

Porównanie wymogów Europejskiego Znormalizowanego Arkusza Informacyjnego z krajowymi regulacjami w tym zakresie

Pozycja	Opis	Porównanie z polskimi regulacjami
<p><i>Tekst wprowadzenia</i></p>	<p>"Niniejszy dokument nie stanowi prawnie wiążącej oferty. Dane liczbowe podano w dobrej wierze i stanowią dokładne odzwierciedlenie oferty, jaką kredytodawca złożyłby w obecnie panujących warunkach rynkowych na podstawie informacji, które zostały mu dostarczone. Należy jednak pamiętać, że dane liczbowe mogą podlegać zmianom wraz ze zmianą warunków rynkowych. Dostarczenie niniejszych informacji nie obliguje kredytodawcy do udzielenia kredytu."</p>	<p><i>Należałoby uwzględnić w tym miejscu zastrzeżenie prawne, iż prezentowana informacja nie stanowi wiążącej oferty w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.</i></p> <p>Informacja nie objęta przepisami prawa krajowego. Dla zapewnienia zbieżności należałoby uwzględnić ją w informacji przekazywanej klientowi na etapie przedkontraktowym.</p>
<p>1. Kredytodawca</p>	<p>Nazwa i adres kredytodawcy</p>	<p>Informacja objęta przepisami prawa krajowego jako wymóg informacyjny umowy kredytowej (Prawo bankowe, art. 69 ust. 2.) Dla zapewnienia zbieżności należałoby uwzględnić ją w informacji przekazywanej klientowi na etapie przedkontraktowym.</p>
<p>2. Opis produktu</p>	<p>Niniejszy rozdział winien zawierać zwięzły lecz dokładny opis produktu. Należy wyraźnie określić, czy zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka na nieruchomości, czy inne powszechnie przyjęte zabezpieczenie. Należy wyraźnie określić, czy oferowany produkt jest kredytem mieszkaniowym typu "tylko odsetki" (tzn. obsługa zadłużenia polega na jednorazowej spłacie łącznej kwoty kapitału i odsetek na koniec okresu kredytowania), czy kredytem mieszkaniowym typu ratalnego (tzn. czy odsetki i kapitał spłacane są na przestrzeni okresu kredytowania). Należy wyraźnie stwierdzić, czy warunki kredytu mieszkaniowego są uzależnione od zapewnienia przez konsumenta pewnej kwoty kapitału (najprawdopodobniej wyrażonej procentem wartości domu/mieszkania). Gdy warunki kredytu mieszkaniowego są uzależnione od poręczenia przez osobę trzecią, należy o tym wyraźnie poinformować.</p>	<p><i>Ogólny opis produktu kredytowego pozwalającego go zidentyfikować. Jest to wyłącznie informacja o produkcie kredytowym i wskazać należy jedynie najważniejsze jego elementy, czyli zabezpieczenie kredytu, sposób jego spłaty wymagany minimalny wkład własny.</i></p> <p>Informacja w części (oprócz informacji o wkładzie własnym kredytobiorcy) objęta przepisami prawa krajowego jako wymóg informacyjny umowy kredytowej (Prawo bankowe, art. 69 ust. 2.).</p> <p>Dla zapewnienia zbieżności należałoby uwzględnić ją biorąc pod uwagę wszystkie elementy informacyjne wynikające z ESIS (rubryka obok) w informacji przekazywanej klientowi na etapie przedkontraktowym.</p>

<p>3. Oprocentowania nominalne (podać typ stopy procentowej i długość ustalonego okresu)</p>	<p>W tej części należy podać informacje na temat najważniejszego z warunków kredytu mieszkaniowego – stopy oprocentowania. Tam, gdzie to właściwe, opis powinien zawierać szczegóły takie, jak to, czy stopa oprocentowania będzie podlegać zmianom z podaniem, na przykład, okresów, w których stopa oprocentowania może być rewidowana, okresów, w których nie może ulec zmianie oraz związane z tym klauzule dotyczące kar, ograniczeń, pułapów itp. Opis powinien zawierać informację:</p> <ul style="list-style-type: none">- czy zmienna stopa odsetek jest indeksowana, czy nie; oraz- o szczegółach odnośnie indeksacji, gdy ma zastosowanie.	<p>Informacje takie podawane są kredytobiorcom już w chwili obecnej (na podstawie obowiązujących przepisów), ale nie na etapie przedkontraktowym. <i>Informacje te zawarte są w umowie kredytowej i kredytodawca zobowiązany jest do ich przekazania zarówno na podstawie ustawy o kredycie konsumenckim jak i ustawy prawo bankowe oraz Rekomendacji S.</i> <i>Informacje o rodzaju stopy procentowej powinny być udzielane na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 3 ustawy o kredycie konsumenckim („zasady i termin spłaty kredytu”)</i> <i>Informacje przekazywane na podstawie art. 69 ust. 2 pkt 5 ustawy prawo bankowe („wysokość oprocentowania kredytu i warunki jego zmiany”)</i> <i>Informacje przekazywane na podstawie Rekomendacji nr 20 pkt 5.2.3.</i></p> <p>Informacja objęta przepisami prawa krajowego jako wymóg informacyjny umowy kredytowej. Przepisy te nie odnoszą się jednak do wszystkich kredytów (wyłączenie: kredyty oparte o stałą stopę procentową).</p> <p>Dla zapewnienia zbieżności należałoby uwzględnić ją w informacji przekazywanej klientowi na etapie przedkontraktowym.</p>
<p>4. Obowiązująca roczna stopa oprocentowania (APRC) na podstawie krajowych przepisów ustawowych lub efektywna stopa oprocentowania, gdy to właściwe</p>	<p>Gdy krajowe ustawodawstwo nie określa wskaźnika APRC, należy zastosować odpowiadającą jej efektywną stopę oprocentowania.</p>	<p><i>Za krajowy wskaźnik APRC (Annual Percentage Rate of Charge) należy uznać Roczną rzeczywistą stopę oprocentowania (RRSO).</i></p> <p><i>Informacje o RRSO muszą być uwzględnione w umowie kredytowej na podstawie obowiązujących przepisów. Kredytodawca zobligowany jest do tego pośrednio na podstawie przepisów prawa bankowego (obowiązek podawania wysokości oprocentowania) oraz wprost na podstawie ustawy o kredycie konsumenckim oraz Rekomendacji S (nr20).</i></p> <p><i>Wzór obliczania RRSO podany jest w załączniku do ustawy o kredycie konsumenckim na podstawie ustawy o kredycie konsumenckim kredytodawca powinien podawać w umowie kredytowej RRSO dla zadłużenia przeterminowanego.</i></p>

		Informacja objęta przepisami prawa krajowego jako wymóg informacyjny umowy kredytowej. Dla zapewnienia zbieżności należałoby uwzględnić ją w informacji przekazywanej klientowi na etapie przedkontraktowym.
5. Kwota i waluta udzielanego kredytu		<p><i>Informacje te należy zakwalifikować jako essentialia negotii umowy kredytowej i informacje na ten temat muszą być zawarte w każdej umowie kredytowej. Mówi o tym zarówno ustawa prawo bankowe jak i również ustawa o kredycie konsumenckim oraz Rekomendacja S.</i></p> <p><i>Dodatkowo:</i> <i>Odnosnie waluty kredytu – zapisy Rekomendacji S dotyczą kredytów zabezpieczonych hipotecznie, w szczególności udzielonych w walucie obcej oraz oprocentowanych zmienną stopą procentową. Na podstawie Rekomendacji (nr 20) umowa kredytowa powinna zawierać informacje na temat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- wartości kredytu w walucie obcej (o ile jest w niej udzielony),</i><i>- wysokości rat kapitałowych i rat odsetkowych w walucie obcej,</i><i>- sposobów i terminów ustalania kursu wymiany walut oraz stopy procentowej,</i><i>- informacji, że zmiana kursu walutowego oraz stopy procentowej będzie miała wpływ na wartość ekspozycji kredytowej oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych,</i><i>- warunków i konsekwencji przewalutowania kredytu</i><i>- warunków i konsekwencji zmiany sposobu oprocentowania</i> <p><i>Na podstawie Rekomendacji S (nr 19) klientowi powinna zostać przedstawiona przedkontraktowa informacja pouczająca go o ryzykach związanych z kredytami udzielanymi w walutach obcych oraz oprocentowanych zmienną stopą procentową. Informacje takie mogą być prezentowane w formie symulacji – przedstawienie ich w postaci symulacji modelowych wydaje się najbardziej uzasadnione z uwagi na niewiążący charakter przedkontraktowej oferty.</i></p> <p><i>Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego przygotowała w 2006 roku stosowne pouczenie o ryzykach związanych z produktami kredytowymi udzielanymi w walutach obcych oraz oprocentowanych zmienną stopą procentową. Pouczenie nie tylko prezentuje efekty zmian kursowych i stóp procentowych (w postaci symulacji), ale również wyjaśnia w sposób zwięzły i czytelny mechanizmy je powodujące.</i></p>

		<p>Informacja objęta przepisami prawa krajowego jako wymóg informacyjny umowy kredytowej.</p> <p>Przepisy krajowe nie wskazują natomiast bezpośrednio na obowiązek przekazania klientowi informacji (kwota i waluta kredytu) na etapie przedkontraktowym, aczkolwiek konieczność podania takich informacji implikują chociażby przepisy odnośnie informacji o koszcie obsługi ekspozycji kredytowej (Rekomendacja nr 19, pkt. 5.1.7 i 5.1.8).</p> <p>Przepisy te nie odnoszą się jednak do wszystkich kredytów (wyłączenie: kredyty oparte o stałą stopę procentową).</p>
6. Okres umowy kredytu mieszkaniowego		<p><i>Informacje te należy zakwalifikować jako essentialia negotii umowy kredytowej i informacje na ten temat muszą być zawarte w każdej umowie kredytowej. Mówi o tym zarówno ustawa prawo bankowe jak i również ustawa o kredycie konsumenckim oraz Rekomendacja S.</i></p> <p>Informacja objęta przepisami prawa krajowego jako wymóg informacyjny umowy kredytowej.</p>
7. Liczba i częstotliwość spłat (mogą być różne)		<p><i>Informacje te należy zakwalifikować jako essentialia negotii umowy kredytowej i informacje na ten temat muszą być zawarte w każdej umowie kredytowej. Mówi o tym zarówno ustawa prawo bankowe jak i również ustawa o kredycie konsumenckim oraz Rekomendacja S.</i></p> <p>Informacja objęta przepisami prawa krajowego jako wymóg informacyjny umowy kredytowej.</p> <p>Przepisy krajowe nie wskazują natomiast bezpośrednio na obowiązek przekazania klientowi informacji (Liczba i częstotliwość spłat) na etapie przedkontraktowym, aczkolwiek konieczność podania takich informacji implikują chociażby przepisy odnośnie informacji o koszcie obsługi ekspozycji kredytowej (Rekomendacja nr 19, pkt. 5.1.7 i 5.1.8).</p> <p>Przepisy te nie odnoszą się jednak do wszystkich kredytów (wyłączenie: kredyty oparte o stałą stopę procentową).</p>

Stan na 26 stycznia 2007.

<p>8. W przypadku kredytu mieszkaniowego, typu ratalnego: kwota każdej z rat spłaty (mogą być różne)</p>		<p>Informacja jest objęta przepisami prawa krajowego jako wymóg informacyjny umowy kredytowej jedynie dla walutowych ekspozycji kredytowych (Rekomendacja S nr 20, 5.2.2.b)</p> <p>Dla zapewnienia zbieżności należałoby uwzględnić ją w informacji przekazywanej klientowi na etapie przedkontraktowym.</p>
<p>9. W przypadku kredytu mieszkaniowego typu "tylko odsetki"</p> <ul style="list-style-type: none">- kwota każdej z regularnych spłat odsetek;- kwota każdej z regularnych płatności w ramach mechanizmu spłaty.	<p>Kredytodawca powinien przedstawić informacje – rzeczywiste lub pogładowe - o:</p> <ul style="list-style-type: none">a) kwocie każdej z regularnych płatności odsetek zależnie od częstotliwości spłat (patrz punkt 7);b) kwocie każdej z regularnych płatności w ramach mechanizmu spłat, odpowiednio do częstotliwości płatności (patrz punkt 7). <p>Tam, gdzie to właściwe należy ostrzec, że mechanizm spłaty może nie pokrywać pożyczonej kwoty.</p> <p>Jeśli kredytodawca zapewnia mechanizm spłaty i włączył taki element do oferty, wówczas należy jasno określić, czy oferta związana jest z akceptacją przez konsumenta takiego mechanizmu spłaty.</p>	<p><i>Kredyt mieszkaniowy typu „tylko odsetki” polega na comiesięcznej spłacie wyłącznie odsetek od zaciągniętego zobowiązania. Spłata kapitału odbywa się pod koniec okresu kredytowania jako jednorazowa wpłata. Na chwilę obecną produkty tego typu nie są praktycznie dostępne na rynku polskim bądź stanowią znikomy procent udzielanych kredytów.</i></p> <p>Dla zapewnienia zbieżności należałoby uwzględnić ją w informacji przekazywanej klientowi na etapie przedkontraktowym.</p>
<p>10. Dodatkowe koszty jednorazowe, jeśli mają zastosowanie</p>	<p>Lista wstępnych, jednorazowych kosztów, których opłacenia oczekuje się od konsumenta z chwilą uzyskania kredytu mieszkaniowego.</p> <p>W sytuacji, gdy o takich kosztach bezpośrednio lub pośrednio decyduje kredytodawca, należy zamieścić oszacowanie takich kosztów.</p> <p>Gdy to właściwe, należy wyraźnie określić, czy taki koszt musi być opłacony niezależnie od wyniku rozpatrywania wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego.</p> <p>Takie koszty mogą obejmować, na przykład:</p> <ul style="list-style-type: none">- koszty administracyjne- koszty obsługi prawnej- koszt wyceny nieruchomości. <p>Gdy oferta będzie uzależniona od uzyskania przez konsumenta takich usług za pośrednictwem kredytodawcy (o ile zezwalają na to krajowe przepisy prawne), trzeba o tym wyraźnie poinformować.</p>	<p><i>Na podstawie ustawy Prawo bankowe kredytodawca zobowiązany jest do wskazywania w umowie kredytowej wysokości prowizji z nią związanej. Jednakże ustawodawca nie rozróżnia kosztów na prowizje i opłaty czy na koszty jednorazowe oraz powtarzalne.</i></p> <p><i>Bardziej szczegółowe informacje przekazywane są kredytobiorcy na podstawie przepisów ustawy o kredycie konsumenckim. Kredytodawca jest zobowiązany wskazać wszystkie opłaty i prowizje oraz inne koszty związane z udzieleniem kredytu, do których zapłaty zobowiązany jest kredytobiorca.</i></p> <p><i>Ponadto na podstawie zapisów Rekomendacji S (nr 20) Kredytodawca powinien wyszczególnić opłaty oraz inne koszty związane z udzieleniem kredytu oraz wskazać łączną kwotę wszystkich należności, do których zapłaty zobowiązany jest kredytobiorca.</i></p> <p><i>Wszystkie wyżej wymienione informacje przekazywane są klientowi w umowie kredytowej a nie na etapie przedkontraktowym.</i></p>

		<p>Informacja objęta przepisami prawa krajowego jako wymóg informacyjny umowy kredytowej.</p> <p>Dla zapewnienia zbieżności należałoby uwzględnić ją w informacji przekazywanej klientowi na etapie przedkontraktowym.</p>
11. Dodatkowe koszty powtarzalne (nie uwzględnione w punkcie 8)	<p>Taka lista powinna zawierać, na przykład:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ubezpieczenie do niespłacenia kredytu (bezrobocie / śmierć) - ubezpieczenie od pożaru - ubezpieczenie budynku i jego zawartości <p>Gdy oferta będzie uzależniona od uzyskania takich usług przez konsumenta za pośrednictwem kredytodawcy (o ile zezwalają na to krajowe przepisy prawne), trzeba o tym wyraźnie poinformować.</p>	<p><i>Komentarz:</i> <i>Patrz: rubryka nr 10</i></p>
12. Przedterminowa spłata kredytu	<p>Kredytodawca powinien przedstawić informację o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - możliwości i warunkach przedterminowej spłaty; - zamieścić informacje o wszelkich opłatach z tym związanych. <p>Gdy określenie opłaty na tym etapie nie jest możliwe, należy poinformować o tym, iż w związku z transakcją przy rozwiązaniu transakcji zostanie pobrana kwota wystarczająca na pokrycie kosztów poniesionych przez kredytobiorcę.</p>	<p><i>Informacje o uprawnieniu oraz warunkach przedterminowej spłaty zaciągniętego zobowiązania muszą być podawane kredytobiorcom w umowie kredytowej. Ten obowiązek informacyjny określony jest w ustawie o kredycie konsumenckim oraz Rekomendacji S (nr 20).</i></p> <p><i>Pośrednio mówi też o tym ustawa prawo bankowe, jeżeli warunki przedterminowej spłaty zobowiązania zakwalifikujemy jako „warunki dokonywania zmian i rozwiązywania umowy”</i></p> <p>Informacja objęta przepisami prawa krajowego jako wymóg informacyjny umowy kredytowej.</p> <p>Dla zapewnienia zbieżności należałoby uwzględnić ją w informacji przekazywanej klientowi na etapie przedkontraktowym.</p>
13. Wewnętrzne programy reklamacji	<p>Nazwisko, adres i numer telefonu osoby, z którą należy się kontaktować.</p>	<p><i>W chwili obecnej każdy z banków indywidualnie reguluje kwestie związane z wewnętrznymi procedurami reklamacyjnymi.</i></p> <p><i>W żadnym z obecnie obowiązującym przepisie prawnym nie jest regulowana kwestia wewnętrznych programów reklamacji – zarówno na etapie przedkontraktowym jak i w treści samej umowy kredytowej.</i></p> <p>Informacja nie objęta przepisami prawa krajowego jako wymóg</p>

		informacyjny umowy kredytowej. Dla zapewnienia zbieżności należałoby uwzględnić ją w informacji przekazywanej klientowi na etapie przedkontraktowym.
14. Poglądowa tabela amortyzacji	<p>Kredytodawca powinien dostarczyć poglądową oraz sumaryczną tabelę amortyzacji, która będzie zawierać przynajmniej:</p> <ul style="list-style-type: none">- kwotę płatności miesięcznych i kwartalnych (stosownie do przypadku) za pierwszy rok;- a następnie kwoty uiszczane każdego roku na przestrzeni okresu kredytowania. <p>Tabela powinna zawierać dane liczbowe dotyczące:</p> <ul style="list-style-type: none">-kwoty zwracanego kapitału-kwoty odsetek-pozostałego kapitału-kwotę każdej z rat-sumę kapitału i odsetek <p>Należy wyraźnie zaznaczyć, że taka tabela ma wyłącznie charakter poglądowy i zamieścić ostrzeżenie, jeśli proponowany kredyt mieszkaniowy ma zmienną stopę procentowania.</p>	<p><i>Analogicznie do rubryki nr 8 - Informacje w postaci podglądowej tabeli amortyzacji mogą być przekazywane w postaci przykładowego harmonogramu spłaty zadłużenia.</i></p> <p>Informacja nie jest objęta przepisami prawa krajowego jako wymóg informacji przedkontraktowej.</p> <p>Dla zapewnienia zbieżności należałoby uwzględnić ją w informacji przekazywanej klientowi na etapie przedkontraktowym.</p>
15. Obowiązek domicylowania rachunku bankowego i wynagrodzenia u kredytodawcy		<p>W chwili obecnej w żadnym akcie prawnym nie są regulowane kwestie podawania informacji o obowiązku domicylowania rachunku bankowego i wynagrodzenia u kredytodawcy. Każdy z banków reguluje tę kwestię indywidualnie.</p> <p>Dla zapewnienia zbieżności należałoby uwzględnić ją w informacji przekazywanej klientowi na etapie przedkontraktowym.</p>