

SAVE THE DATE - Kolejna Ogólnopolska Konferencja Wieczystościowa w dniach 26-27.04.2018 r.

Doroczne forum bankowo-wieczystościowe organizowane we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości

Zważywszy na bardzo duże zainteresowanie tematyką poruszoną podczas XIV Konferencji i na życzenie jej uczestników, Fundacja postanowiła wyjść naprzeciw potrzebom rynku i zorganizować **XV edycję Konferencji Wieczystościowej w dniach 26-27 kwietnia 2018 r.**



Tegoroczna edycja zbiega się w czasie z wyjątkowym wydarzeniem, czyli 200-leciem uchwalenia przez Sejm Królestwa Polskiego pierwszej polskiej ustawy hipotecznej w dniu 26 kwietnia 1818 r.



Wkrótce więcej informacji przedstawimy Państwu na naszej stronie www.ehipoteka.pl (m.in. planowany program Konferencji i możliwość rejestracji).

Wytyczne EBA/ Uchwała KNF w spr. polityki wynagrodzeń personelu

Na posiedzeniu w dn. 21/11/2017 KNF przyjęła uchwałę w sprawie stosowania Wytycznych EBA dot. polityki i praktyk w zakresie wynagrodzeń w odniesieniu do sprzedaży i dystrybucji detalicznych produktów i usług bankowych.

W szczególności, wytyczne stanowią doprecyzowanie wymogów dyrektywy hipotecznej (art. 7 ust. 2)/ implementującej dyrektywę ustawy o kredycie hipotecznym (art. 16) w zakresie polityki ustalania wynagrodzeń personelu w procesie udzielania/ pośredniczenia przy udzielaniu kredytów hipotecznych.

Adresatami Wytycznych są kredytodawcy (banki + spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe) oraz pośrednicy kredytu hipotecznego. Zgodnie z wytycznymi, instytucje są zobowiązane do m.in.:

- opracowania i wdrożenia polityki w zakresie wynagrodzeń - z uwzgl. praw i interesów konsumentów
- udokumentowania polityki w zakresie wynagrodzeń - dokumenty należy przechowywać co najmniej 5 lat od daty ostatniego stosowania
- zdefiniowania kryteriów oceny wyników personelu - z uwzgl. praw i interesów konsumentów
- uwzględniania w polityce wynagrodzeń personelu zarówno kryteriów jakościowych, jak i ilościowych. W szczególności - instytucje NIE powinny opracowywać polityki w zakresie wynagrodzeń, które jedynie łączą wynagrodzenie personelu z celem ilościowym lub faworyzują oferowanie konkretnego produktu - ze szkodą dla konsumenta.

[Tekst Wytycznych](#)



Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Komitet Bazylejski o preferencyjnym traktowaniu covered bonds

Komitet Bazylejski przewiduje, że w ramach pakietu reform Basel III, należy wprowadzić preferencyjne traktowanie wszystkich (+ także spoza UE) listów zastawnych, spełniających określone kryteria.

Obniżona waga ryzyka przysługiwałaby tym papierom, które:

- spełniają wymogi przewidziane dla CB w dyrektywie USITS (czyli: specjalny nadzór, segregacja aktywów, ochrona inwestora itd.);
- ograniczenie kategorii aktywów zabezpieczających emisje CB (w tym: dla kredytów hipotecznych limity LTV: 60% - komercyjne; 80% - mieszkaniowe)
- utrzymywanie nominalnego nadzabezpieczenia w wysokości 10%
- wymogi sprawozdawcze emitenta (zbieżne z art. 129 (7) CRR).

Nowe standardy wejdą w życie 01/01/2022 r.

[Basel III](#)

Puling listów zastawnych – FKH zainicjowała nowe badanie

W dn. 11-12 grudnia Fundacja, w ramach warsztatu międzynarodowego, zaprojektowała badanie prawnoporównawcze dot. efektywnych finansowo rozwiązań dla prowadzenia emisji listów zastawnych/covered bond w oparciu o pulowane aktywa zabezpieczające emisje.

W wiodących rozwiązaniach pulingu: Szwajcaria, Francja, Austria (legislacja na etapie projektu), kluczowe okazują się specjalne regulacje zezwalające na oparcie emisji na zobowiązaniach/zastawach lub powiernictwie banków generujących akcje kredytowe bez fizycznej konieczności transferu zabezpieczeń hipotecznych w bilans emitenta.

Na pierwszym posiedzeniu wypracowano formularz zagadnień szczegółowych, według którego zespół prawników i prezesów zarządzających bankami pulingowymi przybliży konstrukcje prawnofinansowe zapewniające

optymalizację kosztów emisji pulingowych listów zastawnych zarówno w ramach polityki refinansowania grupy kapitałowej, jak i poza nią.

Badanie zaplanowano na 2018 r. z uwzględnieniem zagadnień odpowiedzialności instytucji uczestniczących w pulingu, funkcji nadzoru jakości i płynności oraz towarzyszących instrumentów. Wyniki tego badania mogą okazać się **przydatne dla opracowywanej przy Fundacji inicjatywy biznesowo legislacyjnej na rzecz usprawnienia systemu emisji listów zastawnych**, która w oparciu o transfery obecnie powoduje w porównaniu europejskim nadmiarowe koszty emisji i refinansowania portfeli hipotecznych.

Conditional pass through w ujęciu EBC

Monitorując legislacyjne zagadnienia dot. instrumentów covered bond, Fundacja zwraca uwagę na przyjęte przez ECB podejście krytyczne do emisji uwzględniających struktury odroczenia zobowiązań płatności z listów zastawnych pod pewnymi warunkami.

ECB odniósł się konserwatywnie do stosowania technik zapobiegających ryzykom „not timely payment” poprzez odroczenie czasowe zobowiązania obsługi CB, nawet jeśli warunkiem uruchomienia tej procedury byłaby jedyne upadłość emitenta. W stosunku do emisji zawierających takie konstrukcje, w 2018 r. ECB ogłosił nowe poziomy haircut w zawieranych z nim transakcjach repo.

Uzależnienie przekazania lokalu od rozliczenia się z tytułu umowy o wyk. zmian lokatorskich – klauzula abuzywna!

Sąd Apelacyjny w Wwie uznał, że postanowienie umowne, która uzależnia przekazanie klientowi kluczy do mieszkania od rozliczenia się z tytułu umowy o wykonanie



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:



zmian lokatorskich, stanowi klauzulę abuzywną.

Sąd stwierdził, że ww. klauzula narusza równowagę kontraktową stron: „Zauważyć bowiem trzeba, iż postanowienie to zapewnia deweloperowi możliwość powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia z umowy deweloperskiej nawet w przypadku wywiązania się przez konsumenta w całości z tej umowy, w sytuacji, gdy nie spełni on jedynie świadczenia z innej umowy cywilnoprawnej, tj. umowy o dzieło. Porównując wartość obu umów należy wskazać, iż wartość przedmiotu umowy o wykonanie zmian lokatorskich jest wielokrotnie niższa, niż wartość przedmiotu umowy deweloperskiej. Tak więc dzięki zastosowaniu zakwestionowanego postanowienia deweloper może powstrzymać się z wydaniem konsumentowi lokalu, nawet jeśli ten zapłaci w całości cenę tego lokalu, natomiast nie uiści stosunkowo niewielkiej kwoty stanowiącej jego świadczenie za wykonanie zmian lokatorskich na podstawie odrębnej umowy.”

Przy stosowaniu zaskarżonej klauzuli, umowa o wykonanie zmian lokatorskich staje się de facto umową zabezpieczoną na nieruchomości, której wartość znacznie przewyższa zabezpieczony przedmiot umowy – co stanowi rażące naruszenie interesów konsumenta.

[Pełna treść orzeczenia](#)

Ministerstwo Sprawiedliwości rozważa zmiany w zasadach upadłości konsumenckiej

MS planuje ułatwienie dostępu do upadłości konsumenckiej.

Proponowane zmiany miałyby dotyczyć m.in.:

1. Złagodzenie warunków skorzystania z upadłości konsumenckiej (UKons) – z oddłużenia będą mogły skorzystać (prawd. raz na 10 lat) także osoby, które wpadły w kłopoty z powodu „rażącego niedbalstwa”. Z UKons NIE będzie można korzystać, gdy dłużnik:

- ma zakaz prowadzenia działalności gospodarczej

- jest skazany za przestępstwa gospodarcze
- ma wyrok z tyt. skargi pauliańskiej

2. Z UKons mogłyby korzystać także os. fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Tacy przedsiębiorcy mogliby skorzystać (tak jak obecnie konsumenci) z ochrony przed bezdomnością – pozostawi się im kwotę na wynajem mieszkania na okres 1-2 lat. W obu przypadkach dłużnikowi pozostawi się majątek na poziomie zabezpieczenia socjalnego.
3. Ujednolicenie zasad umarzania niespłaconych zobowiązań. Możliwe będzie także ich umorzenie bez orzekania planu spłaty (szybkie oddłużenie w sytuacji gdy dłużnik nie ma majątku/ dochodu).
4. Maksymalny okres planu spłaty: do 7 lat (obecnie = 4,5 roku).
5. Zapewnione prawo dłużników do otrzymania bezpłatnej pomocy prawnej.

Kolejne problemy z ustawą rolną

Rzecznik Praw Obywatelskich zwraca uwagę na brak synchronizacji ustawy rolnej z przepisami Prawa górniczego oraz ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Z godnie z przepisami pr. górniczego możliwe jest, w określonych sytuacjach, przewłaszczenie nieruchomości prywatnej na rzecz przedsiębiorcy prowadzącego działalność górniczną, jeżeli ta nieruchomość (lub jej część) jest niezbędna do wykonywania działalności górniczej. Natomiast jeżeli ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jest ustanawiane na czas dłuższy niż rok, lub uniemożliwia właścicielowi dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości, właściciel nieruchomości może żądać, aby przedsiębiorstwo górnicze nabyło od niego tę nieruchomość. Na skutek długotrwałych bądź daleko idących ingerencji zajęta nieruchomość nie nadaje się do dotychczasowego korzystania i dla swojego właściciela praktycznie traci realną wartość.



Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:

 Bank Pekao

 Pekao Bank Hipoteczny

 Bank Hipoteczny

 ING BANK ŚLĄSKI

 Bank Zachodni WBK
Grupa Santander

 Raiffeisen POLBANK

 Ministerstwo Finansów

 MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP Narodowy Bank Polski

W ocenie RPO zachodzą jednak wątpliwości, czy realizacja tych uprawnień jest możliwa po wejściu w życie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości rolnych. Ze względu na bardzo szeroką definicję pojęcia „nieruchomość rolna”, każda nieruchomość, znajdująca się na obszarze nieobjętym planem zagospodarowania, podlega reżimowi ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Zatem – zgodnie z ustawą - nabywcą takiej nieruchomości może być wyłącznie rolnik indywidualny, a przedsiębiorstwo górnicze nie spełnia definicji rolnika indywidualnego.

W ocenie RPO, w tego typu sytuacjach priorytet w tej sytuacji powinny mieć przepisy prawa górniczego, umożliwiające wykup nieruchomości, na których i tak prowadzona jest działalność górnicza.

Rzecznik zwrócił się do Ministra z prośbą o rozważenie przedstawionego problemu, a w szczególności – o odniesienie się do zasadności postulatu znowelizowania odpowiednich regulacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

[Pełna treść wystąpienia RPO](#)

Preferencyjne traktowanie tzw. zielonych hipotek?

Wiceprzewodniczący KE ds. stabilności finansowej, usług finansowych i unii rynków kapitałowych Valdis Dombrovskis zapowiedział wzmoczenie prac na rzecz promocji tzw. zielonych produktów finansowych.

W marcu 2018 r. ma zostać zaprezentowany *Action Plan* przedstawiający dalsze kierunki rozwoju tej części rynku. Przede wszystkim, ma zostać opracowana definicja zielonych produktów finansowych (hipoteki/ obligacje/ fundusze inwestycyjne itd.).

KE ma też wesprzeć propozycję PE dla **preferencyjnego traktowania kapitałowego tego typu produktów finansowych** (tzw. *green supporting factor*).

Weszło w życie:

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie wyższej wagi ryzyka dla ekspozycji zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach (= podniesienie wag ryzyka dla FX kredytów mieszkaniowych do 150%) - od 01/12/2017
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie zaniechania poboru podatku dochodowego od niektórych dochodów (przychodów) związanych z kredytem hipotecznym udzielonym na cele mieszkaniowe (= zaniechanie poboru podatku od umorzonej części kredytu mieszkaniowego) – od 25/11/2017

Kalendarium:

07/12/2017 - posiedzenie Rady Programowej FKH

07-08/12/2017 - Kongres Consumer Finance KPF

SAVE THE DATE!!!

26-27/04/2018 - XV Ogólnopolska Konferencja Wiecystoksiągowa



Członkowie Rady Programowej Fundacji:

