



Warszawa, dnia 02 lipca 2013 r.

**Polska Federacja Stowarzyszeń  
Rzecznawców Majątkowych  
ul. Nowogrodzka 50/430  
00-695 Warszawa**

**Szanowny Pan  
Piotr Piłat  
Dyrektor Departamentu Rozwoju Rynku Finansowego  
w Ministerstwie Finansów**

W odpowiedzi na Państwa pismo przesłane drogą elektroniczną w dniu 20 czerwca 2013 roku (**znak: FN-1/0301/A/2/31/RWPD-57389/2013**) dotyczące konsultacji poselskiego **projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym** (druk nr 1442) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych przekazuje poniższą opinię.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych pozytywnie ocenia inicjatywę ustawowego uregulowania usługi finansowej jakim jest tzw. odwrócony kredyt hipoteczny, która to usługa może być oferowana przez podmioty działające pod nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego.

Za uzasadnione uważamy przyjęte przez projektodawców założenie, że podstawę do ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego ma stanowić wartość rynkowa 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.), określana przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w art. 174 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co wynika z art. 9 projektu ustawy. Uwzględniając cel wprowadzenia nowej instytucji, jaką jest odwrócony kredyt hipoteczny, oraz docelową grupę kredytodawców, o której mowa w uzasadnieniu do tego projektu, a także biorąc pod uwagę



skutki „majątkowe” mogące wynikać z zawierania umów opartych na projektowanej ustawie, niezwykle istotna jest precyzja w ustawowym wskazaniu sposobu określania wartości nieruchomości. Oparcie się na wartości rynkowej nieruchomości określanej przez niezależnego, zarówno od Kredytodawcy, jak i Kredytobiorcy eksperta, jakim jest osoba posiadająca uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości, prowadzi do obiektywizacji zarówno procedury udzielania kredytu, jak również rozliczenia wierzytelności z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego z kredytobiorcą, spadkobiercami kredytobiorcy, wykonawcą testamentu lub kuratorem. Profesjonalnie i niezależnie od procesu decyzyjnego określona wartość nieruchomości ma również znaczenie w przypadku zaspokojenia z innych składników majątku kredytodawcy lub jego spadkobierców w przypadku określonym w art. 30 projektu ustawy.

Wydaje się również uzasadnione, żeby w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym w sposób jednoznaczny wskazać, że czynności związane z monitorowaniem wartości nieruchomości w okresie kredytowania będą wykonywali niezależni od instytucji kredytującej rzeczoznawcy majątkowi.

Powyższe uwagi są zgodne z uregulowaniami zawartymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.). Chcielibyśmy zauważyć, że z art. 149 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że przepisy rozdziału 1 „Określanie wartości nieruchomości” działu IV tej ustawy pt. „Wycena nieruchomości” stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. Tym samym regulacje zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami mają również zastosowanie do określania wartości nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

Żywiąc nadzieję, że nasze uwagi mogą być przydatne w dalszych pracach nad projektem ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, deklarujemy wolę współpracy w poszukiwaniu najlepszych rozwiązań dotyczących tej nowej usługi finansowej.

PREZYDENT  
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

*Krzysztof Bratkowski*  
Krzysztof Bratkowski