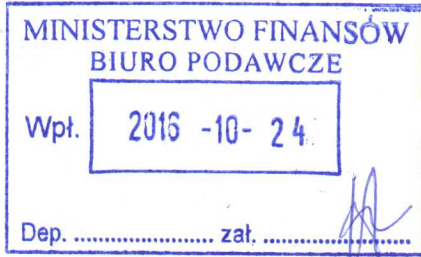




LdL-107/2016



Szanowny Pan

Piotr Nowak

Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów

Dotyczy: pisma FN1.700.6.2016.OLT

*Szanowny Panie Ministrze*

W odpowiedzi na pismo Pana Ministra z dnia 14 października 2016r. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych wnosi uwagi do treści projektu ustawy o kredycie hipotecznym w wersji z dnia 14 października 2016r.

**Uwaga 1.** W art. 21 ust.8 proponujemy dodać po ostatnim słowie ..."oraz w standardach wyceny".

Proponowana treść tego przepisu po zmianie brzmiałaby:

Art.21 ust 8. Jeżeli kredytodawca wymaga przeprowadzenia wyceny nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej wycena ta powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r poz 1174/,zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami „ oraz, przepisach wydanych na podstawie art.159 tej ustawy **oraz w standardach wyceny** .

#### **Uzasadnienie uwagi nr 1**

Punkt 26 preambuły Dyrektywy2014/17/UE w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi zawiera wskazówki dotyczące kwalifikacji niezbędnych do wykonywania wyceny:

„Ważne jest zapewnienie, by nieruchomość mieszkalna była odpowiednio wyceniona przed zawarciem umowy o kredyt oraz – w szczególności jeżeli wycena dotyczy pozostałej do spłaty części zobowiązania konsumenta – w razie zaległości w spłacie. **W związku z tym państwa członkowskie powinny zapewnić istnienie wiarygodnych standardów wyceny.** Aby standardy wyceny można było uznać za wiarygodne, powinny one uwzględniać międzynarodowo uznane standardy wyceny, w szczególności standardy opracowane przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny, Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych lub Królewski Instytut Rzecznawców Majątkowych. Te międzynarodowo uznane standardy wyceny obejmują zasady wysokiej rangi, które wymagają od kredytodawców m.in. przyjęcia i przestrzegania odpowiednich wewnętrznych procesów zarządzania ryzykiem i procesów zarządzania zabezpieczeniami, obejmujące należyte procesy wyceny, przyjęcia standardów i metod wyceny prowadzących do realistycznych i uzasadnionych wycen nieruchomości, aby zapewnić, by wszystkie sprawozdania z wyceny były przygotowywane z odpowiednią biegłością zawodową i odpowiednią starannością, a także by rzeczoznawcy spełniali określone wymogi dotyczące kwalifikacji oraz by prowadzić właściwą, kompleksową i wiarygodną dokumentację wyceny zabezpieczeń.”

Przepisy ustawy i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości , ze względu na swoją ogólnikowość są niewystarczające dla zapewnienia prawidłowości wyceny i dlatego proponujemy rozszerzenie tego katalogu o standardy wyceny.

**Uwaga 2.** W art. 21. ust.9 proponujemy po słowie „przez” dodać słowo „niezależnego”

Proponowana treść tego artykułu , po zmianie brzmiałaby:

Art.21 ust.9 *Wycena nieruchomości , o której mowa w ust.8, jest dokonywana przez **niezależnego** rzeczoznawcę majątkowego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.*

**Uzasadnienie uwagi nr2**

Artykuł 19 Dyrektywy 2014/17/UE w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi określa, że:

1. Państwa członkowskie zapewniają, by na ich terytoriach opracowywano **wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych** dla celów udzielania kredytów... Państwa członkowskie nakładają na kredytodawców wymóg zapewniania, by takie standardy były stosowane podczas przeprowadzania wyceny nieruchomości lub by podejmowały rozsądne działania zmierzające do zapewnienia, by takich standardów przestrzegano, gdy wycenę przeprowadza strona trzecia. Gdy organy krajowe są odpowiedzialne za regulowanie działalności **niezależnych rzeczoznawców** przeprowadzających wyceny nieruchomości, zapewniają, by działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi.

Zacytowany wyżej Art.19 Dyrektywy podkreśla zarówno niezależność rzeczoznawców jak i konieczność opracowania wiarygodnych standardów wyceny .

Wprowadzenie powyższych korekt proponujemy dla zapewnienia zgodności przepisów krajowych z Dyrektywą UE.

Z poważaniem

PREZYDENT  
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

*Marek Wiśniewski*  
Marek Wiśniewski