



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VII kadencja

**Druk nr 1442**

Warszawa, 2 kwietnia 2013 r.

Pani  
Ewa Kopacz  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

## **- o odwróconym kredycie hipotecznym.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy panią poseł Krystynę Łybacką.

(-) Romuald Ajchler; (-) Leszek Aleksandrak; (-) Marek Balt; (-) Anna Bańkowska; (-) Jacek Czerniak; (-) Tomasz Garbowski; (-) Tadeusz Iwiński; (-) Dariusz Joński; (-) Tomasz Kamiński; (-) Krystyna Łybacka; (-) Zbigniew Matuszczak; (-) Leszek Miller; (-) Grzegorz Napieralski; (-) Cezary Olejniczak; (-) Artur Ostrowski; (-) Stanisława Prządka; (-) Małgorzata Sekuła-Szmajdzińska; (-) Tadeusz Tomaszewski; (-) Jerzy Wenderlich; (-) Bogusław Wontor; (-) Stanisław Wziątek; (-) Zbyszek Zaborowski; (-) Ryszard Zbrzyzny.

**Ustawa**

**z dnia ..... 2013 r.**

**o odwróconym kredycie hipotecznym**

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**Art. 1.** Ustawa reguluje zasady udzielania przez podmioty uprawnione odwróconego kredytu hipotecznego osobom fizycznym, którym przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**Art. 2. 1.** Ustawa określa:

- 1) definicję umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
- 2) podmioty uprawnione do oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego;
- 3) beneficjentów odwróconego kredytu hipotecznego;
- 4) rodzaje praw do nieruchomości, które mogą zostać uznane za uprawniające do zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
- 5) sposób zabezpieczenia spłaty odwróconego kredytu hipotecznego;
- 6) walutę, w której może zostać zawarta umowa odwróconego kredytu hipotecznego;
- 7) ocenę stanu zobowiązań kredytobiorcy;
- 8) podstawę do ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego;
- 9) obowiązki informacyjne instytucji kredytujących wobec klientów w zakresie informacji przedkontraktowych, w tym wzór jednolitego prospektu informacyjnego, oraz informacji przekazywanych w umowie;
- 10) obowiązki kredytobiorcy dotyczące nieruchomości oraz konsekwencje braku ich realizacji;

- 11) zasady zaspokajania roszczenia instytucji kredytującej z odwróconego kredytu hipotecznego;
  - 12) okoliczności wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez kredytobiorcę oraz przez instytucję kredytującą;
  - 13) prawo do odstąpienia od umowy przez kredytobiorcę;
  - 14) prawo do przedterminowej spłaty kredytu;
  - 15) prawo spadkobierców do spłaty kredytu po śmierci kredytobiorcy oraz zasady rozliczania instytucji kredytującej ze spadkobiercami;
  - 16) sankcje za naruszenie obowiązków ustawowych przez instytucję kredytującą.
2. Przepisów niniejszej ustawy nie stosuje się do:
- 1) sposobu kalkulacji kwoty kredytu;
  - 2) sposobu postawienia środków do dyspozycji kredytobiorcy;
  - 3) maksymalnej kwoty kredytu w odniesieniu do wartości nieruchomości;
  - 4) rodzajów nieruchomości, pod względem przeznaczenia i sposobu użytkowania, na których instytucja kredytująca może ustanowić hipotekę zabezpieczającą spłatę kredytu;
  - 5) określenia, która ze stron poniesie koszty wyceny nieruchomości;
  - 6) sposobów oraz częstotliwości weryfikacji przez instytucję kredytującą wartości nieruchomości w czasie trwania umowy kredytu.

**Art. 3.** Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) umowa odwróconego kredytu hipotecznego – umowę stanowiącą szczególny rodzaj umowy kredytu określonej w art. 69 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U.2012.1376-j.t.), którego zabezpieczenie stanowi hipoteka ustanowiona na nieruchomości lub określonym prawie do nieruchomości, o którym mowa w art. 5;
- 2) instytucja kredytująca - podmiot uprawniony do oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego będący bankiem, oddziałem banku zagranicznego, oddziałem instytucji kredytowej oraz instytucją kredytową prowadzącą działalność transgranicznie, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U.2012.1376-j.t.), których działalność jest objęta nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego lub właściwych organów nadzoru w innych niż Polska państwach członkowskich Unii Europejskiej.

**Art. 4.** W umowie odwróconego kredytu hipotecznego:

- 1) instytucja kredytująca zobowiązuje się do postawienia do dyspozycji kredytobiorcy określonej kwoty środków pieniężnych, a kredytobiorca zobowiązuje się względem instytucji kredytującej do spełnienia określonych w ustawie obowiązków dotyczących nieruchomości;
- 2) instytucja kredytująca ustanawia zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego w postaci hipoteki na nieruchomości lub określonym w ustawie prawie do nieruchomości;
- 3) instytucji kredytującej przysługuje z tytułu zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości;
- 4) instytucja kredytująca udostępnia kredytobiorcy środki z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez okres ustalony w umowie lub w postaci świadczenia jednorazowego;
- 5) wypłata środków z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego zostaje wstrzymana z chwilą śmierci kredytobiorcy;
- 6) kwota kredytu wraz z należnymi odsetkami i innymi kosztami staje się wymagalna, jeżeli wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:
  - upływie okres 12 miesięcy od dnia śmierci kredytobiorcy (dzień otwarcia spadku);
  - kredytobiorca rozporządzi prawem do nieruchomości w sposób sprzeczny z treścią umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
  - kredytobiorca nie realizuje obowiązków dotyczących nieruchomości.

## **Rozdział 2**

### **Rodzaje praw do nieruchomości uprawniających do zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego**

**Art. 5.** Instytucja kredytująca może zawrzeć umowę odwróconego kredytu hipotecznego z osobą fizyczną, która posiada:

- 1) prawo własności nieruchomości, lub
- 2) prawo własności ułamkowej części nieruchomości, lub
- 3) prawo użytkowania wieczystego gruntu, lub
- 4) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**Art. 6.** W przypadku zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego z więcej niż jednym kredytobiorcą, śmierć jednego z kredytobiorców powoduje wygaśnięcie obowiązku realizacji świadczenia w stosunku do zmarłego kredytobiorcy, natomiast pozostali kredytobiorcy są uprawnieni do otrzymywania całości świadczenia (tj. zarówno kwot jakie otrzymywali dotychczas, jak również kwoty udostępnianej dotychczas zmarłemu kredytobiorcy). Realizacja świadczeń kontynuowana jest do chwili śmierci ostatniego z kredytobiorców.

**Art. 7.** Umowę odwróconego kredytu hipotecznego zawiera się w walucie polskiej.

**Art. 8.** 1. Przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca nie dokonuje oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, w rozumieniu przepisu art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U.2012.1376 j.t.).

2. Przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca dokonuje oceny stanu i historii zobowiązań kredytodawcy oraz oceny stanu prawnego nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego.

**Art. 9.** Podstawą do ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego jest rynkowa wartość nieruchomości, o której mowa w art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w art. 174 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### **Rozdział 3**

#### **Obowiązki informacyjne instytucji kredytującej przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego**

**Art. 10.** 1. Przed zawarciem umowy kredytu hipotecznego instytucja kredytująca dostarcza kredytobiorcy, w formie papierowej, na innym trwałym nośniku lub drogą elektroniczną na wskazany przez niego adres e-mail, na jednolitym prospekcie informacyjnym, w terminie umożliwiającym zapoznanie się z ofertą, informacje

niezbędne do podjęcia decyzji o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

2. Prospekt informacyjny zawiera dane identyfikacyjne instytucji kredytującej, opis głównych cech kredytu, koszty kredytu oraz informacje o prawach i obowiązkach kredytobiorcy.

3. Wzór jednolitego prospektu informacyjnego stanowi załącznik do ustawy.

**Art. 11.** Dokument przekazywany przez instytucję kredytującą nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.). Zawarte w nim dane liczbowe określone są na podstawie informacji udzielonych przez kredytobiorcę, nie zweryfikowanych przez instytucję kredytującą.

## **Rozdział 4**

### **Umowa odwróconego kredytu hipotecznego**

**Art. 12.** Umowa odwróconego kredytu hipotecznego zawiera w szczególności:

- 1) strony, miejsce i datę podpisania umowy;
- 2) rodzaj kredytu;
- 3) całkowitą kwotę kredytu, rozumianą jako sumę wszystkich środków pieniężnych, które instytucja kredytująca jest zobowiązana udostępnić kredytobiorcy na podstawie zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
- 4) wartość nieruchomości;
- 5) stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości;
- 6) informację o sposobie zabezpieczenia spłaty kredytu oraz opłatach należnych instytucji kredytującej z tego tytułu;
- 7) informację, która ze stron ponosi koszty wyceny nieruchomości;
- 8) wysokość oprocentowania kredytu, zasady jego naliczania (w tym kapitalizacji) i warunki zmiany;
- 9) terminy, wysokość i sposób postawienia do dyspozycji kredytobiorcy środków pieniężnych;
- 10) wysokość i sposób płatności prowizji, jeżeli umowa ją przewiduje;
- 11) opłaty oraz inne koszty związane z zawarciem i wykonywaniem umowy kredytu, w tym opłatę za przygotowanie i rozpatrzenie wniosku

- kredytowego;
- 12)warunki na jakich koszty kredytu mogą ulegać zmianie;
  - 13)obowiązek zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych;
  - 14)obowiązki kredytobiorcy związane z nieruchomością, na której ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne;
  - 15)informację o sposobie i częstotliwości monitorowania wartości nieruchomości przez instytucję kredytującą oraz kosztach monitorowania, o ile takie wystąpią, i sposobie ich rozliczania;
  - 16)sposób postępowania w sytuacji niezrealizowania przez kredytobiorcę obowiązków dotyczących nieruchomości, w tym możliwość udzielenia instytucji kredytującej pełnomocnictwa oraz sposób ewentualnego rozliczenia kosztów związanych z wykonywaniem przez instytucję kredytującą pełnomocnictwa do realizacji obowiązków związanych z nieruchomością;
  - 17)prawo do przedterminowej spłaty kredytu oraz procedurę przedterminowej spłaty, w tym szczególności sposób postępowania w sytuacji przedterminowej spłaty kredytu, w którym nie zakończył się okres udostępniania kredytobiorcy środków pieniężnych;
  - 18)sposób wykonywania sankcji kredytu darmowego;
  - 19)prawo do odstąpienia od umowy, sposób oraz termin na odstąpienie;
  - 20)warunki dokonywania zmian i rozwiązywania umowy;
  - 21)zasady wypowiedzenia umowy przez kredytobiorcę;
  - 22)zasady wypowiedzenia umowy przez instytucję kredytującą, termin wymagalności kredytu i zasady jego zwrotu;
  - 23)informację o osobach do kontaktu po śmierci kredytobiorcy.

**Art. 13.** 1. W umowie odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca nie może zobowiązać kredytobiorcy do ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń kredytu.

2. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego nie może zobowiązywać kredytobiorcy do zawarcia dodatkowych umów, od zawarcia których uzależnione byłoby udzielenie odwróconego kredytu hipotecznego, z wyjątkiem umowy ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych.

3. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego może zawierać zobowiązanie się kredytobiorcy do powstrzymania się od rozporządzania prawem do nieruchomości.

## **Rozdział 5**

### **Obowiązki kredytobiorcy**

**Art. 14.** Kredytobiorca zobowiązany jest do:

- 1) utrzymywania nieruchomości w należyтым stanie technicznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jej właściwości użytkowych i sprawności technicznej;
- 2) terminowego uiszczania podatków i obowiązkowych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości;
- 3) zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych.

**Art. 15.** 1. W przypadku niezrealizowania przez kredytobiorcę obowiązków, o których mowa w art. 14 instytucja kredytująca wzywa kredytobiorcę do wykonania tych obowiązków w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 30 dni.

2. Termin wyznaczony przez instytucję kredytującą jest uzależniony od rodzaju obowiązku, który nie został zrealizowany i powinien być dostosowany do rodzajów działań, które kredytobiorca będzie zobowiązany podjąć w celu jego realizacji.

3. Jeżeli pomimo wezwania kredytobiorca nie dopełni określonych obowiązków instytucja kredytująca proponuje udzielenie jej pełnomocnictwa do wykonywania obowiązków w imieniu kredytobiorcy. Pełnomocnictwo udzielone instytucji kredytującej będzie mogło być w każdym czasie odwołane przez kredytobiorcę.

4. Sposób rozliczania kosztów związanych z wykonywaniem pełnomocnictwa zostanie uregulowany w umowie odwróconego kredytu hipotecznego.

**Art. 16.** Brak realizacji obowiązków, o których mowa w art. 15 oraz odmowa udzielenia instytucji kredytującej pełnomocnictwa do ich wykonywania stanowi podstawę do wypowiedzenia przez instytucję kredytującą umowy odwróconego kredytu hipotecznego.



**Art. 17.** 1. Roszczenie o zwrot odwróconego kredytu hipotecznego, wraz ze skapitalizowanymi należnymi odsetkami i pozostałymi kosztami, wskazanymi w umowie, staje się wymagalne, gdy:

- 1) upłynął termin 12 miesięcy od dnia śmierci kredytobiorcy, a przed jego upływem spadkobiercy kredytobiorcy nie dokonali spłaty kredytu lub nie zobowiązali się do jego spłaty, lub
- 2) upłynął termin 30 dni od dnia wypowiedzenia umowy przez instytucję kredytującą na podstawie przepisów ustawy, lub
- 3) upłynął trzymiesięczny okres wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez kredytobiorcę.

2. Instytucja kredytująca nalicza oprocentowanie oraz inne opłaty związane z udzieleniem i wykonywaniem umowy odwróconego kredytu hipotecznego do dnia przeniesienia na nią prawa do nieruchomości, chyba że wierzytelność została wcześniej rozliczona.

3. W przypadku wcześniejszego rozliczenia wierzytelności oprocentowanie odwróconego kredytu hipotecznego oraz pozostałe opłaty naliczane są do dnia rozliczenia.

## **Rozdział 6**

### **Przeniesienie prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą**

**Art. 18.** 1. Instytucji kredytującej przysługuje roszczenie o przeniesienie własności określonej w umowie odwróconego kredytu hipotecznego nieruchomości lub odpowiednio roszczenie o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości staje się wymagalne z chwilą kiedy wymagalne staje się roszczenie o zwrot kredytu.

**Art. 19.** 1. Roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości podlega wpisowi do księgi wieczystej.

2. Podstawą wpisu roszczenia do księgi wieczystej jest zaświadczenie instytucji kredytującej potwierdzające zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego.
3. Roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości wygasa z chwilą spłaty kredytu lub wygaśnięcia hipoteki.

**Art. 20.** 1. Instytucja kredytująca umożliwia spadkobiercom kredytobiorcy dokonanie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami i innymi kosztami lub zobowiązanie się do jej spłaty w terminie 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku (dzień śmierci kredytobiorcy).

2. Instytucja kredytująca informuje potencjalnych spadkobierców o możliwości spłaty kredytu poprzez dwukrotne ogłoszenie w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim oraz umieszczenie takiej informacji na swojej stronie internetowej.

3. W ogłoszeniu instytucja kredytująca wskazuje imię i nazwisko kredytobiorcy, fakt zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego oraz informuje wszystkie osoby mogące wchodzić do kręgu jej spadkobierców o możliwości spłaty kredytu w terminie określonym w ustawie.

4. Niezależnie od postanowień, o których mowa ust. 2-3 Instytucja kredytująca zawiadamia znanych jej spadkobierców kredytobiorcy o możliwości spłaty odwróconego kredytu hipotecznego lub obowiązku przeniesienia prawa do nieruchomości.

## **Rozdział 7**

### **Powołanie kuratora dla celów przeniesienia na instytucję kredytującą prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego**

**Art. 21.** 1. Instytucja kredytująca może wystąpić do sądu spadku z wnioskiem o powołanie kuratora dla celów przeniesienia na nią prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego.

2. Kurator dla celów przeniesienia na instytucję kredytującą prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego powoływany

jest przez sąd spadku wyłącznie na wniosek instytucji kredytującej, złożony po upływie terminu wymagalności odwróconego kredytu hipotecznego.

3. Kuratora dla celów przeniesienia na instytucję kredytującą prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego powołuje się w przypadku, gdy brak jest podstaw prawnych do powołania kuratora spadku, o którym mowa w art. 666 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 ze zm.) w sytuacji, gdy na dzień rozpoznania przez sąd wniosku instytucji kredytującej nie zostało wydane postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub nie został zarejestrowany akt notarialny potwierdzający dziedziczenie.

**Art. 22.** 1. Kurator powoływany dla celów przeniesienia na instytucję kredytującą prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego działa we własnym imieniu, lecz na rachunek wszystkich spadkobierców.

2. Do działań tego kuratora stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. (Dz. U. 2012. 788 – j.t.) Kodeks rodzinny i opiekuńczy dotyczące kurateli.

**Art. 23.** 1. Kurator powołany dla celów przeniesienia na instytucję kredytującą prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego działa do chwili uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia praw do spadku.

2. Jeżeli do chwili uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia praw do spadku nie zostanie zawarta umowa przeniesienia prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą, kurator nie będzie mógł jej zawrzeć po uprawomocnieniu się tego postanowienia.

3. Jeżeli przed uprawomocnieniem się postanowienia o stwierdzeniu nabycia praw do spadku zostanie zawarta umowa przenosząca prawo do nieruchomości na instytucję kredytującą, działanie kuratora nie kończy się z chwilą przeniesienia prawa do nieruchomości, a jego zadaniem jest kontrola prawidłowości rozliczenia przez instytucję kredytującą umowy odwróconego kredytu hipotecznego, nie dłużej jednak niż do chwili uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia praw do spadku.

**Art. 24.** W przypadku gdy, po upływie terminu wymagalności odwróconego kredytu hipotecznego, a przed złożeniem przez instytucję kredytującą wniosku o powołanie kuratora dla celów przeniesienia prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego, powołany został kurator spadku na podstawie art. 666 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 ze zm.), instytucja kredytująca może wystąpić do sądu spadku z wnioskiem o upoważnienie kuratora spadku do zawarcia umowy przenoszącej na nią prawo do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego.

**Art. 25.** 1. Wynagrodzenie dla kuratora powołanego dla celów przeniesienia na instytucję kredytującą prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego oraz koszty zawarcia umowy przenoszącej prawo do nieruchomości na instytucję kredytującą pokrywa instytucja kredytująca, na której wniosek kurator ten został powołany.

2. Instytucja kredytująca może uwzględnić kwotę wynagrodzenia należną kuratorowi w sumie wypłacanej spadkobiercom kredytobiorcy z tytułu rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego.

3. W przypadku gdy kwota wierzytelności z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego przewyższa wartość nieruchomości, instytucja kredytująca nie może dochodzić od spadkobierców zwrotu kosztów wynagrodzenia należnego kuratorowi oraz kosztów zawarcia umowy przenoszącej prawo do nieruchomości.

## **Rozdział 8**

### **Ograniczenie zaspokojenia roszczenia instytucji kredytującej do przedmiotu obciążonego hipoteką**

**Art. 26.** Kredytobiorca oraz jego spadkobiercy ponoszą odpowiedzialność osobistą ograniczoną do określonej w umowie odwróconego kredytu hipotecznego nieruchomości, obciążonej hipoteką zabezpieczającą spłatę kredytu.

**Art. 27.** Jeżeli wartość wierzytelności instytucji kredytującej przewyższy wartość nieruchomości lub prawa do nieruchomości, instytucja kredytująca może dochodzić zaspokojenia wyłącznie do wartości nieruchomości lub prawa do nieruchomości.

**Art. 28.** Odpowiedzialność osobista kredytobiorcy lub jego spadkobierców będzie nieograniczona jeżeli:

- 1) kredytobiorca lub jego spadkobiercy przeniosą prawo do nieruchomości na osoby trzecie bez zgody instytucji kredytującej;
- 2) wskutek niezrealizowania przez kredytobiorcę, z przyczyn za które odpowiada, obowiązków określonych w ustawie wartość przedmiotu obciążonego hipoteką ulegnie zmniejszeniu.

**Art. 29.** Wypowiedzenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego w wypadkach określonych w art. 28 skutkuje nieograniczoną odpowiedzialnością osobistą kredytobiorcy lub jego spadkobierców.

**Art. 30.** 1. Instytucja kredytująca może żądać zaspokojenia z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców jedynie w sytuacji, gdy zaspokojenie z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu nie jest możliwe lub możliwe jest jedynie zaspokojenie częściowe.

2. Instytucja kredytująca może żądać zaspokojenia z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców wyłącznie do wysokości kwoty, o jaką została zmniejszona wartość nieruchomości obciążonej hipoteką na skutek działań lub zaniechań kredytobiorcy lub jego spadkobierców.

**Art. 31.** 1. Zaspokojenie roszczenia o przeniesienie prawa do nieruchomości następuje w drodze umowy przenoszącej prawo do nieruchomości, którą instytucja kredytująca zawiera z kredytobiorcą, jego spadkobiercami, wykonawcą testamentu, kuratorem, jeżeli został powołany zgodnie z zasadami określonymi w art. 21, a gdyby prawo do nieruchomości zostało przeniesione na osobę trzecią, z tą osobą.

2. Z chwilą zawarcia umowy wygasa hipoteka przysługująca instytucji kredytującej, a wartość nieruchomości podlega zaliczeniu na poczet roszczenia o zwrot kredytu wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami określonymi w umowie.

3. Po przeniesieniu prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą jest ona zobowiązana do dokonania rozliczenia wierzytelności z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego z kredytobiorcą, spadkobiercami kredytobiorcy, wykonawcą testamentu, jeżeli został powołany, lub kuratorem, jeżeli został ustanowiony.

**Art. 32.** 1. Nie później niż w terminie 30 dni od dnia nabycia prawa do nieruchomości instytucja kredytująca, w uzgodnieniu z kredytobiorcą, spadkobiercami kredytobiorcy, wykonawcą testamentu lub kuratorem, zleca rzeczoznawcy majątkowemu określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości.

2. Podstawę do rozliczenia wierzytelności z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego stanowi wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

**Art. 33.** 1. Jeżeli podstawa do rozliczenia przewyższa wartość wierzytelności instytucji kredytującej, instytucja kredytująca zwraca kredytobiorcy, spadkobiercom kredytobiorcy lub wykonawcy testamentu kwotę pieniężną stanowiącą różnicę pomiędzy rynkową wartością nieruchomości a wartością wierzytelności z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego. W przypadku ustanowienia kuratora kwota ta przekazywana jest do depozytu sądowego.

2. Instytucja kredytująca przekazuje kwotę rozliczenia nie później niż w terminie 30 dni od dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

3. Jeżeli rynkowa wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym jest niższa niż wartość wierzytelności instytucji kredytującej, instytucja kredytująca informuje o tym kredytobiorcę, spadkobierców kredytobiorcy, wykonawcę testamentu lub kuratora.

## **Rozdział 9**

### **Wypowiedzenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego**

**Art. 34.** Kredytobiorca może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego w każdym czasie, z zachowaniem terminu 3 miesięcy.

**Art. 35.** Instytucja kredytująca może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego, gdy:

- 1) kredytobiorca nie realizuje obowiązków przewidzianych w ustawie;
- 2) kredytobiorca przeniósł na osoby trzecie prawo do nieruchomości, na której odwrócony kredyt hipoteczny został zabezpieczony poprzez ustanowienie hipoteki, bez zgody instytucji kredytującej, pomimo zobowiązania do powstrzymywania się od rozporządzania prawem do nieruchomości;
- 3) została wszczęta egzekucja z nieruchomości przez innego wierzyciela.

**Art. 36.** Prawo wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego z powodu wszczęcia egzekucji przez innego wierzyciela nie przysługuje instytucji kredytującej, jeżeli istnienie wierzytelności było instytucji kredytującej znane na dzień zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

**Art. 37.** W przypadku przeniesienia prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego notariusz sporządzający umowę zawiadamia instytucję kredytującą o zawarciu takiej umowy, jeżeli w księdze wieczystej została wpisana hipoteka zabezpieczająca spłatę odwróconego kredytu hipotecznego oraz roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą.

**Art. 38.** W przypadku przeniesienia prawa do nieruchomości na osoby trzecie bez zgody instytucji kredytującej, instytucja kredytująca wstrzymuje dokonywanie wypłaty kredytu. W przypadku braku realizacji obowiązków przez kredytobiorcę instytucji kredytującej przysługuje prawo wstrzymania wypłaty środków z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego.

**Art. 39.** 1. Wypowiedzenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez instytucję kredytującą może nastąpić jedynie w przypadku nie osiągnięcia porozumienia z kredytobiorcą.

2. Jeżeli kredytobiorca nie wyrazi zgody na zawarcie porozumienia lub, pomimo jego zawarcia, nie wykonana go lub wykonana je nienależycie, instytucja kredytująca może wypowiedzieć umowę.

**Art. 40.** Wypowiedzenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 39 następuje z zachowaniem 30 dniowego terminu wypowiedzenia, po upływie którego wymagalne staje się roszczenie o zwrot kwoty głównej kredytu, wraz z odsetkami i innymi należnościami, określonymi w umowie.

## **Rozdział 10**

### **Odstąpienie od umowy odwróconego kredytu hipotecznego**

**Art. 41.** 1. Kredytobiorca ma prawo, bez podania przyczyny, odstąpić od umowy odwróconego kredytu hipotecznego w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy.

2. Do zachowania terminu do odstąpienia od umowy odwróconego kredytu hipotecznego wystarczy nadanie oświadczenia o odstąpieniu od umowy przed jego upływem listem poleconym na adres wskazany przez instytucję kredytującą w polskiej placówce operatora publicznego.

4. Wzór oświadczenia, z oznaczeniem nazwy i adresu siedziby, instytucja kredytująca jest zobowiązana wydać kredytobiorcy, na trwałym nośniku, przy zawarciu umowy.

**Art. 42.** 1. Kredytobiorca nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem od umowy odwróconego kredytu hipotecznego, z wyjątkiem odsetek, które kredytobiorca jest zobowiązany zwrócić instytucji kredytującej za okres od dnia udostępnienia środków do dnia spłaty kredytu.

2. Kwota udostępnionego kredytu wraz odsetkami podlega zwrotowi nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

3. Dniem spłaty kredytu jest dzień przekazania środków pieniężnych instytucji kredytującej przez kredytobiorcę.

4. Instytucji kredytującej nie przysługują żadne opłaty w przypadku odstąpienia od umowy przez kredytobiorcę, z wyjątkiem bezzwrotnych kosztów poniesionych przez nią na rzecz organów administracji publicznej oraz opłat notarialnych.

5. Strony umowy odwróconego kredytu hipotecznego mogą postanowić, że rozpoczęcie udostępniania kredytobiorcy środków pieniężnych z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego nastąpi po upływie terminu do odstąpienia od umowy.



## Rozdział 11

### Przedterminowa spłata odwróconego kredytu hipotecznego

**Art. 43.** 1. Kredytobiorca ma prawo w każdym czasie do spłaty całości lub części odwróconego kredytu hipotecznego.

2. Kredytobiorca powinien poinformować instytucję kredytującą o zamiarze przedterminowej spłaty kredytu, przy czym instytucja kredytująca nie może uzależnić przedterminowej spłaty kredytu od poinformowania jej o tym przez kredytobiorcę.

**Art. 44.** Informacja o zamiarze przedterminowej spłaty odwróconego kredytu hipotecznego przekazana instytucji kredytującej w okresie udostępniania środków w postaci wypłat okresowych powoduje wstrzymanie dokonywania wypłat.

**Art. 45.** 1. Kredytobiorca jest zobowiązany do zwrotu faktycznie udostępnionej kwoty kredytu wraz z oprocentowaniem naliczonym do dnia wcześniejszej spłaty oraz prowizjami i opłatami za okres, w którym środki z odwróconego kredytu hipotecznego były udostępnione kredytobiorcy.

2. Kredytobiorca nie jest zobowiązany do zapłaty oprocentowania, prowizji i opłat za okres po spłacie kredytu.

3. Za wcześniejszą spłatę odwróconego kredytu hipotecznego instytucji kredytującej nie przysługuje prowizja.

**Art. 46.** Instytucja kredytująca jest zobowiązana do rozliczenia z kredytobiorcą umowy odwróconego kredytu hipotecznego w terminie 14 dni od dnia dokonania przedterminowej spłaty kredytu w całości.

**Art. 47.** 1. W przypadku naruszenia przez instytucję kredytującą obowiązków określonych w art. 10, 11, 12 i 13 ustawy kredytobiorca, po złożeniu instytucji kredytującej pisemnego oświadczenia:

- 1) zwraca kredyt bez dziesiątej części odsetek i innych kosztów kredytu należnych instytucji kredytującej, w sposób ustalony w umowie, lub
- 2) w przypadku kontynuowania umowy nabywa prawo do pomniejszenia kosztów kredytu o dziesiątą część odsetek i innych kosztów kredytu należnych instytucji kredytującej, w sposób ustalony w umowie.

2. W przypadku określonym ust. 1 kredytobiorca ponosi koszty ustanowienia zabezpieczenia spłaty kredytu przewidziane w umowie.

**Art. 48.** 1. Instytucja kredytująca jest zobowiązana do ustalania zasad zarządzania ryzykiem długowieczności.

2. Instytucje kredytujące, których skala działalności w zakresie odwróconych kredytów hipotecznych jest znacząca, powołują aktuarium, o którym mowa w art. 158 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz. U. Nr 11, poz. 66, ze zm.), do wykonywania czynności w zakresie szacowania ryzyka długowieczności.

3. Komisja Nadzoru Finansowego, na podstawie analizy skali działalności instytucji kredytującej w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych, informuje ją o konieczności powołania aktuarium do wykonywania czynności w zakresie szacowania ryzyka długowieczności.

## **Rozdział 12**

### **Rozwiązanie umowy odwróconego kredytu hipotecznego**

**Art. 49.** Jeżeli środki pieniężne z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego zostały udostępnione kredytobiorcy w części, z chwilą ogłoszenia upadłości instytucji kredytującej umowa o odwrócony kredyt hipoteczny ulega rozwiązaniu w zakresie niewykonanej części.

**Art. 50.** Niezwłocznie po ogłoszeniu upadłości instytucji kredytującej syndyk masy upadłości składa do właściwego sądu rejonowego wniosek o zmniejszenie sumy hipotecznej do kwoty odpowiadającej wysokości udostępnionej kwoty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami określonymi w umowie, naliczonymi do dnia ogłoszenia upadłości instytucji kredytującej.

## **Rozdział 13**

### **Odpowiedzialność za długi spadkowe spadkobierców w związku z udzielonym spadkodawcy odwróconym kredytem hipotecznym**

**Art. 51.** 1. Wartości nieruchomości obciążonej na rzecz instytucji kredytującej nie uwzględnia się przy obliczaniu czynnej wartości spadku, o której mowa w art. 1013 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93), z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do czynnej wartości spadku może zostać zaliczona jedynie kwota nadwyżki obliczona na chwilę przejęcia na własność nieruchomości ponad wysokość należnej instytucji kredytującej kwoty z tytułu spłaty kredytu.

**Art. 52.** Wartości nieruchomości obciążonej na rzecz instytucji kredytującej oraz zobowiązania z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego nie uwzględnia się przy obliczaniu substratu zachowku.

**Art. 53.** Zapis nieruchomości lub prawa do nieruchomości, obciążonego hipoteką na rzecz instytucji kredytującej z tytułu zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego, dokonany przez kredytobiorcę na rzecz osoby trzeciej jest nieważny.

## **Rozdział 14**

### **Zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe**

**Art. 54.** W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. Nr 72, poz. 665, ze zm.) w art. 104 ust. 2 dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

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

**Art. 55.** W ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 126, poz. 715):

1) w art. 4 ust. 1 dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) umów odwróconego kredytu hipotecznego zawartych na podstawie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym”;

2) w art. 4 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) umów pożyczki zabezpieczonej hipoteką oraz umów o kredyt zabezpieczony hipoteką, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 1 pkt 7, stosuje się art. 22, 23, 29, 35, 35a i 46”.

**Art. 56.** W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296) dodaje się art. 668<sup>1</sup> w brzmieniu:

„668<sup>1</sup>. Sąd spadku może upoważnić kuratora spadku do zawarcia umowy przenoszącej prawo do nieruchomości, w przypadkach określonych w przepisach szczególnych.”

**Art. 57.** Komisja Nadzoru Finansowego określi, w drodze uchwały, o której mowa w art. 137 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U.2012.1376-j.t.) wiążące zasady zarządzania ryzykiem instytucji kredytujących związanym z prowadzeniem działalności w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych, mając na względzie zapewnienie ochrony beneficjentom tych kredytów.

**Art. 58.** W sprawach nieuregulowanych w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U.2012.1376-j.t.), z wyjątkiem art. 69, 70, 75, 75a, 76a, 77, 78, 78a.

**Art. 59.** Rada Ministrów dokona przeglądu funkcjonowania przepisów ustawy i przedłoży Sejmowi informację o skutkach jej obowiązywania wraz z propozycjami zmian, w terminie 2 lat od dnia jej wejścia w życie.

**Art. 60.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

## Załącznik nr 1

### PROSPEKT INFORMACYJNY DOTYCZĄCY ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO

#### 1. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące kredytodawcy/pośrednika kredytowego

<b>Kredytodawca:</b>	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres: (siedziba)	
Numer telefonu:	
Adres poczty elektronicznej:	
Numer faksu:	
Adres strony internetowej:	
<b>Pośrednik kredytowy:*</b>	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres: (siedziba)	
Numer telefonu:	
Adres poczty elektronicznej:	
Numer faksu:	
Adres strony internetowej:	

## 2. Opis głównych cech kredytu

<b>Rodzaj kredytu</b>	
<b>Całkowita kwota kredytu</b> Suma wszystkich środków pieniężnych, które zostaną Panu/Pani udostępnione	
<b>Okres udostępniania środków (w przypadku wypłat okresowych)</b>	
<b>Terminy, wysokość i sposób postawienia środków pieniężnych do dyspozycji kredytobiorcy</b>	
<b>Sposób zabezpieczenia spłaty kredytu</b>	Informacja, że zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka ustanowiona na jednej lub kilku nieruchomościach lub prawach do nieruchomości
<b>Informacja o kosztach wyceny nieruchomości</b>	Która ze stron ponosi koszty wyceny nieruchomości
<b>Roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą</b>	Informacja, że instytucji kredytującej przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości, jeżeli kredytobiorca nie dokona spłaty kredytu w okolicznościach określonych w ustawie lub spadkobiercy nie dokonają spłaty kredytu po śmierci kredytobiorcy

## 3. Koszty kredytu

<b>Wysokość oprocentowania kredytu (wg stanu na dzień sporządzenia prospektu), zasady jego naliczania (w tym kapitalizacji) i warunki zmiany</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- stopa oprocentowania kredytu;</li><li>- zasady ustalania wysokości oprocentowania kredytu;</li><li>- czy odsetki podlegają kapitalizacji oraz zasady i częstotliwość kapitalizacji odsetek;</li><li>- warunki zmiany stopy oprocentowania kredytu z podaniem indeksu lub stopy referencyjnej mającej zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu;</li><li>- wysokość marży;</li></ul>
<b>Koszty jednorazowe</b> (Należy podać informacje o kosztach jednorazowych, które ponosi kredytobiorca w związku z zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, w szczególności koszty administracyjne związane z zawarciem i zmianą umowy kredytu, koszty ustanowienia zabezpieczenia, koszty wyceny nieruchomości itp. Jeżeli koszt jest znany	

<p>instytucji kredytującej należy podać jego wysokość. W innej sytuacji należy poinformować o konieczności poniesienia przez kredytobiorcę takiego kosztu).</p>	
<p><b>Pozostałe koszty</b></p>	<p>Należy podać informację o wszystkich kosztach związanych z umową kredytu ponoszonych przez kredytobiorcę. Jeżeli koszt nie jest znany instytucji kredytującej należy poinformować o konieczności jego poniesienia, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obowiązek zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych,</li> <li>- koszt monitorowania stanu nieruchomości przez instytucję kredytującą, o ile taki występuje</li> <li>- koszt wykonywania przez instytucję kredytującą ewentualnego pełnomocnictwa do realizacji w imieniu kredytobiorcy obowiązków względem nieruchomości i proponowane sposoby ich rozliczania</li> </ul>
<p><b>Całkowity koszt kredytu</b></p>	<p>Należy podać informację o wszelkich kosztach, które kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z umową o odwrócony kredyt hipoteczny, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- odsetki, opłaty, podatki, prowizje i marże, jeżeli są znane kredytodawcy oraz</li> <li>- koszty usług dodatkowych, jeżeli ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania odwróconego kredytu hipotecznego z wyjątkiem kosztów notarialnych ponoszonych przez kredytobiorcę.</li> </ul>
<p>Warunki, na jakich koszty związane z umową o kredyt mogą ulegać zmianie (Należy podać informacje o wszystkich kosztach takich jak np. możliwości podwyższenia marży kredytu do czasu dokonania prawomocnego wpisu hipoteki do księgi wieczystej)</p>	

#### 4. Inne ważne informacje:

<p>Szczególne obowiązki kredytobiorcy</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Informacja o obowiązkach kredytobiorcy związanych z nieruchomością (obowiązek utrzymywania w należyтым stanie technicznym, obowiązek uiszczania podatków i opłat w terminie);</li> <li>- Informacja o konsekwencjach niezrealizowania wymienionych obowiązków przez kredytobiorcę;</li> </ul>
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Informacja czy umowa będzie wymagała zobowiązania się kredytobiorcy do ograniczonego rozporządzania prawem do nieruchomości oraz konsekwencjach niedotrzymania tego zobowiązania;</li> </ul>
Przedterminowa spłata	Należy podać informację o warunkach przedterminowej spłaty (np. w całości lub w części i w jakim momencie, czy wcześniejsza spłata kredytu udostępnianego w postaci wypłat okresowych powoduje wstrzymanie wypłat);
Odstąpienie od umowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ma Pani/Pan prawo do odstąpienia od umowy;</li> <li>- sposób odstąpienia od umowy;</li> <li>- termin do odstąpienia;</li> <li>- warunki i sposób zwrotu udostępnionych środków w przypadku odstąpienia od umowy;</li> </ul>
Wypowiedzenie umowy przez kredytobiorcę	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ma Pani/Pan prawo do wypowiedzenia umowy;</li> <li>- termin wypowiedzenia;</li> <li>- warunki i sposób spłaty kredytu w przypadku wypowiedzenia;</li> </ul>
Wypowiedzenie umowy przez instytucję kredytującą	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Należy podać, w jakich sytuacjach instytucja kredytująca ma prawo do wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego;</li> <li>- termin wymagalności kredytu;</li> <li>- sposób postępowania w przypadku niedokonania przez kredytobiorcę zwrotu kredytu wskutek wypowiedzenia;</li> </ul>
Informacje końcowe	Niniejszy dokument nie stanowi prawnie wiążącej oferty. Dane liczbowe podano na podstawie informacji udzielonych przez konsumenta nie zweryfikowanych przez instytucję kredytującą. Dostarczenie niniejszych informacji stanowi odzwierciedlenie oferty jaką instytucja kredytująca złożyłaby konsumentowi w obecnie panujących warunkach rynkowych na podstawie udzielonych przez niego informacji. Informacje zawarte w Prospekcie podane są na moment jego wydania konsumentowi.



## Uzasadnienie

Powiększająca się liczba emerytów, których świadczenia emerytalne kształtują się na poziomie znacznie niższym od uzyskiwanych przez nich wcześniej wynagrodzeń za pracę, poszukuje dodatkowych źródeł finansowania. Instrumentem umożliwiającym uzyskanie dodatkowych źródeł finansowych jest funkcjonująca na rynkach światowych od wielu lat usługa finansowa – odwrócony kredyt hipoteczny (ang. reverse mortgage).

Wprowadzenie w Polsce regulacji prawnych w zakresie odwróconego kredytu hipotecznego umożliwi osobom, którym przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego gruntu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, uzyskanie dodatkowych środków finansowych poprzez odmrożenie kapitału zakumulowanego w nieruchomościach w ramach usług świadczonych przez podmioty będące bankiem, oddziałem banku zagranicznego, oddziałem instytucji kredytowej oraz instytucją kredytową prowadzącą działalność transgranicznie, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U.2012.1376-j.t.), których działalność jest objęta nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego lub właściwych organów nadzoru w innych niż Polska państwach członkowskich Unii Europejskiej.

Istotą odwróconego kredytu hipotecznego jest brak obowiązku jego zwrotu do dnia śmierci kredytobiorcy lub, w zależności od przyjętych rozwiązań prawnych do określonego momentu po śmierci kredytobiorcy.

Potrzebę i cel uchwalenia ustawy wiązać należy z pojawieniem się w Polsce usługi spełniającej podobną funkcję do umów odwróconego kredytu hipotecznego, która może być oferowana przez podmioty nie podlegające nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego, a mianowicie tzw. modelu sprzedażowego opartego o konstrukcję umowy dożywocia uregulowaną przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Umowa ta polega na przeniesieniu prawa do nieruchomości na świadczeniodawcę w zamian za zobowiązanie się przez niego do wypłaty beneficjentowi dożywotniej renty oraz zapewnienie prawa dożywotniego zamieszkania w nieruchomości.

Różnica pomiędzy umową dożywocia a umową odwróconego kredytu hipotecznego polega przede wszystkim na momencie przeniesienia prawa do nieruchomości na świadczeniodawcę oraz na sposobie zabezpieczenia interesów spadkobierców beneficjenta. W przypadku umowy dożywocia świadczeniodawca nabywa prawo do nieruchomości z chwilą zawarcia umowy. Dla spadkobierców beneficjenta takiej umowy oznacza to całkowitą utratę prawa do nieruchomości.

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

Celem projektowanej ustawy jest wprowadzenie mechanizmów umożliwiających bankom, instytucjom kredytowym prowadzącym działalność transgranicznie, oddziałom instytucji kredytowych oraz oddziałom banków zagranicznych, działającym na polskim rynku, oferowanie odwróconych kredytów hipotecznych, w tym zapewnienie mechanizmów skutecznego dochodzenia roszczeń. Jednocześnie projekt ma na celu ochronę interesów beneficjentów usługi poprzez zapewnienie im odpowiedniego zakresu informacji dostarczanych zarówno przed podpisaniem umowy, jak też w samej umowie, umożliwienie odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, zagwarantowanie prawa do przedterminowej spłaty kredytu oraz ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy przez instytucję kredytującą do ściśle określonych przypadków.

Z uwagi na szczególny charakter umowy odwróconego kredytu hipotecznego oraz mając na uwadze fakt, że niektóre z projektowanych rozwiązań stanowią odstępstwa od ogólnych zasad przyjętych w obowiązujących przepisach prawa i nie będą miały zastosowania do zdarzeń dotyczących innych stosunków prawnych, regulacje ustawy będą miały charakter *lex specialis* w odniesieniu do zasad ogólnych określonych m.in. w ustawach Kodeks cywilny, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo bankowe, ustawa o kredycie konsumenckim, prawo upadłościowe i naprawcze, ustawa o księgach wieczystych i hipotece.

Wejście w życie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym spowoduje, iż tzw. model sprzedażowy oparty o konstrukcję umowy dożywocia uregulowany w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz tzw. model kredytowy oparty o odwrócony kredyt hipoteczny będą równolegle funkcjonować w polskim porządku prawnym pozostawiając tym samym potencjalnym beneficjentom ofertowych usług, wybór najkorzystniejszej dla nich oferty.

Ustawa nie będzie obligowała instytucji uprawnionych do oferowania usług odwróconego kredytu hipotecznego, a jedynie wprowadzi taką możliwość.

Uchwalenie ustawy umożliwi wprowadzenie na polski rynek finansowy nowej usługi finansowej, dzięki której osoby posiadające prawa do nieruchomości, a w szczególności osoby starsze, uzyskają dostęp do dodatkowego źródła długoterminowego finansowania. Ustawa nie wprowadza przy tym granicy wieku kredytobiorcy, z którą kredytobiorca będzie uprawniony do uzyskania odwróconego kredytu hipotecznego (Zob. Założenia do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. MF 2012).

W pracach nad projektem ustawy uwzględniono prawnoporównawcze zestawienie rozwiązań dotyczących ochrony beneficjenta umowy odwróconego kredytu hipotecznego w Stanach Zjednoczonych, Wielkiej Brytanii, Hiszpanii, Szwecji, Niemczech, Finlandii, Holandii, Węgrzech i Francji.

Z uwagi na fakt, iż projektowana materia dotyczy kwestii gospodarczo-społecznych powinna zostać skierowana przed pierwszym czytaniem przez Marszałka Sejmu, w szczególności, do konsultacji z następującymi podmiotami z:

1. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów;
2. Związek Banków Polskich;
3. Krajowy Związek Banków Spółdzielczych;
4. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa;
5. Polska Izba Ubezpieczeń;
6. Biuro Informacji Kredytowej;
7. Parlamentarny Zespół do Spraw Osób Starszych;
8. Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych;
9. Polska Izba Pośredników Finansowych i Ubezpieczeniowych;
10. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego;
11. Konferencja Pracodawców Polskich;
12. Polska Konferencja Pracodawców Prywatnych Lewiatan;
13. Business Centre Club;
14. Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów;
15. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Projektowana regulacja nie wpłynie na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego w kontekście projektowanych zmian, ponieważ zmiana nie powoduje żadnych dodatkowych obciążeń dla tych budżetów. Wejście w życie ustawy może natomiast przyczynić się do zwiększenia wpływów z podatku dochodowego od osób prawnych w związku ze zwiększeniem przychodów instytucji kredytujących.

Projekt będzie miał wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorstw.

Projektowana regulacja nie będzie miała wpływu na sytuację i rozwój regionów.

Projekt ustawy przewiduje w art. 57 wydanie przez Komisję Nadzoru Finansowego uchwały, w której określi wiążące zasady zarządzania ryzykiem instytucji kredytującej związanym z prowadzeniem działalności w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych, mając na względzie zapewnienie ochrony beneficjentów tych kredytów.

Dz.Urz.KNF.....

**UCHWAŁA Nr .....**  
**KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO**

z dnia ..... 2013 r.

**w sprawie zasad zarządzania ryzykiem instytucji kredytujących związanym z prowadzeniem działalności w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych, mając na względzie zapewnienie ochrony beneficjentom tych kredytów**

(Dz. Urz. KNF z dnia ..... 2013 r.)

Na podstawie art. 137 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 z późn. zm.) i art. 57 ustawy z dnia ..... 2013 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. Nr, poz..... z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Wydaje się wiążące normy dotyczące zarządzania ryzykiem instytucji kredytujących związanym z prowadzeniem działalności w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych, mając na względzie zapewnienie ochrony beneficjentom tych kredytów.

**§ 2.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Komisji Nadzoru Finansowego.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Zasady zarządzania ryzykiem instytucji kredytujących związanym z prowadzeniem działalności w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych, mając na względzie zapewnienie ochrony beneficjentom tych kredytów**

1. Instytucja kredytująca opracowuje i wdraża system zarządzania ryzykiem związanym z prowadzeniem działalności w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych, mając na względzie zapewnienie ochrony beneficjentom tych kredytów oraz systemami i procesami stosowanymi przez nią w prowadzonej działalności,

którego celem jest identyfikacja, pomiar lub szacowanie oraz monitorowanie ryzyka występującego w działalności instytucji kredytującej służące zapewnieniu prawidłowości procesu wyznaczania i realizacji szczegółowych celów prowadzonej przez instytucję kredytującą działalności.

2. W przypadku gdy uzasadnia to rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez instytucję kredytującą, instytucja kredytująca wyodrębnia w swojej strukturze organizacyjnej niezależną od obciążonej ryzykiem działalnością jednostkę, do której zadań należy:

- 1) wdrożenie systemu zarządzania ryzykiem;
- 2) doradzanie zarządowi instytucji kredytującej w zakresie zarządzania ryzykiem oraz
- 3) przekazywanie zarządowi instytucji kredytującej, w zależności od potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na rok, pisemnych sprawozdań z funkcjonowania systemu, o którym mowa w ust. 1, zawierającego w szczególności wskazanie środków podejmowanych w ramach zarządzania ryzykiem.

3. Rada nadzorcza instytucji kredytującej otrzymuje regularne, pisemne sprawozdania z funkcjonowania systemu, o którym mowa w ust. 1.

4. Instytucja kredytująca opracowuje i wdraża wewnętrzne strategie i procedury identyfikacji, pomiaru, monitorowania i kontroli ryzyka. Te strategie i procedury zatwierdzane są przez zarząd instytucji kredytującej.

5. Instytucja kredytująca bada i ocenia, w ramach audytu wewnętrznego, adekwatność i skuteczność wdrożonego systemu, o którym mowa w ust. 1, jak również poziom jego wykorzystywania.

6. W ramach realizowanych strategii i stosowanych procedur instytucja kredytująca określa w szczególności:

- 1) w zakresie ryzyka operacyjnego:

- a) procedury zarządzania ryzykiem operacyjnym, w tym zasady monitorowania straty z tytułu ryzyka operacyjnego oraz przyjęte przez instytucję kredytującą określenie ryzyka operacyjnego dla potrzeb stosowania tych procedur,
  - b) plany utrzymania ciągłości działania zapewniające ciągłe i niezakłócone działanie instytucji kredytującej oraz plany awaryjne służące zapewnieniu możliwości prowadzenia bieżącej działalności instytucji kredytującej i ograniczeniu strat w przypadku wystąpienia niekorzystnych zdarzeń wewnętrznych i zewnętrznych mogących poważnie zakłócić tę działalność,
  - c) politykę w zakresie wyboru, uzupełniania oraz monitorowania potrzeb kadrowych i planowania zaplecza kadrowego;
- 2) w zakresie ryzyka kredytowego i kontrahenta:
- a) kryteria oceny ryzyka, umożliwiające ograniczenie ryzyka związanego z udzielaniem odwróconych kredytów hipotecznych,
- 3) w zakresie ryzyka rezydualnego - sposób i zasady zarządzania ryzykiem wynikającym z mniejszej niż założona przez instytucję kredytującą skuteczności stosowanych w instytucji kredytującej technik ograniczania ryzyka kredytowego;
- 4) w zakresie ryzyka z tytułu transakcji sekurytyzacyjnych, w których instytucja kredytująca jest inwestorem, jednostką inicjującą lub jednostką sponsorującą - sposób i zasady pomiaru i zarządzania ryzykiem w przypadku sekurytyzacji aktywów, mające na celu w szczególności zapewnienie pełnego odzwierciedlenia istoty ekonomicznej transakcji;
- 5) w zakresie ryzyka koncentracji - sposób i zasady zarządzania ryzykiem niewykonania zobowiązania przez pojedynczy podmiot, podmioty powiązane kapitałowo lub organizacyjnie oraz przez grupy podmiotów, w przypadku których prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania jest zależne od wspólnych czynników;

6) w zakresie ryzyka wynikającego ze zmian warunków makroekonomicznych - zasady zarządzania i zabezpieczania się przed ryzykiem wynikającym ze zmian warunków makroekonomicznych;

7) w zakresie ryzyka rynkowego - sposób i zasady pomiaru i zarządzania elementami ryzyka rynkowego, które instytucja kredytująca uznaje za istotne;

9) w zakresie ryzyka utraty płynności - sposób i zasady zarządzania płynnością finansową uwzględniające w szczególności:

a) rodzaje działalności, walut i podmiotów, bieżące pozyskiwanie środków płynnych oraz przyszłe potrzeby, alternatywne scenariusze i plan awaryjny w zakresie utrzymania płynności płatniczej oraz zawierające odpowiednie mechanizmy alokacji kosztów płynności, korzyści i ryzyka; zasady te powinny uwzględniać bieżące i przewidywane istotne przepływy pieniężne dotyczące aktywów, pasywów, pozycji pozabilansowych, w tym zobowiązań warunkowych, w tym wobec jednostek lub podmiotów utworzonych dla celów sekurytyzacji albo innych jednostek lub podmiotów specjalnego przeznaczenia, w stosunku do których instytucja kredytująca pełni rolę jednostki sponsorującej lub dostarcza pomoc w celu utrzymania płynności finansowej, oraz wynikające z nich możliwe skutki ryzyka utraty reputacji,

b) rozróżnienie między majątkiem obciążonym a majątkiem wolnym od obciążeń, który jest dostępny przez cały czas, także w sytuacjach nadzwyczajnych; instytucja kredytująca bierze przy tym również pod uwagę podmiot, który jest w posiadaniu tych aktywów, państwo, w którym prowadzone są rejestry lub rachunki, na których zapisane są te aktywa, a także monitoruje i analizuje możliwości upłynnienia aktywów, w tym uwzględnia prawne i faktyczne ograniczenia możliwego transferu płynności i majątku wolnego od obciążeń pomiędzy podmiotami mającymi siedzibę w państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, jak i poza nim.

Projektowana regulacja nie jest sprzeczna z prawem Unii Europejskiej.



Warszawa, 16 kwietnia 2013 r.

BAS-WAPEiM-833/13

Pani Ewa Kopacz  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej  
poselskiego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym  
(przedstawiciel wnioskodawców: poseł Krystyna Łybacka)**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M.P. z 2012 r. poz. 32, ze zm.) sporządza się następującą opinię:

**I. Przedmiot projektu ustawy**

Poselski projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym reguluje zasady udzielania przez podmioty uprawnione odwróconego kredytu hipotecznego osobom fizycznym, którym przysługuje prawo własności albo użytkownika wieczystego gruntu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zgodnie z projektem, w umowie odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca m.in. zobowiązuje się do postawienia do dyspozycji kredytobiorcy określonej kwoty środków pieniężnych, a kredytobiorca zobowiązuje się względem instytucji kredytującej do spełnienia określonych w ustawie obowiązków dotyczących nieruchomości, instytucja kredytująca ustanawia zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego w postaci hipoteki na nieruchomości lub określonym w ustawie prawie do nieruchomości, instytucji kredytującej przysługuje z tytułu zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości, instytucja kredytująca udostępnia kredytobiorcy środki z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez okres ustalony w umowie lub w postaci świadczenia jednorazowego.

Przepisów projektowanej ustawy ma się nie stosować do: sposobu kalkulacji kwoty kredytu, sposobu postawienia środków do dyspozycji kredytobiorcy, maksymalnej kwoty kredytu w odniesieniu do wartości nieruchomości, rodzajów nieruchomości, pod względem przeznaczenia i sposobu użytkowania, na których instytucja kredytująca może ustanowić hipotekę zabezpieczającą spłatę kredytu, określenia, która ze stron poniesie koszty wyceny nieruchomości, sposobów oraz częstotliwości weryfikacji przez instytucję kredytującą wartości nieruchomości w czasie trwania umowy kredytu.

Ustawa ma wejść w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

## **II. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem**

Ze względu na przedmiot projektu ustawy należy przywołać dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającą dyrektywę Rady 97/102/EWG (Dz. Urz. UE L 133 z dnia 22.5.2008 r., s. 66, ze zm.). Dyrektywy nie stosuje się do umów o kredyt, który zabezpieczony jest hipoteką lub innym porównywalnym zabezpieczeniem na nieruchomości powszechnie stosowanym w państwie członkowskim lub który zabezpieczony jest prawem związanym z nieruchomością (art. 2 ust. 2 lit. a dyrektywy oraz motyw 14 preambuły do dyrektywy).

## **III. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej**

Projekt ustawy przewiduje, że spłata odwróconego kredytu hipotecznego zabezpieczona jest hipoteką na nieruchomości lub określonym w ustawie prawie do nieruchomości (art. 4 pkt. 1-2 projektu). Zatem odwrócony kredyt hipoteczny objęty jest wyłączeniem spod zakresu obowiązywania dyrektywy, przewidzianym w jej art. 2 ust. 2 lit. a.

## **IV. Konkluzja**

Poselski projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Zbigniew Wrona

Warszawa, 16 kwietnia 2013 r.

BAS-WAPEiM-834 /13

Pani Ewa Kopacz  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Krystyna Łybacka) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu**

Poselski projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym reguluje zasady udzielania przez podmioty uprawnione odwróconego kredytu hipotecznego osobom fizycznym, którym przysługuje prawo własności albo użytkownika wieczystego gruntu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zgodnie z projektem, w umowie odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca m.in. zobowiązuje się do postawienia do dyspozycji kredytobiorcy określonej kwoty środków pieniężnych, a kredytobiorca zobowiązuje się względem instytucji kredytującej do spełnienia określonych w ustawie obowiązków dotyczących nieruchomości, instytucja kredytująca ustanawia zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego w postaci hipoteki na nieruchomości lub określonym w ustawie prawie do nieruchomości, instytucji kredytującej przysługuje z tytułu zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości, instytucja kredytująca udostępnia kredytobiorcy środki z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez okres ustalony w umowie lub w postaci świadczenia jednorazowego.

Przepisów projektowanej ustawy ma się nie stosować do: sposobu kalkulacji kwoty kredytu, sposobu postawienia środków do dyspozycji kredytobiorcy, maksymalnej kwoty kredytu w odniesieniu do wartości nieruchomości, rodzajów nieruchomości, pod względem przeznaczenia i sposobu użytkowania, na których instytucja kredytująca może ustanowić hipotekę zabezpieczającą spłatę kredytu, określenia, która ze stron poniesie koszty wyceny nieruchomości, sposobów oraz częstotliwości weryfikacji przez instytucję kredytującą wartości nieruchomości w czasie trwania umowy kredytu.

Projekt ustawy nie jest objęty zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Projekt ustawy o odwróconym kredycie konsumenckim nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu.

Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Zbigniew Wrona

WICEPREZES  
Witold Koziński

Warszawa, 3 czerwca 2013 r.

DP-IV-MJ-024-399/13

SEKRETARIAT SZEFA KS

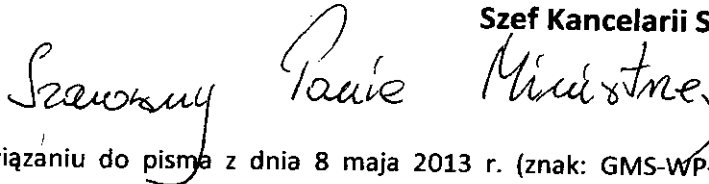
L.dz. ....

Data wpływu ..... 04.06.2013

Pan

Lech Czapla

Szef Kancelarii Sejmu



W nawiązaniu do pisma z dnia 8 maja 2013 r. (znak: GMS-WP-173-144/13) dotyczącego poselskiego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym przedstawiam następujące stanowisko Narodowego Banku Polskiego.

### Uwagi ogólne

Projekt nie stanowi kompleksowego rozwiązania problemu związanego z istniejącymi już przypadkami świadczenia usług dotyczących tzw. umów hipoteki odwróconej, gdzie firmy działające na podstawie przepisów kodeksu cywilnego oferują ludziom starszym finansowanie w zamian za przejęcie nieruchomości będących ich własnością. Odbywa się to bez nadzoru państwa nad tą częścią rynku. Stąd wydaje się, iż problem ten wymaga szerszego uporządkowania i wprowadzenia określonych regulacji ze strony państwa, jednocześnie chroniących ludzi starszych. Projektodawca w uzasadnieniu określa jedynie, iż regulacje przedstawione projektem mają stanowić alternatywę dla istniejących i wykorzystywanych już obecnie rozwiązań prawnych i jako *lex specialis* będą dawały wybór najkorzystniejszej oferty osobom zainteresowanym. Stąd projekt ustawy nie jest całościową regulacją zagadnienia odwróconego kredytu hipotecznego. Ze względu na wiek kredytobiorców, skomplikowaną konstrukcję odwróconego kredytu hipotecznego i wynikającą stąd prawdopodobną nieznaną zasad jego funkcjonowania wśród potencjalnych klientów, możliwe problemy z analizą

zapisów umownych, nierówną pozycję banku i klienta, jak również to, że nieruchomości może stanowić dominującą część majątku kredytobiorcy, konieczne wydaje się wprowadzenie odpowiednich rozwiązań wspierających klienta i chroniących jego interesy. Powinny one mieć na celu ochronę osób korzystających z odwróconego kredytu hipotecznego, poczynając od obowiązku szczegółowego informowania klienta o produkcie, o jego specyfice, związanych z tym obowiązkami i czynnikami ryzyka. Propozycje wzmocnienia pozycji kredytobiorców w tym zakresie zostały przedstawione w uwagach szczegółowych.

## Uwagi szczegółowe

- 1) W art. 1 projektu wyrazy „przez podmioty uprawnione” są zbędne. To, że kredyt ten może być udzielany jedynie przez uprawnione podmioty jest jedną z zasad udzielania tego kredytu. Takie ujęcie sugerować może, że zasady udzielania tego kredytu przez inne podmioty są przedmiotem innych regulacji i że w ogóle takie nieprofesjonalne umowy odwróconego kredytu są dopuszczalne.
- 2) Rozważenia wymaga art. 2 ust. 1. nawiązuje on do § 21 ust. 1 Zasad techniki prawodawczej, określonych rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908), jednak ze względu na swoją rozbudowaną hasłowo treść przypomina swoisty spis treści zagadnień, których w różny sposób i w różnym stopniu, jeśli chodzi o szczegółowość, dotyczyć ma ustawa. W obecnym kształcie omawiany artykuł rodzić może szereg pytań. Np. gdzie w projektowanej ustawie jest **definicja** umowy odwróconego kredytu hipotecznego, czy rolę taką spełniać ma projektowany art. 12. Inny przykład - co oznacza, że ustawa określa „ocenę stanu zobowiązań kredytobiorcy”. Ocena, o której mowa w projektowanym art. 8 ust. 2 dokonywana jest przed zawarciem umowy, a w tym momencie nie ma jeszcze kredytobiorcy (przynajmniej z tytułu umowy, której dotyczy projektowana ustawa); wspomniany art. 8 ust. 2 posługuje się jak się zdaje omyłkowo pojęciem kredytodawcy („instytucja kredytująca dokonuje oceny /.../ kredytodawcy”), chyba że z bliżej niesprecyzowanych powodów instytucja ta (kredytodawca) ma badać samą siebie. Wydaje się też że oba ustępy art. 8 zostały sformułowane w sposób niejasny, gdyż w ust. 1 projektodawca wskazuje, iż instytucja kredytująca nie dokonuje oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy w rozumieniu art. 70 ust. 1 ustawy Prawo bankowe. W ust. 2 wskazuje się jednak, że instytucja kredytująca dokonuje oceny stanu i historii zobowiązań kredytodawcy, co jak wynika z wykładni art. 70 Prawa bankowego oraz z szerokiej literatury tematu, wchodzi w zakres oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, gdyż dotyczy tzw. sposobu i umiejętności zarządzania majątkiem przez wnioskującego o kredyt.

- 3)
- 3) Art. 2 ust. 2 również wymaga przeformułowania, w szczególności niejasne jest znaczenie zapisu, że przepisów niniejszej ustawy nie stosuje się do „rodzajów nieruchomości, pod względem przeznaczenia i sposobu użytkowania, na których instytucja kredytująca może ustanowić ...”. Mając na względzie dalszą treść projektu, np. art. 8, art. 9, art. 12 pkt 7, nie jest jasne co ma oznaczać stwierdzenie, że przepisów niniejszej ustawy nie stosuje się do „sposobu kalkulacji kwoty kredytu” (punkt 1) czy „do sposobu pozostawienia środków do dyspozycji kredytobiorcy” (punkt 2), czy też „określenia, która ze stron poniesie koszty wyceny nieruchomości” (punkt 5).
- 4) Zredagowanie art. 4 budzi wątpliwości. Przepis ten rozpoczyna zwrot „W umowie odwróconego kredytu hipotecznego”, niespójny w stosunku do treści następujących w wyliczeniu. Niezrozumiałe jest na przykład powstałe z odczytania tego zwrotu i treści pkt 6 sformułowanie w umowie odwróconego kredytu hipotecznego kwota kredytu wraz z należnymi odsetkami /.../ staje się wymagalna /.../ . Ponadto jest niejasne jaka jest wzajemna relacja art. 4 pkt 6 i art. 17 ust. 1. Omawiany art. 4 w obecnej postaci nie daje możliwości udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy przepis ten zawierać ma *essentialia* projektowanej umowy, czy tylko elementy, które (czy wszystkie?) muszą być zamieszczone w umowie, czy też kwestie, które regulować ma (powinna) projektowana ustawa, które w odpowiedniej postaci mają mieć swoje odzwierciedlenie w umowach zawieranych na jej podstawie, czy są to przepisy dyspozytywne czy należące do *ius cogens*, czy też przepisy zawierające normy semiimperatywne.
- 5) W celu zapewnienia kredytobiorcom pełnej, jasnej i zrozumiałej dla nich informacji o ich obowiązkach oraz kosztach, które ponoszą w związku z umową odwróconego kredytu hipotecznego, niektóre zapisy ustawy powinny zostać sprecyzowane. Dotyczy to w szczególności tego, co mogą obejmować „inne koszty” w art. 4 pkt 6, jakie opłaty w związku z zabezpieczeniem spłaty kredytu mogą być należne instytucji kredytującej (art. 12 pkt 6), co może wchodzić w skład „opłat i innych kosztów” w art. 12 pkt 11 poza opłatami za przygotowanie i rozpatrzenie wniosku kredytowego oraz co mogą oznaczać „obowiązki” określone w art. 12 pkt 14, (czy są one tożsame z obowiązkami określonymi w art. 14 ?).
- 6) Według art. 5 instytucja kredytująca może zawrzeć umowę odwróconego kredytu hipotecznego z podmiotem mającym prawo „typu własnościowego” do nieruchomości. Zwrot „posiada prawo własności ...” jest szczególnie prawniczo niezręczny przy uwzględnieniu podręcznikowego odróżniania posiadania (art.336 k.c.) od własności (art.140 k.c.). Nie jest jasne, czy przepis ten pozwala, by kredytobiorcą mogła być jedynie osoba mająca prawo wymienione w punktach 1 – 4, czy też możliwe jest, że osoba mająca to prawo może zawrzeć umowę, o którą chodzi w ustawie także na rzecz innej osoby fizycznej stającej się przez to kredytobiorcą. Byłaby to umowa na rzecz

osoby trzeciej (art. 393 k.c.). Nie ma powodu, by taką umowę na rzecz osoby trzeciej tu wykluczać.

- 7) Art. 12 projektu rozpoczyna się niezbyt fortunnym zwrotem „*Umowa odwróconego kredytu hipotecznego zawiera w szczególności*”. Umowa kreuje zobowiązanie pomiędzy stronami, ich prawa i obowiązki, a norma ustawowa powinna wskazywać, jakie kwestie umowa powinna określać. Zawieranie informacji jest domeną dokumentów o innym charakterze. Innymi słowy, co do zasady, umowa powinna określać poszczególne kwestie umowne, istotne dla danego stosunku prawnego, pomiędzy stronami. Ponadto, nie jest jasny stosunek art. 12 do unormowań projektowanego art. 4.
- 8) Nie wydaje się uzasadnione, aby kredytobiorca ponosił koszty monitorowania wartości nieruchomości, ponieważ są to standardowe czynności, które bank powinien podejmować w celu monitorowania ryzyka związanego z wartością zabezpieczeń. W art. 12 pkt. 15 powinno to zostać w sposób jednoznaczny doprecyzowane.
- 9) Sformułowanie w art. 12 pkt 18 (sankcja kredytu darmowego) mogą wprowadzać w błąd co do rzeczywistej pozycji i uprawnień kredytobiorcy. W dalszej części ustawy nie wymieniono bowiem żadnych przypadków, w których instytucje kredytujące miałyby być obligatoryjnie obciążone taką sankcją. Wprawdzie art. 47 przewiduje w przypadku naruszenia przez kredytobiorcę wybranych zapisów ustawy możliwość zmniejszenia należnych odsetek, ale tylko o dziesiątą ich część, z zastrzeżeniem że nawet w takim przypadku kredytobiorca ponosi koszty ustanowienia zabezpieczenia kredytu przewidziane w umowie. Taki zapis nie może być jednak nazwany sankcją kredytu darmowego. Przykładem takiej sankcji są zapisy ustawy o kredycie konsumenckim przewidujące, że w przypadku naruszenia przez kredytodawcę wybranych zapisów tej ustawy kredytobiorca jest zobowiązany do zwrotu wyłącznie kwoty nominalnej kredytu bez żadnych dodatkowych kosztów i z rozłożeniem tej kwoty na raty. Natomiast w przedmiotowym projekcie nie jest przewidziane nawet prawo kredytobiorcy do rozłożenia zwracanej kwoty kredytu na raty, chociaż kwoty te mogą być znacznie wyższe niż w zwykłych kredytach konsumenckich. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że przywołany w art. 47 projektu ustawy art. 11 jest wyłączeniem, a nie kolejnym obowiązkiem instytucji kredytującej, którego naruszenie dawałoby kredytobiorcy prawo do skorzystania z dobrodziejstwa sankcji określonej w art. 47.
- 10) W proponowanym art. 13 – we wszystkich jego trzech ustępach – nie sformułowano sankcji za naruszenie ograniczeń wskazanych tam zobowiązań.
- 11) To, że roszczenia o przeniesienia prawa do nieruchomości, o przeniesienie wieczystego użytkowania podlegają wpisowi do księgi wieczystych (art. 19 ust. 1 projektu), wynika już



z przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.); zob. art. 16 ust. 2 punkt 2 tej ustawy.

- 12) Art. 22 projektu – wynika z niego, że kurator powołany przez sąd z wniosku instytucji kredytującej dla celu przeniesienia na nią prawa do nieruchomości działa w swoim imieniu, ale na rzecz spadkobierców. Nie jest jasne jaki jest główny cel tego przepisu – czy jest nim ochrona spadkobierców czy może przeciwnie, ochrona interesów instytucji kredytującej w sytuacji gdy są trudności z ustaleniem spadkobierców. Z uwagi na enigmatyczną postać uzasadnienia brak jest w nim szerszego wyjaśnienia w tej sprawie. Należy też zwrócić uwagę, że kuratela unormowana w Kodeksie rodzinnym i opiekuńczym (Dz. U. z 2012 r. poz. 788, z późn. zm.), do którego odsyła ten projektowany przepis, **nie jest jednolitą instytucją**. Są różne rodzaje kurateli (dla dziecka, którego żadne z rodziców nie może reprezentować – art. 99, dla dziecka w razie niewłaściwego wykonywania przez rodziców zarządu – 109 § 3, dla osoby nienarodzonej – art. 182, dla osoby niepełnosprawnej – art. 183 § 1, dla osoby nieobecnej – art. 184 § 1, dla dziecka w razie zastrzeżenia dlań przedmiotów w darowiźnie lub testamencie, którymi nie zarządzają rodzice ani wyznaczony zarządca – art. 102 oraz w innych, łącznie w dwunastu wypadkach. Należałoby uściślić, o jakie przepisy k. r. i op. chodzi. Stosowanie mającego ogólne znaczenie art. 179 wydaje się nie wchodzić w rachubę, wobec regulacji proponowanej w art. 25 projektu. Regulację z art. 22 ust. 2 projektu można usunąć, gdyż przepis wydaje się dublować postanowienia art. 178 § 2 k.r. i op.
- 13) Jedną z kwestii kluczowych z punktu widzenia ochrony interesów klienta wydaje się kwestia wyceny nieruchomości, ponieważ na jej podstawie ustalana jest kwota, którą otrzymują kredytobiorca lub jego spadkobiercy w przypadku kiedy kredyt stanie się wymagalny i nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz instytucji kredytującej. W art. 32 ust. 1 stwierdza się, że instytucja kredytująca w uzgodnieniu z kredytobiorcą, spadkobiercami lub innymi wymienionymi tam osobami zleci rzeczoznawcy majątkowemu określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości. Ze względu jednak na kluczowość tej kwestii z punktu widzenia ochrony interesów kredytobiorcy i jego spadkobierców wskazane byłoby określenie w ustawie trybu postępowania w przypadku gdy:
- instytucja kredytująca nie może dojść do uzgodnienia z kredytobiorcą, spadkobiercami lub innymi uprawnionymi osobami w kwestii wyboru rzeczoznawcy majątkowego,
  - kredytobiorca, spadkobiercy lub inne uprawnione osoby nie akceptują wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę.

- 14) W art. 41 ust. 1 projektu wskazano 30 dniowy termin na odstąpienie od umowy bez podawania przyczyny. Wydaje się, że dla umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest on jednak zbyt krótki. Waga umowy i jej istotny wpływ na warunki życiowe kredytobiorcy (już do końca życia) przemawiałaby za przyjęciem dłuższego terminu.
- 15) Art. 42 ust. 1 stanowi, że kredytobiorca nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem od umowy z wyjątkiem odsetek. Natomiast ust. 4 przewiduje, że instytucji kredytującej nie przysługują w tym przypadku żadne opłaty z wyjątkiem bezzwrotnych kosztów poniesionych na rzecz organów administracji publicznej oraz kosztów notarialnych. Nie jest jednak jasne kto poniósłby w takim razie ww. koszty opłat na rzecz organów administracji publicznej oraz koszty notarialne (ust. 1 wydaje się wskazywać, że nie będzie to kredytobiorca, a ust. 4 – że nie będzie to instytucja kredytująca). W projekcie ustawy powinno to być w sposób jednoznaczny określone.
- 16) Tytuł rozdziału 13 *„Odpowiedzialność za długi spadkowe spadkobierców w związku z udzielonym spadkodawcy odwróconym kredytem hipotecznym”* nie odpowiada zawartości przepisów zamieszczonych w tym rozdziale. Pierwszy (art. 51 ust. 1) proponowany tam przepis odsyła do art. 1013 k.c., który jest przepisem od 1990 r. uchylonym. Art. 1031 k.c. (zakładając omyłkę pisarską w projekcie) dotyczy odpowiedzialności za długi, ale tylko przy przyjęciu spadku z dobrodziejstwem inwentarza. Drugi przepis (art. 52) dotyczy obliczania zachowku (Tytuł IV księgi czwartej k.c.). Tytuł ten jest odrębnym tytułem od Tytułu VII o odpowiedzialności za długi spadkowe. Przepisy k.c. nie używają pojęcia *„substrat zachowku”*. Trzeci przepis (art. 53) też nie dotyczy odpowiedzialności, lecz stanowi tylko o nieważności zapisów praw do nieruchomości obciążonej hipoteką z tytułu odwróconego kredytu. Nie jest jasne, dlaczego nieważny ma być zapis dokonany *„na rzecz osoby trzeciej”*, oraz kto w rozumieniu tego przepisu jest osobą trzecią, ani czy zapis dokonany na rzecz innych osób jest ważny. Prawo spadkowe odróżnia *„zapis zwykły”* (art. 968 k.c.) i *„zapis windykacyjny”* (art. 9811 k.c.), art. 53 projektu nie precyzuje, o jaki zapis chodzi.
- 17) W związku z koniecznością szczególnej ochrony osób korzystających z odwróconego kredytu hipotecznego nie jest zrozumiałe dlaczego, zgodnie z art. 55 projektu ustawy, do umów odwróconego kredytu hipotecznego nie mają być stosowane żadne przepisy przewidujące szczególną ochronę kredytobiorców przewidziane w ustawie o kredycie konsumenckim, skoro wybrane zapisy dotyczące tej ustawy stosuje się np. do zwykłego kredytu i pożyczki hipotecznej. Z punktu widzenia ochrony interesów nieprofesjonalnych uczestników rynku usług finansowych pożądana jest sytuacja odwrotna - ochrona osób korzystających z odwróconego kredytu hipotecznego powinna być silniejsza niż w przypadku innych kredytów i pożyczek hipotecznych.

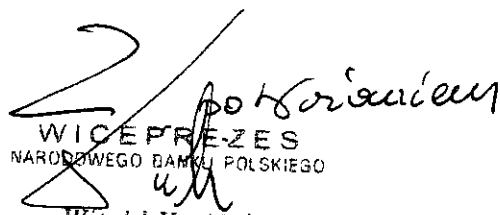
- 18) Rozważenia wymaga potrzeba (i ewentualny kształt) upoważnienia mającego być treścią art. 57 projektu. Jego obecna redakcja budzi bowiem wątpliwości. Art. 137 Prawa bankowego stanowi o zróżnicowanych w swym formalnoprawnym charakterze działaniach, które na jego podstawie podjąć może Komisja Nadzoru Finansowego. Przewiduje on wydanie uchwał o normatywnym charakterze, jak i rekomendacji, przy czym część upoważnień ma charakter obligatoryjny, a niektóre fakultatywny. Zróżnicowany też jest zakres spraw będących przedmiotem przewidzianych w tym artykule upoważnień. Zawarta w art. 57 projektu konstrukcja, oparta o zwrot „*określi w drodze uchwały, o której mowa w art. 137 ...*” nie daje odpowiedzi na pytanie, jaka uchwała i w oparciu o który punkt art. 137 Prawa bankowego ma być wydana.
- 19) Nie jest dostatecznie jasne znaczenie przepisu art. 58 wyłączonego – przy założeniu, że do omawianego kredytu stosuje się przepisy Prawa bankowego – stosowanie art. 69 i niektórych innych tego prawa. Wyłączenia dotyczą niektórych przepisów odnoszących się do kredytu zamieszczonych w grupie od art. 69 do 78a. Z kolei art. 3 odsyła do definicji z art. 69 i głosi, że omawiana umowa kredytu jest szczególnym rodzajem umowy kredytu określonej w art. 69, aczkolwiek art. 12 wymienia (w szczególności) składniki odwróconego kredytu. Taki sposób regulacji trudno uznać za przejrzysty. Powracając do art. 58, to powstaje pytanie, czy faktycznie wszystkie inne przepisy Prawa bankowego mają zastosowanie do odwróconego kredytu hipotecznego, w szczególności czy np. obsługa tego kredytu podlega przepisom art. 6a i nast. tego Prawa.
- 20) Zdaniem NBP termin *vacatio legis* (art. 60) – 30 dni od dnia ogłoszenia – ze względu na wagę regulowanych zagadnień powinien być znacznie dłuższy.
- 21) Uzasadnienie projektu zostało sporządzone na 4 stronach, a zatem – jak na proponowanie nowej instytucji prawnej powiązanej z prawem rzeczowym, prawem spadkowym i prawem bankowym – jest zbyt krótkie. Na dodatek wiele zdań uzasadnienia poświęcono ogólnym sprawom, celom ustawy, potrzebom ujęcia w ramy prawne kredytu odwróconego, ryzykom, lecz niewiele miejsca znalazło wyjaśnienie koncepcji prawodawczej tej ustawy oraz objaśnieniu poszczególnych przepisów, ich wzajemnego związku, zastosowanych odesłań i jurydycznej warstwie przyjętych rozwiązań. Tym samym uzasadnienie nie daje możliwości pełniejszej oceny ujętych w projekcie przepisów, w szczególności nie daje odpowiedzi w odniesieniu do szczegółowych pytań i wątpliwości, które rodzi treść projektu.

Tytułem przykładu wskazać można na następujące kwestie:

- projekt najczęściej używa terminu „nieruchomość” (np. art. 2 ust. 1 pkt 4, art. 2 ust. 2 pkt 4, art. 4 pkt 1, art. 8, art. 12 pkt 4 i 5); jaka jest relacja tych przepisów do zakresu i terminologii użytej w art. 1 i art. 5; jakie rodzaje praw ma na myśli art. 2 ust. 1 pkt 4;
- ze względu na sposób sformułowania art. 2, art. 4 i art. 12 nie jest czytelne, jakie kwestie mają być przedmiotem rozstrzygnięć ustawy, które kwestie pozostawia się do określenia w umowie, a jakie mają być przedmiotem prospektu informacyjnego;
- jaki jest związek pomiędzy art. 4 pkt 2 mówiącym o „określonym w ustawie prawie do nieruchomości”, a art. 1 i art. 5 w świetle których przedmiotem hipoteki na rzecz instytucji kredytującej mogą być wspomniane w tych przepisach prawa, w tym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędące „prawem do nieruchomości”;
- jaki jest związek pomiędzy art. 8 ust. 1 a przepisami art. 3 pkt 1 i art. 58;
- jaki jest cel art. 4 pkt 6 w kontekście treści art. 17 ust. 1;
- art. 12 pkt 10 mówi o jednej prowizji; o jakich prowizjach mowa w art. 45;
- co oznacza art. 12 pkt 17 i czy jest on spójny z art. 44;
- mając na względzie art. 4 pkt 16 i art. 17 ust. 1, co jest przedmiotem regulacji przewidzianej w art. 20 ust. 1;
- na czym ma polegać nieograniczona odpowiedzialność osobista kredytobiorcy lub jego spadkobierców, o której mowa w art. 28 i 29 projektu;
- jaki jest wzajemny związek przepisów zawartych w zdaniu pierwszym (obowiązek wstrzymania wypłat) i w zdaniu drugim (prawo wstrzymania wypłat) w art. 38, mający stanowić podstawę do umieszczenia ich w obrębie jednego artykułu;
- jakie porozumienie z kredytobiorcą ma na myśli art. 39 projektu; ani projekt, ani uzasadnienie nie wskazują, w jakich sytuacjach, w jakich terminach ma dochodzić do porozumienia, czy chociażby w jaki sposób ma być ono dokumentowane; czy ze względu na fakt, że przepisy tego artykułu przewidują istotne uprawnienia dla instytucji kredytującej, podstawowe kwestie dotyczące tego porozumienia nie powinny być jednak przedmiotem projektu.

22) Jak już wspomniano nowa instytucja prawna, jaką ma być odwrócony kredyt hipoteczny, powiązana będzie z regulacjami dotyczącymi prawa rzeczowego, spadkowego i bankowego. Dlatego też, poza podmiotami wskazanymi na str. 28 przekazanego dokumentu (str. 4

uzasadnienia) projekt powinien być również przedmiotem opinii Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, działającej przy Ministrze Sprawiedliwości na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 kwietnia 2002 r. w sprawie utworzenia, organizacji i trybu działania Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego (Dz. U. Nr 55, poz. 476, z późn. zm.).

  
WICEPREZES  
NARODOWEGO BANKU POLSKIEGO  
Witold Kozłowski

# ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

KRZYSZTOF PIETRASZKIEWICZ  
PREZES

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz. ....

Data wpływu 03.06.2013

Warszawa, dnia 28.05.2013

Pan  
Lech Czapla  
Szef  
Kancelarii Sejmu

*szanowny Panie Ministrze,*  
w nawiązaniu do pisma skierowanego przez Pana do Związku Banków Polskich nr GMS-WP-173-144/13 z dnia 8 maja 2013 r., przekazuję uwagi ZBP dotyczące przedłożonego Projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, wniesionym przez Koło Parlamentarne SLD (projekt z dnia 2 kwietnia 2013 r.).

*W wyrazach szacunku  
inf.*



## ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

---

**U W A G I**  
**Związku Banków Polskich**  
**do Projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym,**  
**wniezionym przez Koło Parlamentarne SLD (projekt z dnia 2 kwietnia 2013 r.)**

Związek Banków Polskich bardzo pozytywnie ocenia podjęcie przez Parlamentarzystów inicjatywy przygotowania przepisów regulujących problematykę odwróconego kredytu hipotecznego.

Przedłużające się bowiem prace nad projektem ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym w oparciu o założenia przygotowane przez Ministerstwo Finansów powodują, iż, ze względów na obowiązujące przepisy banki, nie mogą one oferować takich produktów. „Model sprzedażowy”, o którym jest także mowa w Uzasadnieniu do analizowanego Projektu, może stwarzać większe ryzyko dla potencjalnych beneficjentów, a także dla sektora bankowego – można liczyć się z sytuacją, iż beneficjenci będą nieświadomi, iż oferowane instrumenty nie podlegają nadzorowi finansowemu. Należy poważnie wziąć pod uwagę, iż osoby w wieku senioralnym mogą mieć trudności w zrozumieniu mechanizmów funkcjonowania odwróconego kredytu hipotecznego. Kilka tygodni temu Związek wystosował odpowiednie pisma do Pana Premiera J. Piechocińskiego oraz Pana Premiera J. Rostowskiego, w których wskazywał na ten problem i potrzebę zintensyfikowania prac rządu na tym zagadnieniu

I. Uwagi ogólne

1. Należy zwrócić uwagę, iż banki zobowiązane są, przepisami prawa, do monitorowania wartości zabezpieczenia przez cały okres kredytowania, co wymagać będzie od banku aktualizacji operatów szacunkowych. Rekomendacja S Komisji Nadzoru Finansowego wymaga, aby aktualizacja miała miejsce przynajmniej raz w roku, w zależności od zmian sytuacji na rynku nieruchomości. Tym samym, w zależności od długości okresu kredytowania, koszty aktualizacji wyceny zabezpieczenia muszą być brane pod uwagę przy określaniu poziomu wskaźnika wartości kredytu do zabezpieczenia (LTV). Będą one konfrontowane z

oczekiwaniami beneficjenta co do wartości odwróconego kredytu hipotecznego. Tym samym wypłata środków z tytułu umowy może być wstrzymana w przypadku osiągnięcia przyjętego wskaźnika zadłużenia do wartości zabezpieczenia - okres wypłaty środków zostaje ustalony w umowie, o ile kredytobiorca wybierze formę wypłaty w postaci świadczeń okresowych.

2. W projekcie ustawy wprowadzono instytucję prospektu informacyjnego. Sugerujemy używanie terminu „formularza informacyjnego”, który to dokument został już wprowadzony przez ustawę o kredycie konsumenckim. Zawartość obu tych dokumentów jest zresztą zbieżna, a sformułowanie „prospekt emisyjny” jest przez klientów raczej kojarzone z instrumentami finansowymi oferowanymi na rynku kapitałowym.
3. Autorzy Projektu proponują, aby w terminie do 30 dni od dnia nabycia prawa do nieruchomości instytucja kredytująca, w uzgodnieniu z kredytobiorcą, spadkobiercami kredytobiorcy lub kuratorem, zlecała rzeczoznawcy majątkowemu określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości. Zgodnie z wymogami instytucja kredytująca ma prawo do weryfikacji wartości nieruchomości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego, w szczególności poprzez dokonanie oceny założeń i parametrów przyjętych dla potrzeb operatu szacunkowego, na podstawie dostępnych baz danych o rynku nieruchomości. ZBP proponuje, aby podstawą do rozliczenia wierzytelności z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego stanowiła uzgodniona pomiędzy stronami wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym lub wartość nieruchomości zweryfikowana przez instytucję kredytującą, jeżeli weryfikacja została przeprowadzona. Ustalenie podstawy do rozliczenia umowy powinno być przez strony potwierdzone pisemnie.
4. Autorzy Projektu zakładają, iż instytucja kredytująca przekazuje kwotę rozliczenia nie później niż w terminie 30 dni od dnia ustalenia podstawy do rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego (sporządzenia operatu szacunkowego). Interpretując ten zapis należy rozumieć, iż bez względu na to, czy nieruchomość została sprzedana przez bank po nabyciu prawa przez niego do nieruchomości, bank jest zobowiązany do wypłaty kwoty rozliczeniowej w ciągu 30 dni. Takie ostre kryterium czasowe (niekoniecznie odpowiadające okresowi sprzedaży nieruchomości na rynku wtórnym przez jakiegokolwiek właściciela) może, z jednej strony, powodować obniżenie poziomu LTV przez instytucję kredytującą z uwagi na ryzyko nie sprzedania nieruchomości w tym czasie w uzgodnionej podstawie rozliczenia, a z drugiej strony będzie wpływało na wysokość samej podstawy rozliczenia, która będzie musiała być dostosowana do aktualnych warunków rynkowych – dostosowanie ceny sprzedaży do potencjalnego popytu na nieruchomości, co może ograniczać potencjalne dochody spadkobierców. Proponujemy zastosowanie wymogu rachunku powierniczego, z którego, w określonej części, spadkobiercy będą mogli otrzymać środki. A po faktycznej sprzedaży nieruchomości, następowaloby ostateczne rozliczenie pomiędzy bankiem i spadkobiercami.



5. Zdaniem ZBP wymaga doprecyzowania kwestia rozumienia pojęcia wartości nieruchomości. Używane w Projekcie pojęcia są niespójne. Raz mówi się o wartości nieruchomości (Potrzeba i cel uchwalenia ustawy), innym razem o wartości rynkowej nieruchomości (Rozliczenie wierzytelności z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego). Przyjęcie wartości rynkowej nieruchomości, jako podstawy do wyliczenia kwoty podlegającej rozliczeniu powodować może, iż bank nie odzyska kwoty kredytu w przypadkach, gdy sprzeda nieruchomości za cenę niższą niż wartość rynkowa tej nieruchomości. Ponieważ bank nie będzie mógł żądać zaspokojenia z innych składników majątku kredytobiorcy / spadkobierców przyjęcie takiego rozwiązania spowoduje, że banki będą ograniczać LTV w momencie ubiegania się o kredyt.
6. Zgodnie z art. 40 projektu kredytobiorca będzie miał prawo, bez podania przyczyny, odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy. Sektor bankowy proponuje wprowadzenie okresu 14 dni na zastanowienie się i ewentualne odstąpienie od umowy, tak jak jest to zastosowane w ustawie o kredycie konsumenckim.
7. Art. 45 ust. 3 przyjmuje, iż za wcześniejszą spłatę odwróconego kredytu hipotecznego kredytodawca nie może zastrzec prowizji. W naszej opinii, ograniczenie banku w zastosowaniu opłaty (uzasadnionej ekonomicznie) z tytułu wcześniejszej spłaty będzie skutkowało zwiększeniem kosztów kredytu z uwagi na obowiązek banku określenia ryzyka związanego z wcześniejszą spłatą.
8. Proponowany Projekt nie uwzględnia ustawowego zakazu zmiany przeznaczenia stanowiącej zabezpieczenie kredytu nieruchomości na przykład poprzez najem/podnajem. Może to stwarzać dodatkowe ryzyko dla instytucji kredytującej w przypadku odmowy wyprowadzenia się najemcy z zajmowanej nieruchomości.
9. Projekt zakłada, iż na instytucji kredytującej ciążyą przedumowne obowiązki informacyjne, m.in. należy podać klientowi przewidywaną całkowitą kwotę kredytu. W przypadku przejścia obowiązków przez bank związanych z utrzymaniem nieruchomości w wyniku pełnomocnictwa (nie dającego się przewidzieć w momencie podpisywania umowy kredytowej), bank może rozliczyć koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, łącznie z podatkami, opłatami, składkami ubezpieczeń itp. m.in. poprzez powiększenie kwoty aktualnego zadłużenia – taka sytuacja spowoduje trudność w oszacowaniu całkowitej kwoty kredytu. Z uwagi na brak możliwości oszacowania tych kosztów i ich ewentualnego wystąpienia, ZBP proponuje, aby nie uwzględniać ich w wyliczaniu rocznej rzeczywistej stopy procentowej.
10. Uszczegółowienia wymaga zaproponowane w Projekcie rozumienie prawa własności ułamkowej, które może funkcjonować jako odrębna własność nieruchomości. Nie powinno być problemów z ustanowieniem zabezpieczenia hipotecznego na części ułamkowej nieruchomości, ale problemem staje się sposób, w jaki bank miałby tę ułamkową część zbyć i zaspokoić się z tytułu udzielonego odwróconego kredytu hipotecznego. Ponadto Projekt zakłada

możliwość ustanawiania zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości - oznaczałoby to, że w przypadku gdy nieruchomość jest własnością kilku osób, a tylko jedna korzysta ze środków z odwróconego kredytu to, pozostali współwłaściciele, nie korzystając z środków pochodzących z kredytu, wyraziwszy zgodę na obciążenie nieruchomości hipoteką, będą odpowiadać majątkiem - co prawda jest to rozwiązanie stosowane w "tradycyjnym" kredycie, jednakże cel ustawy powinien zmierzać do zaspokojenia osób starszych z wyłączeniem grona innych osób.

11. Dodatkowo proponujemy, aby obowiązek poinformowania banku o zbyciu nieruchomości ciążył również na kredytobiorcy, gdyż jest możliwa sytuacja, w której w trakcie sporządzania umowy kupna sprzedaży notariusz stwierdzi brak wpisanej hipoteki na rzecz banku, z uwagi na nieodległy okres czasu pomiędzy zawarciem umowy odwróconego kredytu i sprzedaży nieruchomości, w którym hipoteka nie została jeszcze wpisana. Ustawowy obowiązek wobec kredytobiorcy będzie ograniczał ryzyko banku.
12. Określona w art. 47 projektu „sankcja kredytu darmowego” jest co prawda instytucją prawną wykorzystywaną w ustawie o kredycie hipotecznym, jednak nie przystaje ona do specyfiki odwróconego kredytu hipotecznego. W tym wypadku bank nie wypłaca kredytobiorcy kapitału kredytu, ale środki, które pomniejszają wartość zabezpieczenia kredytu. W „tradycyjnym” kredycie stanowiłoby to ratę odsetkową. Spłata kapitału odwróconego kredytu hipotecznego następuje z pozostałej wartości nieruchomości stąd właśnie nazwa „odwróconego kredytu”.
13. ZBP zwraca uwagę, iż w Projekcie nie jest wprost określone, iż raty odwróconego kredytu hipotecznego wypłacane kredytobiorcy nie będą traktowane jako dochód podatkowy beneficjenta, czyli nie będą podlegały podatkowi dochodowemu od osób fizycznych. Z punktu widzenia potencjalnych kredytobiorców takie rozwiązanie wpłynęłoby w znaczący sposób na postrzeganie atrakcyjności tego produktu.
14. ZBP postuluje doprecyzowanie procesu informowania o śmierci i ustalania katalogu spadkobierców. Z założeń wynika, że jest to odpowiedzialność kredytodawcy - oznaczałoby to, że to banki będą musiałyby przeprowadzać quasi-postępowania spadkowe (łącznie z np. testamentowymi) bez domniemań i ochrony błędnych decyzji wynikających z kpc i kc z jakich korzystają orzeczenia sądów. To generowałoby ryzyko związane z prowadzeniem rozliczeń i wypłat ze spadkobiercami, a także ewentualnych sporów sądowych z osobami, które uznają się za niesłusznie pominięte przez bank. W tym kontekście należy także negatywnie ocenić postanowienia art. 20 Projektu, który nakłada na banki obowiązek właściwego prowadzenia niezwykle szerokich poszukiwań ewentualnych spadkobierców, co powodowałoby znaczące koszty oraz wydłużałoby procedurę. Obowiązek ten dotyczyłby banków nawet sytuacji, gdy spadkobiercy zostaliby wskazani bezpośrednio w umowie kredytowej. Proponujemy, aby przy ustaleniu kręgu spadkobierców korzystać z instytucji stwierdzenia nabycia spadku i dopiero na tej podstawie dokonywać rozliczenia ze

spadkobiercami. W konsekwencji bank powinien być uprawniony do wszczęcia takiego postępowania przed sądem.

15. W Projekcie wprowadzono zasadę, iż nie można stosować innych zabezpieczeń odwróconego kredytu hipotecznego, niż hipoteka. Jedyną umową dodatkową którą musi zawrzeć kredytobiorca jest umowa ubezpieczenia nieruchomości. ZBP postuluje dopuszczenie dodatkowego zabezpieczenia jakim jest cesja polisy ubezpieczenia oraz np. zabezpieczenia przejściowe.

16. Wydaje się, że w kontekście odwróconego kredytu hipotecznego należy także pamiętać o potrzebie wykreowania usług doradczych. Usług, które będą bezpłatne, świadczone przez profesjonalistów na rzecz beneficjentów odwróconego kredytu hipotecznego, usług oferowanych przez gminy, związki zawodowe, związki emerytów i rencistów, czy np. związki profesji (np. lekarzy dla lekarzy). Czytanie całości zapisów umowy kredytowej nie jest powszechne, nie mówiąc o jej pełnym zrozumieniu i posiadaniu świadomości o potencjalnych rodzajach ryzyka.

## II. Uwagi szczegółowe

Art. 8 ust 2. Wydaje się, że w tym wypadku należy raczej mówić o zabezpieczeniu zobowiązań kredytobiorcy.

Art. 31. 1. ZBP zwraca uwagę, iż istnieje ryzyko prawne, w którym po hipotece banku udzielającego odwróconej hipoteki pojawi się hipoteka na kolejnym miejscu (np. ustanowiona na rzecz spadkobierców i oczywiście bez zgody banku) i po wygaśnięciu pierwszej hipoteki spowoduje pomniejszenie rynkowej wartości nieruchomości. Z uwagi na takie sytuacje widzimy konieczność, by w ustawie pojawił się zapis analogiczny do obecnych postanowień regulacji windykacyjnych – przejęcie nieruchomości = wygaszenie wszelkich obciążeń na nieruchomości.

Art. 33 ust 3 – Wątpliwość budzi uzasadnienie dla wprowadzania obowiązku przekazywania spadkobiercom informacji o fakcie, przewyższania przez podstawę do rozliczenia wartości wierzytelności instytucji kredytującej w kontekście treści art. 27. Należałoby wyraźnie wskazać, że informacja tych osób odbywa się w zależności od konkretnego stanu faktycznego.

Art. 36 – treść tego przepisu w proponowanym brzmieniu może spowodować, iż w sytuacji gdy kredytobiorca będzie posiadał jakiegokolwiek zobowiązania na dzień udzielania odwróconego kredytu hipotecznego, zmaleją jego szanse na otrzymanie takiego kredytu. Bardziej efektywnym rozwiązaniem może być raczej odniesienie się do wierzytelności zabezpieczonych hipoteką.

*Opracował Bolesław Meluch na podstawie uwag banków  
Akceptował: Norbert Jeziolowicz*

*Warszawa, dnia 27 maja 2013 r.*