ryzyko kursowe, kredytodawca wskazuje maksymalną kwotę, którą konsument może mieć do spłaty. Jeżeli umowa o kredyt nie zawiera postanowienia ograniczającego ryzyko kursowe, na jakie narażony jest konsument w przypadku wahań kursu wymiany mniejszych niż o 20 %, kredytodawca podaje na przykładzie wpływ, jaki 20 % spadek wartości złotego względem waluty kredytu wywrze na wartość kredytu.
- 3) Okres kredytowania podaje się w latach lub miesiącach, zależnie od tego, który sposób jest najbardziej odpowiedni. Jeśli okres kredytowania może ulegać zmianie w okresie obowiązywania umowy, kredytodawca wyjaśnia, kiedy i na jakich warunkach może to nastąpić. W przypadku gdy kredyt jest odnawialny, np. w przypadku zabezpieczonej karty kredytowej, kredytodawca wyraźnie stwierdza ten fakt.
- 4) Wyraźnie wskazuje się rodzaj kredytu (np. kredyt hipoteczny, kredyt na zakup nieruchomości mieszkalnej, zabezpieczona karta kredytowa). W opisie rodzaju kredytu wyraźnie wskazuje się, jak muszą być spłacane kapitał i odsetki w całym okresie kredytowania (tj. struktura spłat), i precyzuje, czy umowa o kredyt dotyczy spłaty kapitału, spłaty samych odsetek, czy też spłaty obu tych elementów.
- 5) W przypadku gdy całość lub część kredytu jest kredytem, którego raty obejmują wyłącznie odsetki, w pozycji C.7. zamieszcza się w odznaczający się sposób oświadczenie na ten temat, korzystając ze sformułowania z formularza informacyjnego.
- 6) Część ta wyjaśnia, czy stopa oprocentowania kredytu jest stała czy zmienna oraz w odpowiednich przypadkach informuje, w jakich okresach będzie ona stała; precyzuje też częstotliwość przyszłych zmian i czy określone są granice zmian stopy oprocentowania, np. w postaci górnych lub dolnych limitów.

Wyjaśnia się wzór stosowany przy zmianie stopy oprocentowania kredytu i jego poszczególne składniki (np. stopa referencyjna, spread oprocentowania). Kredytodawca wskazuje, np. poprzez podanie strony internetowej, gdzie można znaleźć dodatkowe informacje na temat wskaźników lub stóp użytych w tym wzorze, np. WIBOR, LIBOR czy EURIBOR.
- 7) Jeżeli w różnych okolicznościach stosuje się różne stopy oprocentowania kredytu, podaje się informacje o wszystkich mających zastosowanie stopach.
- 8) "Całkowita kwota do spłaty" odpowiada całkowitej kwocie do zapłaty przez konsumenta w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim. Wykazuje się ją jako sumę kwoty kredytu oraz całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta. W przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu nie jest stała w całym okresie trwania umowy podkreśla się, że podana kwota jest przykładowa i że może się zmienić w szczególności na skutek zmiany stopy oprocentowania kredytu.
- 9) Jeśli kredyt będzie zabezpieczony hipoteką na nieruchomości lub innym zabezpieczeniem lub prawem związanym z nieruchomością, kredytodawca zwraca uwagę konsumenta na ten fakt.

W odpowiednich przypadkach kredytodawca podaje wartość nieruchomości lub innego zabezpieczenia przyjętą dla celów przygotowania niniejszego arkusza informacyjnego.

10) W odpowiednich przypadkach kredytodawca wskazuje:

- a) "maksymalną dostępną kwotę kredytu w stosunku do wartości nieruchomości" oznaczającą wskaźnik wartości kredytu do wartości nieruchomości. Przy tym wskaźniku należy podać w wartościach bezwzględnych przykładową maksymalną kwotę, jaka może zostać pożyczona przy danej wartości nieruchomości; lub
- b) "minimalną wartość nieruchomości wymaganą do uzyskania kredytu w podanej wysokości".

11) Jeżeli kredyt jest wieloczęściowy (np. równocześnie część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), informację na ten temat ujmuje się, określając rodzaj kredytu, i dla każdej części kredytu podaje wymagane informacje.

IV „D. STOPA OPROCENTOWANIA I INNE KOSZTY”

- 1) "Stopa oprocentowania" odpowiada stopie lub stopom oprocentowania kredytu.
- 2) Stopę oprocentowania podaje się w procentach. W przypadku gdy stopa oprocentowania jest zmienna i oparta na stopie referencyjnej, kredytodawca może wskazać stopę oprocentowania, podając stopę referencyjną i procentową wartość marży kredytodawcy. Kredytodawca podaje jednak wartość stopy referencyjnej na dzień wydania formularza.

W przypadku gdy stopa oprocentowania jest zmienna, podaje się następujące informacje:

- a) założenia przyjęte do obliczenia RRSO;
- b) w odpowiednich przypadkach – mające zastosowanie górne i dolne limity oraz
- c) ostrzeżenie, że zmienność może wpłynąć na faktyczny poziom RRSO.

Aby zwrócić na ten fakt uwagę konsumenta, ostrzeżenie to musi być naniesione większą czcionką i odznaczać się od podstawowego tekstu formularza. Ostrzeżeniu towarzyszy poglądowy przykład dotyczący RRSO. W przypadku istnienia górnego limitu w odniesieniu do stopy oprocentowania kredytu, w przykładzie tym przyjmuje się, że stopa oprocentowania kredytu przy najbliższej sprzyjającej okazji wzrośnie do najwyższego poziomu przewidzianego w umowie o kredyt. Jeżeli górny limit nie istnieje, w przykładzie podaje się RRSO przy najwyższej stopie oprocentowania kredytu na co najmniej 20 lat, a w przypadku gdy dostępne są dane potrzebne do obliczenia stopy oprocentowania kredytu na okres krótszy niż 20 lat – w najdłuższym okresie, dla którego dane takie są dostępne, w oparciu o, w odpowiednich przypadkach, najwyższą wartość dowolnej zewnętrznej stopy referencyjnej wykorzystanej do obliczenia stopy oprocentowania kredytu lub najwyższą wartość stopy odniesienia określonej przez właściwy organ lub Europejski Urząd Nadzoru Bankowego, w przypadku gdy kredytodawca nie korzysta z zewnętrznej stopy referencyjnej. Wymóg ten nie ma zastosowania do umów o kredyt, dla którego stopa oprocentowania kredytu jest stała w istotnym początkowym okresie wynoszącym kilka lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między kredytodawcą a konsumentem. W przypadku umów o kredyt, dla którego stopa oprocentowania kredytu jest stała w istotnym początkowym okresie wynoszącym kilka lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między kredytodawcą a konsumentem, informacje obejmują ostrzeżenie, że RRSO jest obliczana na podstawie stopy oprocentowania kredytu obowiązującej w tym początkowym okresie. Ostrzeżeniu

towarzyszy dodatkowe przykładowe wyliczenie RRSO zgodnie z art. 16 ust. 7 ustawy o kredycie hipotecznym. Jeżeli kredyt jest wieloczęściowy (np. równocześnie jego część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), podaje się informacje dla każdej części kredytu.

- 3) W pozycji "Inne składniki stopy RRSO" wymienia się wszystkie pozostałe koszty zawarte w RRSO, w tym koszty jednorazowe, jak opłaty administracyjne, oraz koszty ponoszone okresowo, jak coroczne opłaty administracyjne. Kredytodawca wyszczególnia wszystkie koszty w rozbiciu na kategorie (koszty płatne jednorazowo, koszty płatne okresowo i ujęte w ratach, koszty płatne okresowo i nieujęte w ratach), podając ich kwotę, odbiorcę i termin płatności. Nie musi to obejmować kosztów poniesionych w związku z naruszeniem zobowiązań umownych. W przypadku gdy kwota nie jest znana, kredytodawca w miarę możliwości podaje kwotę orientacyjną, a jeżeli nie jest to możliwe – sposób obliczenia tej kwoty, zaznaczając, że podana kwota jest jedynie orientacyjna. W przypadku gdy pewne koszty nie są ujęte w RRSO, ponieważ kredytodawca ich nie zna, jest to zaznaczane.

W przypadku gdy konsument poinformował kredytodawcę o co najmniej jednym ze składników preferowanego przez siebie kredytu, np. o okresie obowiązywania umowy o kredyt i całkowitej kwocie kredytu, kredytodawca w miarę możliwości wykorzystuje te składniki; jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat, w odniesieniu do których obowiązują różne opłaty i stopy oprocentowania kredytu, a kredytodawca stosuje założenia, o których mowa w załączniku nr 4 do ustawy o kredycie konsumenckim, w tej umowie zaznacza się, że inne mechanizmy dokonywania wypłat w przypadku tego rodzaju umowy o kredyt mogą spowodować zastosowanie wyższej RRSO. W przypadku gdy do obliczenia RRSO stosuje się warunki dokonywania wypłaty, kredytodawca zaznacza opłaty związane z innymi mechanizmami wypłaty, które mogą być inne niż opłaty zastosowane do obliczenia RRSO.

- 4) W przypadku gdy zarejestrowanie hipoteki lub porównywalnego zabezpieczenia wymaga opłaty, informacje o niej podaje się w pozycji D.2.1. wraz ze wskazaniem jej wysokości, jeśli jest znana, lub – jeśli nie jest to możliwe – podaje się podstawę określenia jej wysokości. Dodatkowo należy zamieścić ostrzeżenie w pozycji D.3.6. W przypadku gdy opłaty te są znane i uwzględnione w RRSO, informacja o istnieniu i kwocie danej opłaty jest podawana w rubryce "Koszty jednorazowe". W przypadku gdy kredytodawca nie zna opłat, a zatem nie są one uwzględnione w RRSO, informację o istnieniu opłaty wyraźnie zaznacza się w wykazie kosztów, które nie są znane kredytodawcy. W każdym z przypadków należy w odpowiedniej rubryce skorzystać ze standardowego sformułowania z formularza informacyjnego.

V. „E. CZĘSTOTLIWOŚĆ I LICZBA RAT”

- 1) Jeśli spłaty mają być dokonywane regularnie, podaje się ich częstotliwość (np. co miesiąc). Jeśli częstotliwość spłat będzie nieregularna, wyraźnie objaśnia się to konsumentowi.
- 2) Podana liczba spłat obejmuje cały okres kredytowania.

VI. „F. KWOTA KAŻDEJ RATY”

- 1) Wyraźnie wskazuje się walutę kredytu i walutę rat.
- 2) Jeśli w okresie kredytowania wysokość rat może ulegać zmianie, kredytodawca określa, przez jaki okres początkowa wysokość raty pozostanie niezmienną oraz kiedy i jak często będzie ona następnie zmieniana.

- 3) W przypadku gdy całość lub część kredytu jest kredytem, którego raty obejmują wyłącznie odsetki, na końcu tej pozycji zamieszcza się w odznaczający się sposób oświadczenie na ten temat, korzystając ze sformułowania z formularza.

Jeśli warunkiem udzielenia konsumentowi kredytu, którego raty obejmują wyłącznie odsetki i którego zabezpieczeniem jest hipoteka lub inne porównywalne zabezpieczenie, jest zawarcie umowy w sprawie powiązanego produktu finansowego, podaje się kwotę i częstotliwość wszelkich opłat dla tego produktu.

- 4) W przypadku zmiennej stopy oprocentowania podawane informacje obejmują oświadczenie na ten temat, z wykorzystaniem sformułowania z formularza, wraz z orientacyjną maksymalną kwotą raty. W przypadku istnienia górnego limitu w poglądowym przykładzie pokazuje się wysokość rat, jeżeli stopa oprocentowania wzrośnie do poziomu tego limitu. W przypadku braku takiego limitu, scenariusz przedstawiający najmniej korzystne założenia pokazuje poziom rat przy najwyższej stopie oprocentowania kredytu w ciągu ostatnich 20 lat, a w przypadku gdy dostępne są dane potrzebne do obliczenia stopy oprocentowania kredytu na okres krótszy niż 20 lat – w najdłuższym okresie, dla którego dane takie są dostępne, w oparciu o, w odpowiednich przypadkach, najwyższą wartość dowolnej zewnętrznej stopy referencyjnej wykorzystanej do obliczenia stopy oprocentowania kredytu lub najwyższą wartość stopy odniesienia określonej przez właściwy organ lub Europejski Urząd Nadzoru Bankowego, w przypadku gdy kredytodawca nie korzysta z zewnętrznej stopy referencyjnej. Wymóg podania poglądowego przykładu nie ma zastosowania do umów o kredyt, dla którego stopa oprocentowania kredytu jest stała przez istotny początkowy okres wynoszący wiele lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między kredytodawcą a konsumentem. Jeżeli kredyt jest wieloczęściowy (np. równocześnie jego część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), przekazuje się informacje dotyczące każdej części kredytu oraz dotyczące całości kredytu.
- 5) (Opcjonalnie) W przypadku gdy waluta kredytu jest walutą inną niż złoty polski lub w przypadku gdy kredyt jest indeksowany w stosunku do waluty innej niż złoty polski, kredytodawca podaje liczbowe przykłady wyraźnie pokazujące, jak zmiany odnośnego kursu walutowego mogą wpływać na wysokość rat, z wykorzystaniem sformułowania z formularza. Przykład ten podawany jest przy założeniu 20 % obniżki wartości złotego w stosunku do waluty, w której kredyt jest denominowany lub do której jest indeksowany; podaje się naniesioną w odznaczający się sposób informację, że raty mogą wzrosnąć o kwotę wyższą niż przyjęta w tym przykładzie. W przypadku gdy istnieje górny limit, który ogranicza ten wzrost do poniżej 20 %, podawana jest maksymalna wartość spłat w złotych polskich i nie jest zamieszczana informacja o możliwości dalszego zwiększania się spłat.
- 6) W przypadku gdy kredyt jest w całości lub w części kredytem o zmiennym oprocentowaniu i ma także zastosowanie pkt 3, przykład w pkt 5 podaje się w oparciu o wysokość raty, o której mowa w pkt 1.
- 7) W przypadku gdy waluta wykorzystywana do spłaty rat jest inna niż waluta kredytu lub gdy kwota każdej raty wyrażona w złotych polskich zależy od odpowiadającej jej kwoty w innej walucie, w sekcji tej podaje się datę, w której obliczany jest stosowny kurs wymiany, oraz kurs wymiany lub podstawę jego obliczania, a także częstotliwość ich dostosowywania. W odpowiednich przypadkach wskaźnik ten obejmuje nazwę instytucji publikującej kurs wymiany.
- 8) W przypadku gdy kredyt jest kredytem z odroczonym terminem spłaty odsetek, w ramach którego należne odsetki nie są w pełni spłacane przez raty i są dodawane do całkowitej kwoty kredytu do

zapłaty przez konsumenta pozostającej do spłacenia, podaje się wyjaśnienie następujących kwestii: w jaki sposób i kiedy odroczone odsetki dodaje się do sumy kredytu w postaci kwoty w gotówce oraz jakie są skutki dla konsumenta w kontekście zadłużenia pozostałego do spłaty.

VII. „G. POGLĄDOWA TABELA DOTYCZĄCA SPŁACANYCH RAT”

1) Część ta jest uwzględniana w przypadku kredytu z odroczonym terminem spłaty odsetek, w ramach którego odsetki nie są w pełni spłacane przez raty i są dodawane do całkowitej kwoty kredytu pozostającej do spłacenia, jeżeli stopa oprocentowania kredytu jest stała przez cały okres obowiązywania umowy o kredyt. Kredytodawca powinien przedstawić taką poglądową tabelę również w innych przypadkach. .

W przypadku gdy konsument ma prawo otrzymać zaktualizowaną tabelę amortyzacji, podaje się informację o tym fakcie oraz warunki, po spełnieniu których konsumentowi przysługuje to prawo.

2) Jeśli w okresie kredytowania stopa oprocentowania może ulegać zmianie, kredytodawca wskazuje okres, w jakim taka początkowa stopa oprocentowania pozostanie niezmieniona.

3) Tabela, którą należy umieścić w tej części, zawiera następujące kolumny: "harmonogram spłat" (np. miesiąc 1, miesiąc 2, miesiąc 3 itd.), "wysokość raty", "należne odsetki przypadające na ratę", "inne koszty zawarte w racie" (w stosownych przypadkach), "spłacany kapitał przypadający na ratę" i "saldo kapitału pozostałego do spłaty po zapłacie raty".

4) W odniesieniu do pierwszego roku spłaty podaje się informacje dotyczące każdej raty oraz sumy pośrednie w każdej kolumnie na koniec tego pierwszego roku. W odniesieniu do kolejnych lat informacje mogą być podawane w ujęciu rocznym. Na końcu tabeli umieszcza się wiersz przedstawiający sumę całkowitą dla poszczególnych kolumn. Całkowity koszt kredytu płacony przez konsumenta (tj. suma całkowita w kolumnie "wysokość raty") jest wyraźnie zaznaczona i opatrzona taką nazwą.

5) Jeśli stopa oprocentowania podlega zmianom i nieznana jest wysokość raty po każdej zmianie, kredytodawca może podać w tabeli amortyzacji tę samą wysokość raty dla całego okresu kredytowania. W takim przypadku kredytodawca zwraca uwagę konsumentowi na ten fakt poprzez graficzne odróżnienie kwot znanych od kwot hipotetycznych (np. poprzez zastosowanie odmiennego czerwonki, obramowań lub przyciemnionego tła). Ponadto wyraźnie czytelny tekst wyjaśnia, w jakich okresach podane w tabeli kwoty mogą ulegać zmianie i dlaczego.

VIII. „H. DODATKOWE OBOWIĄZKI”

1) W tej części kredytodawca odnosi się do takich obowiązków jak obowiązek ubezpieczenia nieruchomości, nabycia ubezpieczenia na życie, przelewania wynagrodzenia na rachunek prowadzony u kredytodawcy lub zakupu wszelkich innych produktów lub usług. Dla każdego z tych obowiązków kredytodawca określa, wobec kogo i do kiedy dany obowiązek musi zostać wypełniony.

2) Kredytodawca precyzuje okres trwania danego obowiązku, np. do końca okresu obowiązywania umowy o kredyt. W odniesieniu do każdego obowiązku kredytodawca precyzuje wszelkie koszty do opłacenia przez konsumenta, które nie są ujęte w RRSO.

3) W tym miejscu kredytodawca określa, czy konsument ma obowiązek nabycia jakichkolwiek usług dodatkowych w celu uzyskania kredytu na danych warunkach, a jeżeli tak, to czy konsument ma

obowiązek nabycia ich od usługodawcy preferowanego przez kredytodawcę czy też mogą być one zakupione u usługodawcy wybranego przez konsumenta. W przypadku gdy taka możliwość jest uzależniona od tego, czy dane usługi dodatkowe spełniają pewne minimalne warunki, warunki te są opisane w tej pozycji.

W przypadku gdy umowa o kredyt jest łączona z innymi produktami, kredytodawca podaje najważniejsze elementy tych innych produktów i wyraźnie stwierdza, czy konsument ma prawo do rozwiązania umowy o kredyt lub rezygnacji z dołączonych produktów oddzielnie, podaje warunki i skutki takiego działania, a w odpowiednich przypadkach - ewentualne konsekwencje rezygnacji z usług dodatkowych wymaganych w związku z umową o kredyt.

IX. „I. PRZEDTERMINOWA SPŁATA”

- 1) Kredytodawca wskazuje, na jakich warunkach konsument może w całości lub w części spłacić kredyt przedterminowo.
- 2) W pozycji dotyczącej opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy kredytodawca zwraca konsumentowi uwagę na tę opłatę lub inne koszty obciążające konsumenta w przypadku spłaty przedterminowej w ramach rekompensaty dla kredytodawcy oraz w miarę możliwości wskazuje ich wysokość. Jeśli wysokość rekompensaty zależy od różnych czynników, takich jak spłacona już kwota kredytu lub stopa oprocentowania obowiązująca w momencie przedterminowej spłaty, kredytodawca wskazuje, w jaki sposób rekompensata zostanie obliczona i podaje maksymalną wysokość takiej opłaty, a jeśli nie jest to możliwe, poglądowy przykład w celu zilustrowania konsumentowi wysokości rekompensaty w różnych możliwych przypadkach.

X. „J. USTALENIA OPCJONALNE”

- 1) W odpowiednich przypadkach kredytodawca wyjaśnia możliwość i warunki przeniesienia kredytu do innego kredytodawcy lub na inną nieruchomość.
- 2) (Opcjonalnie) W pozycji J.2. „Opcje dodatkowe”: Jeżeli produkt obejmuje którąkolwiek z opcji wymienionych poniżej w pkt 5, w tej pozycji należy wymienić te opcje i przedstawić krótkie wyjaśnienie na temat: okoliczności, w których konsument może skorzystać z danej opcji; wszelkich warunków związanych z tą opcją; tego, czy dana opcja będąca częścią kredytu zabezpieczonego hipoteką lub porównywalnym zabezpieczeniem oznacza, że konsument traci ochronę ustawową lub jakąkolwiek inną ochronę zazwyczaj związaną z taką opcją; oraz nazwy firmy udostępniającej taką opcję (jeżeli nie robi tego kredytodawca).
- 3) Jeżeli opcja ta wiąże się z zaciągnięciem dodatkowego kredytu, w pozycji tej należy przedstawić konsumentowi: informację o całkowitej kwocie kredytu (w tym kredytu zabezpieczonego hipoteką lub porównywalnym zabezpieczeniem); wyjaśnienia, czy dodatkowy kredyt jest zabezpieczony czy nie; właściwe stopy oprocentowania; oraz wyjaśnienie, czy jest on w szczególności regulowany. Taka kwota dodatkowego kredytu jest uwzględniana w pierwotnej ocenie zdolności kredytowej a, jeśli tak nie jest, w tym miejscu wyjaśnia się, że dostępność dodatkowej kwoty zależy od dodatkowej oceny możliwości spłaty przez konsumenta.
- 4) Jeżeli dana opcja obejmuje plan oszczędnościowy, należy przedstawić odnośną stopę procentową.
- 5) Możliwe opcje dodatkowe to: "Nadpłaty/Niedopłaty" (płacenie więcej lub mniej niż rata zwykle wymagana w strukturze spłat); "Przerwy w spłacie" (okresy, w których konsument nie musi dokonywać spłat); "Opcja ponownego zaciągnięcia zadłużenia" (możliwość ponownego

zaciągnięcia przez konsumenta kredytu ze środków już pobranych i spłaconych); "Możliwość zaciągnięcia dodatkowego kredytu bez konieczności uzyskiwania kolejnej zgody"; "Dodatkowy zabezpieczony lub niezabezpieczony kredyt"(zgodnie z powyższym pkt 3); "Karta kredytowa"; "Powiązany rachunek bieżący"; oraz "Powiązany rachunek oszczędnościowy".

- 6) Kredytodawca może zawrzeć w umowie o kredyt wszelkie inne opcje oferowane przez kredytodawcę niewspomniane w poprzednich pozycjach.

XI. K. „INNE PRAWA KONSUMENTA”

- 1) Kredytodawca wyjaśnia, na czym polega prawo lub polegają prawa np. odstąpienia lub podjęcia decyzji, a w odpowiednich przypadkach inne przysługujące prawa np. do przeniesienia (w tym subrogacji), wyszczególnia warunki, którym to prawo podlega lub te prawa podlegają, procedurę, jaką musiałby zastosować konsument, by skorzystać z tego prawa (tych praw), m.in. adres, na jaki przesyłane jest powiadomienie o odstąpieniu, oraz odnośne opłaty (w odpowiednich przypadkach).
- 2) W przypadku gdy konsumentowi przysługuje okres na podjęcie decyzji lub okres na odstąpienie, jest to wyraźnie określone.
- 3) W przypadku gdy transakcja jest oferowana na odległość ,należy poinformować konsumenta o przysługującym mu prawie odstąpienia od umowy.

XII „L. SKARGI”

- 1) W części tej wskazuje się wewnętrzny punkt kontaktowy (nazwę właściwego działu) oraz sposób, w jaki można się z nim kontaktować (adres) lub (numer telefonu) lub osobę wyznaczoną do kontaktów: (dane kontaktowe) oraz link do procedury składania skargi na właściwej stronie internetowej lub podobne źródło informacji.
- 2) Wskazuje się nazwę właściwego organu zewnętrznego do celów wnoszenia pozasądowych skarg i odwołań oraz reklamacji, a w przypadku gdy skorzystanie z wewnętrznej procedury wnoszenia skarg jest warunkiem wstępnym dostępu do takiego organu - wskazuje się ten fakt, z wykorzystaniem sformułowania z formularza.
- 3) W przypadku umów o kredyt zawieranych z konsumentem zamieszkałym w innym państwie członkowskim kredytodawca zawiera informację o istnieniu sieci FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

XIII. „M. NIEWYWIĄZYWANIE SIĘ Z OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY O KREDYT: KONSEKWENCJE DLA KREDYTOBIORCY”

- 1) Jeśli niewywiązanie się przez konsumenta z któregośkolwiek z obowiązków wynikających z umowy o kredyt może mieć dla niego konsekwencje finansowe lub prawne, kredytodawca opisuje w tym miejscu różne najpowszechniejsze przypadki (np. opóźnienia w spłacie lub zaległości w spłacie, nieprzestrzeganie obowiązków określonych w części VIII. „H. DODATKOWE OBOWIĄZKI”) i wskazuje, gdzie można uzyskać bardziej szczegółowe informacje.
- 2) Dla każdego z tych przypadków kredytodawca określa, w wyraźnej i łatwo zrozumiałej formie, sankcje lub konsekwencje, do których mogą one prowadzić. Informacje o poważnych konsekwencjach są wyróżniane graficznie.

- 3) W przypadku gdy nieruchomość będąca zabezpieczeniem kredytu może zostać zwrócona lub przeniesiona na kredytodawcę, jeżeli konsument nie wywiązuje się z obowiązków, w sekcji tej zawiera się oświadczenie stwierdzające ten fakt, z wykorzystaniem sformułowania z formularza.

XIV. „N. INFORMACJE DODATKOWE”

- 1) W przypadku sprzedaży na odległość ta część będzie zawierać dowolną klauzulę określającą prawo właściwe w odniesieniu do umowy o kredyt lub właściwy sąd.
- 2) Jeżeli kredytodawca zamierza kontaktować się z konsumentem w czasie obowiązywania umowy w języku innym niż język formularza, zawiera się stosowną informację i określa język komunikacji.
- 3) Kredytodawca lub pośrednik kredytowy podają informację o prawie konsumenta do otrzymania kopii lub, w odpowiednich przypadkach, oferty projektu umowy o kredyt przynajmniej po złożeniu oferty wiążącej dla kredytodawcy.

XV. „O. NADZÓR”

Wskazuje się organ lub organy odpowiedzialne za nadzór na etapie poprzedzającym zawarcie umowy w ramach procesu kredytowego.

Załącznik nr 2 do ustawy o kredycie hipotecznym

ZALĄCZNIK NR 1

**FORMULARZ INFORMACYJNY DOTYCZĄCY KREDYTU KONSUMENCKIEGO
FORMULARZ INFORMACYJNY DOTYCZĄCY KREDYTU KONSUMENCKIEGO**

1. Imię, nazwisko (nazwa) i adres (siedziba) kredytodawcy lub pośrednika kredytowego

Kredytodawca:	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres: (siedziba)	
Numer telefonu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres poczty elektronicznej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Numer faksu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres strony internetowej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Pośrednik kredytowy: *	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres: (siedziba)	
Numer telefonu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres poczty elektronicznej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Numer faksu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres strony internetowej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	

2. Opis głównych cech kredytu

Rodzaj kredytu	
Całkowita kwota kredytu Maksymalna kwota/suma (jeżeli nie przewidziano maksymalnej kwoty) wszystkich środków pieniężnych, które zostaną Panu/Pani udostępnione	
Terminy i sposób wypłaty kredytu W jaki sposób i w jakim terminie otrzyma Pan/Pani środki pieniężne	
Czas obowiązywania umowy	

Zasady i terminy spłaty kredytu	<ul style="list-style-type: none"> – będzie Pan/Pani musiał/a dokonać spłaty na następujących warunkach: – kwota, liczba i częstotliwość płatności rat kredytu konsumenckiego: – odsetki lub opłaty będą podlegać spłacie w następujący sposób:
Całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta Jest to suma wszystkich środków pieniężnych, które kredytodawca udostępni Panu/Pani oraz wszelkie koszty, które zobowiązany/a będzie Pan/Pani ponieść w związku z umową o kredyt	(suma całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty kredytu)
Kredyt wiązany lub w formie odroczonej płatności¹ – opis towaru lub usługi: – cena:	
Wymagane zabezpieczenia kredytu² Zabezpieczenie jakie będzie Pan/Pani musiał/a przedstawić w związku z umową o kredyt	– rodzaj zabezpieczenia kredytu:
Informacja czy umowa o kredyt przewiduje gwarancję spłaty całkowitej kwoty kredytu wypłaconej na jej podstawie* Jeżeli zgodnie z postanowieniami umowy o kredyt, płatności dokonywane przez Pana/Panią nie są zaliczane do spłaty całkowitej kwoty kredytu, ale będą wykorzystywane do zgromadzenia kapitału przez okresy i na zasadach określonych w umowie o kredyt lub w umowie dodatkowej, to umowa o kredyt nie przewiduje gwarancji spłaty całkowitej kwoty kredytu wypłaconej na jej podstawie	

3. Koszty kredytu

Stopa oprocentowania kredytu oraz warunki jej zmiany	<ul style="list-style-type: none"> – stopa oprocentowania kredytu: – stopa stała lub zmienna z podaniem stopy referencyjnej mającej zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania: – wszystkie stosowane stopy procentowe w czasie obowiązywania Umowy oraz ich okres stosowania: (Jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne stopy oprocentowania w danych okresach obowiązywania umowy)
Rzeczywista roczna stopa oprocentowania Jest to całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym przedstawiona aby pomóc Panu/Pani w porównaniu oferowanych kredytów	<ul style="list-style-type: none"> – rzeczywista roczna stopa oprocentowania: – reprezentatywny przykład: – założenia przyjęte do obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:
Obowiązek zawarcia umowy dodatkowej Do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach konieczne jest zawarcie przez Pana/Panią umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia lub innej umowy. Jeżeli koszty tych usług nie są znane kredytodawcy, to nie są one uwzględnione w rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania.	<ul style="list-style-type: none"> – obowiązek zawarcia umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia: Tak/nie – rodzaj ubezpieczenia oraz jego koszt: – obowiązek skorzystania z usługi dodatkowej: Tak/nie – rodzaj usługi dodatkowej oraz jej koszt:
Koszty, które zobowiązany/a będzie Pan/Pani ponieść w związku z umową o kredyt*	
Koszty prowadzenia jednego lub kilku rachunków w celu dokonywania wpłat i wypłat środków pieniężnych*	
Koszty korzystania z instrumentów płatniczych (np. karty kredytowej)*	

Inne koszty, które konsument zobowiązany jest ponieść w związku z umową*	
Warunki, na jakich koszty związane z umową o kredyt mogą ulegać zmianie*	
Oplaty notarialne*	
Skutek braku płatności Brak płatności może mieć dla Pani/Pana poważne konsekwencje (np. sprzedaż zajętych w toku postępowania egzekucyjnego rzeczy ruchomych lub nieruchomości) i może utrudnić otrzymanie kredytu. Skutki braku płatności mogą być dla Pana/Pani następujące:	<ul style="list-style-type: none"> – w przypadku braku lub opóźnienia płatności może Pan/Pani zostać obciążony/a następującymi opłatami: – stopa oprocentowania zadłużenia przeterminowanego:

4. Inne ważne informacje:

Odstąpienie od umowy W terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy ma Pan/Pani prawo do odstąpienia od umowy:	Tak/nie
Splata kredytu przed terminem określonym w umowie Ma Pan/Pani prawo w każdym czasie do spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w umowie	O ile przewidziano w umowie - prowizja za spłatę kredytu przed terminem oraz sposób jej ustalania:
Uprawnienie kredytodawcy do zastrzeżenia prowizji za spłatę kredytu przed terminem*	W przypadku spłaty kredytu przed terminem określonym w umowie poniesie Pan/Pani następujące koszty:
Sprawdzenie w bazie danych Jeżeli kredytodawca odmówi Panu/Pani udzielenia kredytu konsumenckiego na podstawie informacji zawartych w bazie danych kredytodawca niezwłocznie zobowiązany jest przekazać Panu/Pani bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazać bazę danych, w której tego sprawdzenia dokonano	Został/a Pan/Pani sprawdzony/a w bazie danych:
Prawo do otrzymania projektu umowy o kredyt Ma Pan/Pani prawo do otrzymania, na wniosek, bezpłatnego projektu umowy o kredyt konsumencki, chyba że w chwili gdy zgłasza Pan/Pani takie żądanie, kredytodawca nie wyraża woli zawarcia z Panem/Panią umowy	Ma Pan/Pani prawo do bezpłatnego otrzymania egzemplarza projektu umowy o kredyt
Czas obowiązywania formularza*	Niniejsza informacja zachowuje ważność od do

5. Dodatkowe informacje podawane w przypadku sprzedaży usług finansowych na odległość

a) dane kredytodawcy	
Kredytodawca /w stosownych przypadkach przedstawiciel kredytodawcy w państwie członkowskim, w którym Pani/Pan mieszka: *	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres: (siedziba)	
Numer telefonu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres poczty elektronicznej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	

Numer faksu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres strony internetowej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Rejestr*	(Wskazanie organu, który zarejestrował działalność kredytodawcy wraz z podaniem numeru w tym rejestrze)
Organ nadzoru*	
b) dane dotyczące umowy	
Odstąpienie od umowy*	<ul style="list-style-type: none"> - ma Pan/Pani prawo do odstąpienia od umowy: Tak/nie - sposób odstąpienia od umowy: - adres na jaki należy przekazać oświadczenie o odstąpieniu od umowy - termin na skorzystanie z prawa do odstąpienia od umowy: - skutki nieskorzystania z prawa do odstąpienia od umowy:
Wybór prawa właściwego* Do zawartej z Panem/Panią umowy o kredyt będzie miało zastosowanie prawo:	
Postanowienie umowy dotyczące wyboru prawa właściwego lub właściwego sądu*	Wskazanie właściwego postanowienia umowy:
Prawo właściwe dla zobowiązań pozaumownych wynikających z kontaktów handlowych mających miejsce przed zawarciem umowy:	
Język umowy/język komunikacji*	Informacje i warunki umowy będą podawane w języku: Za Pana/Pani zgodą w okresie obowiązywania umowy o kredyt zamierzamy się z Panem/Panią porozumiewać w języku:
c) dane dotyczące odwołań	
Pozasądowe rozstrzygnięcie sporów	<ul style="list-style-type: none"> - przysługuje Panu/Pani prawo korzystania z pozasądowego rozstrzygnięcia sporów: Tak/nie - zasady dostępu do procedury pozasądowego rozstrzygnięcia sporów

* Kredytodawca lub pośrednik kredytowy wypełnia odpowiednie pole, w przypadku gdy informacja dotyczy danego kredytu,
lub wskazuje, że dana informacja tego rodzaju kredytu nie dotyczy.

Załącznik nr 3 do projektu ustawy o kredycie hipotecznym

ZAŁĄCZNIK Nr 2

**FORMULARZ INFORMACYJNY DOTYCZĄCY KREDYTU KONSUMENCKIEGO W
RACHUNKU OSZCZĘDNOŚCIOWO-ROZLICZENIOWYM
FORMULARZ INFORMACYJNY DOTYCZĄCY KREDYTU KONSUMENCKIEGO
W RACHUNKU OSZCZĘDNOŚCIOWO-ROZLICZENIOWYM**

1. Imię, nazwisko (nazwa) i adres (siedziba) kredytodawcy lub pośrednika kredytowego

Kredytodawca:	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres: (siedziba)	
Numer telefonu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres poczty elektronicznej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Numer faksu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres strony internetowej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Pośrednik kredytowy:*	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres: (siedziba)	
Numer telefonu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres poczty elektronicznej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Numer faksu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres strony internetowej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	

2. Opis głównych cech kredytu

Rodzaj kredytu	
Całkowita kwota kredytu Maksymalna kwota/suma (jeżeli nie przewidziano maksymalnej kwoty) wszystkich środków pieniężnych, które zostaną Panu/Pani udostępnione	
Czas obowiązywania umowy	
Prawo kredytodawcy do żądania spłaty kredytu w dowolnym momencie*	

Będzie można żądać od Pana/Pani, w dowolnym momencie, spłaty pełnej kwoty kredytu	
---	--

3. Koszty kredytu

Stopa oprocentowania kredytu oraz warunki jej zmiany	<ul style="list-style-type: none"> – stopa oprocentowania kredytu: – stopa stała lub zmienna z podaniem stopy referencyjnej mającej zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania:
Koszty* Informacja o wszelkich kosztach, które zobowiązana będzie Pan/Pani ponieść w związku z umową o kredyt, w szczególności o odsetkach, opłatach, prowizjach, podatkach, marżach oraz kosztach usług dodatkowych	– opłaty stosowane w czasie obowiązywania umowy:
Warunki, na jakich koszty związane z umową o kredyt mogą ulegać zmianie*	
Skutek braku płatności	Skutki braku płatności mogą być dla Pana/Pani następujące: <ul style="list-style-type: none"> – w przypadku braku lub opóźnienia płatności może Pan/Pani zostać obciążony/a następującymi opłatami: – stopa oprocentowania zadłużenia przeterminowanego:

4. Inne ważne informacje

Rozwiązanie umowy o kredyt	Warunki i sposób rozwiązania umowy o kredyt:
Sprawdzenie w bazie danych Jeżeli kredytodawca odmówi Panu/Pani udzielenia kredytu konsumenckiego na podstawie informacji zawartych w bazie danych kredytodawca niezwłocznie zobowiązany jest przekazać Panu/Pani bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazać bazę danych, w której tego sprawdzenia dokonano	
Czas obowiązywania formularza*	Niniejsza informacja zachowuje ważność od do

5. Inne ważne informacje dotyczące umowy o kredyt przewidującej odroczenie płatności lub zmianę sposobu spłaty w przypadku gdy konsument jest w zwłoce ze spłatą zadłużenia wynikającego z umowy o kredyt

Zasady i terminy spłaty kredytu	<ul style="list-style-type: none"> – będzie Pan/Pani musiał/a dokonać spłaty na następujących warunkach: – reprezentatywny przykład wraz z kwotą, liczbą i częstotliwością płatności rat kredytu konsumenckiego:
Całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta	
Spłata kredytu przed terminem określonym w umowie Ma Pan/Pani prawo w każdym czasie do spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w umowie	O ile przewidziano w umowie - prowizja za spłatę kredytu przed terminem oraz sposób jej ustalania:

6. Dodatkowe informacje podawane w przypadku sprzedaży usług finansowych na odległość

a) dane kredytodawcy	
----------------------	--

Kredytodawca/w stosownych przypadkach przedstawiciel kredytodawcy w państwie członkowskim, w którym Pani/Pan mieszka:*	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres: (siedziba)	
Numer telefonu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres poczty elektronicznej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Numer faksu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres strony internetowej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Rejestr*	(Wskazanie organu, który zarejestrował działalność kredytodawcy wraz z podaniem numeru w tym rejestrze)
Organ nadzoru*	
b) dane dotyczące umowy	
Odstąpienie od umowy* Ma Pan/Pani prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 dni:	<ul style="list-style-type: none"> – tak/nie – sposób odstąpienia od umowy: – adres na jaki należy przekazać oświadczenie o odstąpieniu od umowy: – termin na skorzystanie z prawa do odstąpienia od umowy: – skutki nieskorzystania z prawa do odstąpienia od umowy:
Wybór prawa właściwego* Do zawartej z Panem/Panią umowy o kredyt będzie miało zastosowanie prawo:	
Postanowienie umowy dotyczące wyboru prawa właściwego lub właściwego sądu *	Wskazanie właściwego postanowienia umowy:
Prawo właściwe dla zobowiązań pozaumownych wynikających z kontaktów handlowych mających miejsce przed zawarciem umowy:	
Język umowy/język komunikacji *	Informacje i warunki umowy będą podawane w języku: Za Pana/Pani zgodą w okresie obowiązywania umowy o kredyt zamierzamy się z Panem/Panią porozumiewać w języku:
c) dane dotyczące odwołań	
Pozasądowe rozstrzygnięcie sporów	<ul style="list-style-type: none"> – przysługuje Panu/Pani prawo korzystania z pozasądowego rozstrzygnięcia sporów: Tak/nie – zasady dostępu do procedury pozasądowego rozstrzygnięcia sporów

* Kredytodawca lub pośrednik kredytowy wypełnia odpowiednie pole, w przypadku gdy informacja dotyczy danego kredytu, lub wskazuje, że dana informacja tego rodzaju kredytu nie dotyczy.

(...)

WZÓR OBLICZANIA RZECZYWISTEJ ROCZNEJ STOPY OPROCENTOWANIA

1. Rzeczywistą roczną stopę oprocentowania stanowiącą całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym, kredytodawca lub pośrednik kredytowy, oblicza zgodnie z następującym wzorem matematycznym:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

2. Poszczególne litery i symbole użyte we wzorze oznaczają:

X - rzeczywistą roczną stopę oprocentowania;

m - numer kolejny ostatniej wypłaty raty kredytu;

k - numer kolejny wypłaty, zatem $1 \leq k \leq m$;

C_k - kwotę wypłaty k;

t_k - okres, wyrażony w latach lub ułamkach lat, między dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej kolejnej wypłaty, zatem $t_1 = 0$;

m' - numer kolejny ostatniej spłaty lub wnoszonych opłat;

l - numer kolejny spłaty lub wnoszonych opłat;

D_l - kwotę spłaty lub wnoszonych opłat;

s_l - okres, wyrażony w latach lub ułamkach lat, między dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej spłaty lub wniesienia opłat.

3. W celu obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania przyjmuje się następujące założenia:

- 1) umowa o kredyt będzie obowiązywać przez czas, na który została zawarta oraz że kredytodawca i konsument wypełnią zobowiązania wynikające z umowy o kredyt w terminach określonych w tej umowie;
- 2) kwoty wypłacane i spłacane przez strony umowy o kredyt konsumencki nie muszą być równe ani nie muszą być płacone w równych odstępach czasu;
- 3) datą początkową będzie data pierwszej wypłaty raty kredytu;
- 4) odstępy czasu między datami używanymi w obliczeniach wyrażone będą w latach lub w ułamkach roku, przy czym rok liczy 365 dni, a w przypadku lat przestępnych 366 dni, 52 tygodnie lub dwanaście równych miesięcy. Przyjmuje się, że równy miesiąc ma 30,41666 dni (tj. $365/12$) bez względu na to, czy przypada w roku przestępnym czy nie;

- 5) wynik obliczeń podaje się z dokładnością do co najmniej jednego miejsca po przecinku, przy czym jeżeli cyfra występująca po wybranym przez obliczającego miejscu po przecinku jest mniejsza niż 5, cyfrę tę pomija się, gdy zaś jest większa albo równa 5, cyfrę poprzedzającą zwiększa się o 1;
- 6) równanie to może być zapisane w postaci jednej sumy z wykorzystaniem koncepcji przepływów (A_k), które mogą być dodatnie lub ujemne - zapłacone lub otrzymane w okresach 1 do k, wyrażonych w latach.

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-k}$$

gdzie:

S - oznacza bieżące saldo przepływów. Jeżeli celem jest zachowanie równoważności przepływów, wartość ta będzie równa 0.

4. W celu obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania przyjmuje się następujące założenia dodatkowe:

- 1) jeżeli umowa o kredyt daje konsumentowi swobodę dokonywania wypłat, przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu została wypłacona od razu i w całości;
- 2) jeżeli umowa o kredyt daje konsumentowi zasadniczo swobodę dokonywania wypłat, ale przewidując różne sposoby dokonywania tych wypłat, wprowadza ograniczenia kwotowe lub czasowe dotyczące kredytu, przyjmuje się, że kwota kredytu została wypłacona w najwcześniejszym przewidzianym w umowie terminie i zgodnie z tymi limitami wypłat;
- 3) jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat z zastosowaniem różnych opłat lub różnych stóp oprocentowania kredytu, przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu jest wypłacana z zastosowaniem najwyższej możliwej opłaty i stopy oprocentowania kredytu mających zastosowanie do najbardziej rozpowszechnionych mechanizmów dokonywania wypłat w danym rodzaju umowy o kredyt;
- 4) w przypadku kredytu w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu została wypłacona w całości i na cały okres obowiązywania umowy o kredyt. Jeżeli okres, na jaki udzielono kredytu w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym, nie jest znany, obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się przy założeniu, że czas trwania kredytu wynosi trzy miesiące;
- 5) w przypadku kredytu, innego niż w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym, podlegającego pełnej spłacie w ciągu jakiegoś okresu lub po jego zakończeniu i w ramach którego, po dokonaniu spłaty, istnieje możliwość dokonania ponownej wypłaty, gdy umowa o kredyt ten zawarta została na czas nieokreślony, zakłada się, że:

a) kredytu udziela się na okres jednego roku, począwszy od dnia pierwszej wypłaty, i płatność końcowa dokonana przez konsumenta pokrywa ewentualny kapitał pozostający do spłaty, ewentualne odsetki i inne opłaty,

b) kapitał spłacany jest przez konsumenta w równych płatnościach miesięcznych, przy czym pierwsza płatność dokonywana jest po upływie miesiąca od daty pierwszej wypłaty. Jednakże w przypadkach gdy spłata kapitału musi nastąpić w całości, w jednej płatności, w ramach każdorazowego okresu płatności, zakłada się, że kolejne wypłaty i spłaty całego kapitału przez konsumenta następują w okresie jednego roku. Odsetki i inne opłaty stosuje się odpowiednio do tych wypłat i spłat kapitału oraz zgodnie z ustaleniami umowy o kredyt;

6) w przypadku umowy o kredyt inny niż kredyty, o których mowa w pkt 4 i 5:

a) jeżeli nie można ustalić terminu lub kwoty spłaty kapitału, do której zobowiązany jest konsument, zakłada się, że spłaty dokonano w najwcześniejszym terminie przewidzianym w umowie o kredyt z zastosowaniem najniższej kwoty przewidzianej w umowie o kredyt,

b) jeżeli data zawarcia umowy o kredyt nie jest znana, zakłada się, że dzień pierwszej wypłaty to dzień ustalony na podstawie najmniejszego odstępu czasu między tym dniem a dniem pierwszej płatności, do której zobowiązany jest konsument;

7) jeżeli na podstawie umowy o kredyt lub założeń określonych w pkt 4-6 nie można ustalić terminu lub kwoty płatności, do której zobowiązany jest konsument, zakłada się, że płatności dokonano zgodnie z terminami i warunkami wymaganymi przez kredytodawcę, a jeżeli te nie są znane, zakłada się, że:

a) odsetki podlegają zapłacie wraz ze spłatą kapitału,

b) opłata inna niż odsetki wyrażona w pojedynczej kwocie podlega zapłacie w dniu zawarcia umowy o kredyt,

c) opłaty inne niż odsetki wyrażone jako szereg płatności podlegają zapłacie w regularnych odstępach czasu, począwszy od dnia pierwszej spłaty kapitału, przy czym w przypadku gdy kwoty takich płatności nie są znane, zakłada się, że kwoty te są jednakowe,

d) płatność końcowa pokrywa ewentualny kapitał pozostający do spłaty, ewentualne odsetki i inne opłaty;

8) jeżeli maksymalny pułap kredytu nie został ustalony, przyjmuje się, że wynosi on w walucie polskiej równowartość 1500 euro, ustaloną z zastosowaniem średniego kursu tej waluty ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania;

9) jeżeli dla danego okresu lub dla danej kwoty oferuje się różne stopy oprocentowania kredytu i różną wysokość opłat, za stopę oprocentowania kredytu i opłaty w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt przyjmuje się najwyższą stopę i najwyższe opłaty;

10) w przypadku umów o kredyt konsumencki, w których ustalono stałą stopę oprocentowania kredytu w odniesieniu do początkowego okresu, na koniec którego ustala się nową stopę oprocentowania, która następnie jest okresowo zmieniana zgodnie z uzgodnionym wskaźnikiem, rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oblicza się na podstawie założenia, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu, stopa oprocentowania kredytu jest taka sama jak w chwili obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania i opiera się na obowiązującej w tym czasie wartości uzgodnionego wskaźnika.