



*Fundacja na rzecz
Kredytu Hipotecznego*

„Ludzie budują za dużo murów, a za mało mostów” - Isaac Newton

Raport z działalności 2016-VI.2017

Spis treści:

1. List Prezesa Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego	5
2. Cele Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego	8
3. Działalność Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego	9
3.1. Realizacja celów statutowych - Ogólny Program Działań	9
3.1.1. Stanowiska oraz rekomendacje wdrożeniowe fundacji	10
3.2. Działalność bankowo - resortowych grupy roboczych Fundacji	12
3.2.1. Struktura komitetów i grup roboczych Fundacji	13
3.2.2. Tematyka zadań grup roboczych - wykaz zadań bieżących	15
3.2.3. Wykaz posiedzeń grup roboczych Fundacji 2016/2017	16
3.2.4. Wykaz prac komitetów listu zastawnego w latach 2016/2017	18
3.3. Monitorowanie obszarów wynikających z „ogólnego programu działań” Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego. Bezpieczeństwo prawne banków - asysta Fundacji ds. Prawidłowego wdrażania ustaw i uchwał KNF	20
3.3.1. Ochrona konsumenta hipotecznego - odpowiedzialne kredytowanie i zadłużanie się	20
3.3.2. Wsparcie rozwoju listów zastawnych w Polsce - prace na rzecz rozbudowy rynków fundingu długoterminowego	24
3.3.3. Uporządkowana restrukturyzacja i likwidacja banków - prace nad nowelą ustawy o BFG	24
3.3.4. Monitoring statystyk i sytuacji na rynku nieruchomości	25
3.3.5. Wdrożenie Dyrektywy Hipotecznej w Polsce	25
3.3.6. Moduł portalu internetowego Fundacji - „Polska Mapa Kredytu Hipotecznego” udoskonalone narzędzie komunikacji bieżących informacji dla banków	28
3.3.7. Funkcjonowanie hipoteki i egzekucji z hipoteki po nowelizacji	29
3.3.8. Wieczystoksięgowe postępowanie teleinformatyczne	30



3.4. Zbieranie, przetwarzanie oraz udostępnianie informacji w zakresie finansowania hipotecznego	31
3.4.1. Wydawnictwa i publikacje Fundacji	31
3.4.2. Strona internetowa Fundacji	32
3.4.3. Zbiory biblioteczne	32
3.5. Jak przystąpić do Fundacji / Zalety członkostwa w Fundacji	33
3.6. Działalność konferencyjno - szkoleniowa	35
4. Struktura organizacyjna Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego	38
4.1. Rada Programowa	38
4.2. Zarząd	42
4.3. Biuro	43
4.4. Członkowie Fundacji	44
4.4.1. Reprezentacja resortów	44
4.4.2. Członkostwo banków fundacyjnych	44
5. Sprawozdania składane przez fundację	45



1. LIST PREZESA FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO



Dalszy rozwój rynku kredytów hipotecznych w 2016/2017 roku

W 2016 r. rynek kredytów hipotecznych w Polsce kontynuował stabilny wzrost. Rekordowo niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych, w połączeniu ze stabilnymi cenami mieszkań, ale też zapowiedzią wygaszenia programu MDM we wrześniu 2018 r., przyczyniły się do osiągnięcia przez polski sektor hipoteczny bardzo dobrych wyników.

Rok 2016 zamknął się liczbą około 178 tys. nowych kredytów mieszkaniowych (wobec 181 tys. w roku poprzedzającym), udzielonych na kwotę blisko 40 mld zł. Rekordy padły w budownictwie mieszkaniowym, wybudowano niemal 163 tys. nowych mieszkań (tj. o 10% więcej niż w roku 2015), rozpoczęto budowę blisko 174 tys. lokali (o 3% więcej niż w 2015 r.) oraz wydano pozwolenia na budowę kolejnych 211 tys. mieszkań (więcej o 12%). Dynamika ta jest kontynuowana także w pierwszej połowie 2017 r.

Efekty znowelizowanej przy udziale Fundacji Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych...

Nowe przepisy zaczęły obowiązywać od 2016 r – to pierwsza w UE szczegółowa regulacja dotycząca kryzysowego bezpieczeństwa listów zastawnych z zastosowaniem struktury *conditional pass - through*. Poprawiona przy udziale Fundacji infrastruktura LZ (w tym wprowadzenie 10% poziomu nadzabezpieczenia i bufory terminowej obsługi LZ) umożliwiły podniesienie ratingów LZ oraz ich sukces zwłaszcza jako emisje w EURO, spełniające kryteria ECB i wymagania inwestorów międzynarodowych. W rezultacie pozytywnych zmian w otoczeniu prawnym, w 2016 r. na polskim rynku listów zastawnych odnotowano emisje na rekordową skalę blisko 5 miliardów złotych!

... i dalsze wyzwania związane z bankowością specjalistyczną

Rok 2016 przyniósł również sukcesy na polu zapewnienia preferencyjnego ujęcia banków hipotecznych w Ustawie o BFG oraz monitoringu prac nad potencjalną Dyrektywą dot. *covered bonds*. Dzięki intensywnej współpracy w Ministerstwie Finansów, **Fundacji Hipotecznej udało się skutecznie uzasadnić w pracach legislacyjnych Sejmu i Senatu RP korzystne z punktu widzenia banków hipotecznych zapisy w Ustawie o BFG**, dzięki którym emitenci listów zastawnych są zwolnieni z wpłat na fundusz MREL oraz z 50% składki na BFG!

Obecnie wspieramy dążenia, aby ten stan zatwierdzić stosownymi aktami wykonawczymi do ustawy.

Aktywizacja banków hipotecznych na forum Fundacji powinna zaowocować poprawą infrastruktury prawnej dla transferu portfeli kredytów hipotecznych pod emisje listów zastawnych oraz oparciem o ten model kilku nowych emitentów listów zastawnych, którzy wkroczą na rynek w 2017 r. Fundacja współorganizuje konferencje *covered bonds*, w tym międzynarodowe - dba o promocję polskich listów zastawnych na rynku krajowym i za granicą. Jesienią 2017 r. będziemy współorganizowali Central European Covered Bond Conference w Warszawie.

Rewolucja dla całego sektora hipotecznego: wdrażamy Dyrektywę hipoteczną!

W najbliższych latach kluczowe znaczenie dla kształtowania otoczenia funkcjonowania rynku hipotecznego będzie miało wdrożenie ustawy o kredycie hipotecznym (weszała w życie 22 lipca 2017 r). Jest to pierwszy akt prawny z dyrektywą na poziomie wspólnotowym, poświęcony **wyłącznie** mieszkaniowym kredytom hipotecznym.

Przede wszystkim, nowy akt przewiduje stosowanie nowego, wystandardyzowanego wzorca informacji przedkontraktowej dla konsumenta - znacznie bardziej rozbudowanego w porównaniu do stosowanego dotychczas w Polsce Formularza Informacyjnego. Istotna w tym zakresie będzie nie tylko optymalizacja kosztu wdrożenia nowych wymogów oraz wypracowanie ujednoczonych procedur wdrożeniowych, ale i dopilnowanie, aby ich realizacja nie doprowadziła do przeładowania informacyjnego konsumenta!



Fundacja efektywnie wsparła banki zwłaszcza w trudnym obowiązku zapewnienia, że zgodnie z ustawą personel banku posiada odpowiednie kompetencje dot. kredytowania hipotecznego (monitorowane przez nadzór finansowy) - zakres wymaganych kompetencji jest dość szeroki. Fundacja przygotowała e-learningowe szkolenie i egzaminowanie, udostępnione Bankom w czasie pozwalającym na wypełnienie tych obowiązków na czas wejścia ustawy w życie. Nie do przecenienia jest przy tym doświadczenie Fundacji, która w pracy nad wypracowaniem tekstu regulacji była zaangażowana od ich początku i przez to zna kontekst i podłoże konkretnych wymogów regulacyjnych. Dzięki temu, że Fundacja Hipoteczna została powołana w skład Grupy Roboczej ds. implementacji dyrektywy 2014/17/UE, działającej przy Ministerstwie Finansów, a potem aktywnie uczestniczyła w pracach komisji sejmowych i senackich – tym know-how mogła skutecznie wesprzeć banki, zwłaszcza banki członkowskie, w opracowaniu standardów i szczegółowych procedur wdrożenia nowych obowiązków. Fundacja, w ramach prac swoich bankowych grup roboczych opracowała szereg ekspertyz, interpretacji wdrożeniowych i konsultacji do szerokiej agendy problemów wdrożeniowych zgłoszonych przez naszych członków.

Priorytety prac Fundacji na 2017 r.

W związku z opisaną sytuacją, priorytetem prac Fundacji będzie nadal - wspólnie z instytucjami członkowskimi i działającymi przy Fundacji bankowo-resortowymi grupami roboczymi:

- wypracowanie i udostępnienie bankom stosownych, bezpiecznych prawnie i efektywnych kosztowo **procedur wdrożeniowych do ustawy o kredycie hipotecznym**. W szczególności, Fundacja Hipoteczna koncentruje się na udostępnieniu bankom programu szkoleniowego KH dla personelu kredytodawców, realizującego szerokie ustawowe wymogi edukacyjno-certyfikacyjne.
- kontynuacja prac Fundacji na rzecz systemowego **utrzymania hipoteki jako w pełni skutecznego i egzekwowalnego zabezpieczenia kredytów hipotecznych**.

Kolejnymi priorytetami Fundacji na rok 2017 i lata następne będzie, wspólnie z instytucjami członkowskimi i działającymi przy Fundacji bankowo-resortowymi grupami roboczymi, koncentracja na zabezpieczeniu hipotecznym i jego skuteczności - jest to szczególnie istotne wobec zmian w Pr. upadłościowym i egzekucyjnym, wymogach ustawy hipotecznej (wymóg wydłużonej procedury restrukturyzacji kredytu i preferencji konsumenckich, problem *datio in solutum*, problem likwidacji BTE).

Instytucja hipoteki ma w Polsce solidne podstawy prawne oraz tradycję opartą na funkcjonowaniu systemu ksiąg wieczystych. Fundacja monitoruje obszerny zakres regulacji materialno prawnych odnośnie do skutecznego ustanawiania na rzecz banków hipotek, ich transferu, a także współpracy z notariuszami, orzecznikami wieczystoksięgowymi, resortem sprawiedliwości, wspierając prowadzone obecnie reformy na rzecz dalszej elektronizacji i elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego.

- wyzwaniem na 2017r. będzie dla Fundacji także dorocznie organizowana **Ogólnopolska Konferencja Wieczystoksięgowa i monitoring zagadnień zdiagnozowanych jako zagrażające skuteczności zabezpieczeń kredytów hipotecznych** (por. wydany przez Fundację Zeszyt Hipoteczny nr 30).

Monitorujemy także podejście do tych ryzyk w przyszłych regulacjach nadzorczych, wagach ryzyka oraz wymaganiach kapitałowych dla portfela hipotecznego banków. Dlatego tradycyjnie, jak od początku 26-letniej działalności Fundacji, tak i wobec obecnie analizowanych wyzwań, Fundacja w bieżących planach będzie akcentowała swoją rolę jako forum współpracy prawnie systemowej, przede wszystkim w ramach Bankowo Resortowej Grupy „Ramy Prawne dla Kredytu Hipotecznego”. Grupa w składzie wybitnych prawników i bankowców, komentatorów i autorytetów prawa hipotecznego w ostatnich latach niejednokrotnie wykazała skuteczność w uchronieniu banków członkowskich od ryzyka utraty zabezpieczenia. Grupa wspólnie z Fundacją uprzedzająco identyfikuje ryzyka prawne na tle obowiązujących i nieustannie reformowanych przepisów a także dynamicznego orzecznictwa.



Zawarte w raporcie działalności szczegóły przedmiotu prac tej i pozostałych grup roboczych prowadzą do wniosku, iż **Fundacja wypełnia obecnie i w wyznaczonej perspektywie swoją statutową rolę strażnika i aktywnego reformatora infrastruktury prawnej oraz finansowej tworząc pole i usuwając bariery dla bezpiecznego rozwoju kredytowania hipotecznego w Polsce.**

W 2017 roku, który jest 26 rokiem nieprzerwanej działalności Fundacji na rzecz rozwoju Kredytu Hipotecznego, pragnę wyrazić gratulacje i podziękowanie przede wszystkim tym osobom, które w naszych gremiach - w Radzie Programowej, w bankowo - resortowych grupach roboczych, zatrudnionym w Fundacji - swoimi najwyższymi kwalifikacjami, poświęcanym czasem i życzliwością tworzą unikalną, trwałą i skuteczną platformę. Szeroka współpraca ekspertów na forum Fundacji zapewnia poczucie solidnej perspektywy przy wsparciu instytucji poczuwających się do odpowiedzialności za wspólną sprawę jaką jest pomyślność, rozwój i reputacja polskiego sektora kredytów hipotecznych.



dr Agnieszka Tułodziecka

Prezes Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego





2. CELE FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego została założona w 1991 roku przez ówczesnego ministra finansów Leszka Balcerowicza w celu wspierania budowy sprawnego systemu kredytowania hipotecznego w Polsce.

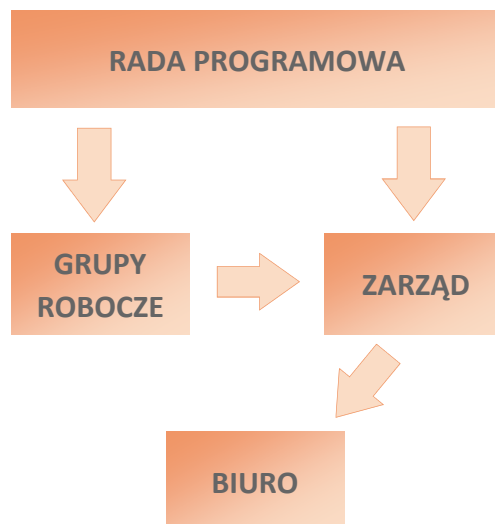
Członkami Fundacji są dziś przedstawiciele Ministerstwa Finansów, Ministerstwa Sprawiedliwości, Narodowego Banku Polskiego, oraz banki - liderzy bankowości hipotecznej, emitenci listów zastawnych.

Realizując swoje cele statutowe Fundacja wypracowuje w powołanych przez nią bankowo-resortowych grupach roboczych propozycje rozwiązań najważniejszych problemów, w szczególności związanych z szeroko pojętymi problemami finansowania hipotecznego i hipoteki jako instrumentu zabezpieczenia na nieruchomości, a zwłaszcza bankowości hipotecznej. Nasza działalność nakierowana jest również na rozwój rynku kapitałowego, papierów dłużnych, papierów opartych na kredytach hipotecznych - listów zastawnych, obligacjach hipotecznych, rozwój rynku wtórnego, MBS (sekurytyzacja), finansowanie deweloperów, produkty ubezpieczeniowe wspierające rynek hipoteczny, właściwą wycenę nieruchomości dla celów kredytu hipotecznego. Fundacja organizuje seminaria poświęcone szeroko rozumianej problematyce bankowości hipotecznej oraz finansowania hipotecznego, reprezentuje problemy i stanowiska sektora hipotecznego wobec krajowych i europejskich regulatorów i inwestorów.

„Celem Fundacji jest wszechstronna działalność, w tym naukowa, badawcza, oświatowa, wydawnicza zmierzająca do wprowadzenia, udoskonalenia, usprawnienia funkcjonowania w systemie finansowobankowym i prawno-instytucjonalnym długoterminowych kredytów i pożyczek w oparciu o wykorzystanie różnych form zabezpieczenia na nieruchomości oraz różnych sposobów refinansowania. Celem jest również przygotowanie i opiniowanie aktów prawnych w zakresie służącym osiągnięciu powyższych celów jak również popularyzowanie wiedzy o warunkach rozwoju i rozwiązaniach dotyczących powyższych instrumentów dla osiągnięcia ich szerokiego stosowania w gospodarce polskiej”.

(ze statutu Fundacji)

Schemat organizacyjny Fundacji



3. DZIAŁALNOŚĆ FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

3.1. Realizacja celów statutowych - Ogólny Program Działań

A. PRAWNE	B. EKONOMICZNE
I. Kredyty hipoteczne	
<ul style="list-style-type: none"> • Księgi wieczyste i inne rejestry nieruchomości, elektronizacja ksiąg wieczystych • Hipoteka • Egzekucja • Prawo upadłościowe • Dług gruntowy • Nieruchomość jako przedmiot zabezpieczenia i obrotu • Kompleksowa analiza zagadnień transferu wierzytelności bankowych w sytuacji regularnej oraz w okolicznościach kryzysu płynności - ze szczególnym uwzględnieniem barier podatkowych • Finansowanie konsorcjalne • Przedsięwzięcia deweloperskie, spółdzielnie mieszkaniowe • Prawo bankowe • Krajowe regulacje nadzorcze, Dyrektywa w sprawie Adekwatności Kapitałowej • Wycena nieruchomości dla celów kredytu, ustawa o gospodarce nieruchomościami i akty wykonawcze • Finansowanie JST • Ochrona konsumenta - odpowiedzialne kredytowanie • Koszty kredytu • Standardy odpowiedzialności pośrednictwa kredytowego • Transgraniczność • Europejskie zagadnienia, przepisy i rekomendacje 	<ul style="list-style-type: none"> • Statystyka kredytu (Polska, UE), statystyki odzyskiwalności z zabezpieczeń na nieruchomości • Statystyka i ocena rynku nieruchomości i zmiany koniunkturalne (Polska, UE) • Wycena nieruchomości • Rzeczoznawstwo - w relacji z bankami • Ubezpieczenia kredytów • Rachunkowość i podatki • Ekonomiczne i statystyczne aspekty • oferowania kredytów hipotecznych z udziałem pośredników • Formy kredytu • Ekonomiczne i kosztowe aspekty oferty kredytowej • Implementacja przepisów i działań Komisji Europejskiej na rzecz integracji rynków hipotecznych - skutki ekonomiczno-finansowe
II. Refinansowanie kredytów hipotecznych	
<ul style="list-style-type: none"> • Prawo bankowe, regulacje nadzorcze- Ustawodawstwo o listach zastawnych-krajowe i europejskie • Sekurytyzacja • Rynek kapitałowy, ustawa o obligacjach • Obrót wierzytelnościami hipotecznymi • Modele refinansowania portfeli hipotecznych - ekonomiczne i systemowe zalety emitowania zabezpieczonych obligacji / listu zastawnego na podstawie kredytów udzielonych przez wiele banków • Transgraniczność • Analizy prawno-porównawcze efektywności zabezpieczeń hipotecznych • Europejskie zagadnienia, przepisy i rekomendacje 	<ul style="list-style-type: none"> • Statystyka rynku kapitałowego (Polska, UE) • Rynek kapitałowy (np. rating) • List zastawny, obligacje zabezpieczone - rola w gospodarce • Sekurytyzacja • Zarządzanie Aktywami i Pasywami • Płynność rynku finansowego • Szersze wykorzystanie listu zastawnego jako instrumentu refinansowania kredytów (modele poolowania kredytów pod emisję listów zastawnych), z uwzględnieniem czynników ryzyka i sytuacji płynnościowej na polskim rynku



3.1.1. STANOWISKA ORAZ REKOMENDACJE WDROŻENIOWE FUNDACJI

DLA PRAKTYKI I PRAWNEGO BEZPIECZEŃSTWA BANKÓW CZŁONKOWSKICH

W dniu 16/06/2016 Fundacja przekazała Ministerstwu Rolnictwa i Rozwoju Wsi swoje stanowisko w związku z problemami, jakie powstały z ustanawianiem zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomościach rolnych. Fundacja przedstawiła Min. Rolnictwa propozycję nowelizacji brzmienia art. 68 ust 2a UKWiH.

Uwagi zgłoszone przez Fundację dotyczyły:

- nieścisłości dot. terminu „suma hipoteki”, użytego w obecnym brzmieniu regulacji,
- konieczność ustalenia wartości nieruchomości na dzień ustanowienia hipoteki,
- kluczowych wątpliwości na tle nieuwzględnienia w przepisach przypadku, gdy hipoteka zabezpiecza kredyt na budowę domu na nieruchomości rolnej,
- wątpliwości dot. obowiązku przeprowadzenia wyceny nieruchomości także w sytuacji ustanowienia na nieruchomości hipoteki przymusowej.

W celu rozwiązania ww. problemów, FKH wypracowała alternatywne brzmienie przepisu art. 68 ust 2a.

W dniu 20/06/2016 Fundacja przekazała Ministerstwu Finansów swoje stanowisko do projektu Ustawy o kredycie hipotecznym.

Główne uwagi, zgłoszone przez Fundację do projektu ustawy, dotyczyły kwestii, które mogłyby szczególnie negatywnie wpłynąć na biznes hipoteczny w Polsce:

- istnieje konieczność precyzyjnego sformułowania zakresu ustawy (np. w obecnym jej brzmieniu spod regulacji wyłączone są pożyczki hipoteczne!);
- zbyt szeroki katalog obowiązków informacyjnych – niektóre ujawnienia mogą w naszej ocenie naruszać tajemnicę przedsiębiorstwa – np. te dot. obowiązku ujawniania szczegółów metodologii badania zdolności kredytowej, ustalania wynagrodzenia personelu czy publikacji wzorców umów;
- wprowadzenie zbyt krótkiego - tylko 12M - okresu, w czasie którego można pobrać prowizję za wcześniejszą spłatę kredytu;
- zbyt krótkie vacatio legis (tylko 30 dni) oraz okres, kiedy można korzystać z dotychczasowego Formularza Informacyjnego (tylko do końca 2017 r., podczas gdy MCD dozwala na ich stosowanie do marca 2019r.);
- nieprecyzyjne przepisy dot. windykacji należności oraz egzekucji z hipoteki – m.in. zobowiązanie banku do restrukturyzacji kredytu nawet w przypadku braku współpracy ze strony klienta czy de facto zamrożenie możliwości przeprowadzenia

egzekucji przez pierwsze 6M od stwierdzenia braku obsługi kredytu przez klienta.

W dniu 08/09/2016 Fundacja, kontynuując prace dot. ujęcia kredytów stałoprocentowych w Ust. hipotecznej, przekazała Ministerstwu Finansów propozycję brzmienia art. 36a projektu ustawy, dot. kwestii wcześniejszej spłaty tego typu kredytów.

Propozycja Fundacji przewidywała:

- Utrzymanie prawa do wcześniejszej spłaty na warunkach ogólnych, wtedy również przy kredytach stałoprocentowych bank mógłby zażądać odszkodowania - max. do kwoty jednorocznych odsetek od kredytu (odszkodowanie liczone tak samo jak przy kredytach zmiennoprocentowych);
- Dopuszczenie przepisem szczególnym możliwości umownego wyłączenia prawa do wcześniejszej spłaty kredytu stałoprocentowego w okresie związania stałą stopą;
- nawet przy wyłączeniu opcji wcz. spłaty konsumentowi przysługiwałoby prawo do przedpłaty kredytu w szczególnych przypadkach, gdy sprzedaż nieruchomości zabezpieczającej konieczna jest z przyczyn losowych (za zapłatą odszkodowania) oraz w czasie przejścia na kolejną stawkę oprocentowania - bezpłatnie.

W dniu 27/10/2016 Fundacja przekazała Ministerstwu Finansów swoje stanowisko do opublikowanej w dn. 14/10/2016 przez Ministerstwo Finansów nowej wersji projektu Ustawy o kredycie hipotecznym, implementującej do polskiego porządku prawnego tzw. Dyrektywę hipoteczną.

FKH, we współpracy z bankami członkowskimi, przygotowała stanowisko do nowej wersji projektu. W naszym stanowisku zgłosiliśmy m.in. szereg uwag doprecyzowujących aktualny tekst projektu, podnieśliśmy też szereg kwestii definicyjnych – np. dookreślenie kategorii produktów, do których nowa regulacja ma mieć zastosowanie, czy też uwzględnienie w regulacji sytuacji banku występującego w roli pośrednika innego banku. Ponadto, już tradycyjnie, wskazaliśmy na niebezpieczeństwo przetwarzania informacyjnego konsumenta oraz wskazaliśmy na konieczność wprowadzenia zmian w wymogach informacyjnych (informacja reklamowa/ogólna/ przedkontraktowa).



W dniu 16/12/2016 FKH przekazała Ministerstwu Infrastruktury i Budownictwa stanowisko do proj. ustawy o NFM. W naszym stanowisku odnieśliśmy się głównie do propozycji zmian dot. Ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W szczególności, FKH zgłosiła uwagi dot. zmian:

- Art. 18 UKWiH – nowe brzmienie projektu NIE uwzględnia, że po ujawnieniu roszczenia o przeniesienie własności mogą być także wpisane hipoteki w miejsce roszczenia o ustanowienie hipoteki wpisanego przed ujawnieniem roszczenia o przeniesienie własności. Postulujemy pozostawienie art. w dotychczasowym brzmieniu;
- Art. 47 ust. 3 - doprecyzowanie brzmienia przepisu

W dniu 16/12/2016 FKH przekazała KNF analizę dot. sposobu ujawniania w rejestrze LZ wierzytelności poolingowych oraz wypracowania zasad raportowania rejestru z uwzględnieniem praktyki międzynarodowej.

W naszej opinii omówiliśmy:

- sposób uwzględniania wierzytelności nabytych w rejestrze listów zastawnych na podstawie art. 24 ust. 4 ULZiBH (kolumna 5 i 7 rejestru)
- kwestię wprowadzenia rozwiązań polegających na elektronicznym przekazywaniu KNF danych z rejestru LZ, a także strukturyzowaniu tych danych, w szczególności dla zapewnienia kontroli dotyczącej ryzyka koncentracji.

Obok reprezentowania sektora bankowego w relacjach z resortami i regulatorami, Fundacja asystuje bankom także w pracach wdrożeniowych nowych aktów prawnych.

Rekomendacje Wdrożeniowe Fundacji - praktyczne narzędzie do wdrażania bankach nowych przepisów prawnych.



Od 2011 r. Fundacja rozpoczęła inicjatywę publikowania Rekomendacji Wdrożeniowych - wskazówek praktycznych, przesądzających zgłoszone przez banki wątpliwości interpretacyjne, co stanowi dla banków asystę przy wzorcowym wdrażaniu nowych wymogów regulacyjnych. Rekomendacje wdrożeniowe Fundacji mają charakter ekspercki, opierają się na wnioskach analiz biura Fundacji oraz na uzgodnieniach bankowo-resortowych grup roboczych działających przy Fundacji. Szczególnie wartym podkreślenia jest fakt, że podczas wypracowania Rekomendacji na bieżąco konsultujemy się z odpowiednimi organami administracji i nadzoru finansowego, ze środowiskami sędziów i referendarzy - zdejmując tym samym część obciążenia z banków członkowskich, które często z różnych przyczyn nie podejmują tego typu prac indywidualnie.

Celem naszych prac jest zminimalizowanie ryzyka niewłaściwego wdrożenia nowych regulacji, co mogłoby negatywnie wpłynąć na reputację banków jako kredytodawców hipotecznych. Dzięki zaangażowaniu Fundacji udaje się wypracować praktyczne wzorce wdrożeniowe akceptowane przez sektor hipoteczny, pozbawione niejasności interpretacyjnych. Publikacja Rekomendacji Wdrożeniowych Fundacji jest dla naszych instytucji członkowskich niewątpliwą korzyścią dzięki:

- minimalizacji ryzyka bankowego, odpowiedzialności władz banku i ograniczenie kosztów powstających w związku z potencjalnie nieprawidłowym wdrożeniem nowych przepisów;
- ujednoczenia poziomu wdrożeń regulacji
- w braku jasności interpretacyjnej organu źródła prawa - wypracowaniu najrozsądniejszej w danych warunkach praktyki wdrożeniowej - dla której obroną będzie powszechność danego standardu.

Dotychczas Fundacja wydała 8 Rekomendacji Wdrożeniowych - dostępnych do pobrania ze strony internetowej Fundacji, wysyłamy je także bezpośrednio do członków grup roboczych Fundacji.

Zważywszy na liczbę pytań spływających do Fundacji po każdej noweli rekomendacji nadzorczych obejmujących swych zasięgiem tematykę kredytowania hipotecznego oraz przebieg rozmów konsultacyjnych prowadzonych z poszczególnymi bankami, uznajemy rolę Fundacji we wdrażaniu zaleceń KNF za ważną we wsparciu funkcjonowania działów prawnych banków. Rola ta została dostrzeżona także w sektorze bankowym (prośby o wskazówki interpretacyjne spływają do Fundacji także ze strony instytucji nieczłonkowskich).



3.2. Działalność bankowo - resortowych grupy roboczych Fundacji

O GRUPACH ROBOCZYCH (GR)



Grupy robocze to platforma bankowo-resortowych spotkań organizowanych przy Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, których celem jest rozwiązywanie problemów i wymiana wiedzy ekspertów z dziedzin dotyczących przedmiotów omawianych na grupach - przykładowo prawnicy odpowiedzialni za zmiany procedur w związku z nowelizacją czy osoby wdrażające nowe wymagania rekomendacji .

Zakres tematów najczęściej obejmuje problemy zgłaszane przez samych członków grup jako reprezentantów Instytucji Członkowskich Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego i dostrzeżone oraz zaproponowane przez samą Fundację.

Grupy spotykają się w zależności od bieżących potrzeb. Udział w grupie nie wiąże się z żadnymi dodatkowymi opłatami ani obowiązkami. Jest natomiast cenną możliwością przedyskutowania problemów z innymi bankami oraz przedstawicielami resortów i daje możliwość ustalenia wspólnej, bezpiecznej praktyki postępowania.

W zależności od tematu i decyzji na posiedzenie grupy zapraszani są specjaliści i autorytety w danej dziedzinie, jak również przedstawiciele NBP, KNF, Ministerstwa Sprawiedliwości, Ministerstwa Finansów, UOKiK, ZBP i związkowych organizacji dziedzin powiązanych tematycznie.

PRZYWILEJ DELEGOWANIA UCZESTNIKA GRUPY

Członków Grupy Roboczej koordynuje/ deleguje Członek Rady Programowej kierując się następującymi kryteriami:

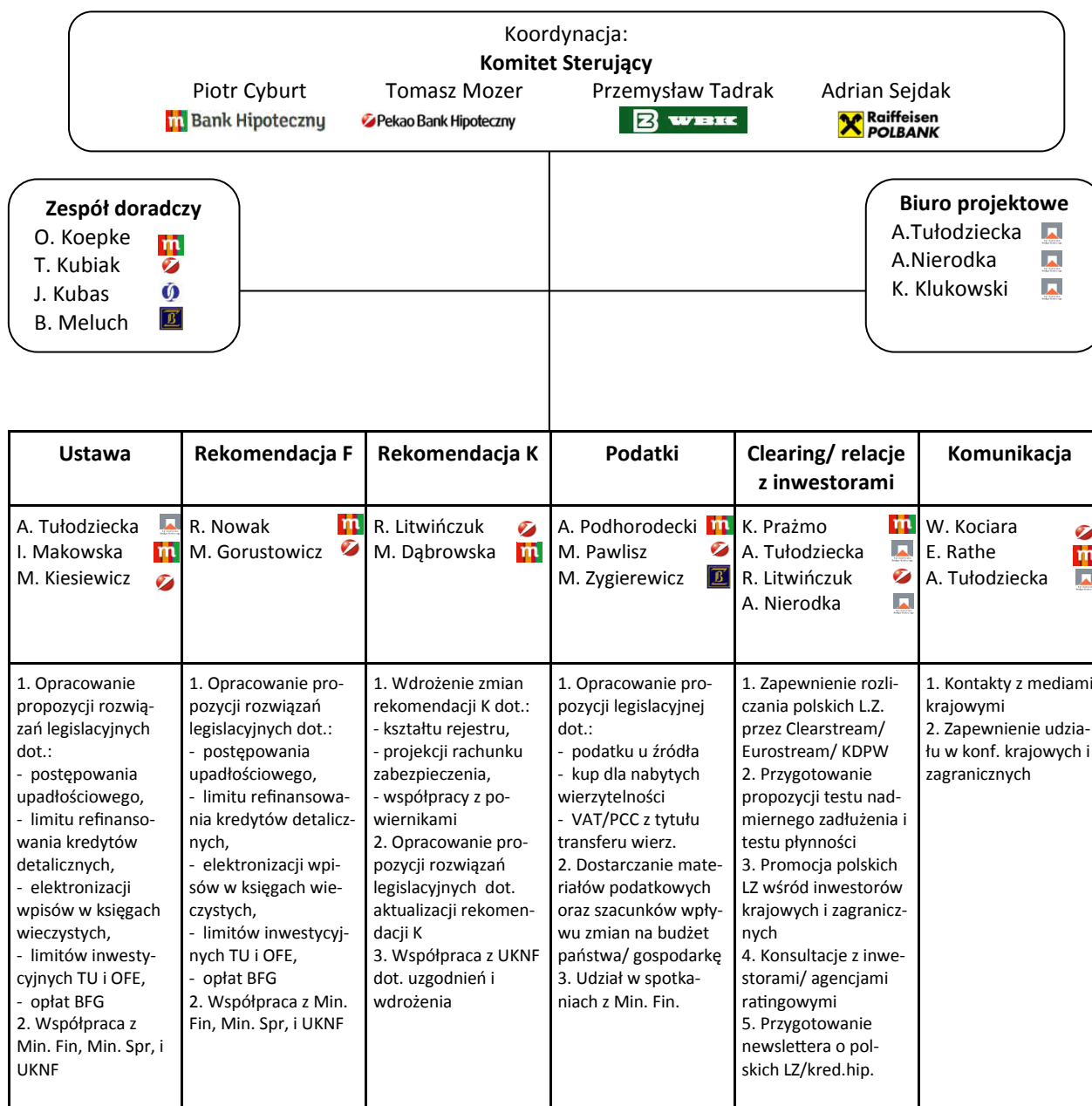
- adekwatność zakresu obowiązków pracownika do przedmiotu i zadań Grupy Roboczej oraz
- możliwość osobistego uczestnictwa w pracach Grupy.
- zakres reprezentacji instytucji członkowskich: 3 osoby na Bank na GR (jeden Członek Grupy i dwóch zastępców). Podczas każdego posiedzenia może uczestniczyć od jednej do trzech osób, gdzie jedna osoba jest to wymagane minimum, aby na każdym posiedzeniu bank był reprezentowany. Rozszerzenie delegacji na dane spotkanie wymagane jest tylko dla kompleksowego wdrożenia tematu (np. dla wdrożenia obowiązków banku w związku z dyrektywą hipoteczną: a) prawnik (przesądzenie/ interpretacja zapisu b) osoba odpowiedzialna za wdrożenie procedur/ produktowiec). Zaproszenie na posiedzenie grupy zawsze otrzymują wszystkie trzy wskazane osoby.

Osoby zgłoszone z ramienia Banku do GR:

- reprezentują stanowisko banku w konsultacjach przepisów i wzorców procedur
- mają prawo adresowania spraw na agendy posiedzeń
- otrzymują materiały, analizy, projekty ustaw i protokoły.

3.2.1. STRUKTURA KOMITETÓW I GRUP ROBOCZYCH FUNDACJI

LISTY ZASTAWNE (STAN NA 2016/2017 R.)



KREDYTY HIPOTECZNE (STAN NA 2016/2017 R.)

Koordinacja: Rada Programowa,
Zarząd Fundacji, Przewodniczący
Grup

Goście specjalni, eksperci i autorytety
w omawianych dziedzinach

Biuro Fundacji

Ramy prawne dla kredytu hipotecznego	Ochrona konsumenta	Banki i Deweloperzy	Ekonomiczne aspekty kredytu hipotecznego	Egzekucja i upadłość	Bancassurance
 Izabela Makowska Joanna Kornas Anita Ołdakowska  Dorota Karubin Norbert Muciak  Iwona Boćkowska Jolanta Chrupek Magdalena Kiesiewicz  Agnieszka Turek Sławomir Pawlak Hanna Maćkowiak Monika Radomska  Marta Bańka /Ewa Dumańska-Cichoń Marek Byczek Klaudia Skalska  Aleksandra Demianuk-Stachecka Robert Aleksandrak Alicja Macierzyńska  Renata Kowalczyk Ewa Skrundz Bożena Gądzina Grzegorz Gomuła  Tomasz Czech  Katarzyna Hrycków-Mycka	 Aleksandra Demianuk-Stachecka  Bożena Buczkowska Dorota Karubin  Małgorzata Dąbrowska Dorota Malec Anna Miler  Marta Bańka Ewa Dumańska-Cichoń Marek Byczek Klaudia Skalska  Iwona Boćkowska Jolanta Chrupek  Sylwia Nadolna Piotr Zator Ewa Krupa Marek Malinowski  Ewa Skrundz	 Arkadiusz Michałak Monika Radziszewska-Rosik  Izabela Makowska Anita Ołdakowska Barbara Kacprzak Izabela Modzelewska  Marta Bańka /Ewa Dumańska-Cichoń Leszek Borkowski Marek Filipczyk  Anna Pauter Paweł Ostrowski  Wojciech Kociara Jolanta Chrupek Jadwiga Uszacka  Ewa Skrundz Renata Kowalczyk  Michał Weinzieher Alicja Macierzyńska	 Łukasz Molenda Sylwia Nadolna Agnieszka Nachyła  Mariusz Włodarski  Marek Byczek Tomek Zimka Leszek Borkowski Marek Filipczyk  Ewa Renz Michał Szyszka  Michał Kuchta  Sebastian Eppel	 Cezary Apanas Grzegorz Mroziński Marzena Przepiórska-Owczarek  Agnieszka Olek Przemysław Sandomierski Izabela Gucajma Marcin Łoś  Joanna Kornas Katarzyna Gliwa Anita Ołdakowska  Marta Bańka Justyna Dąbrowska Elżbieta Gajewska Paweł Hyjek  Alicja Macierzyńska Paweł Kurpiński Paweł Nowacki  Iwona Boćkowska  Renata Kowalczyk Ewa Skrundz Grzegorz Gomuła	 Jolanta Chrupek  Michał Łabenda Monika Radziszewska-Rosik  Dorota Malec Anna Miler Małgorzata Dąbrowska  Dominika Wielgus-Głodny Małgorzata Klukowska Marek Młoczek Marta Bańka Roman Blaszkowski  Aleksander Markiewicz Marta Karnowska-Misiorny  Anna Krawczyk Ewa Skrundz
Przepisy, bankowa praktyka, procedury zabezpieczeń, orzecznictwo i nowe przepisy	Standardy i procedury bankowe w wykonywaniu obowiązków wynikających z ustawy konsumenckiej, wyroków SOKiK, obowiązków informacyjnych, Rekomendacji KNF, Dyrektywy konsumenckiej	Wdrożenie, współtworzenie przepisów ustawy deweloperskiej i problemów zabezpieczeń	Analizy sektorowe oraz koszty wdrożenia regulacji	Problemy i wymagania bankowych procedur w związku z nowymi przepisami Dyrektywy hipoteczne	Problemy i wymagania bankowych procedur w związku z Dyrektywą hipoteczną i Rekomendacją U KNF

3.2.2. TEMATYKA ZADAŃ GRUP ROBOCZYCH - WYKAZ ZADAŃ BIEŻĄCYCH

1. Grupa Robocza ds. Ochrony Konsumenta

- wypracowywanie rekomendacji i procedur dla praktyki bankowej
- interpretacja i współtworzenie tekstów ustaw (nowa ustawa o kredycie hipotecznym)
- analiza orzecznictwa konsumenckiego kredytu hipotecznego - wnioski dla banków
- recenzje, konsultacje, opiniowanie projektów w procesie legislacyjnym



- **zadania na 2017 rok: wdrożenie Dyrektywy Hipotecznej (nowela Ust. o kredycie konsumenckim) - asysta Fundacji dla banków członkowskich**

2. Grupa Robocza Banki i Deweloperzy

- rekomendacje wdrożenia ustawy deweloperskiej w aspekcie ryzyk bankowych (aktualizacja Zeszytu Hipotecznego nr 29)
- regulaminy rachunków otwarty/zamknięty, konstrukcje zabezpieczeń
- współtworzenie i opiniowanie tekstu noweli ustawy deweloperskiej
- współpraca z notariuszami
- współpraca z PZFD



- **zadania na 2017 rok: uporządkowanie przepisów odnośnie skutków upadłości dewelopera, wzmianki w KW - cd analiz Fundacji dot. ryzyk dla banków**

3. Grupa Robocza Ekonomiczne aspekty kredytu hipotecznego

- aktualizacje informacji o ryzykach kredytu hipotecznego (regularne publikacje Fundacji)
- analizy kosztów wdrażania nowych regulacji (por. prace innych GR Fundacji)
- rynek, wycena, statystyki
- **zadania na 2017 rok: optymalizacja kosztów wdrożenia Dyrektywy Hipotecznej, w tym: nowego Formularza Informacyjnego (ESIS)**

4. Grupa Robocza ds. Egzekucji

- egzekucja niespłaconych kredytów hipotecznych
- egzekucja z wierzytelności hipotecznych
- problemy bankowe z procedurą i zabezpieczeniami
- wypracowywanie procedur postępowania z klientem nadmiernie zadłużonym (obowiązek z dyrektywy i EBA)



- **zadanie na 2017 rok: zapewnienie skuteczności i efektywności zabezpieczenia hipotecznego**

5. Grupa Robocza ds. Bancassurance

- pomoc przy wdrażaniu rekomendacji KNF
- wdrażanie procedur odnośnie obowiązków informacyjnych dla konsumenta hipotecznego (obowiązek z Dyrektywy)
- zabezpieczenie wierzytelności na umowach ubezpieczenia

6. Grupa Robocza Ramy Prawne Kredytu Hipotecznego

- wypracowywanie rekomendacji dla praktyki bankowej
- współpraca banków z sędziami i notariuszami - bieżące problemy
- analiza bieżącego orzecznictwa
- wnioski dla banków odnośnie problemów z hipotekami starego typu (sprzed noweli w 2009 r.)
- współtworzenie ustaw, udział w pracach legislacyjnych (np. ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym)
- bieżące analizy problemów praktyki bankowej
- opróżnione miejsce hipoteczne
- dostęp do KW online, a praktyka
- zabezpieczenia na użytkowaniu wieczystym i prawach spółdzielczych (nowe orzecznictwo - skutki)
- przelewy wierzytelności hipotecznych (refinansowanie portfeli hipotecznych). Fundacja organizatorem platformy konsultacyjnej dla banków wobec KNF, MS i MF.

- **zadania na 2017 rok: Wyzwaniem na 2017r. będzie dla Fundacji z pewnością uporządkowanie przepisów związanych z opróżnionym miejscem hipotecznym a także tzw. hipoteką „rolną” i hipoteką „europejską”.**



3.2.3. WYKAZ POSIEDZEŃ GRUP ROBOCZYCH FUNDACJI 2015/2016

22.04.2016 r. - Grupa Banki i Deweloperzy

Planowane zmiany w ustawie deweloperskiej; Wyrok SN w sprawie II CSK 284/15 wydany w wyniku wniesienia kasacji od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu I ACa 508/14; Możliwość przenoszenia przez dewelopera własności lokali w budynkach drugiego etapu, bez uczestnictwa właścicieli lokali w budynkach pierwszego etapu w następującym stanie faktycznym: deweloper prowadzi wieloetapową inwestycję na jednej nieruchomości (jedna KW), pierwszy etap (obojętnie, czy deweloper określił "etap" jako przedsięwzięcie deweloperskie, czy zadanie inwestycyjne) został ukończony, deweloper wzniósł jeden (lub więcej) budynków i uzyskał pozwolenie na ich użytkowanie, deweloper rozpoczyna przenoszenie lokali w budynkach pierwszego etapu na własność nabywców, jednocześnie na tej samej nieruchomości (jedna KW) trwają dalsze prace (kolejne przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne); po jakimś czasie dochodzi do wybudowania kolejnego budynku (budynków), deweloper rozpoczyna przenoszenie lokali w budynkach drugiego etapu na własność nabywców.

17.05.2016 r. - Grupa Ramy Prawne

Podsumowanie XIII ogólnopolskiej konferencji Księgi wieczyste i Hipoteka w Praktyce Sądowej i Bankowej. Hipoteka na nieruchomości rolnej - rekomendacja Fundacji. Sposób postępowania banku w sytuacji, gdy klient nie ustanawia hipoteki bądź nie składa wniosku o wpis hipoteki po upływie okresu przewidzianego w umowie pomimo wypłaty kredytu przez bank. W jakiej chwili notariusz może sporządzić oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez dłużnika hipotecznego będącego tylko dłużnikiem rzeczowym.

23.06.2016 r. - Grupa Ramy Prawne

Możliwość zabezpieczenia jednej wierzytelności kilkoma hipotekami (a to na skutek pierwotnego ukształtowania takiego zabezpieczenia bądź wobec podziału hipoteki przez wierzyciela). Możliwość dokonania podziału hipoteki łącznej obciążającej kilka nieruchomości w celu uzyskania stanu, w którym każda nieruchomości obciążona uprzednio hipoteką łączną zostanie obciążona hipoteką nie mającą charakteru łącznego. Sprzedaż nieruchomości rolnej w egzekucji, gdy ma ona charakter rolny. Kwestie: kręgu licytantów, pierwokupu ANR w egzekucji. Ustawa o lasach, podsumowanie i wskazanie różnic z reżimem rolnym - podsumowanie problematyki "leśnej" przez wskazanie różnic z reżimem rolnym, ponieważ takie występują. Czy jeśli nieruchomość jest oznaczona w ewidencji jako nie-las, nie ma miejscowego planu zagospodarowania, a faktycznie nieruchomość jest lasem, to czy pierwokup ma zastosowanie? Charakter rolny lub leśny części nieruchomości - czy pierwokup przysługuje wtedy do całej nieruchomości w sensie wieczystoksięgowym, czy tylko do oznaczonej działki ewidencyjnej? Działania notariusza w elektronicznym postępowaniu wieczystoksięgowym. Czy pojawiły się jakieś szczególne problemy na gruncie nieruchomości rolnych, ustawy o lasach lub ustawy o rewitalizacji?

16.09.2016 r. - Połączone posiedzenie Grup Ramy Prawne oraz Egzekucja i Upadłość

Problematyka egzekucji z nieruchomości rolnych ze szczególnym uwzględnieniem prawa pierwokupu takiej nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego. W jaki sposób wykreślić hipotekę ustanowioną na zabezpieczenie kredytu bankowego przez dłużnika (osobistego/osobę trzecią właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką) w razie zakończenia postępowania upadłościowego (likwidacyjnego) wobec wierzyciela hipotecznego. Dłużnik (właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką) nie posiada dokumentów potwierdzających, że dokonał spłaty kredytu. Czy w takim wypadku kredytobiorca (właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką) może złożyć wniosek o wykreślenie hipoteki załączając do niego prawomocne postanowienie o zakończeniu postępowania upadłościowego wobec wierzyciela? Uzasadnienie: kredytobiorca spłacił kredyt zabezpieczony hipoteką. Bank upadł i nie ma dokumentów, które potwierdzają, że wierzytelność z tytułu kredytu została spłacona. Kredytobiorca twierdzi, że kredyt został spłacony w całości.

13.10.2016 r. - Grupa Banki i Deweloperzy

Obsługa Nabywców przez bank - omówienie praktyki bankowej w obsłudze. Wypłaty na rzecz Dewelopera z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Czy w umowie z deweloperem można ustalić, że bank jednocześnie nie może wypłacić więcej niż 25% i nie jest możliwe np. łączenie wypłat z dwóch etapów? Zmiany po wejściu w życie Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych od 1 stycznia 2016 r.



26.01.2017 r. - Połączone posiedzenie Grup Ramy Prawne i Ochrona Konsumenta

Posiedzenie poświęcone wdrożeniu ustawy o kredycie hipotecznym.

07.02.2017 r. - Połączone posiedzenie Grup Ramy Prawne i Ochrona Konsumenta

Spotkanie miało na celu omówienie obsługi nowego Formularza Informacyjnego dla kredytu hipotecznego:

- kto, komu w którym momencie przekazuje formularz i dokumentację
- realizacja innych obowiązków informacyjnych wobec konsumenta wynikających z ustawy (info ogólne, info reklamowe, kształt umowy kredytu hipotecznego), sankcje
- wymogi informacyjne ustawy hipotecznej versus zalecenia Rekomendacji S.

28.02.2017 r. - Połączone posiedzenie Grup Ramy Prawne i Ochrona Konsumenta

Posiedzenie poświęcone wdrożeniu ustawy o kredycie hipotecznym, zagadnienia ryzyka stopy %, oferowania kredytów stałoprocentowych i wcześniejszej spłaty kredytów.

30.03.2017 r. - Połączone posiedzenie Grup Ramy Prawne i Ochrona Konsumenta

Posiedzenie poświęcone wdrożeniu ustawy o kredycie hipotecznym. Tematem posiedzenia była m.in. Kwestia „trwałego nośnika”



3.2.4. WYKAZ PRAC KOMITETÓW LISTU ZASTAWNEGO W LATACH 2015/2016

18.01.2016 r. Posiedzenie Komitetu Sterującego

Sprawy na tle wdrażania rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi pokrycia i testu płynności - pytania interpretacyjne dot. nowych zasad i wzorów. Agencje ratingowe follow up w/s metodologii i oceny dot. transakcji pochodnych vs. ratingi dla LZ. Rynek LZ na 2016 rok: podsumowanie emitentów i inwestorów, działania promocyjne i aktualne inicjatywy, propozycje wspólnych działań banków hipotecznych, zadań dla FKH oraz aktualny skład gremiów LZ.

01.02.2016 r. CB-Hearing - European Commission Conference on Covered Bonds

Udział Fundacji, pozyskanie informacji do stanowiska ws Dyrektywy LZ

25.02.2016 r. Posiedzenie Podkomisji stałej Komisji Finansów Publicznych

Rozpatrzenie rządowego projektu ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

07.03.2016 r. Posiedzenie Komitetu Sterującego

Ujęcie LZ i BH w projekcie ustawy o BFG. FKH na zaproszenie przewodniczącego Komisji Sejmowej po licznych zaobjawach Prezesa AT uczestniczy bezpośrednio w pracach nad implementacją dyrektywy recovery & resolution. Na pierwszym posiedzeniu poczytujemy za duży sukces przedłożenie i akceptację postulatów zmiany dla BH, którego rezultatem będzie zwolnienie z MREL i ½ składki na BFG. Projekt prezentacji polskich listów zastawnych oraz legislacji podczas konferencji Euromoney/ECBC/EBRD CEE Covered Bond Forum (10/05/2016). Wsparcie Fundacji dla banków hipotecznych w realizacji obowiązku edukacyjnego dla personelu - wynikającego z art. 9 Dyrektywy hipotecznej - informacja o postępie prac. Bieżące problematyczne zapytania agencji ratingowych dot. regulacji listów zastawnych

08.03.2016 r. Posiedzenie Podkomisji stałej Komisji Finansów Publicznych

Rozpatrzenie rządowego projektu ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji. Postulaty Fundacji.

12.04.2016 r. Posiedzenie Podkomisji stałej Komisji Finansów Publicznych

Rozpatrzenie rządowego projektu ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji. Postulaty Fundacji.

26.04.2016 r. Spotkanie konsultacyjne dot. implementacji art. 45.3 dyrektywy BRRD do projektu ustawy o BFG ws. banków hipotecznych.

27.04.2016 r. Posiedzenie Podkomisji stałej Komisji Finansów Publicznych

Rozpatrzenie rządowego projektu ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

10.05.2016 r. Euromoney/ECBC/EBRD CEE Covered Bond Forum - London

Referaty Fundacji i banków hipotecznych, promocja LZ.

19-20.05.2016 r. VIII Kongres Prawa Bankowego i Nowych Technologii

Wystąpienie Fundacji: Covered bonds scenario post issuer's insolvency

19.08.2016 r. Posiedzenie Zespołu Roboczego do spraw wypracowania rozwiązań legislacyjnych zachęcających banki do udzielania kredytów hipotecznych o stałym oprocentowaniu - Ministerstwo Finansów

Bariery prawne i ekonomiczne rozwoju działalność kredytowej opartej na kredytach hipotecznych o stałym oprocentowaniu; propozycje zmian legislacyjnych niwelujących powyższe bariery. Spłata kredytu hipotecznego o sta-



łym oprocentowaniu przed terminem (w związku z implementacją dyrektywy MCD) - kwestia umożliwienia dokonywania przez konsumentów wcześniejszej spłaty kredytów hipotecznych o stałym oprocentowaniu (dyskusja na temat sposobu wdrożenia m.in. art. 25 ust. 2 MCD), ewentualna rekompensata dla kredytodawcy w przypadku wcześniejszej spłaty i problem jej wyliczania (w związku z ewentualnym wdrożeniem art. 25 ust. 3 MCD). Inne problemy związane z rozwojem rynku kredytów hipotecznych o stałym oprocentowaniu w Polsce

13.09.2016 r. Posiedzenie Zespołu Roboczego ds. oszczędności długoterminowych - Ministerstwo Finansów

Dyskusja nad zgłoszonymi przez członków Zespołu propozycjami mającymi na celu wypracowanie rozwiązań przyczyniających się do wzrostu długoterminowych oszczędności prywatnych w Polsce.

15.09.2016 r. The Euromoney/ECBC Covered Bond Congress

29.09.2016 r. Moody's 10th Annual Poland Credit Risk Conference

06.10.2016 r. Posiedzenie Zespołu Roboczego ds. oszczędności długoterminowych - Ministerstwo Finansów

Podsumowanie posiedzenia Zespołu RRRF ds. długoterminowych oszczędności prywatnych z dnia 13 września 2016 r. – nakreślenie kluczowych dla Zespołu zadań. Stanowiska i pytania do prezentacji Ministerstwa Rozwoju Strategia Odpowiedzialnego Rozwoju – Program Budowy Kapitału.

06.10.2016 r. III Kongres Mieszkaniowy PZFD

27-28.10.2016 r. 20th Central European CB Conference, Munich

23-24.11.2016 r. IX Kongres Bankowości Detalicznej

16.01.2017 r. Posiedzenie Komitetu Sterującego

Ujęcie Listów zastawnych i Banków Hipotecznych w Dyrektywie Banking Resolution oraz ustawie o BFG a także aktach wykonawczych. Wybrane zagadnienia dot. nowelizacji ustawy o listach zastawnych.

24.01.2017 r. Posiedzenie Komisji Finansów Publicznych

Pierwsze czytanie rządowego projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

01.02.2017 r. Posiedzenie Podkomisji stałej do spraw instytucji finansowych

Rozpatrzenie rządowego projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

06.02.2017 r. Posiedzenie Komitetu Sterującego

Ujęcie Listów zastawnych i Banków Hipotecznych w Dyrektywie Banking Resolution oraz ustawie o BFG a także aktach wykonawczych. Obciążenie MREL, Cd analiz regulacyjnych i skutków wyłączenia BH z MREL dla ratingów oraz dla kwestii skonsolidowania w grupie kapitałowej. Info FKH dot. planów noweli Dyrektywy BRRD do art. 45a. Wypracowanie wspólnego podejścia i interpretacji w kwestii, iż część LZ podlega bail-in w przypadku niedozabezpieczenia.

08.02.2017 r. Posiedzenie Komisji Finansów Publicznych

Rozpatrzenie sprawozdania Podkomisji stałej do spraw instytucji finansowych o rządowym projekcie ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

14.03.2017 r. Posiedzenie senackiej Komisji Budżetu i Finansów Publicznych

Rozpatrzenie ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.



3.3. Monitorowanie obszarów wynikających z „ogólnego programu działań” Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego. Bezpieczeństwo prawne banków - asysta Fundacji ds. prawidłowego wdrażania ustaw i uchwał KNF



3.3.1. OCHRONA KONSUMENTA HIPOTECZNEGO - ODPOWIEDZIALNE KREDYTOWANIE I ZADŁUŻANIE SIĘ

Prace Fundacji na rzecz banków członkowskich:

- a) **Kwartalne aktualizacje Informacji o ryzyku walutowym, ryzyku stopy procentowej i ryzyku zmiany cen zabezpieczenia – wypracowany przez Fundację sposób realizacji wymogów nadzorca w zakresie informowania o ryzyku detalicznych ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach (posiadający akceptację KNF)**

Od końca 2006 r. Fundacja przygotowuje dla instytucji członkowskich pakiet informacji o ryzyku kredytu hipotecznego zgodnie z wymogami Rekomendacji S. Banki – spełniając zasadę odpowiedzialnego doradztwa – są zobowiązane do przedstawiania tego typu informacji konsumentowi rozważającemu opcję zaciągnięcia kredytu hipotecznego. Intencją instytucji członkowskich przy tej inicjatywie jest **uniknięcie ryzyka indywidualnego sposobu informowania o ryzyku**, co - w zależności od zbyt szczegółowego albo zbyt ogólnikowego podejścia - mogłoby być kwestionowane przez konsumentów lub KNF. „Informacja o ryzykach” ma zastosowanie do wszystkich (nie tylko walutowych) kredytów mieszkaniowych dla konsumenta! Zgodnie z wymogami KNF, w opracowywanej 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.



Opracowywana przez Fundację „Informacja o ryzykach...” dla banków członkowskich przygotowana jest kwartalnie i uzyskała pozytywną ocenę nadzoru finansowego.

Ciągłość analiz oraz aktualizacje jej zakresu w odniesieniu do zmieniających się warunków rynkowych i wymogów regulacyjnych – zapewniają wysoki standard i bezpieczeństwo informacji przekazywanych konsumentowi przez Bank. W 2016 r. – w odpowiedzi na zalecenie KNF (pismo sygn. DRB/DRB_I/0734/7/1/2016), zmodyfikowała prezentację symulacji kosztu obsługi kredytowej przy określonych poziomach stopy procentowej.

Fundacja kontynuuje przygotowywanie „Informacji o ryzykach...” także w 2017 r. Należy podkreślić, że w obliczu nowych wymogów ustawy o kredycie hipotecznym i nadzorze nad pośrednikami – zalecana byłaby modyfikacja treści Rekomendacji S w zakresie relacji z klientami. Jako że ustawa obliguje banki do przekazywania rozbudowanego formularza informacji przedkontraktowej, istnieje ryzyko, że część informacji przekazywanych w oparciu o Rek. S zostanie zdublowana. FKH zaproponuje KNF spotkanie w tej sprawie w II połowie 2017 r. (po wejściu w życie ustawy).

- b) **Asysta FKH - wewnętrzny przegląd procedur bankowych pod kątem spełniania regulacyjnych wymogów dla kredytu hipotecznego**

Od 2013 r. Fundacja Hipoteczna udostępniła bankom możliwość skorzystania z asysty dotyczącej zapewniania odpowiedniego stopnia wywiązywania się z obowiązków dot. ochrony konsumenta hipotecznego, co w szczególności obejmuje **przegląd zgodności dokumentacji stosowanej przez bank z wymogami dotyczącymi relacji banku z konsumentem**.

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego jako bezstronny ekspert, w oparciu o wieloletnie know-how, współpracu-



je z bankami w celu przeglądu dokumentacji Banku pod kątem spełniania wymogów w **zakresie ochrony konsumenta oraz eliminacji ryzyk prawnych jakości portfela konsumenckiego**.

Przedmiot bilateralnej współpracy dotyczy **przeglądu zgodności dokumentacji** stosowanej przez Bank z wymogami dotyczącymi relacji kredytodawcy hipotecznego z konsumentem. Audytowi podlegają przekazane przez Bank: wniosek o kredyt, arkusz informacyjny, wzór umowy kredytu, regulamin kredytowania, tabele opłat i prowizji, regulamin promocji oraz oświadczenia klienta.

Fundacja - po przeprowadzeniu audytu konsumenckiego dla jednej z największych grup kapitałowych działających na polskim rynku, przyjętego z uznaniem, może być dla Banku godnym polecenia partnerem w uniknięciu przykrych doświadczeń innych banków. Outsourcing usługi powierzonej Fundacji wzbogaca praktykę podejścia wewnątrzbankowego.



Szerokie doświadczenie Fundacji zarówno na poziomie legislacyjnym, jak i na poziomie praktycznym, umożliwia przeprowadzenie takiej bezpośredniej analizy ze skutecznością profesjonalisty, a bez narażenia się na kary instytucjonalne.

	Etapy procesu kredytowego	Etap przedumowny	Decyzja kredytowa	Podpisanie umowy kredytowej	Wyplata kredytu	Życie kredytu	Psucie się kredytu (opc.)	Splata kredytu
ŹRÓDŁA RYZYKÓW Z KREDYTEM HIPOTECZNYM dla KLIENTA DETALIZENGO	Badanie zdolności kredytowej		Prawo bankowe art. 70(1) Rek S			Prawo bankowe art. 74	Prawo bankowe art. 75	
	Info. dla konsumenta	UKK, art. 22 Rek S (25)		UKK, art. 35				
	Kontrola wykorzystania kredytu				Prawo bankowe art. 75 Rek S (22)	Prawo bankowe art. 75 Rek S (22)		
	Zarządzanie ryzykiem kredytowym	Rek S 1,4,20,21,23,25,26	Rek S 1,4,20,21,23,25,26	Rek S 1,4,20,21,23,25,26	Rek S 1,4,20,21,23,25,26	Rek S 1,4,20,21,23,25,26	Rek S 1,4,20,21,23,25,26	Rek S 1,4,20,21,23,25,26
	Ryzyko FX	UKK, art. 22 Rek S (6)		UKK, art. 35				
	Ryzyko %	UKK, art. 22 Rek S (25)		UKK, art. 35				
	Ryzyko zmiany cen/wycena			Rek J (1,2)	Rek J (1,2)	Rek S (14,15,16,17,18) Rek J (1,2) Uchwała 76/2010 KNF	Rek S 14,15,16,17,18, 19 Rek J (1,2)	Rek S (14,15,16,17,18) Rek J (1,2)
	Ryzyko prawne (kl. abuzywne)			Rejestr klauzul				
	Ustanowienie zabezpieczeń							
	INNE							



3.3.2. WSPARCIE ROZWOJU LISTÓW ZASTAWNYCH W POLSCE - PRACE NA RZECZ ROZBUDOWY RYNKÓW FUNDINGU DŁUGOTERMINOWEGO



Udział Fundacji w pracach dot. nowelizacji ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych

Od 2013 r. FKH prowadziła prace, których celem była nowelizacja ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Po blisko 3 latach prac, nowela ULZiNH stała się faktem. **Nowe regulacje zaczęły obowiązywać od 2016 r.**

Nie oznacza to końca prac w Fundacji w związku z tym aktem – zaangażowaliśmy się w konsultację sektorową dot. aktu wykonawczego do ustawy - projektu rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych warunków oraz sposobu przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi pokrycia i testu płynności. Prace były kontynuowane do końca roku i podpisania rozporządzenia przez Ministra Finansów w dniu 30 grudnia.



Fundacja zrealizowała postulaty zgłaszane przez banki hipoteczne od blisko 15 lat!

- Prace nad projektem rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych warunków oraz sposobu przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi pokrycia i testu płynności.

Prace nad tekstem rozporządzenia trwają także w Fundacji - w dniu 26/10/2015 spotkaliśmy się w tej sprawie w KNF, w celu identyfikacji punktów spornych i wypracowania wspólnego stanowiska sektora wobec konsultowanego dokumentu, było to pierwsze z serii spotkań.

Celem wypracowania nowych zasad jest wdrożenie wysokich standardów monitoringu zabezpieczenia listów zastawnych, w tym: testów równowagi pokrycia i płynności, jako rozwiązań wzmacniających perspektywę ratingu LZ. Analizom poddawany jest także kontekst zakresu nowych przepisów w relacji z obowiązującymi regulacjami – w szczególności – z Rekomendacją K. W styczniu 2016 r., podczas posiedzenia Komitetu Sterującego, przedstawiciele banków hipotecznych uzgodnili kluczowe wskazówki interpretacyjne dot. wykonania nowego rozporządzenia MF w spr. przeprowadzenia rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi.

- Promocja polskiego listu zastawnego



Obok prac nad poprawą infrastruktury prawnej dla listów zastawnych, Fundacja aktywnie działa na rzecz promocji tego instrumentu wśród inwestorów i na bieżąco wyjaśniała wątpliwości zgłaszane przez agencje ratingowe.

Przedstawiciele Fundacji aktywnie promują polski list zastawny podczas międzynarodowych konferencji, gromadzących inwestorów, emitentów i analityków.

W dn. 10 maja 2016r. przedstawiciele Fundacji wzięli udział w panelu „Ratings and Other Investor Needs” podczas konferencji CEE Covered Bond Forum, współorganizowanej przez: ECBC, Euromoney i EBRD. Podczas panelu przedyskutowano m.in. funkcjonowanie struktury *conditional pass-through* (CPT), wprowadzoną ostatnią nowelizacją ULZiBH. Omawiająca to zagadnienie A. Tułodziecka podkreśliła, że rozwiązanie to działa w interesie inwestorów w listy zastawne, znosząc m.in. ryzyko *time subordination*. Podczas konferencji zorganizowano także odrębny warsztat poświęcony wyłącznie polskiemu rynkowi listów zastawnych i noweli ULZiBH.



Jak co roku, FKH wzięła także udział w Kongresie „The Euromoney/ECBC Covered Bond 2016” w Duesseldorfie 15 - 17 września br. Podczas konferencji podsumowano stan emisji CB, wyniki statystyczne w nowej edycji ECBC Fact Book, dostępne również przez stronę internetową Fundacji, która zapewnia statystyczny i merytoryczny wkład odnośnie do polskiego rynku listów zastawnych.

Przedstawiciele Fundacji uczestniczą w posiedzeniach vdp Runder Tisch, podczas których dokonuje się prawno-porównawczego przeglądu rozwiązań dla covered bonds w państwach UE.

Podczas posiedzenia w dniach 17-18/02/2016 szczególną uwagę poświęcono realizacji wymogu nadzoru publicznego nad covered bonds jako warunku wypełnienia definicji CBs według CRR oraz przyznania im preferencyjnego traktowania. Drugim diskutowanym wątkiem było wypełnianie przez kraje zaleceń art. 129 (7) CRR dot. wymogów transparentności emisji, bowiem nie we wszystkich legislacjach ten warunek jest już spełniony.

Podczas kolejnego warsztatu, przedmiotem szczególnie rozpatrywanym w kontekście zagrożeń efektywności hipotek była implementacja zapisów dyrektywy hipotecznej odnośnie do prawa zwolnienia z długu konsumentów mających problem z obsługą kredytów, poprzez przekazanie bankowi tytułu do kredytowanej nieruchomości.

Przedmiotem dyskusji podczas vdp Runder Tisch była także: specyfika wyceny nieruchomości zabezpieczających kredyty wpisane do rejestru zabezpieczeń covered bonds oraz dalsza współpraca z EBA Securitisation and Covered Bond Worki Group (szczególnie istotne w kontekście bieżących prac KE/EBA nad unijną harmonizacją CBs).

- **Prace nad dyrektywą dot. rynku covered bonds**

European Banking Authority (EBA) wyciągnęła wnioski z badania rynku i legislacji CB, w którym w 2015/2016 r. FKH wraz z polskimi emitentami listów zastawnych zapewniła wkład i zajęła merytoryczne stanowisko. W rezultacie badania podejmowane są już konkretne działania dla przygotowania nowych regulacji harmonizacyjnych z poziomu europejskiego.

W tej kwestii FKH zajęła też wspólne stanowisko z niemieckim i duńskim sektorem CBs. Podkreśliliśmy w nim główne wątki, na które warto zwrócić uwagę podczas dalszych prac dot. regulacji harmonizującej rynki CB w Europie. W szczególności, nacisk położono na zakres harmonizacji rynków narodowych – która powinna skupiać się na ujednoczeniu wyłącznie tych elementów, których unifikacja przyczyni się do dalszego wzrostu rynku CB. Wszelkie dalsze posunięcia regulacyjne muszą zagwarantować utrzymanie wysokiej jakości instrumentu typu covered bond, bo tylko wtedy możliwe jest pozyskanie środków na refinansowanie kredytów hipotecznych po relatywnie niskiej cenie. Konieczne jest także, aby w dalszych pracach uwzględnić oba modele emisyjne, stosowane w UE (specjalistyczny i uniwersalny).

Monitorujemy też kolejne posiedzenia i raporty (KE oraz PE) dot. ujednoczenia rynku CB.

- **FKH wspiera KNF w problematyce dotyczącej listów zastawnych**

W kwietniu 2016 r. Fundacja wsparła KNF w udzieleniu odpowiedzi na ankietę EBA dot. polskiego rynku listów zastawnych pod kątem zgodności z rekomendacjami EBA zawartymi w raporcie EBA Report on EU Covered Bond Frameworks and Capital Treatment. W szczególności, Fundacja wsparła KNF w zakresie następujących zagadnień: (i) przywileju upadłościowego LZ; (ii) składu rejestru aktywów; (iii) nadzoru nad emitentem LZ, (iv) raportów ujawnień.

W grudniu 2016 r. FKH przekazała KNF analizę dot. sposobu ujawniania w rejestrze LZ wierzycelności poolingowych oraz wypracowania zasad raportowania rejestru z uwzględnieniem praktyki międzynarodowej. W naszej opinii omówiliśmy: (i) sposób uwzględniania wierzycelności nabytych w rejestrze listów zastawnych na podstawie art. 24 ust. 4 ULZiBH, (ii) kwestię wprowadzenia rozwiązań polegających na elektronicznym przekazywaniu KNF danych z rejestru LZ, a także strukturyzowaniu tych danych, w szczególności dla zapewnienia kontroli dotyczącej ryzyka koncentracji.



- **Fundacja przekazała agencji Fitch uwagi dot. zmian w metodologii ratingu listów zastawnych.**

W lipcu 2016 FKH przekazała agencji Fitch swoje uwagi dot. propozycji nowej metodologii ratingu listów zastawnych, w których podkreśliliśmy 2 kwestie:

- 1) Ograniczenie możliwości przyznania podwyżki ratingu długoterminowego emitenta (IDR uplift) bankom hipotecznym, które nie mogą przyjmować depozytów oraz nie są w pełni zintegrowane z podmiotem dominującym nie jest uzasadnione.
Jak wskazano w BRRD – w odniesieniu do specjalistycznych banków hipotecznych - przepisy prawa upadłościowego powinny przewidywać ponoszenie strat przez wierzycieli w sposób zgodny z celami przymusowej restrukturyzacji, co jednocześnie nie skutkuje możliwością naruszenia rejestru zabezpieczeń listów zastawnych w przypadku wszczęcia procedury resolution. Ponadto, proponowana metodologia Fitch przewiduje, że podwyżka IDR (rzędu 1-2 punktów) może być przyznana jeśli dany porządek prawny kraju emitenta wyklucza LZ spod procedur bail-in (w PL ten warunek jest spełniony na mocy art. 206 ust. 1-2 Ustawy o BFG)
- 2) Zgodnie z nową metodologią IDR uplift ma nie być przyznawany emisjom dokonany przez małych emitentów, których suma bilansowa nie przekracza 5 mld EUR. W tej kwestii zalecamy wprowadzenie zróżnicowania kryterium wielkości sumy bilansowej, w zależności od wielkości sektora bankowego w danym kraju (w niektórych krajach banki o sumie bilansowej poniżej 5 mld EUR niejednokrotnie są zaliczane do klasy średniej wielkości banku).

3.3.3. UPORZĄDKOWANA RESTRUKTURYZACJA I LIKWIDACJA BANKÓW - PRACE NAD NOWELĄ USTAWY O BFG



BANKOWY FUNDUSZ GWARANCYJNY

W związku z pracami nowelizującymi ustawę o BFG, implementującymi przepisy Dyrektywy 2014/49/UE oraz Dyrektywy 2014/59/UE, FKH przesłała do MF wystąpienie dot. konieczności uwzględnienia w projekcie zapisów dostosowujących ustawę o listach zastawnych i bankach hipotecznych.



Fundacja intensywnie działała na rzecz zapewnienia kontynuacji uprzywilejowanego traktowania banków hipotecznych w kontekście poboru składki na BFG. Przyniesie to bankom specjalistycznym wielomilionowe oszczędności.

FKH dostrzegła niedostosowanie w zakresie posługiwania się przez projekt ustawy o BFG innym pojęciem depozytów aniżeli to użyte w dyrektywach oraz obowiązującej ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Brak zaimplementowania podejścia do depozytów w działalności banków hipotecznych, zgodnego z dyrektywą o uporządkowanej upadłości, rodziłoby brzemiennie dla banków hipotecznych skutki w postaci nieuprawnionego obciążenia ich wysokością składek na Fundusz BFG oraz na MREL. Skutek taki byłby nie tylko finansowo, ale również systemowo nieuzasadniony z uwagi na fakt, iż banki hipoteczne jako instytucje specjalistyczne refinansujące się listami zastawnymi nie podlegają ochronie i nie korzystają z instrumentów naprawy i restrukturyzacji, o których mowa w dyrektywach i ich implementacji poprzez projekt ustawy o BFG.

3.3.4. MONITORING STATYSTYK I SYTUACJI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Fundacja zbiera i regularnie publikuje m.in. następujące dane statystyczne:

- zagregowane dane statystyczne dotyczące aktywności banków hipotecznych w Polsce, zawierające najbardziej istotne pozycje opisujące stan zadłużenia banków z tytułu emisji listów zastawnych – publikowane są raz na rok;
- zagregowane dane statystyczne dotyczące stanu budownictwa mieszkaniowego oraz kredytowania hipotecznego – kwartalne raporty (Quarterly Figures), przesyłane Europejskiej Federacji Hipotecznej
- śledzenie zmian i tendencji europejskich w obszarze refinansowania kredytów – prace na forum ECBC;
- prezentacja polskiego rynku obligacji zabezpieczonych do publikacji „ECBC Covered Bonds Fact Book”, prezentującej analizę zagadnień prawnych związanych z emisją covered bonds, a także statystykę emisji.
- omówienie trendów na polskim rynku hipotecznym i nieruchomości oraz dane statystyczne do publikacji Hypostat



Monitoring statystyk, prowadzony przez FKH wspiera banki w pełnej realizacji wymogów CRR!



Od 2015 r. Fundacja zaczęła publikować na www informacje dla inwestorów w listy zastawne. Banki członkowskie Fundacji – emitenci listów zastawnych – realizują wymogi informacyjne wynikające z art. 129 ust.7 CRR.

Zgodnie z wymogami nadzorczymi, emitent jest zobowiązany przekazać inwestorom w listy zastawne informacje o portfelu dot.:

- wartości aktywów stanowiących zabezpieczenie oraz należności z tytułu obligacji zabezpieczonych;
- rozkładu geograficznego oraz rodzaju aktywów stanowiących zabezpieczenie, wielkości kredytu, ryzyku stopy procentowej i ryzyku walutowym;
- struktury zapadalności aktywów stanowiących zabezpieczenie i obligacji zabezpieczonych;
- odsetka kredytów przeterminowanych o ponad dziewięćdziesiąt dni;

Powyższe informacje publikowane są raz na pół roku, w podziale na poszczególnych emitentów oraz zbiorczo – dla całego rynku listów zastawnych.

3.3.5. WDROŻENIE DYREKTYWY HIPOTECZNEJ W POLSCE

Kluczowe zadanie Fundacji w latach 2016-2017: Wdrożenia dyrektywy w sprawie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi – USTAWA O KREDYCIE HIPOTECZNYM I NADZORZE NAD POŚREDNIKAMI.



Fundacja Hipoteczna – dzięki swoim doświadczeniom w reprezentowaniu polskiego sektora hipotecznego w Brukseli – od lat monitoruje rozwój regulacji dotyczących kredytowania hipotecznego na poziomie Unii Europejskiej. Kluczowe znaczenie dla rynku hipotecznego ma w tym kontekście nowa dyrektywa hipoteczna, w pracę nad którą Fundacja była zaangażowana od 2007 roku, a która istotnie wpłynie na funkcjonowanie europejskich rynków hipotecznych.



W 2017 r. sfinalizowane zostały wieloletnie prace nad wdrożeniem w Polsce dyrektywy hipotecznej. Prace konsultacyjne nad ustawą o kredycie hipotecznym były prowadzone przez MF od maja 2011 r. do połowy marca 2017 r. Ustawa o kredycie hipotecznym została przyjęta przez Sejm w marcu 2017 i wejdzie w życie w dniu 22 lipca 2017 r.

Biorąc aktywny udział w pracach konsultacyjnych, FKH przekazała do MF 10 stanowisk oraz 2 analizy dodatkowe, sporządzone na życzenie resortu (wcześniejsza spłata, uregulowanie *datio in solutum* na świecie). Ponadto, przedstawiciele Fundacji uczestniczyli w 16 spotkaniach konsultacyjnych w MF oraz w parlamencie.

Większość postulatów, zgłoszonych przez FKH w ramach konsultacji nad ustawą o kredycie hipotecznym, została **przyjęta**. Nasze główne postulaty dotyczyły następujących kwestii:

- Szereg uwag definicyjnych/ precyzujących brzmienie tekstu
- Uwagi dot. sprzedaży wiązanej i łączonej (np. w zakresie umowy ubezpieczenia na życie)
- Zniesienie obowiązku publikowania przez bank wzorców umów na www
- Zniesienie wymogu publikowania na www polityki oceny zdolności kred. oraz zasad wynagradzania personelu
- Wydłużenie czasu na podjęcie przez bank decyzji kredytowej (z 7 do 21 dni)
- Usunięcie zakazu poboru opłat windykacyjnych przez bank
- Uwzględnienie sytuacji banku działającego w roli pośrednika KH
- Uregulowanie zasad wcześniejszej spłaty kredytów – dopuszczono pobór opłaty w ciągu 36M (a nie 12M) przy kr. zmiennoprocentowych
- Wprowadzenie wymogu niekaralności pośrednika (zarząd i personel)
- Realizacja obowiązku wiedzy i kompetencji - także na podstawie doświadczenia personelu
- Usunięcie zakazu poboru prowizji przez pośrednika
- Większa część postulatów FKH przyjęta, kilka odrzucono -z czego 3 kluczowe.

Spośród postulatów FKH, które zostały **odrzucone**, należy wymienić 3 kluczowe:

- Art. 14 - postulowaliśmy związanie Formularza Informacyjnego 14-dniowym okresem ważności (i dalej - zachowanie parametrów FI także na etapie decyzji kredytowej) tylko pod warunkiem, że info przekazane przez konsumenta do sporządzenia FI są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym. W innym wypadku, bank zostaje związany informacjami konsumenta, których jeszcze nie zweryfikował.
- Art. 35 - w przypadku braku spłaty i niepowodzenia/ nieskuteczności restrukturyzacji - bank ma umożliwić konsumentowi sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki w okresie minimum 6M. FKH postulowała umożliwienie kontroli banku nad sprzedażą; ewent. opcję pierwokupu banku. Obok zgłaszania ww. postulatu w Sejmie/Senacie, Fundacja przygotowała na ten temat także 2 wystąpienia prasowe: w Pulsie Biznesu – por. <https://www.pb.pl/luka-w-kredycie-hipotecznym-857118> oraz w Rzeczpospolitej - por. <http://www.rp.pl/Opinie/303169847-Kredyty-hipoteczne-do-likwidacji.html#ap-1>
- Art. 4 pkt 16 - definicja „powiązanego pośrednika KH” - na tle brzmienia litery c) definicji - praktycznie każdy pośrednik będzie powiązany z bankiem. Rodzi to następujące problemy: dodatkowa odpowiedzialność banku za takiego pośrednika (obowiązek zapewnienia edukacji, zgłoszenie do KNF i dalsze monitorowanie), problem dot. podania kwoty wynagrodzenia pośrednika (może nie być znane na etapie przedkontraktowym).

DALSZE DZIAŁANIA FKH NA TLE WDRAŻANIA USTAWY O KREDYCIE HIPOTECZNYM

1. W celu wypracowania wskazówek wdrożeniowych, FKH zorganizowała posiedzenia połączonych grup roboczych Fundacji – 4 posiedzenia:
 - Obowiązki szkoleniowe, definicja „personelu”
 - Obowiązki informacyjne, przekazywanie i wypełniania Formularza Informacyjnego
 - Kredyty stałoprocentowe, badanie zd. kredyt., opłata za wcz. spłatę
 - Kwestia trwałego nośnika, problemy egzekucyjne.
- Wnioski z ww. – zostaną udostępnione bankom w trybie Rekomendacji Wdrożeniowych FKH.
2. Koordynacja prac FKH z pracami ZBP – udział przedstawicieli Fundacji w posiedzeniach grupy roboczej – w celu wypracowania wspólnego podejścia w zaleceniach formułowanych przez ZBP/ FKH.
3. Wypracowanie przez FKH wzorca Informacji ogólnej o kredycie (por. art. 10 UstHip) – koncepcja projektu została wstępnie przedstawiona członkom połączonych Grup Roboczych. FKH zaproponowała bankom członkowskim przygotowanie wzorca tej informacji – informacje opisowe we wskazanym ustawą zakresie,



napisane przystępnym dla konsumenta językiem. Tak przygotowany wzorzec byłby we wskazanych miejscach wypełniany przez bank danymi liczbowymi, przygotowanymi w oparciu o przykład reprezentatywny stosowany w danym banku. Wzorzec zostałby przygotowany przez biuro Fundacji i skonsultowany w drodze obiegu z członkami grup roboczych. Dużą wartością byłby fakt, że FKH jest neutralnym podmiotem, zatem przekazywanie informacji w oparciu o przygotowany przez nią szablon zapewniłoby bezstronność.

REALIZACJA PROGRAMU EDUKACYJNEGO FKH DLA PERSONELU KREDYTODAWCÓW HIPOTECZNYCH, ZGODNIE Z WYMOGAMI USTAWY HIPOTECZNEJ

Zgodnie z wymogiem art. 58 Ustawy o kredycie hipotecznym, kredytodawcy oraz pośrednicy kredytu hipotecznego są obowiązani zapewnić, aby ich personel odbył szkolenie zakończone egzaminem obejmujące wiedzę i kompetencje dot. kredytów hipotecznych.

Fundacja Hipoteczna przygotowała dla banków ofertę szkolenia dla personelu, realizującą ww. wymogi, co stanowić będzie wsparcie dla Banków w realizacji ich nowych obowiązków, wynikających z ustawy hipotecznej. Z uwagi na skalę obowiązku szkoleniowego, szkolenie dostosowane będzie do formuły e-learningu, z myślą o efektywnym wdrożeniu w procedurach bankowych, bez nadmiernego angażowania środków i czasu objętego obowiązkiem edukacyjnym personelu Banku.

Treść szkolenia uzyskała pozytywną ocenę, Komisji Nadzoru Finansowego w bilateralnej konsultacji (marzec 2016 r.), udokumentowanej pisemnym stanowiskiem Urzędu. Daje nam to pewność, iż – przy objęciu kontrolą nadzorczą - wdrożenie w Banku programu szkoleniowego Fundacji wolne jest od ryzyka niekompletności przekazywanej personelowi wiedzy.

W odpowiedzi na zapotrzebowanie zgłoszone nam przez banki, Fundacja zdecydowała o przyspieszeniu cyklu szkoleniowego i postawieniu do dyspozycji banków wszystkich 9 modułów szkoleniowych do końca czerwca 2017 r.



3.3.6. MODUŁ PORTALU INTERNETOWEGO FUNDACJI - „POLSKA MAPA KREDYTU HIPOTECZNEGO” UDOSKONALONE NARZĘDZIE KOMUNIKACJI BIEŻĄCYCH INFORMACJI DLA BANKÓW

Mapa Polskiego Kredytu Hipotecznego to internetowy serwis informacji, gdzie Fundacja zapewnia uprzywilejowany dostęp do zasobów merytorycznych – wyłącznie dla członka Rady Programowej i wskazanych pracowników Banku. Za pośrednictwem Mapy Fundacja informuje banki o bieżących pracach i zamierzeniach legislacyjnych, które mają wpływ na kredytowanie budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego (np. zmiany ustaw, orzeczenia sądowe, nowe procedury wieczysto-księgowo, korzystanie z elektronicznej księgi wieczystej).

Polska Mapa Kredytu Hipotecznego - to logicznie powiązany i kompleksowy system zagadnień, które ujmują całość problematyki kredytu hipotecznego w praktyce instytucji finansowych.

Podstawową zaletą tego systemu jest możliwość śledzenia na bieżąco wszelkich zmian w obowiązującym prawie w Polsce i w Europie, które mają wpływ na biznes hipoteczny dzięki prostemu systemowi nawigacji, który na bieżąco obsługiwany jest przez Fundację.

Dzięki selektywnemu przygotowaniu i przetworzeniu informacji przez pracowników Fundacji mamy nadzieję dostrzec z kwintesencją zagadnienia do użytkownika w odpowiednim czasie. Użytkownik oceniając wagę zagadnienia może przejść na dalszy poziom Mapy w celu sprawdzenia lub przesłania do innej komórki w banku, jak również skierować pytanie lub opinię do Fundacji.

Za uproszczonym widokiem podstawowych zagadnień kryje się baza profesjonalnie przygotowanych informacji i źródłowych opracowań, których bieżące śledzenie z pewnością dla Państwa nie jest możliwe.

Przeznaczenie

Mapa przeznaczona jest w szczególności dla pracowników:

- odpowiedzialnych za kreowanie produktów związanych z finansowaniem mieszkalnictwa i budownictwa oraz strategię w zakresie finansowania nieruchomości
- instytucji finansowych, do których zadań należy zarządzanie i przetwarzanie informacji dot. kredytu hipotecznego w zakresie prawa i ekonomii
- modelujących procesy finansowania rynku nieruchomości,
- współpracujących z zagranicznymi udziałowcami lub klientami
- odpowiedzialnych za adekwatność instrukcji bankowych dot. zmieniającego się prawa i przepisów nadzorczych oraz prawa konsumenckiego

Intencja i korzyści dla członków Fundacji

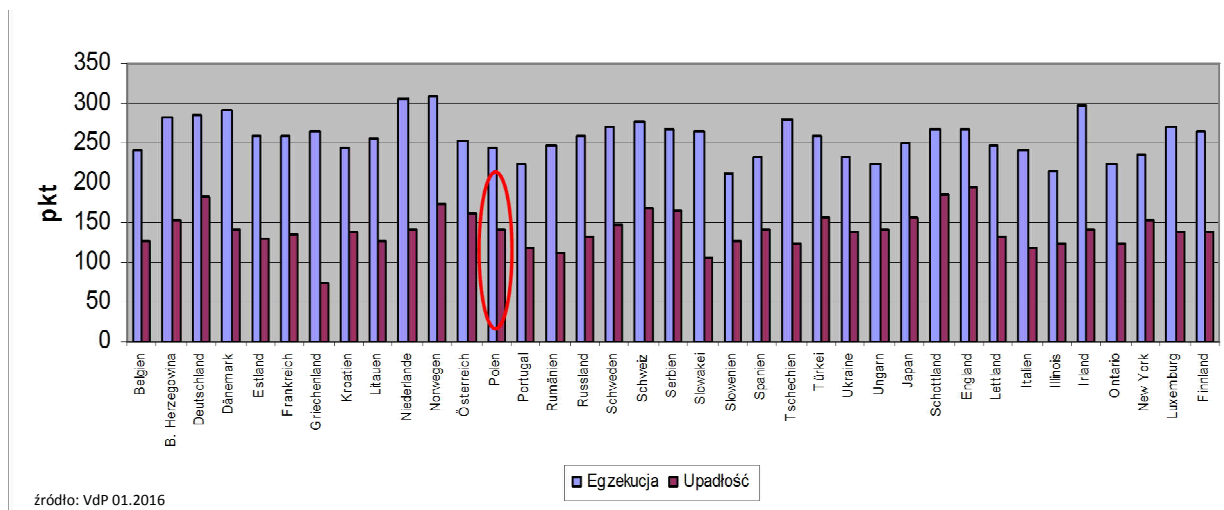
Wybór obszarów, które powinny być śledzone przez pracowników wyższego szczebla i komórek prawnych w instytucjach finansowych oraz prosty system nawigacji, stanowią same w sobie know-how, którym dzieli się Fundacja z instytucjami członkowskimi, przekazując tym samym swoje 25-letnie doświadczenie w zarządzaniu informacją i doradztwie systemowym oraz komunikacji z bankami w newralgicznych obszarach rozwoju biznesu.

Mamy nadzieję, iż ta elektroniczna platforma przyczyni się do polepszenia efektywności współpracy instytucji fi-

finansowych i Fundacji na rzecz rozwoju kredytu hipotecznego w Polsce. Wdzięczni będziemy za wszelkie krytyczne uwagi, które pozwolą nam doskonalić ten system.

Widok Mapy Polskiego Kredytu Hipotecznego w ramach portalu Fundacji.

3.3.7. FUNKCJONOWANIE HIPOTEKI I EGZEKUCJI Z HIPOTEKI PO NOWELIZACJI



Prezes Fundacji uczestniczy w pracach prawnooporównawczych międzynarodowej grupy ekspertów przy VdP, tzw. „Okragły stół hipoteczny”. Zapewniony jest przez to wkład analityczny oraz informacje o polskich rozwiązaniach prawnych odnośnie do ustanawiania i egzekucji z hipoteki. Wynikiem prac zespołu badawczego jest między innymi ocena jakościowa skuteczności dochodzenia z zabezpieczenia w danym kraju. Wynik dla polskich warunków sprawności egzekucji z hipoteki w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym plasuje się obecnie na średnim europejskim poziomie.



Fundacja będzie podejmowała dalsze analizy celem identyfikacji źródeł negatywnie obniżających nasz scoring. Ocena jakości hipoteki zaczyna nabierać znaczenia w kontekście poziomu wymagań kapitałowych ustalanych przez normy nadzorcze wobec poszczególnych klas aktywów bankowych, w tym aktywów hipotecznych - postulaty w toku prac Fundacji

Najlepszym instrumentem weryfikacji problemów z zabezpieczeniem hipotecznym są organizowane co roku Ogólnopolskie Konferencje Wieczystościowe

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom praktyków rynku hipotecznego, Fundacja Hipoteczna, we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości, w latach 2001-2017 zorganizowała już czternaście edycji Ogólnopolskiej Konferencji Wieczystościowej. Ideą tej inicjatywy jest doroczne podsumowanie funkcjonowania nowych przepisów w praktyce oraz zmierzenie się z problemami obrotu w możliwie najszerszym gronie: orzeczników wieczystościowych, bankowców, notariuszy, ubezpieczycieli, praktyków upadłościowych oraz prawników z zewnętrznych kancelarii zajmujących się obsługą biznesu hipotecznego. Celem również było i nadal jest stworzenie forum wymiany poglądów i podsumowania doświadczeń między sędziami i referendarzami sądowymi a użytkownikami ksiąg wieczystych, co skutkuje usprawnieniem postępowań wieczysto księgowych, mających z kolei decydujący wpływ na jakość zabezpieczeń i rynek hipoteczny.

Z perspektywy czasu możemy stwierdzić, iż cel ten - dzięki owocnej współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości - udaje się zrealizować, a Konferencje stały się już tradycją i na stałe weszły do kalendarza przedsięwzięć szkoleniowych. Nie brakuje bieżących wyzwań w związku z prowadzeniem i użytkowaniem ksiąg wieczystych zgłaszanych nadal ze wszystkich zawodowo związanych z nimi środowisk.

Każda z edycji Konferencji gromadzi około 180 - 200 uczestników głównie sędziów i referendarzy sądowych, praktyków bankowych, kancelaryjnych, notariuszy, rzeczoznawców i autorów nowego prawa hipotecznego. Konferencje są również doskonałą okazją do dyskusji kularowych oraz okazją do przedstawienia osiągnięć oraz planów przez resort sprawiedliwości.

Tradycją Konferencji jest formuła stałej Loży Komentatorów, w której zasiadają wybitni przedstawiciele Palestry, Sędziowie SN, autorzy komentarzy prawa i praktyki.

Każda z edycji Konferencji zgromadziła wybitne grono specjalistów w dziedzinie prawa hipotecznego w roli Prelegentów, jak i Komentatorów.



3.3.8. WIECZYSTOKSIĘGOWE POSTĘPOWANIE TELEINFORMATYCZNE

Na mocy ustawy z 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw od 1 lipca 2016 r. notariusz, komornik oraz naczelnik urzędu skarbowego działający jako administracyjny organ egzekucyjny mogą składać wnioski o wpis w księdze wieczystej wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

Jeżeli dla ważności czynności prawnej dot. nieruchomości wymagana jest forma aktu notarialnego, wówczas wniosek o wpis w księdze wieczystej składa, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, notariusz sporządzający akt notarialny (art. 92 § 4 pr. not.). Dotyczy to w szczególności wpisu właściciela, ograniczonych praw rzeczowych, w tym hipoteki ustanawianej w formie aktu notarialnego, oraz praw osobistych.

Wniosek o wpis hipoteki notariusz może zatem złożyć wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe nie później niż w dniu jego sporządzenia (art. 92 § 4 PrNot). Złożenie wniosku z pominięciem systemu teleinformatycznego jest nieskuteczne.

Składanie przez notariusza wniosków o wpis w księdze wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w księdze wieczystej zostało zaliczone do odrębnej czynności notarialnej (art. 79 pkt 8a pr.not.). Wniosek składany przez notariusza opatrywany jest bezpiecznym podpisem elektronicznym notariusza weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu (art. 626⁴ § 1 zd. 2 kpc). Notariusz nie jest jednak uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego w sprawie o wpis hipoteki, bowiem złożenie przez niego wniosku za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe uważa się za złożenie wniosku przez stronę czynności notarialnej (art. 92 § 41 pr.not..).

Wzmianka o wniosku złożonym za pośrednictwem systemu teleinformatycznego umieszczana jest automatycznie z chwilą umieszczenia wniosku w systemie (art. 626⁷ § 2 zd. 2 kpc).

Wieczystoksięgowe postępowanie teleinformatyczne jest kolejnym milowym krokiem, od czasu wprowadzenia elektronicznej księgi wieczystej, mającym na celu unowocześnienie ksiąg wieczystych i usprawnienie ich działania oraz zwiększenie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

Ponieważ duża część banków uruchamia kredyt hipoteczny po ujawnieniu w księdze wieczystej wzmianki o wpływie do sądu wniosku o wpis hipoteki, natychmiastowe ujawnienie wzmianki o wpływie wniosku złożonego przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego bardzo przyspieszy procedurę uruchomienia kredytu – ku zadowoleniu kredytobiorców.

De lege ferenda, bankowcy zgłosili dwa postulaty: 1) możliwość składania wniosków o wpis hipoteki za pośrednictwem systemu teleinformatycznego także przez banki oraz 2) wprowadzenie obowiązku niezwłocznego złożenia przez notariusza wniosku o wpis hipoteki a nie tylko tego samego dnia.

Z kolei środowisko notarialne forsowało pogląd o dopuszczalności składania przez notariusza wniosku o wpis hipoteki bankowej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 1 grudnia 2016 r., III ZS 3/16, www.sn.pl nie podzielił takiego poglądu. Zdaniem Sądu Najwyższego prawo o notariacie nie uprawnia notariusza do składania w każdym przypadku, na żądanie strony czynności notarialnej, wniosków za pośrednictwem systemu teleinformatycznego o wpis do księgi wieczystej. Należy uznać, że z uwagi na wydany przez Sąd Najwyższy wyrok wątpliwe jest aby jakkolwiek sąd wieczystoksięgowy rozpatrzył pozytywnie wniosek przesłany przez notariusza w systemie teleinformatycznym o wpis hipoteki bankowej.

Tematyka teleinformatycznego postępowania wieczystoksięgowego została uznana przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego za bardzo ważną. Toteż została jej poświęcona znacząca część Konferencji Wieczystoksięgowych zorganizowanych 7-8 kwietnia 2016 r. oraz 13-14 marca 2017 r.



3.4. Zbieranie, przetwarzanie oraz udostępnianie informacji w zakresie finansowania hipotecznego

3.4.1. WYDAWNICTWA I PUBLIKACJE FUNDACJI

Fundacja pracuje nad zdigitalizowaniem wszystkich swoich Zeszytów Hipotecznych, w celu szerszego udostępnienia ich zainteresowanym ekspertom.



Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z ekspertami polskimi i zagranicznymi wydaje opracowania naukowe w formie Zeszytów Hipotecznych.

Najnowsze Zeszyty Hipoteczne są wydawane także w wersji elektronicznej - dostępnej do pobrania bezpłatnie z portalu Fundacji www.ehipoteka.pl

Podczas XIV Ogólnopolskiej Konferencji Wieczystościowej w dniach 13-14 marca **został zaprezentowany najnowszy Zeszyt hipoteczny nr 30 „Hipoteka i księgi wieczyste w pytaniach i odpowiedziach”**, którego autorem jest Członek Zarządu Fundacji, Pani Izabela Heropolitańska.

Najnowszy Zeszyt to podsumowanie wniosków i analiz prawnych z posiedzeń Grupy Roboczej Ramy Prawne dla Kredytu Hipotecznego oraz Ogólnopolskich Konferencji Wieczystościowych w latach 2012-2016 po reformie hipoteki ustawą z 2009 roku. Zeszyt ma przystępną formę pytań i odpowiedzi do najważniejszych zagadnień odniesionych do Ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Fundacja wydaje również co miesiąc, w formie elektronicznej „Info Hipoteczne”. Jest to przegląd i podsumowanie najważniejszych wydarzeń na rynku dotyczących, legislacji, bankowości, finansów i perspektyw na przyszłość.

„Info Hipoteczne jest dostępne na naszej stronie <http://www.ehipoteka.pl/ehipoteka/pol/Info-Hipoteczne>, jest również rozsyłane do instytucji członkowskich Fundacji (w szczególności do Grup Roboczych, Komitetów i Rady Programowej), jak również do osób które wyraziły chęć otrzymywania go.

INFO HIPOTECZNE - aktywność Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Fundacja kontynuuje udział w pracach nad projektem Ustawy o BFG.

W dniu 01/06/2016 przedstawiciele Fundacji Hipotecznej wzięli udział w pracach senackiej Komisji Fin. Publicznych dot. noweli Ustawy o BFG.

FKH uczestniczy w pracach eksperckich w zakresie traktowania banków hipotecznych jako instytucji kredytowych niepobierających depozytów, co będzie miało doniosły wpływ na optymalizację kosztów dla PL banków hipotecznych.

Celem zgłoszonych przez nas poprawek jest: (i) zwolnienie banków hipotecznych z konieczności oddziaływania środków na fundusz MREL, (ii) zwolnienie banków hipotecznych z 50% kwoty składki na BFG.

Nasze postulaty uzyskały aprobatę zarówno MF, jak i parlamentu.

MF opublikowało projekt Ustawy o kredycie hipotecznym.

W dniu 04/06/2016 Ministerstwo Finansów opublikowało projekt Ustawy o kredycie hipotecznym, celem której jest wdrożenie do polskiego porządku prawnego postanowień tzw. Dyrektywy hipotecznej.

FKH z zadowoleniem odnotowała, że MF uwzględniło szereg naszych postulatów, zgłoszonych na wcześniejszym etapie prac nad projektem założeń do ustawy – m.in. nasze uwagi dot. procedury postępowania z konsumentem mającym problemy ze spłatą zobowiązań.

Obecnie szereg problemów ważnych dla sektora hipotecznego jest w toku reasymulacji przez FKH oraz grupy roboczej Fundacji. Stanowisko sektora zostanie przekazane do MF w II połowie czerwca 2016 r.

Prace nad Ustawą hipoteczną na Mapie Kredytu Hipotecznego

Przedstawiciele Fundacji uczestniczyli w konferencji CEE Covered Bond Forum w Londynie

W dn. 10 maja przedstawiciele Fundacji wzięli udział w panelu „Ratings and Other Investor Needs” podczas konferencji CEE Covered Bond Forum, współorganizowanej przez ECBC, Euramoney i EBRD.

Była to okazja do promowania polskich LZ wśród inwestorów międzynarodowych, wobec zgłaszanych przez nich wątpliwości odnośnie do nowych rozwiązań prawnych.

Podczas panelu przedyskutowano m.in. funkcjonowanie struktury conditional pass-through (CPT), wprowadzoną ostatnią nowelizacją ULZiBH. Omawiająca to zagadnienie A. Tulosińska podkreśliła, że rozwiązanie to działa w interesie inwestorów w listy zastawne, znosząc m.in. ryzyko time subordination.

Podczas konferencji zorganizowano także odrębny warsztat poświęcony wyłącznie polskiemu rynkowi listów zastawnych. Prezentujący ULZiBH K. Prażmo /mBH/ podkreślił, że nowela – wprowadzając m.in. obowiązkowe nadzabezpieczenie w wysokości 10%, strukturę CPT czy bufor płynności – całkowicie zmieni otoczenie prawne dla emisji LZ. Z drugiej strony, P. Kowalski /EBC/ podkreślił, że utrzymanie zasady specjalizacji oznacza, że nie należy spodziewać się wielkiej rewolucji na polskim rynku LZ, jako że nie każdy bank uniwersalny będzie zainteresowany stworzeniem „własnego” banku hipotecznego. P. Borowski /GPW/ podkreślił, że kluczowe znaczenie dla inwestorów ma dopuszczenie polskich listów zastawnych denominowanych w EUR do transakcji repo z EBC (repo eligible) – prace nad tym powinny zakończyć się jeszcze w tym roku.



3.4.2. STRONA INTERNETOWA FUNDACJI

Strona Fundacji funkcjonuje pod adresem www.ehipoteka.pl w polskiej wersji językowej.

Przeprowadzona modernizacja strony pomaga nam utrzymać pozytywny i aktualny wizerunek oraz przejrzystość przedstawionych na stronie informacji dzięki:

- zmianie oprawy graficznej,
- dodaniu dynamicznych animacji,
- przebudowie menu,
- wykonaniu nowych elementów strony.

Lifting portalu nacełowany na stabilny przekaz informacji, łatwość nawigacji, wydajne poprawienie szybkości otwierania podstron powinien stanowić zachętę dla wszystkich użytkowników.

Obecnie Fundacja pracuje nad udostępnieniem na portalu forum hipotecznego, w celu umożliwienia wymiany poglądów i doświadczeń ekspertów hipotecznych.



Nieodłączną częścią serwisu jest Mapa Polskiego Kredytu Hipotecznego, czyli:

- internetowy serwis informacji - uprzywilejowany dostęp do zasobów merytorycznych zawartych na stronie internetowej Fundacji www.ehipoteka.pl dla członka Rady Programowej i pracowników Banku przez niego wskazanych, a także pracowników Banku wyznaczonych na członków do grup roboczych Fundacji - o bieżących pracach i zamierzeniach legislacyjnych, które mają wpływ na kredytowanie budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego w działalności Banku (np. zmiany ustaw, orzeczenia sądowe, nowe procedury wieczysto-księgowe, korzystanie z elektronicznej księgi wieczystej);
- asysta merytoryczna, szczególnie poprzez newsy zamieszczane we wszystkich zaprezentowanych obszarach tematycznych oraz odnośnie pytań i problemów wynikających z bieżącej praktyki, w szczególności zagadnień prawnych;

3.4.3. ZBIORY BIBLIOTECZNE

Pełny wykaz zbiorów bibliotecznych Fundacji znajdą Państwo online pod adresem:

<http://www.ehipoteka.pl/ehipoteka/Poradnik-hipoteczny/Biblioteka>

Materiały z zasobów biblioteki są dostępne po rezerwacji terminu na miejscu w naszym biurze, a także do wypożyczenia. W przypadku gdy dysponujemy wersją elektroniczną własnych opracowań, można liczyć na przesłanie materiału pocztą e-mail.

Dzięki wsparciu dla biblioteki Fundacji ze strony vdp przez cały 2015 r. otrzymywaliśmy bieżące numery miesięcznika „Immobilien&Finanzierung - der Langfristige Kredit”. Ponadto w 2015 r. Fundacja prenumerowała miesięcznik Monitor Prawa Bankowego, wydawany przez Instytut Szkoleń Prawa Bankowego



3.5. Jak przystąpić do Fundacji / Zalety członkostwa w Fundacji

W gremiach Fundacji mogą Państwo wymieniać poglądy i zagrożenia, budować wspólny front do zajmowania stanowisk. To wszystko będzie kreowało warunki polskiego rynku i prawa.



Fundacja przeznacza swe środki na zapewnienie wspólnej reprezentacji polskiego sektora hipotecznego - na szczeblu krajowym i europejskim.

Członkostwo Banku w Fundacji zapewnia przede wszystkim:

1. dostęp do informacji (uprzywilejowany dostęp do zasobów merytorycznych zawartych na stronie internetowej Fundacji www.ehipoteka.pl) dot. bieżących prac i planów legislacyjnych, które mają wpływ na kredytowanie budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego w działalności banku (np. zmiany ustaw, orzeczenia sądowe, nowe procedury wieczysto-księgowo, korzystanie z elektronicznej księgi wieczystej)
2. asystę merytoryczną Fundacji we wszystkich zaprezentowanych obszarach tematycznych oraz odnośnie do pytań i problemów wynikających z bieżącej praktyki bankowej
3. reprezentację banku w Radzie Programowej Fundacji, w tym: wgląd poprzez reprezentanta w Radzie Programowej Fundacji w materiały robocze i sprawozdawcze Fundacji
4. nieodpłatne miejsca na seminariach i konferencjach organizowanych przez Fundację, które nie mają charakteru warsztatowego (dla pracowników banku członkowskiego).
5. przekazywanie wyników prac grup roboczych działających przy Fundacji, co pozwoli Bankowi na unikanie ryzyk prawnych, na które napotykają nasi członkowie - udział do 2 przedstawiciela Banku w każdej grupie roboczej Fundacji
6. wpływ na kształtowanie infrastruktury prawnej i faktycznej dla finansowania projektów zabezpieczonych na nieruchomościach poprzez:
 - udział we współorganizowanych przez Fundację konsultacjach z właściwymi organami i resortami odpowiedzialnymi za proces legislacyjny w zakresie kredytowania hipotecznego
 - współpracę Fundacji w europejskich partnerami - stowarzyszeniami biznesu hipotecznego
 - opracowania wydawane przez Fundację, mające na celu usunięcie istniejących barier i przejściowych problemów oraz wypracowanej w skali całego rynku hipotecznego jednolitej praktyki poprzez kursy, szkolenia i konferencje organizowane przez Fundację

Zapraszamy Państwa do kontaktu z Fundacją.



1991 - 2016

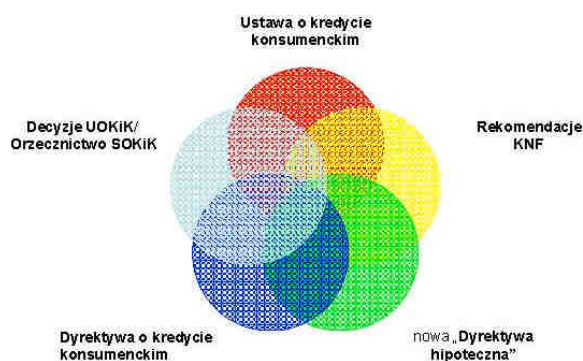
25 - LECIE

FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO



PAKIET KORZYŚCI

Rola Fundacji i jej bankowych
gremiów eksperckich



Ul. Finlandzka 8 lok. 1, 03-903 Warszawa
tel. (022) 870 73 60
E-mail: fundacja@ehipoteka.pl



3.6. Działalność konferencyjno - szkoleniowa

Podsumowanie XIV Ogólnopolskiej Konferencji Wieczystoksięgowej.

W dniach 13-14 marca 2017 r. odbyła się **XIV Ogólnopolska Konferencja Wieczysto-księgowa**, zorganizowana przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości. **Partnerem merytorycznym był mBank Hipoteczny S.A. Patronatu medialnego udzieliły: Monitor Prawa Bankowego, Krajowa Rada Notarialna, Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej, Wydawnictwo C.H. Beck sp. z o.o. oraz BS.net.**



Jak co roku Konferencja **skupiła przedstawicieli środowisk zawodowych związanych z prowadzeniem i użytkowaniem ksiąg wieczystych**, czyli referendarzy, prawników bankowych, notariuszy, kancelarii prawnych, firm ubezpieczeniowych oraz innych zawodów związanych z obrotem i zabezpieczeniami na nieruchomościach, w tym roku w Konferencji udział wzięło ponad 170 osób.



Jako prelegenci wystąpili autorzy 4 Komentarzy do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz autorzy Komentarzy do kodeksu postępowania cywilnego.

W loży Komentatorów zasiadali: dr Tomasz Czech, prof. dr hab. Agnieszka Góra-Błaszczkowska, prof. dr hab. Edward Gniewek, dr Izabela Makowska, dr hab. Bartłomiej Swaczyna oraz not. Jacek Wojdyło. Moderatorem Konferencji z ramienia FKH była p. Izabela Heropolitańska – członek zarządu Fundacji Hipotecznej.

Problematyka przedstawiana podczas Konferencji obejmowała 4 bloki tematyczne:

- I. problematykę reprivatyzacji,
- II. wieczystoksięgowe postępowanie teleinformatyczne,
- III. zagadnienia dot. banków hipotecznych,
- IV. ogólne zagadnienia dot. ksiąg wieczystych i hipoteki.

Pierwszym tematem była **problematyka hipotek na rzecz banku ustanowionych na nieruchomości nabytej przez osobę trzecią** od osoby, która nabyła ją na podstawie przepisów o reprivatyzacji w wypadku stwierdzenia nieważności decyzji. W konkluzji przyjęto, że w przypadku, gdy bank w chwili przyjmowania jako zabezpieczenia hipoteki ustanowionej przez ówczesnego właściciela nieruchomości był w dobrej wierze nie musi obawiać się skutecznego podważenia hipoteki w trybie art. 10 u.k.w.h.

Kolejny temat dotyczył „**czyszczenia**” księgi wieczystej z **nieaktualnych wpisów**: służebności, hipotek wpisanych w dawnej walucie, w złocie albo np. w równowartości kwintali zboża oraz wykorzystanie art. 99 u.k.w.h. Przede wszystkim zostało podkreślone, że prawa ujawnione w księdze wieczystej nie wygasają „automatycznie” tylko ze względu na to, że zostały ustanowione dziesiątki lat temu. Do tego aby mogły zostać wykreślone z księgi wieczystej musi być przeprowadzone postępowanie przed sądem, który ustali wygaśnięcie danego prawa. Bardzo ważne było zwrócenie uwagi, że w większości przypadków wpisy widoczne w Dziale IV księgi wieczystej jako hipoteki ustanowione w równowartości ceny zboża są najpewniej różnego rodzaju służebnościami, które powinny być ujawnione w Dziale III.

Następnie został przedstawiony **temat dostępu do ksiąg wieczystych zamkniętych**, do akt ksiąg wieczystych zamkniętych oraz do aktów notarialnych przekazanych przez notariuszy do sądów wieczystoksięgowych.



Dyskusję wywołał szczególnie problem zbyt restrykcyjnej interpretacji przepisów przez archiwa państwowe dot. udostępniania przekazanych im przez sądy akt ksiąg wieczystych oraz aktów notarialnych. W toku dyskusji zostało wypowiedziane stanowisko, że po upływie okresu ustalonego w ustawie, tj. po 70 latach od sporządzenia aktu lub składnika dokumentacji, akty notarialne oraz akta księgi wieczystej zamkniętej powinny być udostępniane bez ograniczeń.

W bloku dot. **wieczystoksięgowego postępowania teleinformatycznego** zostały przedstawione 4 prelekcje. W pierwszej przedstawiono obserwacje MS dot. ponad półrocznego okresu obowiązywania postępowania teleinformatycznego. Następnie omówiono problematykę wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego drogą teleinformatyczną przez wszystkie podmioty, które są do tego zobowiązane tj. przez notariuszy, komorników oraz naczelników urzędów skarbowych. Kontynuacją był referat dot. udziału notariusza w postępowaniu teleinformatycznym.

Omówione zostały także typowe błędy popełniane przez użytkowników systemu teleinformatycznego. Prelegentki zgodnie potwierdziły, że pomimo tych błędów i zdarzających się sporadycznie problemów z działaniem systemu wprowadzenie tego postępowania należy uznać za kolejny, po elektronicznej księdze wieczystej, krok milowy w reformie postępowania wieczystoksięgowego. Potwierdziły to wypowiedzi padające w toku dyskusji zarówno ze strony notariuszy, jak i bankowców.

Ostatnim wystąpieniem w bloku dotyczyło możliwości złożenia wniosku wieczysto-księgowego przez notariusza, który poświadcza podpis na dokumencie. Z uwagi na wyrok SN z dnia 1 grudnia 2016 r., III ZS 3/16 prelegent odniósł się także do problemu dopuszczalności składania przez notariusza wniosku o wpis hipoteki bankowej. W toku dyskusji prezentowane były różne stanowiska dot. powołanego wyroku. Część osób podzielała stanowisko SN, a część uważała, że nie jest ono trafne. Jednakże zważywszy na wydany przez SN wyrok wątpliwe jest, aby jakkolwiek sąd wieczystoksięgowy rozpatrzył pozytywnie wniosek przesłany przez notariusza w systemie teleinformatycznym o wpis hipoteki bankowej. Natomiast przeważająca większość uczestników dyskusji uznała, że w sytuacji, gdy notariusz poświadcza podpis na dokumencie, szczególnie wówczas, gdy tego wymagają przepisy prawa np. art. 31 ust. 1 u.k.w.h., może również złożyć wniosek w systemie teleinformatycznym o wpis w księdze wieczystej.

Drugi dzień Konferencji poświęcony był **tematyce banków hipotecznych oraz ogólnym zagadnieniom związanym z postępowaniem wieczystoksięgowym**.

Głównymi wątkami I wystąpienia była **forma dokumentu będącego podstawą wpisu jak i wykreślenia roszczenia banku hipotecznego w księdze wieczystej**. Podkreślono, że w większości przypadków sądy akceptują formę pisemną z mocy art. 95 pr. bank. Jednakże część sądów wymaga formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Również stanowisko doktryny nie jest jednolite. Omówiona została także możliwość wpisania roszczenia banku hipotecznego w przypadku, gdy ma ono dot. nabywców domów jednorodzinnych, bowiem w art. 20 ust. 5 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych jest mowa tylko o odrębnej własności lokali. Zdecydowanie dominująca jest praktyka wieczystoksięgowa aprobująca taką możliwość - takie też stanowisko prezentowała zdecydowana większość osób zabierających głos w dyskusji. Na koniec wystąpienia zostały omówione typowe błędy popełniane przez sądy wieczystoksięgowe we wpisach roszczeń banku hipotecznego np. wpis roszczenia w dziale III KW zamiast w Dziale IV, wpis hipoteki zamiast roszczenia. Natomiast w toku dyskusji nie uznano za wpis roszczenia o innej treści niż treść, która wynikała z podstawy wpisu - oświadczenia banku, jeżeli sąd używa tylko nieco innych sformułowań niż bank, które merytorycznie niczego nie zmieniają.

Drugie wystąpienie omówiło **typowe błędy popełniane przez banki w dokumentach dot. ustanawiania hipoteki i we wnioskach o wpis hipoteki**. Uwagi poruszone w wystąpieniu odnosiły się do błędów popełnianych w treści wniosków wieczystoksięgowych oraz do nieprawidłowości w dokumentach stanowiących podstawę wpisu hipoteki umownej - oświadczeniu banku lub oświadczeniu właściciela obciążanej nieruchomości. Dotyczyły one głównie braku precyzji, pominięcia niektórych elementów w składanym wniosku wieczystoksięgowym (np. braku wskazania uczestników postępowania) lub braku dokumentów, ewentualnie nieprawidłowych/zbędnych dokumentów składanych wraz z wnioskiem - typu brak ciągu pełnomocnictw do podpisywania oświadczeń w imieniu banku. Zwrócono także uwagę na braki merytoryczne stanowiące przeszkodę do dokonania wpisu. Jednakże te ostatnie uchybienia występują sporadycznie. Należy mieć nadzieję, że w przyszłości błędy takie zostaną przez banki wyeliminowane.

Na konsekwencje jakie mogą powstać w wyniku wpisania hipoteki pomimo wystąpienia błędów wskazano w referacie **dot. możliwości podważenia wpisu hipoteki w trybie art. 10 u.k.w.h.** Zostało wskazane min. w jakich przypadkach i w jakim trybie jest możliwe podważenie prawomocnego wpisu hipoteki oraz kto może wystąpić z takim żądaniem. Było to bardzo ważne wystąpienie bowiem u większości wierzycieli panuje niesłuszne przekonanie, że po uprawomocnieniu się hipoteka, której ustanowienie jest dotknięte błędami, jest nie do podważenia.

Kolejnym omawianym tematem była **dopuszczalność badania przez sąd wieczystoksięgowy istnienia i ważności wierzytelności zabezpieczanej hipoteką na tle orzecznictwa Sądu Najwyższego.** Jest to zagadnienie, które budzi wiele kontrowersji w piśmiennictwie prawniczym. Jak wynikało z przedstawionych orzeczeń jest on także przedmiotem bardzo dużej ilości, niestety rozbieżnych i niejednorodnych orzeczeń Sądu Najwyższego.

Przedostatnim tematem był problem **zabezpieczenia hipoteką wierzytelności z weksla *in blanco*.** Konkluzją tego wystąpienia był wniosek o konieczności zabezpie-

czenia hipoteką zarówno wierzytelności ze stosunku podstawowego zabezpieczonego, jak i przyszłej wierzytelności jaka może powstać z weksla *in blanco* przyjętego także na zabezpieczenie wierzytelności. Problem, który wywołał dyskusję było zaspokojenie roszczeń wierzyciela z takiej hipoteki oraz wygaśnięcie hipoteki zabezpieczającej obie wierzytelności. Zagadnień. Zagadnienia te niewątpliwie będą jednym z tematów na następnej Konferencji.

Ostatnim bardzo ważkim zagadnieniem był problem **dopuszczalności zabezpieczenia hipoteką przymusową roszczeń niepieniężnych ze szczególnym uwzględnieniem roszczeń pauliańskich.** Po dogłębnym przeanalizowaniu wszystkich argumentów przemawiających za taką możliwością oraz przeciwko niej przyjęto stanowisko, iż obowiązujące przepisy prawa nie zezwalają na zabezpieczenie roszczeń niepieniężnych ani hipoteką umowną, ani hipoteką przymusową. Stanowisko takie zostało poparte przez wszystkich uczestników dyskusji.

Dziękujemy uczestnikom, prelegentom i komentatorom za udział w Konferencji, to dzięki Państwu mogliśmy wspólnie i w tak szerokim gronie poruszyć oraz rozwiązać wiele ważnych problemów.



**Fundacja zapewnia przepływ wiedzy - forum know-how.
Na warunkach ustalonych z instytucjami członkowskimi organizuje
szkolenia, seminaria i konferencje dla członków.**



4. STRUKTURA ORGANIZACYJNA FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

4.1. Rada Programowa

Zadania Rady Programowej

- podejmowanie uchwał dotyczących ogólnego programu działań,
- zatwierdzanie rocznych sprawozdań zarządu z działalności fundacji oraz udzielanie absolutorium zarządowi,
- powoływanie i odwoływanie zarządu oraz podejmowanie uchwał w sprawie członkostwa w radzie,
- podejmowanie uchwał w sprawie zmian statutu i likwidacji fundacji.

W Radzie Programowej reprezentowane są właściwe dla problematyki kredytu Hipotecznego resorty oraz grupy podmiotów reprezentujące rynek:

RESORTY

Ministerstwo Finansów

Ministerstwo Sprawiedliwości

Narodowy Bank Polski

KREDYTODAWCY HIPOTECZNI - LIDERZY RYNKU - BANKI WSPIERAJĄCE DZIAŁALNOŚĆ FUNDACJI



Osobowy skład RADY PROGRAMOWEJ oraz instytucje delegujące:

Marek Wąsowicz	Narodowy Bank Polski (przewodniczący)
Piotr Cyburt	mBank Hipoteczny S.A. (wiceprzewodniczący)
Henryk Bąk	Członek Rady od 1991 r.
Wojciech Pantkowski	Bank Pekao S.A.
Agnieszka Krawczyk	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.
Zbigniew Minda	Ministerstwo Finansów
Jacek Łaszek	Narodowy Bank Polski
Łukasz Molenda	Bank Zachodni WBK S.A.
Dorota Podgórocka-Stępień	mBank S.A.
Grażyna Kołodziejska	Ministerstwo Sprawiedliwości
Tomasz Mozer	Pekao Bank Hipoteczny S.A.
Katarzyna Stawecka	ING Bank Śląski S.A.
Adrian Sejdak	Raiffeissen Polbank S.A.

Prezydium RADY PROGRAMOWEJ

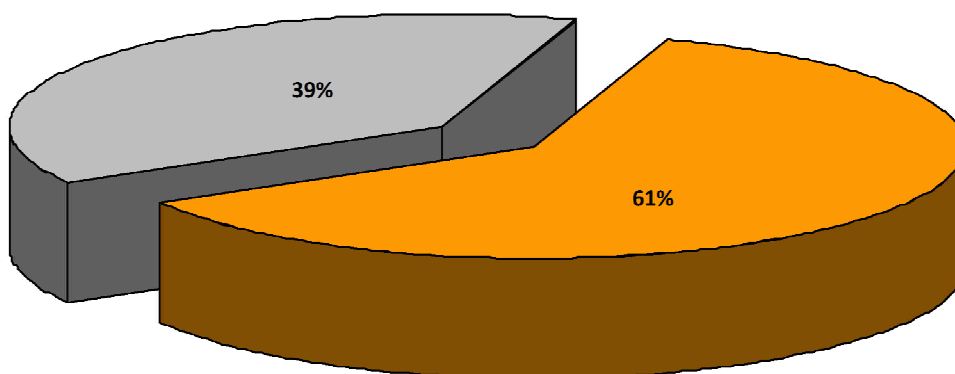


prof. **Marek Wąsowicz**
Narodowy Bank Polski
Przewodniczący Rady
Programowej Fundacji



Piotr Cyburt
mBank Hipoteczny S.A.
Wiceprzewodniczący Rady
Programowej Fundacji

Struktura głosów Rady Programowej



- Ministerstwo Finansów, Ministerstwo Sprawiedliwości, Narodowy Bank Polski
- Członkowskie instytucje finansowe



Rada Programowa Fundacji w 2016 r. odbyła 3 posiedzenia, a w I poł. 2017 r. 1 posiedzenie

Członkami Rady Programowej są wybitni eksperci rynku hipotecznego, zabezpieczeń na nieruchomościach oraz rynku listów zastawnych - liderzy polskiej bankowości i przedstawiciele resortów odpowiedzialni za reformy tej części polskiej gospodarki.

Porządki ww obrad Rady Programowej obejmowały między innymi:

1. Przegląd zakresu prac i aktywności tematycznej bankowo-resortowych GR przy Fundacji
2. Prace analityczne i lobbystyczne Fundacji, zorientowane na następujące procesy legislacyjne:
3. Projekt ustawy o BFG
4. Wdrażanie Dyrektywy Hipotecznej (update), projekt ustawy hipotecznej, demo e-szkolenia wdrażającego do praktyki bankowej obowiązki edukacyjne wynikające z Dyrektywy
5. Konsultacja poziomu wymagań kapitałowych dla kredytów hipotecznych i listów zastawnych (zagadnienia jakości hipoteki) - wymiana analiz Fundacji z KNF/MF
6. **Kierunek i wyzwania regulacyjno-strategiczne rynków UE.** *Jens Tolckmitt - Steering Committee, European Covered Bond Council z siedzibą w Brukseli, Chief Executive Director, vdp*
 - 1) impact of future regulatory environment for long term mortgage loans and their funding (EU law, EBA, ECB policy, Basel)
 - 2) costs deriving from data needs for supervision authorities
 - 3) digitalization of banking process: costs, new structures of banking processes, internet banking in housing finance
 - 4) fin-techs - competitors or partners of banks in mortgage finance?
 - 5) fixed mortgage interest rates - importance for gross economic stability, prepayment issue
 - 6) low interest rates - profitability of mortgage business, competition with insurance companies and pension funds
 - 7) mortgage credit directive - MCD - credit worthiness - restrictions for young families and elder clients?
 - 8) influence of macro-economic factors for mortgage finance strategy: inflation, interest rates, demographic development, real estate prices, pension system
 - 9) stability board: macro-prudential measures regarding real estate finance (limits of LTV).
7. **Dyskusja panelowa z udziałem zarządów polskich instytucji kluczowych w obszarze rozwoju rynku hipotecznego - Członkowie Rady Programowej/zarządy banków.**
 - 1) Wybrane zagadnienia nowej infrastruktury prawnej, wpływ na koszty i strategie rynkowe banków.
 - 2) Adekwatne dla biznesu hipotecznego propozycje punktów odniesienia:
 - 3) Przegląd dokonanych i planowanych reform: *[m.in: ustawa hipoteczna, ustawa frankowa, ustawa o BFG, zniesienie BTE, upadłość konsumencka, stabilność zabezpieczenia hipotecznego]*
 - 4) Kluczowe wyzwanie dla sektora hipotecznego - wdrożenie do PL porządku prawnego postanowień tzw. Dyrektywy hipotecznej, wsparcie Fundacji w zakresie wymaganych norm wiedzy i kompetencji
 - 5) Bariery finansowania w sektorach: mieszkalnictwo, komercja, obszary rolne - problemy z różną specyfiką w zależności od sektora (np. hipoteka rolna, tzw. hipoteka unijna, nowe podatki, przepisy konsumenckie)
 - 6) Nowela ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych - czy doprowadzi do rozwoju bankowości hipotecznej w PL? Zmiany regulacyjne mające wpływ na rynek kapitałowy - nowa dyrektywa dla covered bonds?
8. **Czynniki makro i ich ujęcie w strategiach rozwoju z punktu widzenia banków i regulatora**
 - 1) Demografia, reforma emerytalna, stan zasobów mieszkaniowych, rządowe programy rozwoju
 - 2) Ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, inflacja, fuzje i wymogi kapitałowe, powiązania czynników dla strategicznych dopasowań zaangażowania sektora hipotecznego w polskiej gospodarce.

Dyskusja uwzględniająca prognozy NBP, resortu finansów oraz polskich banków.



Rada Programowa na bieżąco kieruje i nadzoruje postęp prac w następujących zakresach:

- Nowe regulacje w zakresie wymogów kapitałowych dla banków
- Klimat hipoteczny w Polsce
- Prace nad nową dyrektywą w sprawie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi
- Udział w pracach badawczych na poziomie europejskim
- Ustawa o kredycie konsumenckim - zwiększenie stopnia ochrony konsumenta hipotecznego
- Kredyty „walutowe”
- List zastawny / refinansowanie portfela hipotecznego
- Monitorowanie statystyk
- Funkcjonowanie hipoteki po nowelizacji
- Hipoteka odwrócona
- Stanowiska zajęte przez Fundację w procesie społecznych konsultacji aktów prawnych

W wyniku dyskusji merytorycznych na posiedzeniach Rady a również w podsumowaniu komunikacji Fundacji ze środowiskiem kredytodawców hipotecznych przyjęto dla działań Fundacji plan komunikacji z sektorem celem zapewnienia wysokiej jakości wdrożeń nowych przepisów wokół kredytów hipotecznych.



4.2. Zarząd

Do kompetencji ZARZĄDU należy prowadzenie wszelkich spraw Fundacji, nie zastrzeżonych do wyłącznej właściwości Rady Programowej. Zarząd odpowiedzialny jest przede wszystkim za wdrażanie zadań statutowych i programu działań uchwalonych przez Radę Programową. Zarząd reprezentuje Fundację oraz stanowiska wypracowane w grupach roboczych na zewnątrz.

W skład ZARZĄDU Fundacji wchodzi:



Dr Agnieszka Tułodziecka
Prezes Fundacji



Izabela Heropolitańska
Członek Zarządu



Paweł Kuglarz
Członek Zarządu

4.3. Biuro

Biuro Fundacji zapewnia:

- logistykę organizacji prac komitetów i bankowo-resortowych grup roboczych
- prezentację wypracowanych w gremiach stanowisk i poglądów w procesach legislacyjnych wokół kredytu hipotecznego
- prowadzi samodzielne analizy i badania prawa oraz rynku, statystyki w zakresie bieżących wyzwań
- występuje z inicjatywami legislacyjnymi jako niezależna, wyspecjalizowana w finansowaniu i fundingu hipotecznym ekspercka organizacja o międzynarodowej renomie.

Prawno-finansowa infrastruktura dla kredytu hipotecznego i listu zastawnego.



mail: a.tulodziecka@ehipoteka.pl

Dr Agnieszka Tułodziecka
Prezes Fundacji

Stała współpraca i wsparcie prawne, w tym organizacja Ogólnopolskiej Konferencji Wieczystoksięggowej



mail: i.heropolitanska@ehipoteka.pl

Izabela Heropolitańska
Koordynator prac grup

Zagadnienia Ekonomiczne, statystyki, wdrożenia Rekomendacji KNF, ochrona konsumenta.



mail: a.nierodka@ehipoteka.pl

Agnieszka Nierodka
Ekonomista

Organizacja prac biura, koordynacja projektów szkoleniowych, opieka nad portalem Fundacji.



mail: fundacja@ehipoteka.pl

Krzysztof Klukowski
Sekretarz biura



4.4. Członkowie Fundacji

4.4.1. REPREZENTACJA RESORTÓW

Narodowy Bank Polski

ul. Świętokrzyska 11/21
00-919 Warszawa
tel. 22 653 10 00
www.nbp.pl

Ministerstwo Sprawiedliwości

Al. Ujazdowskie 11
00-950 Warszawa
tel. 22 521 28 88
www.ms.gov.pl

Ministerstwo Finansów

ul. Świętokrzyska 12,
00-916 Warszawa,
tel. 22 694 55 55
www.mofnet.gov.pl

4.4.2. CZŁONKOSTWO BANKÓW FUNDACYJNYCH

Bank Pekao S.A.

Grzybowska 53/57
00-950 Warszawa
tel. 22 656 00-00
www.pekao.com.pl

mBank Hipoteczny S.A.

Al. Armii Ludowej 26
00-609 Warszawa
tel.: 22 579 75 00 do 01
www.mhipoteczny.pl

Bank Zachodni WBK S.A.

ul. Rynek 9/11
50-950 Wrocław
tel. 71 370 10 00
www.bzwbk.pl

Pekao Bank Hipoteczny S.A.

ul. Domaniewska 39A
02-672 Warszawa
tel. 22 208 20 20
www.pekaobh.pl

ING Bank Śląski S.A.

ul. Sokolska 34
40-086 Katowice
tel. 801 222 222
www.ingbank.pl

PKO Bank Polski S.A.

ul. Puławska 15
00-975 Warszawa,
tel.: 22 521 6000
www.pkobp.pl

mBank S.A.

ul. Senatorska 18
00-082 Warszawa
tel. 22 829 00 00
www.brebank.pl

Raiffeisen Bank Polska S.A.

ul. Piękna 20
00-549 Warszawa
Polska



5. SPRAWOZDANIA SKŁADANE PRZEZ FUNDACJĘ

W 2016 r. Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości sporządzała sprawozdania finansowe za rok 2014 r. Zgodnie z uchwałą Rady Programowej z dnia 17 czerwca 2016 r. sprawozdanie zostało zbadane przez biegłego rewidenta, który wydał opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie z działalności Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego za rok 2015 sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 8 maja 2001 r. w sprawie ramowego zakresu sprawozdań składanych przez fundacje w układzie zaleconym § 2 tego rozporządzenia zostało przesłane do Departamentu Finansów Resortu Ministerstwa Finansów, jako Ministra właściwego dla Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego.

Działalność Fundacji co roku poddawana jest badaniu przez biegłego rewidenta.



Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego
ul. Finlandzka 8 lok.1, 03-903 Warszawa
tel.: (+48) 22 870 73 60
fax: (+48) 22 870 73 60 wew. 108
www.ehipoteka.pl, e-mail: fundacja@ehipoteka.pl