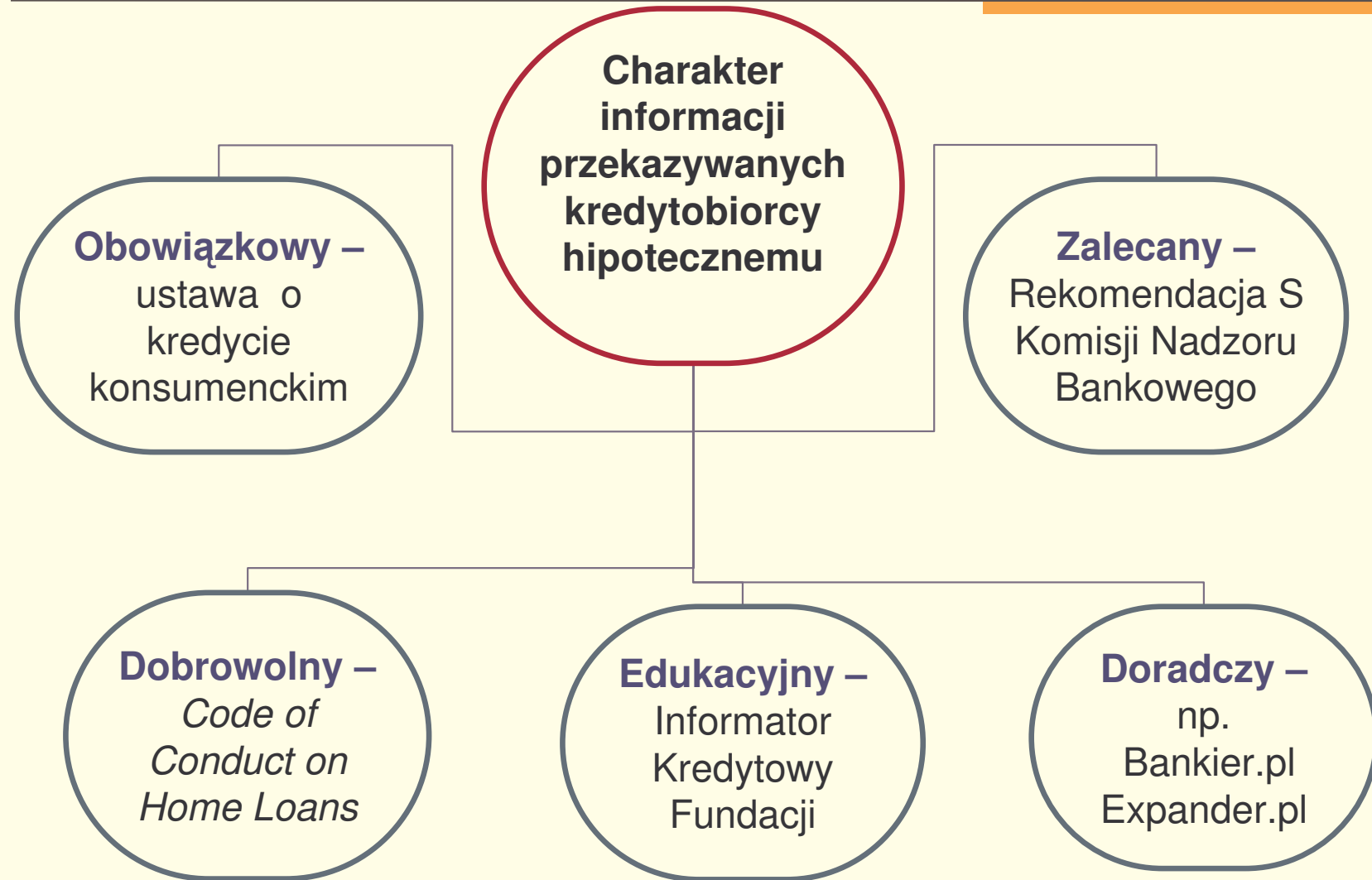


Jak ułatwić klientowi wybór oferty kredytowej?

Wiktor Materek
Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Konsumenckie reżimy informacyjne w Polsce



Ustawa z dnia 20 lipca 2001 r. o kredycie konsumenckim:
Implementacja przepisów CONSUMER CREDIT DIRECTIVE (87/102/EWG)

Istotne!

Zakres stosowania

Typ harmonizacji

Nowelizacja ustawy, która weszła w życie 20 lutego 2006 r.

Wymogi informacyjne określone w art. 4 – 7 ustawy

Katalog sankcji określony w art. 15 oraz art. 18a

Ustawa o kredycie konsumenckim

Wymogi informacyjne:



- forma pisemna, oznaczenie stron oraz przedmiotu umowy
- wysokość kredytu oraz zasady i termin jego spłaty
- **roczną stopę oprocentowania** oraz warunki jej zmiany,
- **opłaty i prowizje** oraz inne koszty związane z udzieleniem kredytu
- informację o **całkowitym koszcie kredytu i rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania**
- **sposób zabezpieczenia** oraz opłaty należne kredytodawcy z tego tytułu,
- informację o łącznej kwocie wszystkich **kosztów, opłat i prowizji**, do których zapłaty zobowiązany jest konsument,
- informację o uprawnieniu i skutkach **przedterminowej spłaty kredytu** przez konsumenta,
- informację o terminie, sposobie i skutkach wykonania uprawnienia do **odstąpienia od umowy** przez konsumenta
- informację o **skutkach uchybienia** postanowieniom dotyczącym zasad i terminu spłaty kredytu
- informację o **rocznej stopie oprocentowania zadłużenia przeterminowanego** oraz warunki jej zmiany, a także informację o innych kosztach ponoszonych przez konsumenta w związku z niewykonaniem przez niego zobowiązań wynikających z umowy, w tym o kosztach upomnień lub wezwań do zapłaty, kosztach sądowych i postępowania egzekucyjnego.

Przepisy wspólnotowe

Projekt nowej dyrektywy o kredycie konsumenckim

Istotne!

Zakres stosowania

- Wyłączenie kredytów hipotecznych

Rodzaj implementacji

- Maksymalna harmonizacja

Zmiany w zakresie stosowania ustawy o kredycie konsumenckim
(kredyty przeznaczone na cele mieszkaniowe)

Code of Conduct on Home Loans (Europejskie Porozumienie w sprawie dobrowolnego Kodeksu postępowania w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy kredytu mieszkaniowego)



- ➔ **Źródło:**
 - inicjatywa tzw. samoregulacji środowisk „*industry*” i konsumenckich zakresie kredytów hipotecznych
- ➔ **Forma:**
 - Dobrowolnie przyjęte normy postępowania (nie ma charakteru wiążącej umowy)
- ➔ **Cel:**
 - Zagwarantowanie przejrzystej i porównywalnej (zharmonizowanej) informacji
 - Świadome podejmowanie decyzji i wybór korzystnych produktów przez konsumentów
 - Standaryzacja informacji
 - Polepszenie transparentności i porównywalności informacji
 - Rozwój hipotecznych transakcji transgranicznych
 - Zwiększenie konkurencyjności
- ➔ **Implementacja:**
 - Na poziomie 90% - 95% (według raportu z 2003 r.)

Europejski Kodeks postępowania w zakresie kredytów hipotecznych



→ Zakres stosowania:

Kredyty mieszkaniowe, nieobjęte zakresem działania dyrektywy o kredycie konsumenckim

→ Forma dostarczania informacji:

Informacje udzielane przed zawarciem umowy w formie „Europejskiego znormalizowanego arkusza informacyjnego”

ESIS – European Standardised Information Sheet

→ Informacje spersonalizowane:

- *zwięzły i dokładny opis produktu;*
- *oprocentowanie nominalne (typ stopy procentowej i długość ustalonego okresu);*
- *obowiązująca roczna stopa oprocentowania (APRC) na podstawie krajowych przepisów ustawowych;*
- *kwota i waluta udzielanego kredytu;*
- *okres umowy kredytu mieszkaniowego;*
- *liczba i częstotliwość rat spłaty kredytu;*
- *dodatkowe koszty jednorazowe;*
- *dodatkowe koszty powtarzalne;*
- *informacje na temat przedterminowej spłaty kredytu;*
- *wewnętrzne programy reklamacji;*
- *poglądowa tabela amortyzacji;*
- *obowiązek domicylowania rachunku bankowego i wynagrodzenia u kredytodawcy*

RELACJE Z KLIENTAMI – Rozdział V

Bank powinien dołożyć wszelkich starań, aby przekazywane klientom informacje były zrozumiałe, jednoznaczne i czytelne. W szczególności bank powinien:

- Uwzględnić **poziom wiedzy** klienta
- Dostarczać informacji dotyczących **warunków oraz praw i obowiązków** wynikających z umowy
- Przedstawiać kredytobiorcom informację o **całkowitym koszcie kredytu oraz APRC**
- Przedstawić klientowi inne **dotatkowe informacje**
- W pierwszej kolejności **rekomendować kredyty i inne produkty w PLN**. Produkty walutowe mogą być rekomendowane dopiero po uzyskaniu od klienta **pisemnego oświadczenia** potwierdzającego, że jest on świadomy ryzyka.
- Bank powinien posiadać sporządzone w formie pisemnej, **procedury wewnętrzne** określające sposób i zakres informowania każdego klienta zaciągającego kredyt oprocentowany zmienną stopą procentową o związanym z tym ryzyku, jak i jego konsekwencjach.

Wszystkie pytania i wątpliwości w tym zakresie powinny zostać wyjaśnione klientowi przez odpowiednio **wyszkolonego pracownika**

- Bank przedstawiając klientowi ofertę kredytu w walucie obcej lub indeksowanego do waluty obcej (lub oprocentowanego zmienną stopą procentową) powinien **informować** klienta o kosztach obsługi ekspozycji kredytowej w wypadku niekorzystnej dla klienta zmiany kursu walutowego (poziomu stopy procentowej),

RELACJE Z KLIENTAMI – Rozdział V cd.

Informacje mogą być przekazane na przykład w postaci symulacji wysokości rat kredytu:

- a.** Obrazujące wzrost kosztów obsługi kredytu, przy założeniu, że stopa procentowa dla kredytów walutowych wzrasta do poziomu oprocentowania kredytu złotowego;
- b.** Koszty obsługi kredytu przy deprecjacji kursu złotego do waluty obcej w skali odpowiadającej różnicy między jej maksymalnym i minimalnym kursem w ciągu ostatnich 12 miesięcy;
- c.** Koszty obsługi kredytu przy wzroście stopy procentowej, od której zależy jej oprocentowanie o 400 pb.
- d.** Koszty obsługi kredytu przy wzroście stopy procentowej, od której zależy jej oprocentowanie w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem stopy procentowej w ciągu ostatnich 12 miesięcy.

RELACJE Z KLIENTAMI – Rozdział V – c.d.

W relacjach z klientami, w obszarze działalności związanej z ekspozycjami kredytowym zabezpieczonymi hipotecznie bank powinien stosować zasady profesjonalizmu, rzetelności, staranności oraz najlepszej wiedzy.

- Umowa o kredyt powinna być zawarta formie pisemnej
- Poza elementami wskazanymi w art. 69 ustawy Prawo bankowe powinna ona zawierać
 - Opłaty i inne koszty związane z udzieleniem kredytu
 - Informacje o całkowitym koszcie kredytu i APRC
 - Łączną kwotę wszystkich należności
 - Informację dot. przedterminowej spłaty kredytu
 - Informację o odstąpieniu od umowy oraz skutkach niedotrzymania warunków umowy

Informator Kredytowy Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego



- **Niezależny, obiektywny i informacyjny charakter**
- **Uświadamia konsumentowi zarówno ryzyka, zagrożenia jak i korzyści w wyborze takiego kredytu, który z uwagi na jego preferencje byłby najwłaściwszy z szerokiej dostępnej palety produktów**
- **Informator jest pierwszą częścią szerzej opracowywanej publikacji – część pierwsza omawia kwestie ryzyka walutowego**
- **Analizuje:**
 - *czy zdecydować się na kredyt w walucie obcej czy w polskim złotym?*
 - *na jaki rodzaj oprocentowania się zdecydować?*
 - *czy i kiedy przewalutować kredyt oraz ile to kosztuje?*
 - *na co zwrócić uwagę w umowie kredytowej?*
 - *jak rozumieć pojęcia używane w umowach kredytowych?*

➤ Szczegółowe symulacje i porównania spłaty kredytów:

- kredyt udzielony w PLN i CHF
 - w kwocie 150.000 PLN i jego równowartości w CHF - 60.081,71
 - oprocentowanie kredytu złotowego na poziomie 5,5%, 6% i 6,5% w skali roku (oprocentowanie stałe)
 - oprocentowanie kredytu w CHF na poziomie 2,5%, 3% i 3,5%
 - równe raty spłaty kredytu
 - **spread** - kurs kupna CHF wynosi 2,4966 PLN, a kurs sprzedaży 2,547 PLN
 - okres spłaty kredytów 180, 240 i 360 miesięcy
- **Przewalutowanie kredytu** udzielonego w CHF na PLN po 12, 18, 24, 30, 36, 42, 48, 54, 60, 66 i 72 miesiącach spłaty
- Scenariusze **deprecjacji PLN względem CHF** i wpływu na wysokość rat spłaty kredytu oraz wartości zadłużenia

Europejska dyskusja o zakresie i obligatoryjności doradztwa



Zielona księga w zakresie kredytów hipotecznych.

Czy zapewnienie doradztwa dla kredytobiorcy hipotecznego powinno być obowiązkowe? (Duty to advise)

Stanowisko Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego:

- Responsible Lending and Borrowing
 - Duty to Explain and to Assist

Dziękuję za uwagę

Pełna wersja *Informatora Kredytowego* dostępna jest na stronie internetowej Fundacji

www.fukrehip.pl

www.mortgage.org.pl