

STANOWISKO FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO
DO PROJEKTU USTAWY O KREDYCIE HIPOTECZNYM
z dnia 14/10/2016

ARTYKUŁ 3

Tytuł Ustawy – uwaga do indeksu 2) - brakuje zmiany ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174).

Art. 3 ust 2 – definicja „umowy o kredyt hipoteczny” wymaga doprecyzowania. W jej obecnym brzmieniu, np. umowa każdego kredytu także spełnia definicję „umowy o kredyt hipoteczny”; ponadto, kredyt odnawialny jest rodzajem kredytu bankowego, zatem punkt 5) w tym ustępie jest zbędny.

Proponujemy: wykreślić obecny pkt 5), zaś po pkt 4) dodać zapis „o ile są zabezpieczone hipoteką lub są przeznaczone na cele z art. 4 lit. a do c Ustawy”.

ARTYKUŁ 4

Art. 4 – postulujemy zamieszczenie określeń/ definicji w porządku alfabetycznym,

Art. 4 pkt 4) - nadal niedoprecyzowana jest kwestia czy pośrednikiem kredytowym miałby być również podmiot, który tylko kontaktuje konsumenta (bez przedstawienia oferty/ obsługi dokumentów) z oddziałem banku lub pośrednikiem, który dalej prowadzi cały proces wnioskowania o kredyt. Dyrektywa wyłącza z zakresu definicji pośrednika te podmioty, które jedynie kojarzą konsumenta z kredytodawcą i to zastrzeżenie powinno się też znaleźć w polskiej definicji. Z pojęcia „pośrednika” chcielibyśmy też wyłączyć działalność kredytodawcy (banku) występującego w roli pośrednika innego kredytodawcy (innego banku). Taka sytuacja ma miejsce, kiedy bank hipoteczny wykorzystuje struktury sprzedażowe banku komercyjnego przez co bank komercyjny staje się pośrednikiem banku hipotecznego (w aktualnym rozumieniu definicji).

Proponujemy: pośrednik kredytu hipotecznego – przedsiębiorcę (...) niebędącego kredytodawcą, z wyłączeniem banku działającego w roli pośrednika kredytu hipotecznego, który w ramach...”

Art. 4 pkt 4) lit. a – dodać na końcu punktu ‘lub’ [analogicznie do zredagowania podpunktu 4b]

Art. 4 pkt 6) lit. c – definicja pośrednika powiązanego - powstają wątpliwości, skąd będzie wiadomo, gdzie ta „określona liczba kredytodawców lub grup” zostanie wskazana czy też w jaki sposób będzie można ustalić czy ta określona liczba stanowi połowę liczby funkcjonujących na rynku kredytodawców usług z zakresu udzielania kredytów hipotecznych. Biorąc pod uwagę stopień rozdrobnienia rynku pośrednictwa w Polsce, przy przyjęciu obecnej definicji, de facto **każdy** pośrednik wypełni definicję pośrednika powiązanego (co następnie przysporzy dodatkowych problemów – np. który kredytodawca ma nadzorować działalność takiego pośrednika?). **Por. także argumentacja do art. 56 ust. 1.**

Proponujemy: uwzględniając realia polskiego rynku kredytowania hipotecznego, postulujemy usunięcie z definicji litery c).

Art. 4 pkt 7) - proponujemy zmianę definicji agenta poprzez **uzupełnienie jej** o ułomne osoby prawne, np.: spółki osobowe. Nie ma ich w definicji agenta, za to w art. 53 ust. 3 mówi się o agencie nie będącym osobą fizyczną ani prawną.

Kim w świetle definicji agenta będą podwykonawcy pośredników kredytów hipotecznych, którzy **współpracują z różnymi pośrednikami**? Nie będą agentami, bo definicja mówi o czynnościach na rzecz jednego pośrednika. Czy w związku z tym będą także pośrednikami?

Art. 4 pkt 8) lit b) - nie jest zrozumiałe, dlaczego w przypadku litery b) dotyczącej pracowników agenta nie pisze się o osobie „bezpośrednio zaangażowanej w czynności objęte ustawą”. Postulujemy **ujednolicenie**.

Art. 4 pkt 10) - definicja całkowitej kwoty kredytu hipotecznego – jest niespójna z planowaną zmianą tej samej definicji w ustawie o kredycie konsumenckim (kwestia ujęcia kredytowanych kosztów) – konieczne jest **ujednolicenie**

Art. 4 pkt 19) – zgodnie z wcześniejszym stanowiskiem, **postulujemy** usunięcie z definicji „sprzedaży związanej” słowa „dana”.

Art. 4 pkt 22) – przypominamy, że konieczne jest uzupełnienie tej definicji także o bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości – w innym wypadku definicja nie uwzględni specyfiki funkcjonowania banków hipotecznych.

Proponujemy: wartość nieruchomości – wartość rynkowa, o której mowa w art. 151 ust 1 ... bądź bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości, o której mowa w art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1588 oraz z 2016 r. poz. 996).

Ponadto należy usunąć z art. 4 pkt. 25).

ARTYKUŁ 6

Art. 6 ust 1 – proponujemy dodać drugie zdanie w ust. 1: „W przypadku gdy bank nie oferuje kredytu hipotecznego w walucie obcej, w której konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w tej walucie, kredytodawca może udzielić kredytu w złotych polskich.”

Art. 6 ust 3 pkt 2) – ten zapis będzie w wielu przypadkach niemożliwy do realizacji (banki nie mają oferty kredytów we wszystkich walutach krajów UE). **Postulujemy** jego usunięcie.

Art. 6 ust. 4 – czy ten przepis będzie miał zastosowanie do umów kredytu zawartych od dnia wejścia w życie ustawy, czy też powinien być stosowany do umów kredytu zawartych przed tym dniem? Potrzebne doprecyzowanie.

ARTYKUŁ 7

Art. 7 ust. 2 - W podanym brzmieniu przepis powoduje, że reklama kredytu hipotecznego zawierająca element kosztowy przestanie być jednoznaczna, zrozumiała i czytelna, co jest postulowane w art. 7 pkt 1, a na wielu nośnikach reklamy – ww. wymogi będą niemożliwe do zrealizowania.

Podtrzymujemy postulat (który, jak rozumiemy, został wcześniej zaakceptowany), że kształt/ zakres informacji reklamowej ma uwzględniać rodzaj zastosowanego nośnika reklamowego.

Art. 7 ust. 3 – wymóg podania informacji w sposób tak samo widoczny... powinien dotyczyć jedynie wartości RRSO dla reprezentatywnego przykładu – w innym wypadku reklama stanie się nieczytelna.

Proponujemy brzmienie: „Informacje, o których mowa w ust. 2 pkt 4), podaje się konsumentowi...”

Art. 7 ust. 9 – brakuje **doprecyzowania**, że RRSO jest obliczane w oparciu o przykład reprezentatywny (por. też art. 8 ust. 1).

ARTYKUŁ 8

Art. 8 ust. 2 - przykład reprezentatywny powinien być przygotowywany przez kredytodawcę – klient będzie porównywał oferty banków, a nie oferty pośredników.

Postulujemy modyfikację zapisu na „...na których kredytodawca spodziewa się...”.

Art. 8 ust. 3 – ponawiamy uwagę, że zapis jest niepotrzebny (we wcześniejszej wersji projektu był to art. 7 ust. 3), skoro kredytodawca udziela kredytów, posiada informacje na temat standardowo udzielanego kredytu. Dodatkowo ustawa nie określa jakie dane konkretnie ma gromadzić, gdzie i za jaki okres. **Postulujemy usunięcie.**

Jeśli intencją ustawodawcy jest zachowanie tego wymogu, zgodnie z uwagą do art. 8 ust. 2 – z katalogu podmiotów zobowiązanych do gromadzenia odpowiednich danych **należy usunąć** „pośredników i agentów”.

ARTYKUŁ 9

Art. 9 ust. 6 i 7 – czy te przepisy oznaczają konieczność wydania konsumentowi dwóch formularzy informacyjnych (jeden dotyczący oferty kredytu hipotecznego bez sprzedaży łączonej, drugi dotyczący oferty kredytu hipotecznego ze sprzedażą łączoną), czy można to zrobić w ramach jednego formularza? W przypadku klienta zdecydowanego na ofertę sprzedaży łączonej, czy nie byłoby wystarczającym, gdyby została przekazana wyłącznie informacja z art. 9 ust. 6)?

Postulujemy modyfikację ust. 7: „... kredytodawca przekazuje na żądanie konsumenta formularz informacyjny...”

ARTYKUŁ 10

Art. 10 ust. 1 – Zgodnie z przepisami MCD (art. 13), zalecamy doprecyzowanie, że pośrednik/agent przekazuje informacje ogóle o kredycie „w stosownych przypadkach”; oraz, że informacje te są konsumentowi „udostępniane”. Prośba o doprecyzowanie: czy informacje wymienione w art. 10 ust. 1 mogą się znajdować np. na stronach www dedykowanych ofercie kredytów hipotecznych kredytodawcy?

Proponujemy brzmienie: „Kredytodawcy oraz, w stosownym przypadkach, pośrednicy kredytu hipotecznego i agenci, są obowiązani udostępniać konsumentom, na trwałym nośniku, precyzyjne...”

Art. 10 ust 1 ppkt. 10 – wymaga zmiany – poszczególne warianty spłaty, przy kredycie na 30 lat będą zawierały kilka-kilkanaście stron. Sugerujemy zmianę przedstawienia pierwszego roku oraz następnie

raty występujące co rok. Dla konsumenta jest istotny całkowity koszt kredytu, nie pozycja pojedynczej raty np. w 12 roku trwania spłaty kredytu. Taka informacja „ogólna” staje się już zbyt szczegółowa!

Art. 10 ust. 2 - nie znajduje pokrycia w Dyrektywie, obowiązek publikowania regulaminu na stronie internetowej to nie jest typ ostrzeżenia. Dyrektywa mówi w tym zakresie, tylko o obowiązku zamieszczania ostrzeżeń, a nie regulaminów.

ARTYKUŁ 11

Art. 11 ust. 3 – proponujemy przeredagowanie: z „przed złożeniem przez konsumenta wniosku o wydanie decyzji w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego” na: „przed złożeniem przez konsumenta wniosku kredytowego”.

Art. 11 ust. 4 - czy termin ważności formularza informacyjnego równy 14 dni oznacza, że bank będzie musiał przyjąć wniosek o kredyt klienta na warunkach opisanych w formularzu, nawet w przypadku gdy, np. dana oferta cenowa przestała już obowiązywać? Z art. 14 ust. 3 wynika z kolei, że bank może wydać decyzję na warunkach innych niż zawartych w formularzu informacyjnym wydanym na wcześniejszym etapie procesu wnioskowania o kredyt (przed złożeniem wniosku o kredyt).
Postulujemy:

- (i) Wykreślenie 14-dniowego terminu ważności Formularza – z dyrektywy MCD ten obowiązek nie wynika – to decyzja kredyt. ma być wiążąca, a nie Formularz.
- (ii) Jeśli ustawodawca zdecyduje o pozostawieniu terminu ważności Formularza – prosimy o wyłączenie spod jego terminu ważności „warunków cenowych, w szczególności: stopy oprocentowania kredytu „ (tak jak to przewidziano w poprzedniej wersji projektu).

Por. też uwaga do art. 14 ust.3.

ARTYKUŁ 13

Art. 13 ust. 2 - czy intencją jest, aby sekcje 3-6 formularza konsumentckiego zostały w całości odczytane w trakcie rozmowy telefonicznej?

Proponujemy dodanie zdania: „Obowiązek ten nie dotyczy przypadku, gdy Formularz Informacyjny został przekazany konsumentowi na trwałym nośniku”.

ARTYKUŁ 14

Art. 14 ust. 1 i 2 – należy wprost wpisać, że jest to wniosek kredytowy, a nie jakiś kolejny wniosek o zawarcie kredytu

Art. 14 ust. 2 – niezwłocznie po dokonaniu oceny zdolności kredytowej możliwe jest wydanie wyłącznie decyzji finansowej, natomiast pełna decyzja kredytowa obejmuje zarówno ocenę zdolności kredytowej, jak i ocenę nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie kredytu. Przepis sugeruje, że informację w sprawie udzielenia kredytu kredytodawca podaje nie biorąc pod uwagę konieczności oceny innych kwestii związanych z przyznaniem kredytu.

Prosimy o zmianę zapisu „Kredytodawca (...) jest obowiązany przekazać konsumentowi decyzję w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego (decyzja kredytowa), na trwałym nośniku, niezwłocznie po jej podjęciu przez kredytodawcę”.

Art. 14 pkt. 3 – nie ma zapisu analogicznego jak w poprzednim projekcie ustawy, że daną która może ulec zmianie jest oprocentowanie oparte na stawce referencyjnej lub stopie referencyjnej. Dane dot. wysokości oprocentowania będą inne w decyzji kredytowej i formularzu informacyjnym bo będą oparte na stawce referencyjnej/ stopie referencyjnej z dnia wydania decyzji i wystawienia formularza i inne będą na dzień zawarcia umowy, bo oprocentowanie podane w umowie będzie oparte na stawce referencyjnej/ stopie referencyjnej obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

Poprzedni projekt ustawy regulował tę różnicę w art. 12 - kredytodawca miał przedstawiać nowy formularz informacyjny w sytuacji, gdy oferta wiążąca różniła się od informacji przekazanych na formularzu „*chyba że różnice dotyczą stopy oprocentowania kredytu lub innych kosztów określonych na podstawie sprzedaży obligacji lub innych długoterminowych instrumentów finansowych*”.

Prosimy o przywrócenie tego zapisu.

Zwracamy przy tym uwagę, że art. 11 ust. 3 obliguje bank do wydania Formularza przed złożeniem wniosku kredytowego (zatem w oparciu o jedynie deklaracje klienta, informacje nie zweryfikowane przez bank), zaś art. 14 ust. 3 mówi o obowiązku wydania Formularza, jeśli warunki określone w decyzji kredytowej różnią się od pierwotnego Formularza. Na etapie decyzji kredytowej informacje są już przez bank zweryfikowane i z dużym prawdopodobieństwem – różnią się od deklaracji klienta! Zatem w praktyce, bank zawsze będzie musiał wydawać klientowi 2 obszerne Formularze. **Czy racjonalne jest dublowanie przekazania FI razem z decyzją kredytu – klient na tym etapie nie jest już zainteresowany porównywaniem ofert na rynku, a wszelkie potrzebne informacje będzie miał podane w umowie kredytu.**

Art. 14 ust. 4 - proponujemy uzupełnienie brzmienia, że przed upływem 14 dni zawarcie umowy jest możliwe na wniosek klienta. Ustawa wprost powinna przewidywać możliwość skrócenia 14 dniowego terminu na wniosek konsumenta

ARTYKUŁ 15

Art. 15 – postulujemy doprecyzowanie, że zwrot dotyczy wyłącznie opłat i kosztów uiszczonych przez konsumenta na rzecz Banku (przepis dopuszcza zwrot kosztów, które klient poniósł w związku ze zleceniem sporządzenia np. operatu na rynku – czy składając ten operat w 3 bankach może dochodzić zwrotu tej kwoty od wszystkich instytucji?)

Ta regulacja **nie** powinna dotyczyć takich kosztów jak: koszt wydania odpisu z KW, koszt wydania odpisu z rejestru gruntów, koszt wykonania operatu szacunkowego, koszt złożenia wniosku o wpis hipoteki - tych kosztów Kredytodawca nie może zwracać. W przepisie należy wskazać, że chodzi o **koszty kredytodawcy** (opłata za rozpatrzenie wniosku, prowizja za udzielenie kredytu).

Co w sytuacji, gdy umowa/ wypłata środków kredytu **nie doszła do skutku z winy klienta**? Jeśli klient np. zrezygnuje z zakupu nieruchomości przed wypłatą środków, a po podpisaniu umowy - koszty nie powinny być zwracane (**poza przypadkiem odstąpienia od umowy w określonym terminie i jeśli zostało to spowodowane winą Banku**).

ARTYKUŁ 16

Art. 16 ust. 3 - wymaga doprecyzowania, czy oznacza to że **żaden** element wynagrodzenia (w tym premia motywacyjna) nie może być powiązana z wynikiem sprzedażowym – takie podejście wydaje

się zbyt daleko idące, zwłaszcza w odniesieniu do pracowników kredytodawcy, którzy sprzedają kredyty tylko jednej instytucji. Nie jest też jasne czy są to cele sprzedażowe kredytodawcy czy indywidualne pracownika.

ARTYKUŁ 17

Art. 17 ust. 1 pkt 6) - nie jest jasne, czy chodzi o prowizje czy wynagrodzenie od konkretnego kredytodawcy czy od wszystkich, z którymi pośrednik współpracuje? Najpierw posłużono się liczbą mnogą pisząc o „prowizjach i wszelkich innych wynagrodzeniach”, a następnie pisze się o kredytodawcy lub innych podmiotach. Konieczne jest doprecyzowanie.

Istnieją również wątpliwości interpretacyjne co do tego, jak wygląda „pośredni” związek wynagrodzenia i podpisania umowy kredytu hipotecznego? Jak daleko związek taki ma sięgać?

Art. 17 ust. 3 – określenie „od co najmniej jednego kredytodawcy” w tym przypadku jest nielogiczne. Jeśli co najmniej jednego, oznacza to że może być tylko jeden kredytodawca, więc nie ma co porównywać. Z innej strony, pośrednik - aby nie być pośrednikiem powiązany (zgodnie definicją z ustawy) - musi współpracować z odpowiednią liczbą kredytodawców

ARTYKUŁ 20

Art. 20 ust. 1 - ustalanie RRSO - w jaki sposób bank ma uwzględnić „koszty transakcji płatniczych w zakresie poleceń przelewu ...” – skąd Bank ma wiedzieć ilu transakcji dokona klient lub innych czynności odpłatnych związanych z rachunkiem? Zasadne byłoby przyjęcie założenia, że jeśli kredytodawca oferuje przynajmniej jeden bezpłatny sposób zasilenia takiego rachunku, kosztów innych niż koszt prowadzenia tego rachunku nie wlicza się do CKK. **Prosimy o usunięcie** tej pozycji z RRSO.

Ponadto, zgodnie z art. 9 ust 1 rachunek może być tylko bezpłatny. Podawanie więc kosztów rachunku dotyczy **tylko sprzedaży łączonej**. Rozumiemy, że jeśli opłata za rachunek jest wskazana w odrębnej umowie z bankiem – nie wlicza się go do RRSO, zgodnie z zaleceniem ust. 1 pkt. 2) – „koszty prowadzenia rachunku, chyba że otwarcie rachunku nie jest obowiązkowe, a koszty rachunku zostały podane (...) w innej umowie zawartej z konsumentem”.

Art. 20 ust. 5 - obliczanie RRSO wynika z ustawy – w jakim celu kredytodawca ma dokonywać przeglądu co 12M?

ARTYKUŁ 21

Art. 21 ust. 7 pkt 2) – z przepisu wynika, że ocena zdolności kredytowej może się w pewnej mierze opierać na założeniu, że wartość nieruchomości wzrośnie w przypadkach określonych w pkt. 2. Byłoby to sprzeczne z Prawem Bankowym (art. 70) oraz rekomendacjami KNF.

Prosimy o przywrócenie zapisu z poprzedniej wersji projektu.

Art. 21 ust. 8 i 9 – postulujemy dodanie:

9a) Do sporządzenia ekspertyzy i ustalenia wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości przez banki hipoteczne stosuje się przepisy Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Przepisu ust 8 i 9 nie stosuje się.

ARTYKUŁ 22

Art. 22 ust. 1 – rozumiemy, że zapis o braku możliwości wypowiedzenia umowy nie dotyczy sytuacji, gdy klient zaprzestał obsługi kredytu.

Postulujemy zmianę: „1. Kredytodawca nie może **unieważnić** lub zmienić umowy o kredyt hipoteczny z **powodu rażącego niedbalstwa** w ocenie zdolności kredytowej, chyba że jest to korzystne dla konsumenta i konsument wyraził na to zgodę. Nie dotyczy to przypadku, gdy kredyt hipoteczny nie został jeszcze wypłacony konsumentowi. 2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy konsument zataił informacje lub podał nieprawdziwe...”.

ARTYKUŁ 24

Art. 24 – przepis należy uzupełnić o obowiązek informowania klienta o decyzji pozytywnej. Decyzję taką powinien przekazywać kredytodawca klientowi oraz pośrednikowi, co zapewni transparentność procesu.

Art. 24 ust.1 i ust. 2 - decyzje w bankach podejmowane są na bazie zbioru informacji z różnych baz i źródeł i nie będzie możliwości **jednoznacznego** wskazania konkretnej przyczyny odmowy.

Art. 24 ust. 3 - zapis „przed każdym znacznym zwiększeniem” jest nieprecyzyjny – „znaczne” to określenie subiektywne; **proponujemy** wykreślenie tego słowa.

ARTYKUŁ 25

Art. 25 ust. 1-2 - skoro w ust. 1 wskazuje się kredytodawcę jako podmiot mogący świadczyć usługi doradcze, dlaczego w ust. 2 kredytodawca jest wskazany jako podmiot, który nie może używać sformułowania „doradca”, „doradztwo”?

Ponadto, w praktyce trudno będzie wyróżnić „świadczenie usług doradczych” w odniesieniu do banków. Czy oferowanie kredytów hipotecznych w ramach prowadzonej działalności bankowej, udzielanie wyjaśnień dotyczących funkcjonowania kredytu, ryzyka związanego z danym kredytem, przedstawianie symulacji mieści się w zakresie pojęcia „świadczenie usług doradczych”?

ARTYKUŁ 26

Art. 26 pkt 1) – konieczne preredagowanie – obecnie z treści ustawy wynika, że pośrednik może rekomendować „własne” oferty kredytowe. Pośrednik nie jest kredytodawcą, może prezentować tylko oferty różnych kredytodawców.

ARTYKUŁ 27

Art. 27 ust. 2 - w jaki sposób pośrednik kredytowy, nawet jeżeli jest powiązany, ma zapewnić, by zakres oferowanych przez kredytodawcę umów był „dostatecznie szeroki”? Postulujemy usunięcie z przepisu „pośredników i agentów”.

Art. 27 ust. 6 - postulujemy zastąpienie „są obowiązani poinformować konsumenta”.

ARTYKUŁ 29

Art. 29 pkt 5) – czy w treści umowy wystarczy odwołanie do odpowiedniej pozycji w „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla Klientów detalicznych”, czy też w treści umowy należy wskazać odpowiednie wartości opłaty za wcześniejszą spłatę?

Art. 29 ust. 2 - czy obowiązek wyjaśniania przez pośrednika „przez cały okres obowiązywania umowy kredytu” jej poszczególnych postanowień dotyczy także sytuacji, gdy pośrednik nie współpracuje już z konkretnym kredytodawcą? Należy doprecyzować.

ARTYKUŁ 33

Art. 33 ust. 1 – dubluje treść art. 75c Prawa Bankowego.

Art. 33 ust. 5 - Ustawa nie powinna wskazywać rodzaju restrukturyzacji / rozwiązań, a jedynie obowiązek podjęcia jej próby na wniosek klienta. **Proponujemy przeredagowanie:** „Bank powinien, na wniosek kredytobiorcy, umożliwić restrukturyzację zadłużenia poprzez zmianę określonych w umowie warunków lub terminów spłaty kredytu, jeżeli jest uzasadniona dokonana przez bank oceną sytuacji finansowej i gospodarczej kredytobiorcy. Restrukturyzacja dokonywana jest na warunkach uzgodnionych przez bank i kredytobiorcę.”

ARTYKUŁ 34

Art. 34 - sugerujemy zastąpienie „szczegółowe wyjaśnienia” – sformułowaniem „wyjaśnienia”.

ARTYKUŁ 35

Art. 35 ust. 1. – bank, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, umożliwia konsumentowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy – co oznacza „czynność zmierzająca do odzyskania należności”?

Postulujemy zmianę: „kredytodawca, przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego, umożliwia...”

Ponadto, w tej sytuacji istnieje ryzyko sprzedaży nieruchomości znacznie poniżej wartości rynkowej nieruchomości (z pokrzywdzeniem wierzycieli), sugerujemy doprecyzowanie, że cena sprzedaży nie może znacząco odbiegać od cen rynkowych, a kwota uzyskana z jej sprzedaży będzie przeznaczona na spłatę zadłużenia, na rachunek banku. W innym wypadku banki będą musiały zwalniać hipoteki w związku z możliwymi nierynkowymi transakcjami zadłużonych kredytobiorców.

Art. 35 ust 2 pkt 2 – banki hipoteczne nie mogą mieć niezabezpieczonych kredytów.

Postulujemy zmianę z „kredytodawca może żądać zabezpieczenia” na sformułowanie „wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości, pod warunkiem ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności...”

ARTYKUŁ 37

Art. 37 - dubluje treść art. 75 Prawa Bankowego.

ARTYKUŁ 38

Art. 38 ust. 1 - Konsument ma prawo w każdym czasie dokonać spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny nie są zbieżne z duchem projektu Rekomendacji S, która mówi o ograniczeniach przedterminowej spłaty kredytu opartego o stałą stopę (w okresie trwania umowy na stałą stopę).

ARTYKUŁ 39

Art. 39 ust. 1 - koszty niezbędne do podjęcia decyzji o udzieleniu kredytu nie powinny podlegać zwrotowi. Ma to znaczenie w szczególności dla pośrednictwa kredytowego – w sytuacji wcz. spłaty kredytu, bank musiałby oddać konsumentowi część prowizji, która trafiła do pośrednika, a nie do banku!

ARTYKUŁ 40

Art. 40 ust. 3 – przepis zakazuje bankowi pobierania prowizji za wcześniejszą spłatę po upływie pierwszego okresu obowiązywania oprocentowania. Może być to problematyczne w sytuacji kredytów o wydłużonym okresie stałego oprocentowania, czyli z okresami przeszacowań kredytów co kilka lat (5-10lat). Konsekwencją pozostawienia zapisu w tej formie będzie uwzględnianie przez bank ewentualnych kosztów wcześniejszego zerwania w cenie kredytu ,co zmniejszy atrakcyjność oferty tego typu kredytów.

Postulujemy modyfikację: „W przypadku kredytu hipotecznego, w którym oprocentowanie stałą stopą procentową obowiązuje w danym okresie, kredytodawca może pobierać prowizję od spłaty całości lub części kredytu hipotecznego, w trakcie obowiązywania każdego okresu obowiązywania stałej stopy procentowej”.

Art. 40 ust. 4 - Proponujemy zmienić zapis „...a także nie może być wyższa niż x %”.

Wyliczenie **bezpośrednich** kosztów banku zw. z **daną** spłatą jest nierealne, uwzględniając portfelowe zarządzanie płynnością w bankach. Ponadto z dyrektywy hipotecznej wynika, że takie rozwiązanie jest dopuszczalne: *“W ramach takich warunków państwa członkowskie mogą przewidzieć, że kwota rekompensaty nie może przekroczyć pewnego poziomu lub może być dopuszczalna tylko w określonym okresie”*. W innych krajach UE funkcjonuje maksymalna wysokość prowizji za wcześniejszą spłatę.

Art. 40 ust. 5 – zaprezentowana formuła nie uwzględnia istotnego czynnika czasu pozostałego do daty końca okresu stałej stopy. Faktycznie szkoda banku zależy od momentu zerwania kontraktu (pozostałego czasu jego obowiązywania) i jest tym większa, im ten okres jest dłuższy. Zaproponowana formuła daje identyczny wynik niezależnie od tego, czy klient kontrakt zerwie na dzień przed jego końcem, czy na samym jego początku, a maksymalna wysokość prowizji zależy wyłącznie od względnej zmiany poziomów oprocentowania.

Rezultatem zastosowania przepisów w zaproponowanej postaci dla kredytów stałoprocentowych będzie uwzględnienie ryzyka przedpłaty w cenie kredytu (marży / stopie proc), co przełoży się na droższy kredyt, któremu jeszcze trudniej będzie konkurować cenowo z kredytami na stopę zmienną.

Ponadto, podany wzór nie uwzględnia sytuacji, gdy $R=SR$.

Art. 40 ust. 6 – powinno być odwołanie do ust. 4.

ARTYKUŁ 42

Art. 42 – obecnie brak zapisu o zdarzeniu powodującym wygaśnięcie prawa do odstąpienia od umowy. W poprzednim projekcie ustawy o kredycie hipotecznym taki zapis był w art. 10 pkt. 11: „*prawo do odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 10, wygasa 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*”.

Nie ma żadnego zapisu chroniącego kredytodawcę, który wypłacił środki zgodnie z umową przed kredytobiorcą przed konsumentem, który wykorzystał środki z kredytu i odstąpił od umowy kredytu. **Postulujemy przywrócenie** poprzedniego zapisu.

Art. 42 ust. 5 - powinno być odwołanie do art. 3 ust. 13 Prawa pocztowego.

ARTYKUŁ 43

Art. 43 ust. 4 - czy w przypadku odstąpienia konsumenta od umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca jest zobowiązany do zwrotu prowizji za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu oraz do zwrotu opłaty za wycenę nieruchomości?

ARTYKUŁ 46

Art. 46 - zapis ogólny, wskazany jest dowolny sprzedawca lub usługodawca, brak powiązania z kredytodawcą i kredytem hipotecznym, powstaje pytanie czy rzeczywiście jest uzasadnione, w szczególności wynikające z wymogów implementowanej dyrektywy, aby w odniesieniu do kredytu hipotecznego wprowadzać rozwiązania wzorowane na regulacjach dotyczących kredytu związanego zawartych w ustawie o kredycie konsumenckim. **Postulujemy usunięcie.**

ARTYKUŁ 49

Art. 49 – zmiana redakcyjna z: „osoby fizycznej” na: „osobie fizycznej”. Podobnie jest przy „osobie prawnej”.

Art. 49 ust. 1 pkt 1) ppkt b) - czy te informacje będą cyklicznie weryfikowane? Powinny być.

Art. 49 ust. 2 pkt 2) – czy to oznacza, że druga połowa członków zarządu może być karana, nie mieć min. średniego wykształcenia?

ARTYKUŁ 53

Art. 53 ust. 1 – chyba chodzi o odniesienie do Art. 48 ust. 1.

Art. 53 ust. 1 - postulujemy usunięcie z tego przepisu słowa „agencyjnej”. Agent, o jakim mowa w projekcie ustawy o kredycie hipotecznym niekoniecznie występuje **w imieniu i na rzecz pośrednika**. Wykonuje on czynności wspierające pośrednika w pośrednictwie kredytu hipotecznego.

W zakresie agenta trzeba jeszcze podnieść, że projekt w art. 53 ust. 1 wskazuje, iż agent wykonuje działalność w zakresie pośrednictwa na podstawie umowy agencyjnej zawartej z pośrednikiem

kredytu hipotecznego. Z kolei definicja agenta w art. 4 pkt 7 wskazuje, że agent występuje w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu.

Art. 53 ust. 2 pkt 2), ust. 3 pkt 2) - czy to oznacza, że druga połowa członków zarządu może być karana, nie mieć min. średniego wykształcenia?

ARTYKUŁ 54

Art. 54 - proponujemy dopisać że KNF lub jednostka wyznaczona przez KNF dokonuje weryfikacji polis na kolejne okresy

ARTYKUŁ 56

Art. 56 ust 1 – co ma się zadziać w przypadku powiązanych pośredników kredytowych, którzy współpracują z więcej niż jednym kredytodawcą? Który kredytodawca ma ich zgłaszać? Kto ich nadzoruje, weryfikuje, szkoli? Podtrzymujemy argumentację, że powiązany pośrednik kredytowy powinien obejmować tylko podmioty współpracujące z 1 kredytodawcą/ grupą kredytodawców.

Art. 56 ust. 3 Czy dobrze rozumiemy, że Pośrednik finansowy zdaje egzamin przed Komisją, a agent przed pośrednikiem finansowym - przed kim egzamin zdaje powiązany pośrednik kredytu hipotecznego ? Ponadto dla powiązanego pośrednika nie ma możliwości zwolnienia z egzaminu w przypadku stosownego wykształcenia wyższego, a dla agenta i pośrednika jest taka możliwość – **należy ujednoclić.**

ARTYKUŁ 57

Art. 57 – powinno być dodane „z zastrzeżeniem art. 49 ust. 3”. Skoro ustawodawca wyłącza spod konieczności zdawania egzaminu osoby, które ukończyły studia ekonomiczne oraz prawnicze, to powinien być konsekwentny w zakresie całej ustawy.

Ponadto, proponujemy uwzględnić w tym miejscu wymóg niekaralności personelu kredytodawcy/ pośrednika/ agenta!

Dodatkowo, zgodnie z art. 82 ust. 1 do dnia 21/03/2019 wymóg zdania egzaminu na pośrednika nie dotyczy osób posiadających odpowiednie doświadczenie. Proponujemy, aby brak wymogu szkolenia i zdawania egzaminu dotyczył także personelu kredytodawcy (i ew. odpowiednio również personelu pośrednika oraz personelu agenta), jeżeli posiada kierunkowe wykształcenie lub – do dnia 21/03/2019 – może wykazać się odpowiednim doświadczeniem.

ARTYKUŁ 60

Art. 60 ust. 1 – czy ten zakres informacji, który ma być upubliczniony w internecie (PESEL + nazwisko + adres zamieszkania) nie narusza Ustawy o ochronie danych osobowych ?

ARTYKUŁ 62

Art. 62 ust. 1 – ustawa nie przewidywała trybu rejestracji zmian/ wykreślenia działalności pośrednika powiązanego (kto zgłasza tę informację – kredytodawca czy sam pośrednik powiązany)?

ARTYKUŁ 71

Art. 71 ust. 1 - cofnięcie zezwolenia jeśli pośrednik nie prowadzi działalności przez 6 miesięcy - co z umowami zawieszonymi np. ze względu na chorobę – musi ponownie uzyskiwać zezwolenie, w tym zdawać płatny egzamin? Jak KNF poweźmie informację, że pośrednik nie prowadzi działalności?

ARTYKUŁ 76

Art. 76 rozdział 1a art. 6c ust. 3 - błędnie wskazane odniesienie do art. 6d ust 2 pkt 1 – brak takiego punktu

Art. 76 rozdział 1a - nie jest jasne czy prowadzony jest jeden rejestr dla pośredników kredytów hipotecznych i drugi dla kredytów konsumenckich. Mając na uwadze wiele podobieństw obydwóch tych segmentów zasady, **postulujemy ujednoczenie** (+ takie same wymogi dot. zarządów pośrednika, niekaralności personelu, wykształcenia).

Art. 76 pkt. 2 – kredyty maklerskie powinny być wyłączone spod ustawy o kredycie konsumenckim.

Art. 76 pkt. 8 ppkt. 10, art. 76 pkt. 9 ppkt. 11 lit. c – jaki jest cel tego zapisu w zakresie podawania informacji o kosztach prowadzenia rachunku bankowego, wpłat i wypłat? Te informacje są zamieszczone w taryfie opłat i prowizji bankowych, które kredytodawca dostarcza konsumentowi zarówno przy zawieraniu umowy o otwarcie ROR jaki i przy zawarciu umowy kredytu? Ponadto o jakich instrumentach płatniczych pisze ustawodawca?

Art. 76 pkt. 14 – zapis nieprecyzyjny, określenie *znaczne* będzie inną wartością dla konsumenta a inną dla kredytodawcy, stąd powinno być doprecyzowane np. poprzez jakąś wartość procentową.

Art. 76 pkt 20 – powtórzona numeracja

ARTYKUŁ 82

Art. 82 - nie ma potrzeby oznaczania „ust. 1”. *Ponadto, sugerujemy rozszerzenie kręgu podmiotów objętych tą regulacją (czasowy brak wymogu zdania egzaminu przez pośredników posiadających udokumentowane doświadczenie) również na agentów oraz na osoby będące personelem kredytodawców, pośredników i agentów (jeśli intencją ustawodawcy jest aby wymóg zdania egzaminu dotyczył również personelu).*

ARTYKUŁ 83

Art. 83 ust 2 – **proponujemy wydłużyć** ten termin do 12 miesięcy. Część pośredników nie posiada 5-letniego doświadczenia i uwzględniając konieczność egzaminu, rejestracji - nie będą mogli prowadzić działalności!

ARTYKUŁ 87

Art. 87 – prosimy o zmianę daty wejścia w życie ustawy na **6 miesięcy** od dnia ogłoszenia. Przepisy nowej Ustawy o kredycie hipotecznym intensywnie ingerują w proces kredytowy oraz relację banków z pośrednikami kredytu hipotecznego.

Załącznik nr 1 – Formularz Informacyjny dotyczący kredytu hipotecznego

2. Pośrednik kredytowy – identyfikujemy problemy z przekazaniem informacji o wynagrodzeniu pośrednika, jeśli FI jest przygotowany przez bank. Np., jeśli FI jest wypełniany przez bank, to jakie wynagrodzenie powinno się na nim znaleźć – czy:

- a. przekazywane przez kredytodawcę pośrednikowi kredytowemu czy
- b. przekazywane przez pośrednika kredytowego swojemu podzleceniobiorcy?

3. Główne cechy kredytu

Wartość nieruchomości – na jakiej podstawie ustalana? Czy chodzi o oświadczenie Klienta? - jesteśmy na etapie przedkontraktowym,

4. Stopa oprocentowania i inne koszty

[sytuacja opisana w części B] - o jaką część chodzi?

6. Wysokość każdej raty

[kwota][waluta] – zgodnie z pkt 1 Wskazówek „wyróżnie wskazuje się walutę kredytu i walutę rat” – w treści FI do wypełnienia pola: kwota, waluta – w jaki sposób powinny być uzupełnione *[sytuacja opisana w części B]*, - o jaką część chodzi?

10. Ustalenia opcjonalne

„...opcji dodatkowych wymienionych w części B” - o jaką część chodzi?

Jakie przeniesienie kredytu do innego kredytodawcy Ustawodawca ma na myśli?

Załącznik nr 2 – Wskazówki dotyczące wypełnienia formularza informacyjnego kredytu hipotecznego

- 1) Sekcja 1 i dalej w treści dokumentu - O jakim sformułowaniu z części A jest mowa?
- 2) Sekcja 7 – „Państwa członkowskie mogą wprowadzić obowiązek ...” – to wprowadzają czy nie?
- 3) Sekcja 4 – „przykładowe wyliczenie RRSO zgodnie z art. 17.ust.4” – Art. 17 ust. 4 Ustawy dot. opłat pobieranych przez pośrednika kredytowego

**Sporządzono: Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego
27/10/2016**