

Prace nad Ustawą o kredytach związanych z nieruchomościami (implementacja Dyr. hipotecznej)

MF przedłożyło Fundacji do zaopiniowania II wersję założeń do projektu Ustawy o kredycie hipotecznym.

Celem nowej ustawy jest zaimplementowanie do polskiego porządku prawnego wymogów tzw. Dyrektywy hipotecznej.

Z zadowoleniem odnotowaliśmy, że większa część uwag zgłoszonych dotychczas przez Fundację Hipoteczną na wcześniejszym etapie konsultacji przedmiotowego aktu została uwzględniona przez MF.

Do nowości - zaproponowanych w bieżącej wersji założeń - lub kwestii wymagających dalszego rozstrzygnięcia należą m.in.:

- Nowa ustawa będzie miała zastosowanie do **wszystkich kredytów udzielonych konsumentowi**, zabezpieczonych na nieruchomościach (zarówno mieszkalne, jak i komercyjne);
- Uregulowano **zasady wynagrodzenia dla KNF** za sprawowanie nadzoru nad instytucjami niekredytowymi i pośrednikami;
- Weryfikacja **polityki wynagradzania personelu** – wątpliwość czy KNF ma uprawnienie w tym zakresie (z dyrektywy ono nie wynika); ponadto: uzależnienie polityki wynagrodzeń od czynników związanych z jakością pracy, z uwzgl. ocen okresowych oraz reklamacji konsumentów
- Do rozstrzygnięcia nadal pozostaje szereg uwag dot. wymogów wiedzy i kompetencji personelu – w szczeg. podtrzymujemy nasz postulat dot. **zróżnicowania poziomu ww. wymogów** mających zastosowanie do personelu kredytodawców/pośredników/wyznaczonych przedstawicieli oraz osób zarządzających ww.
- Okres przejściowy na stosowanie dotychczasowego **Formularza**

Informacyjnego – podniesiono z 6M do 12M

- **Czas na zastanowienie** się dla konsumenta – skrócono z 10 dni do 7 dni
- Termin ‘doradca kredytowy’ zostanie zastrzeżony
- Zniesienie procentowego limitu **opłaty za wcześniejszą spłatę**
- Utrzymanie sankcji **kredytu darmowego** przy złamaniu obowiązków informacyjnych w zakresie umowy kredytu (dotychczas sankcja wynikała z Ust. o kred. konsum.)
- Doprecyzowano warunki dopuszczenia do działalności instytucji niekredytowych.

Fundacja, we współpracy z Grupami Roboczymi (gł. GR Ochrona Konsumenta, GR Ekonomiczna, GR Prawna) opracowała stanowisko do ww. projektu, przekazane do MF w dniu 27/02/2015.

Nowa zakładka FKH na Mapie Hipotecznej – monitoring konsultacji Ustawy hipotecznej:

W celu usprawnienia wewnętrznych prac nad wdrożeniem dyrektywy, FKH zamieściła na swojej Mapie Kredytu Hipotecznego nową zakładkę *Dyrektywa hipoteczna 2014/17/UE*, poświęconą przebiegowi konsultacji (dostęp dla członków Fundacji).

O nowej ustawie będziemy mówić także podczas **konferencji „Nowe standardy kredytów hipotecznych”** w dn. 25-26/03/2015, nad którą Fundacja Hipoteczna objęła patronat.

Trwają prace nad ustawą regulującą działalność tzw. parabanków.

MF zakończyło etap konsultacji nad projektem ustawy o zmianie ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym, ustawy Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw.



Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



Główne założenia aktu:

1. Sprecyzowano zasady prowadzenia postępowania wyjaśniającego przez KNF.
2. Maksymalne kary za prowadzenie działalności bankowej bez zezwolenia: 5 lat pozbawienia wolności (obecnie: 3 lata); 10 mln zł grzywny (obecnie: 5 mln zł).
3. Wprowadzenie limitu wysokości odsetek za opóźnienia w spłacie rat: 6x poziomu stopy kredytu lombardowego NBP oraz limitu dotyczących maksymalnej wysokości pozaodsetkowych kosztów kredytu (nie wyższa od sumy 25% całkowitej kwoty kredytu oraz 30% całkowitej kwoty kredytu wyrażonej w stosunku rocznym).
4. Gdy pożyczkodawca udzieli danemu konsumentowi kolejnych kredytów w okresie 120 dni od daty wypłaty tego pierwszego, wtedy całkowitą kwotą kredytu jest całkowita kwota tego pierwszego zobowiązania. Natomiast całkowitym kosztem kredytu, z wyłączeniem odsetek, jest suma całkowitych kosztów wszystkich kredytów udzielonych w tym czasie.
5. Firmy pożyczkowe i banki będą mogły wymieniać informacje w ramach BIK na zasadzie dobrowolności i wzajemności oraz za zgodą konsumenta.

“III Spotkanie z Listem Zastawnym” zorganizowane przez Fundację we współpracy z Societe Generale CIB.

W dniu 15 stycznia 2015 r. Fundacja Hipoteczna we współpracy z bankami hipotecznymi i przy wsparciu Societe Generale CIB, zorganizowała III Spotkanie z Listem Zastawnym.

Było to kolejne wydarzenie z serii comiesięcznych spotkań poświęconych edukacji inwestorskiej i promocji polskich listów zastawnych, jak również wymianie najnowszych informacji z rynku i legislacji.



Styczeniowe „Spotkanie...” poświęcone było między innymi zagadnieniom pozycjonowania polskich listów zastawnych na rynku europejskim. Przybliżone zostały również kwestie związane z optymalizacją kosztów refinansowania listami zastawnymi oraz zalety inwestowania w ten produkt w europejskiej perspektywie.



Spotkanie poprowadził p. Ralf Grossmann – (szef Global Covered Bond Origination, Societe Generale), zaś jednym z punktów agendy był wywiad z Sekretarzem Generalnym European Covered Bond Council – p. Luca Bertalot.



Kolejne Spotkanie z Listem Zastawnym organizujemy we współpracy z bankiem Credit Suisse.



Członkowie
Rady
Programowej
Fundacji:



Bank Polski



Prace nad nowelizacją ustawy i listach zastawnych i bankach hipotecznych

Projekt noweli realizujący założenia przyjęte przez Radę Ministrów w sierpniu 2014 r., prowadzony przez resort finansów, został przygotowany przez Rządowe Centrum Legislacji.

Na forum FKH prowadzone są dalsze ekspertyzy w zakresie dostosowania prawnej infrastruktury dla listów zastawnych do wyzwań stawianych przez europejski rynek kapitałowy oraz agencje ratingowe.

W stosownych grupach roboczych i komitetach trwają prace nad praktycznymi aspektami prowadzenia testów koniecznych dla uwiarygodnienia pełnej i terminowej obsługi listów zastawnych.

W lutym 2015r. obradowali członkowie Komitetu Sterującego zarządów banków / emitentów listów zastawnych celem wypracowania wspólnych rozwiązań dla obowiązków monitoringu wymagań i limitów działalności banku hipotecznego według przepisów obowiązujących oraz projektowanych. Prowadzona jest również ekspertyza odnośnie barier dla zagranicznych emisji listów zastawnych oraz platforma przejrzystego prezentowania parametrów emisji dla inwestorów krajowych i zagranicznych.

Ostatnie emisje listów zastawnych:

W II połowie lutego 2015 r. mBank Hipoteczny dokonał 2 emisji LZ: na kwotę 200 mln zł oraz na kwotę 20 mln euro. Obie emisje mają 7-letni termin wykupu.

Obradowały dwie Grupy Robocze: GR Banki i Deweloperzy oraz GR Egzekucyjna

FKH zorganizowała kolejne posiedzenia Grup Roboczych, zrzeszających reprezentację banków – liderów polskiego biznesu hipotecznego.

W siedzibie FKH odbyło się kolejne posiedzenie GR Egzekucyjnej (04/12/2014). Przedyskutowano i rozstrzygnięto zagadnienia w zakresie następujących tematów:

1. Czy przelew wierzytelności kredytobiorcy na bank chroni przed zajęciem komorniczym innych wierzycieli? Z jakich konstrukcji prawnych korzystać i jakich argumentów używać, by przelew był skuteczny względem innych wierzycieli kredytobiorcy?
2. Czy możliwa jest egzekucja na podstawie aktu notarialnego, w którym dłużnik poddał się egzekucji przeciwko następcom prawnym dłużnika, w szczególności przeciwko jego spadkobiercom?
3. Możliwość udzielenia kredytu na nabycie nieruchomości, z której jest prowadzona egzekucja
4. Czy możliwe jest skuteczne złożenie wniosku o wpis hipoteki w przypadku, gdy w księdze wieczystej nieruchomości istnieją wpisy dotyczące toczącej się egzekucji – problem na tle art. 930 KPC?
5. Czy w przypadku obciążenia nieruchomości na rzecz Funduszu Sekurytyzacyjnego mają również zastosowanie zapisy art. 930 KPC?
6. Dopuszczalność udzielenia komornikowi kredytu lub pożyczki na potrzeby konsumenckie oraz kredytu na potrzeby związane z prowadzoną przez niego działalnością; Czy komornik jest przedsiębiorcą czy też nie? Czy w przypadku udzielenia mu kredytu może być on spłacany z sum uzyskanych z prowadzonych przez niego egzekucji?
7. Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości a ujawniony w księdze wieczystej sposób korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników; Zniesienie współwłasności.

W dn. 26/02/2015 miało miejsce kolejne posiedzenie GR Banki i Deweloperzy. Członkowie Grupy przeanalizowali m.in. następujące zagadnienia:



Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



1. Sposób wyodrębnienia lokali w inwestycjach realizowanych etapami na jednej nieruchomości
2. Kontrola realizacji inwestycji
3. Wpłaty i wypłaty z rachunku powierniczego – porównanie praktyki bankowej
4. Kredytowanie deweloperów – zagadnienia problemowe

Ministerstwo Sprawiedliwości przygotowało poradnik dot. nowych zasad upadłości konsumenckiej.

W związku z wejściem w życie w dn. 31/12/2014 nowych przepisów dot. przeprowadzania upadłości konsumenckiej, MS opublikowało broszurę, której celem jest zaznajomienie konsumentów z nowymi zasadami.

Poradnik został przygotowany przez Członków Zespołu Ministra Sprawiedliwości ds. nowelizacji Prawa upadłościowego i naprawczego i zawiera m.in. informacje na temat:

- jakie są konsekwencje postępowania upadłościowego wobec konsumenta
- kto i kiedy może złożyć wniosek o ogłoszenie upadłości konsumenckiej
- jak przebiega postępowanie upadłościowe wobec konsumenta
- jakie dokumenty zgromadzić i jak złożyć wniosek o ogłoszenie upadłości
- czym jest plan spłaty i jak zawrzeć układ ze swoimi wierzycielami
- do którego sądu należy złożyć wniosek o ogłoszenie upadłości.

Broszurę można pobrać w formie elektronicznej np. ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości bądź UOKiK.

Aktualizacja „Informacji o ryzykach kredytu

hipotecznego” rozesłana do banków

Jak co kwartał, Fundacja Hipoteczna przygotowała dla swoich banków członkowskich nową wersję „Informacji o ryzykach kredytu hipotecznego” (realizującą w szczególności zalecenia Rekomendacji S, pkt. 25).

Bieżąca wersja „Informacji o ryzykach” została **wyjątkowo** opracowana w oparciu o dane na 30 stycznia 2015 roku – kolejne aktualizacje będą realizowane w trybie tradycyjnym, czyli na koniec każdego kwartału.

„Informacja dla kredytobiorców” ma zastosowanie do wszystkich (nie tylko walutowych) kredytów mieszkaniowych dla konsumenta. Zgodnie w wymogiem Rekomendacji, w broszurze przekazujemy m.in. informacje o wysokości rat kredytu w funkcji okresu kredytowania, ryzyku stopy procentowej, ryzyku zmiany cen zabezpieczenia kredytu hipotecznego oraz ryzyku walutowym.

Na wniosek banków członkowskich, kolejne wydania „Informacji o ryzykach” zostaną **rozszerzone o kolejne symulacje**, realizujące najnowsze zalecenia KNF dot. przekazywania konsumentom informacji o ryzyku stopy procentowej kredytów hipotecznych.

Aktualne wydania „Informacji o ryzykach” można pobrać ze strony internetowej Fundacji:

<http://fundacja1.home.pl/ehipoteka/pol/Ochrona-konsumenta/Dokumenty-i-opracowania>

UOKiK: postępowania wyjaśniające wobec banków, które oferowały kredyty w CHF

W dn. 20/01/2015 Prezes UOKiK wszczął postępowanie wyjaśniające wobec banków, które oferowały kredyty w CHF.

Urząd sprawdza wzorce umowne oraz analizuje praktyki banków w zakresie



Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



oferowania ww. produktów. W szczególności, Urząd weryfikuje:

- czy bank będzie uwzględniał ujemny wskaźnik LIBOR przy ustalaniu oprocentowania kredytu,
- czy będzie żądał ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia w sytuacji wzrostu salda kredytu w efekcie zmian kursowych.

Zdaniem UOKiK, banki **powinny** uwzględniać ujemny wskaźnik LIBOR oraz **nie powinny** żądać dodatkowego zabezpieczenia kredytu w ww. sytuacji rynkowej.

W efekcie przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, UOKiK zaczął publikować na swojej stronie www zestawienie zawierające informacje na temat:

- wysokości kursów kupna i sprzedaży CHF stosowanych przez banki,
- uwzględniania przez banki ujemnej stawki bazowej LIBOR,
- uwzględniania przez banki ujemnej stopy oprocentowania,
- oferowania kredytobiorcom zawieszenia spłaty kredytu,
- umożliwiania wydłużenia okresu kredytowania,
- umożliwiania przewalutowania kredytu po kursie niższym niż wskazany w tabeli kursowej banku.

Fundacja Hipoteczna patronowała konferencjom poświęconym nowoczesnemu systemowi wyceny nieruchomości komercyjnych.

Konferencje, zorganizowane przez Polski Instytut Wyceny oraz realexperts.pl sp. z o.o., odbyły się w styczniu i lutym 2015 r. w Warszawie i Katowicach.

Celem konferencji była promocja systemów oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i wyceny nieruchomości opartych o ekonometryczne modele wartości

nieruchomości. Szczegółowy opis cech nieruchomości i zaawansowane metody analizy danych rynkowych tworzą zbiektywizowany i spójny system ekspertowy, pozwalający na zbiektywizowaną, szczegółową wycenę nieruchomości komercyjnych.

Więcej informacji o konferencjach:

<http://wycena.com.pl/konferencja-nowoczesna-wycena-system-ekspertowy-wyceny-nieruchomosci-komercyjnych-dla-warszawy-i-regionu-warszawskiego/>

Agencje S&P i Fitch potwierdzają rating Polski

Agencje utrzymały rating Polski na poziomie A-. S&P podwyższa perspektywę ratingu z poziomu „stabilny” na poziom „pozytywny”.

W opublikowanym 06/02/2015 komunikacie agencja S&P podkreśliła, że spodziewa się utrzymania wzrostu gospodarczego w Polsce, co ma wynikać ze stabilnego zarządzania makroekonomicznego, stabilnych finansów publicznych oraz umiarkowanych potrzeb finansowania zewnętrznego.

W związku z tym powyższym zmieniono perspektywę Polski na pozytywną i potwierdzono rating w walucie obcej na poziomie A-/A-2 oraz A/A-1 dla ratingu w walucie krajowej. Jednocześnie agencja wskazała, że potencjalnie negatywny wpływ na perspektywę ratingu Polski może mieć eskalacja konfliktu na Ukrainie oraz pogorszenie sytuacji gospodarczej w strefie euro.

Agencja Fitch potwierdziła rating Polski na poziomie "A-" dla długu w walucie obcej i "A" w walucie krajowej. Perspektywa ratingów jest stabilna. Agencja podkreśliła, że ratingi są wspierane przez silne fundamenty gospodarcze, zaś negatywnie wpływają na nie wysokie poziomy zadłużenia zagranicznego i potrzeb refinansowania.

[Komunikat S&P](#)
[Komunikat Fitch](#)



Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



Przekazanie konsumentowi informacji przedumownej oraz ocena zdolności kredytowej w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości UE.

W grudniu 2014 r. TSUE dokonał wykładni Dyrektywy o kredycie konsumenckim w zakresie przepisów dot. obowiązków informacyjnych oraz badania zdolności kredytowej konsumenta (Sprawa C-449/13).

Trybunałowi zadano 4 pytania w trybie prejudycjalnym:

1) Czy dyrektywę CCD należy interpretować w ten sposób, że do banku należy przedstawienie dowodu na prawidłowe wykonanie obowiązków informacyjnych?

2) Czy jedynym dowodem na wykonanie przez bank obowiązków informacyjnych może być standardowe postanowienie umowne, w którym konsument potwierdza wykonanie przez bank ww. obowiązku – niepotwierdzone przez żadne inne dokumenty, wystawione przez kredytodawcę bądź kredytobiorcę?

3) Czy sprawdzenia zdolności kredytowej konsumenta można dokonać jedynie w oparciu o informacje zadeklarowane przez konsumenta, bez rzeczywistego sprawdzenia przez bank tych informacji?

4) Czy kredytodawca może dostarczyć konsumentowi adekwatnych wyjaśnień, jeśli uprzednio nie zbada jego sytuacji finansowej? Czy adekwatne wyjaśnienia, udzielane konsumentowi, mogą wynikać jedynie z zakresu informacji umownej, bez sporządzania szczególnego dokumentu?

Trybunał orzekł, że:

1) Dyrektywa nie zawiera żadnych przepisów dot. ciężaru dowodu wypełnienia przez bank ciężących na nim obowiązków informacyjnych, ani sprawdzenia zd. kredytowej konsumenta. Niemniej, ze celu ochrony konsumentów wynika, że ciężar dowodu wykonania

stosownych obowiązków co do zasady powinien spoczywać na mającym status przedsiębiorcy kredytodawcy – konsument nie dysponuje bowiem środkami umożliwiającymi mu udowodnienie, że kredytodawca nie wywiązał się z ww. obowiązku. Ponadto, kredytodawca powinien dochować w odpowiednim stopniu należytej staranności w gromadzeniu i przechowywaniu dowodów wykonania ciężących na nim obowiązków dostarczenia informacji i udzielenia wyjaśnień.

2) Standardowe postanowienie umowne nie narusza postanowień dyrektywy, jeśli powoduje ono jedynie, że kredytobiorca potwierdza za jego pośrednictwem przekazanie mu arkusza ESIS. Postanowienie to nie może pozwalać kredytodawcy na obejście ciężących na nim obowiązków. Konsument musi mieć przy tym możliwość podniesienia, że nie otrzymał arkusza ESIS lub że arkusz nie pozwolił kredytodawcy na wywiązanie się z obowiązków informacyjnych.

3) Dyrektywa CCD nie wymienia w sposób wyczerpujący informacji, na podstawie których kredytodawca ma dokonać oceny zdolności kredytowej konsumenta. Bank powinien w pierwszej kolejności ustalić, czy otrzymane od klienta informacje są odpowiednie i wystarczające do oceny jego zd. kredytowej. Jednakże, niczym nieodparte oświadczenia, złożone przez konsumenta, nie mogą same w sobie zostać uznane za wystarczające, jeśli nie towarzyszą im dokumenty poświadczające.

4) Nie ma przeszkód, aby kredytodawca udzielił konsumentowi odpowiednich wyjaśnień przed dokonaniem oceny jego sytuacji finansowej, ale może się okazać, że ocena zd. kredytowej konsumenta rodzi konieczność dostosowania odpowiednich wyjaśnień udzielonych konsumentowi.

Pełne orzeczenie TSUE:
<http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?&num=C-449/13>



Członkowie
Rady
Programowej
Fundacji:



Bank Polski



Kalendarium aktywności Fundacji

12/01/2015 - posiedzenie Kom. Sterującego /
nowela ULZiBH

15/01/2015 - III Spotkanie z Listem Zastawnym

21/01/2015 - Konferencja: „Nowoczesna
wycena. System ekspertowy wyceny
nieruchomości komercyjnych dla Warszawy i
regionu warszawskiego”

02/02/2015 - posiedzenie Kom. Sterującego /
nowela ULZiBH

03/02/2015 - Konferencja: „Nowoczesna
wycena. System ekspertowy wyceny
nieruchomości komercyjnych dla Śląska (GOP,
ROW i Zagłębie)”

26/02/2015 - posiedzenie Grupy Roboczej
„Banki i Deweloperzy”

02/03/2015 - posiedzenie Kom. Sterującego /
nowela ULZiBH

03/03/2015 - posiedzenie Grupy Roboczej
„Ramy Prawne”

12/03/2015 - posiedzenie Grupy Roboczej
„Banki i Deweloperzy” organizowane wraz z
PZFD

17/03/2015 - posiedzenie Grup Roboczych
„Egzekucja i Upadłość oraz „Ochrona
Konsumenta”

20/03/2015 - posiedzenie Rady Programowej
Fundacji



Członkowie
Rady
Programowej
Fundacji:



Bank Polski

