

STANOWISKO FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DO PROJEKTU USTAWY O KREDYCIE HIPOTECZNYM Z DNIA 25/05/2016 R.

Tytuł ustawy – w związku z tym, że ustawa zmienia również inne ustawy - w tytule sugerujemy dodanie po wyrazie „hipoteczny” – „,oraz o zmianie innych ustaw”;

Art. 1 – w zakresie zastosowania ustawy powinno być wyraźnie wskazane, że jest to ustawa regulująca „zasady i tryb zawierania **konsumenckich** umów o kredyt hipoteczny”;

Art. 2 pkt 4 – może być niejasne, co oznacza pojęcie z dyrektywy „organ ustawowy” (art. 3 ust. 2 lit. e) powtórzone w ustawie w art. 2 pkt 4 – czy tym organem będzie Rzecznik Finansowy, a inne organy uprawnione do polubownego rozwiązywania sporów już nie (np. arbiter bankowy)? Będzie to tworzyło nieuzasadnione, zróżnicowane traktowanie ugód po postępowaniu przed Rzecznikiem Finansowym i ugód zawieranych w wyniku postępowania przed innym organem polubownego rozwiązywania sporów.

Rekomendowane byłoby też rozważenie zastosowania opcjonalnych wyłączeń, o których mowa w art. 3 ust. 3 dyrektywy. Ponadto zwrócić uwagę należy, że konsument nie może posiadać w polskim porządku prawnym rachunku bieżącego (patrz art. 49 ust 2 prawa bankowego). Pojęcie „rachunku bieżącego” należy zastąpić pojęciem „rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego”.

Art. 2 pkt 7, art. 3 pkt 1 – przepis jest niezrozumiały, co oznacza zabezpieczenie w postaci „innego prawa związanego z nieruchomością”?

Art. 3 pkt 1 - definicja „kredyt hipoteczny”- tak sformułowana definicja wyłącza jej stosowanie do pożyczki hipotecznej – prosimy o potwierdzenie, czy było to zamierzenie celowe (jeśli nie - niezbędne jest rozszerzenie treści definicji). Ponadto, czy intencją jest także zaliczenie do definicji kredytu hipotecznego kredytów niezabezpieczonych przeznaczonych na sfinansowanie celów wymienionych w art. 3?

Ponadto, w **art. 3 pkt. 1 lit. d** wskazano, iż kredytem hipotecznym jest także kredyt przeznaczony na inny cel związany z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych. Użyte określenie jest nieprecyzyjne i może obejmować wiele celów związanych z robotami budowlanymi np. takimi, które nie są remontem (art. 2 pkt. 7 wyłącza kredyty remontowe z zakresu ustawy), a są np. są bieżącą konserwacją.

Ponadto, powstaje wątpliwość, jak należy traktować na gruncie projektowanych przepisów kredyty hipoteczne, kiedy konsument zawiera umowę kredytu w 90% na cele mieszkaniowe, a w 10% na cele pośrednio związane z działalnością gospodarczą – takie umowy byłyby wyłączone z przepisów dyrektywy – lepiej byłoby wskazać (tak jak jest w dyrektywie), że są to umowy o kredyt udzielany konsumentowi, w przepisie pominięto wyłączenie sytuacji związanych z działalnością zawodową (przedsiębiorca w rozumieniu k.c. prowadzi działalność gospodarczą albo zawodową).

Dodatkowo definicja kredytu hipotecznego pomija kwestie:

- pomieszczeń przynależnych do lokalu, tj. np. komórek lokatorskich czy miejsc postojowych oraz wyłącznego prawa do korzystania z takich pomieszczeń;
- łączenia celów mieszkaniowych np. zakupu domu/lokalu wraz z remontem;

- nabywania udziałów w nieruchomości.

Wątpliwości budzi też brak definicji „innych celów mieszkaniowych”. Czy właściwym będzie stosowanie definicji zawartych w przepisach bankowych? Chodzi np. o nieruchomości położone na gruntach rekreacyjnych, nieruchomości wykorzystywane częściowo na cele mieszkaniowe, a częściowo na inne cele. W związku z powyższym treść w art. 3 pkt. 1 lit. d winna być doprecyzowana bądź usunięta.

Art. 3 pkt 5 – z definicji pośrednika powinien zostać wyłączony przypadek, gdy produkt kredytowy banku-córki jest dostępny poprzez bank – matkę - w szczególności gdy formularz kredytowy i wniosek kredytowy dotyczą jednocześnie 2 tych banków – wówczas na etapie oferty i składania wniosku brak wiedzy, do którego banku trafi finalnie wniosek. Wydaje się wówczas zasadne, że uregulowania odnoszące się do pośrednictwa kredytowego nie powinny mieć zastosowania, gdyż „pośrednikiem” jest wówczas bank/też kredytodawca.

Art. 3 pkt 7 lit. c - definicja „powiązany pośrednik kredytowy”- zawiera niejasne sformułowanie „określonej liczby kredytodawców...”- wskazane byłoby jej doprecyzowanie; nie zostało też określone, jak ustala się „większość na rynku usług objętych zakresem ustawy” - gdzie są publikowane tego rodzaju informacje? Ponadto zwracamy uwagę, że w przypadku agentów, trudno będzie rozstrzygnąć, czy agent jest pośrednikiem kredytowym czy powiązany pośrednikiem kredytowym.

Art. 3 pkt 9 lit. b – zapis niejednoznaczny, w bankach wiele osób będzie pracowało nad wdrożeniem ustawy, w tym m.in. nad przygotowaniem wzorców dokumentacji kredytowej, procedur i schematów pracy, przygotowaniem algorytmów wyliczeń, przygotowaniem reklam, współpracą z pośrednikami, systemów informatycznych, wiele osób będzie zmiany opiniowało, a wszystkie będą w *jakimś stopniu* zaangażowane w czynności objęte ustawą, czyli wszystkie będą personelem kredytodawcy w rozumieniu ustawy - ta definicja jest zbyt szeroka. Ponadto może budzić wątpliwości, czy zakresem tej definicji zostaną objęte osoby zatrudnione na podstawie innej umowy, niż umowa o pracę.

Art. 3 pkt 10 – brakuje punktu (uwaga redakcyjna).

Art. 3 pkt 18 – ustawa o prawach konsumenta nie posługuje się wprost pojęciem „umowy o kredyt zawieranej z konsumentem bez jednoczesnej obecności obu stron, przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość” – ustawa ta zawiera jedynie zwrot „umowy dotyczące usług finansowych zawierane na odległość” w art. 4 ust. 2

Art. 3 pkt 20 - definicja oceny zdolności kredytowej, używa w słowniczku, nie obejmuje dwóch obszarów zawartych w definicji zawartej w Rekomendacji S – tj. obowiązku uwzględnienia w ocenie analizy ilościowej oraz analizy jakościowej (por. słowniczek Rek. S, pkt 17).

Art. 3 pkt 22 – definicja kredytu pomostowego jest wykorzystana tylko w słowniczku.

Art. 3 pkt 24 – definicja umowy o kredyt hipoteczny z udziałem w kapitale jest wykorzystana tylko w słowniczku w ustawie.

Art. 3 pkt 25 – należy doprecyzować, co rozumie się, że przez „daną umowę o kredyt” w kontekście sprzedaży wiązanej. Pytaniem jest czy inne warunki cenowe (np. powszechnie spotykana niższa marża kredyt hipotecznego, z uwagi na korzystanie przez klienta także z innego produktu kredytodawcy) też mieszczą się w zakazie sprzedaży wiązanej (art. 8 ust. 1 ustawy), czy chodzi o innego rodzaju elementy umowy (np. przez jakiś okres oprocentowanie stałe, później zmienne).

Art. 3 pkt 25 – definicja w dyrektywie wskazuje, że usługa dodatkowa niekoniecznie musi być dostępna na tych samych warunkach.

Art. 3 pkt 27 – definicja użyta w dyrektywie odnosi się do waluty, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których dany kredyt ma zostać spłacony. Podkreślamy, że kredyt indeksowany jest spłacany/wypłacany w walucie polskiej.

Art. 3 pkt 28 – przywołana jest jedynie „wartość rynkowa” rozumiana zgodnie z def. określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Brak jest odniesienia do banków hipotecznych – konieczne jest uzupełnienie definicji także o bankowo- hipoteczną wartość nieruchomości.

Art. 3 – uwagi ogólne do definicji:

- należy dodać definicję wskaźnika w rozumieniu *Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki w instrumentach finansowych i umowach*; dodatkowo, z całej ustawy należy usunąć określenie „indeks” (brak definicji, wystarczające będzie odniesienie do „wskaźnika”),
- w projekcie ustawy nie znajduje się definicji słowa „spread”,
- w projekcie ustawy nie znajduje się definicji „usługi dodatkowej”,
- jak będzie można nazwać przedsiębiorcę, który działa na rzecz kilku pośredników kredytowych? Czy nowe założenia do ustawy świadomie likwidują taką możliwość działania na rynku?
- w projekcie ustawy brak definicji reklamy – biorąc pod uwagę ilość informacji, które zobowiązany jest przekazać w reklamie kredytodawca, w ustawie powinno być określone co jest reklamą w rozumieniu ustawy, konieczne doprecyzowanie, czy informacje zamieszczone na stronie informacyjnej banku również są rozumiane jako reklama.
- proponuje się aby wszystkie definicje zostały umieszczone w kolejności alfabetycznej.

Art. 4 ust. 1 – zgodnie z dyrektywą, jeżeli konsument otrzymuje dochód w walucie, w której zaciąga kredyt, nie spełnia definicji kredytu hipotecznego w walucie obcej. Przepis nie obejmuje przypadku kiedy dochody w różnych walutach, np. uzyskiwanych przez oboje małżonków oddzielnie - są jednakowe kwotowo, oznacza to, że pomimo pozytywnej zdolności kredyt nie może być udzielony.

Dodatkowo przepis jest niezgodny z brzmieniem Rekomendacji S, która nakłada na Bank obowiązek wyeliminowania ryzyka walutowego poprzez zapewnienie pełnej zgodności waluty kredytu z walutą dochodu.

Art. 6 – użycie pojęć nieostrych typu „jednoznaczny, zrozumiały, rzetelny, jasny, precyzyjny” stwarza realne zagrożenia prawidłowej realizacji obowiązków wskazanych w omawianym artykule.

Wskazane w tym artykule wymogi dot. reklam są szersze, niż te wynikające z dyrektywy; w rezultacie istnieje znaczące ryzyko, iż dla określonych mediów (np. radio, TV) spełnienie wszystkich wymogów w krótkim spocie reklamowym może być w praktyce znacząco utrudnione.

Art. 6 ust. 2 w zakresie „danych liczbowych” proponujemy zastosować rozwiązania w zawarte w nowelizacji do ustawy o kredycie konsumenckim – art. 70 ust. 4 a.

Art. 6 ust. 2 – należy rozważyć, czy zasadna jest tak szeroka informacja (w tym: o ryzykach kredytu) – na etapie REKLAMY. Jest to istotne zwłaszcza w połączeniu z wymogiem, aby przekaz reklamowy był „jednoznaczny, zrozumiały i widoczny”. Dodatkowo używa się pojęcia „koszt kredytu”, który nie został w projekcie ustawy zdefiniowany (lub nie wprowadzono odesłania).

Art. 6 ust. 2 pkt 7 - zastosowano zapis sprzeczny z ustawą o księgach wieczystych i hipotece – to nie umowa o kredyt będzie zabezpieczona hipoteką, lecz wiarygodności wynikające z tej umowy.

Art. 6 ust. 4 - nie wskazano wprost, gdzie kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel obowiązany jest do zamieszczenia informacji o ryzyku zmiany stopy procentowej (należy jedynie domyślać się, że chodzi o reklamy, które zawierają informacje o koszcie kredytu).

Art. 6 ust. 5 stanowi, że w reklamie informacje o kosztach umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia, należy podawać wraz z rzeczywistą stopą oprocentowania. Należy rozważyć, czy nie lepszym rozwiązaniem byłoby podawanie tego typu informacji w „wyodrębnieniu opłat uwzględnianych w całkowitym koszcie kredytu”, o których mowa w art. 6 ust. 2 pkt 2.

Art. 6 ust. 7 - Nie jest jasne, czy informację o nazwach kredytodawców pośrednik powinien podać w reklamach, czy tylko umożliwić zapoznanie się z tymi danymi (np. w miejscu wykonywania działalności, czy też przez stronę przedsiębiorcy).

Art. 6 ust. 9 - błędne odesłanie do ust. 1 – powinno być do w ust. 2; ponadto zapis ten w obecnym brzmieniu nawiązuje do reklam kredytu konsumenckiego – powinno być „... w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego...”.

Art. 6 ust. 10 – w naszej ocenie ten zapis dubluje postanowienia art. 6 ust. 8.

Art. 7 ust. 2 – wydaje się, że doprecyzowania wymaga sformułowanie „umów danego rodzaju” - czy chodzi o konkretną ofertę (np. cenową) znajdującą się w ofercie banku czy można przyjąć inny podział (np. wg rodzaju produktu)? Za czym przemawia konieczność

odnoszenia danego rodzaju umowy do całego rynku? Zwracamy uwagę, że wymóg uwzględniania do określania reprezentatywnego przykładu „częstotliwości występowania na rynku umów danego rodzaju” rodzi ogromne problemy do stosowania w praktyce i w rezultacie może wprowadzać klienta w błąd z uwagi na brak ostrych kryteriów wymaganych do określania repr. przykładu. Jakkolwiek jest to definicja zaczerpnięta wprost z art. 8 ust. 2 UKK, powstaje wątpliwość, czy zasadne jest stosowanie jej także w odniesieniu do kredytów hipotecznych (które są mniej homogeniczne niż kredyty konsumenckie).

Art. 7 ust. 3 – zapis jest niepotrzebny w ustawie, skoro kredytodawca udziela kredytów, posiada informacje na temat standardowo udzielanego kredytu. Poza tym nie jest określone jakie dane konkretnie ma gromadzić, gdzie i za jaki okres.

Art. 8 ust. 1 – czy zakaz sprzedaży związanej oznacza niemożność dokonywania tzw. sprzedaży cross - sellingowej i jak należy się odnieść w tej sytuacji do zobowiązań nabycia usług dodatkowych przez konsumenta, aby uzyskać kredyt hipoteczny (art. 9 ust. 1 pkt 13).

Ponadto wydaje się, że dyrektywa w art. 12 ust. 3 dopuszcza szerszy i bardziej liberalny zakres uregulowania sprzedaży związanej: „Niezależnie od ust. 1 państwa członkowskie mogą zezwolić na sprzedaż związaną, gdy kredytodawca może wykazać swoim właściwym organom, że produkty związane lub oferowane kategorie produktów – na wzajemnie podobnych warunkach – które nie są oferowane oddzielnie, przynoszą konsumentom wyraźne korzyści, z należytym uwzględnieniem dostępności i cen odnośnych produktów oferowanych na rynku. Niniejszy ustęp ma zastosowanie wyłącznie do produktów wprowadzanych na rynek pierwszy raz po dniu 20 marca 2014 r.”;

Dodatkowo, jak należy definiować „bezpłatny rachunek płatniczy”? Czy bezpłatny rachunek to również ten, za którego prowadzenie bank nie pobiera opłaty w przypadku spełnienia określonych wymogów? Czy celowo użyto pojęcia „rachunek oszczędnościowy” – czy być może chodzi również o „rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy”.

Art. 8 ust. 4 – czy poniższy zapis oznacza, że bank może wymagać od klienta **wyłącznie** zawarcia umowy ubezpieczenia nieruchomości/ zabezpieczenia kredytu – zaś nie może wymagać umowy ubezpieczenia na życie kredytobiorcy?

Art. 9 ust. 1 – nie jasny cel „oferty związanej z kredytem hipotecznym” - skoro zgodnie z pkt. 7 mamy podawać reprezentatywny przykład to czy pozostałe elementy też mamy podawać dla reprezentatywnego przykładu? Czemu ma służyć taka oferta? Brakuje też informacji, w jakich sytuacjach, w jaki sposób i kiedy najpóźniej ma nastąpić „udostępnienie” wskazanych danych?

Art. 9 ust. 1 pkt 3 – czy zapis zobowiązuje Banki do dopuszczenia zabezpieczenia, które znajduje się w innym państwie członkowskim? O Jakie przypadki chodzi w tym zapisie? Ponadto uwaga redakcyjna: wyraz „zakładająca” jest użyty w nieodpowiednim przypadku - powinno być „zakładającą”; ponadto w punkcie tym wyraz „zabezpieczenie” powinien być zastąpiony wyrazami „przedmiot zabezpieczenia”.

Art. 9 ust. 1 pkt 6 – należy dopisać, iż informacja powinna również obejmować sposób przeliczenia wypłaconej kwoty. Dodatkowo, po wyrazie „kredytu” należy dodać wyraz „hipotecznego” ażeby uzyskać zgodność z definicją „kredytu hipotecznego w walucie obcej” zawartą w art. 3 pkt 27. Zapis art. 9 ust. 1 pkt 6 poprzez dodanie wyrazów „lub indeksowania” wykracza poza zapis art. 13 ust. 1 lit. f dyrektywy MCD, natomiast nie uwzględnia przewidzianego w art. 3 pkt 27 przypadku wypłaty i spłaty kredytu w walucie innej niż waluta polska.

Art. 9 ust. 1 pkt 8 – mało precyzyjne określenie możliwych dalszych kosztów – co tak naprawdę może wchodzić w ich zakres? Prośba o doprecyzowanie zapisu

Art. 9 ust. 1 pkt 9 nie jest jasne, ile wariantów spłaty kredytu należy wskazać na trwałym nośniku. Czy trzeba podać wysokość wszystkich rat kredytu – w przypadku kredytu 30-letniego będzie to zwykle 360 pozycji...

Art. 9 ust. 1 pkt. 10 - zapis tego punktu jest niezrozumiały – co ma zostać zawarte w oświadczeniu kredytodawcy; w jakich przypadkach takie oświadczenie ma być składane ?

Art. 9 ust. 2 – w naszej opinii publikowanie wzorców umów jest zbyt daleko idącym obowiązkiem (informacja będzie dostępna także dla konkurentów – ujawnianie know-how). Ponadto, inne wzorce umów są też dla klientów zamożnych (private banking), którzy też są konsumentami w rozumieniu ustawy, a do których kredytodawcy podchodzą w sposób zindywidualizowany i te umowy ze względu na specyfikę tego klienta również nie powinny być publikowane na stronach internetowych kredytodawcy. Konsument ma prawo żądać projektu umowy przed jej zawarciem i w ten sposób winien być skonstruowany zapis w ustawie.

Wydaje się, że wystarczającym będzie jeżeli tego typu informacje będą dostępne dla kredytobiorców, którzy wyrażą zainteresowanie wnioskowaniem o ofertę kredytu hipotecznego.

Art. 9 ust. 3 - 4 - proponujemy wprowadzić modyfikację, na mocy której decyzja kredytowa będzie wysyłana przez kredytodawcę do pośrednika kredytowego/ powiązanego pośrednika kredytowego **i do klienta** równocześnie. Uprości to proces przekazywania ww. informacji oraz uchroni klienta przed niebezpieczeństwem niewłaściwej praktyki pośredników, którzy nie poinformują klienta o przysługującym mu prawie zapoznania się z decyzją kredytową.

Art. 10 ust. 1 – czy sformułowanie „w szczególności” w odniesieniu do katalogu informacji, które powinny być kredytobiorcy przekazane na etapie przedkontraktowym, oznacza możliwość wyboru podawania tylko niektórych z nich? Jeśli ustawodawca chce wprowadzić obligatoryjne minimum zalecamy użycie zwrotu „co najmniej”.

Art. 10 ust. 1 pkt 4 – sugerowane byłoby zdefiniowanie, co oznacza pojęcie „indeksu”.

Art. 10 ust. 1 pkt 6 - terminy wypłaty kredytu mogą nie być znane na tym etapie procesu.

Art. 10 ust. 3 i 4 – przepisy są niezrozumiałe – czy przez „wniosek” wskazany w **art. 10 ust. 4** nie należy rozumieć wniosku kredytowego składanego przez konsumenta w celu uzyskania kredytu (decyzji kredytowej), a jedynie wniosek o wydanie oferty wiążącej, rozumianej jako przedstawienie konsumentowi warunków umowy kredytu, którą ten może być skłonny podpisać (taki wniosek byłby wówczas składany po wydaniu decyzji kredytowej) ?

Czy decyzja o przyznaniu kredytu wraz z informacjami wskazanymi w ust. 2 nie jest ofertą wiążącą? Czy też formularz powinien zostać wydany przez zawarciem umowy kredytu, czyli po wydaniu decyzji kredytowej? Czy po otrzymaniu formularza z danymi wskazanymi w ust. 2 klient musi jeszcze występować z wnioskiem o ofertę wiążącą?

Wprowadzenie - oprócz wniosku kredytowego - również wniosku o wydanie opinii wiążącej budzi kontrowersje. Co jeśli konsument nie wystąpi z takim wnioskiem, a podpisze umowę z kredytodawcą – jakie będą konsekwencje ? Klient składając wniosek kredytowy chce już dostać decyzję. Jednak **nie jest to możliwe** w ciągu 7 dni od jego złożenia.

Art. 10 ust. 5 - czy ofertę wiążącą należy rozumieć jako wydanie ostatecznej decyzji kredytowej (po złożeniu wniosku kredytowego – ust. 4) ? Jeżeli tak, to 7 dniowy termin przewidziany na jej przedstawienie konsumentowi, będzie niemożliwy do zachowania i powinien zostać urealniony mając na względzie stopień skomplikowania procesu hipotecznego (np. w porównaniu do procesu kredytu gotówkowego) oraz czynności jakie kredytodawca jest zobowiązany do wykonania w całym procesie (m.in. ocena zdolności kredytowej, ocena transakcji, ocena zabezpieczenia kredytu). Ponadto należy pamiętać, że termin ten zależy od jakości dokumentów, które dostarczył klient - powinno zostać usunięte lub zmiana na zapis „bez zbędnej zwłoki”. W przeciwnym przypadku należy doprecyzować co mamy rozumieć pod pojęciem oferty wiążącej.

Ponadto projekt posługuje się ofertą wiążącą w rozumieniu art. 66 kodeksu cywilnego (np. art. 10 projektu). Wydaje się, iż tego rodzaju umowy winny być zawierane w trybie negocjacji, ponieważ dotyczą zobowiązań długookresowych. Tym samym określenie oferty wiążącej winno być inaczej zdefiniowane.

Art. 10 ust. 6 oraz ust. 7 - zwracamy uwagę, że banki już dziś ustalają terminy ważności decyzji kredytowych (np. 3 mies. termin). Proponowane przepisy niepotrzebnie komplikują proces kredytowy. Banki nie wymagają od konsumentów podjęcia decyzji o podpisaniu umowy kredytu od razu po otrzymaniu decyzji kredytowej. Ponadto, ten zapis również będzie generował dodatkowy dokument, bo zapewne, w celu przyspieszenia procesu kredytowego, w większości przypadków klienci skorzystają z możliwości jakich daje im Art. 10 ust. 7. Ponadto w naszej ocenie ten zapis nie jest konieczny, a w znacznym stopniu wydłuża zamknięcie sprzedaży: 7 dni oferta wiążąca + 14 dni na przyjęcie oferty wiążącej + min 14 dni na podpisanie/ odstąpienie od umowy = zbędne wydłużenie procesu.

Ponadto, w art. 10 ust. 6 należy zaznaczyć, że z w czasie okresu na zastanowienie się zmianie mogą ulec stawki WIBOR (dla zmiennej stopy procentowej) i stawki, na podstawie której ustalane jest oprocentowanie ze stałą stopą – bank nie może zamrozić tych wskaźników na 14 dni.

Art. 10 ust. 7 – powinno być odesłanie do ust. 6 a nie do ust. 4.

Art.10 ust 7 i 8 – czy można wprowadzić wnioski wysyłane mailem ?

Art. 10 ust. 8, 9 uwaga taka sama jak w do art. 9 ust. 3, 4.

Art. 10 ust. 10 – wydaje się, że wyznaczony termin, zgodnie z dyrektywą, co najmniej 7 dniowy – miał występować, jako okres przeznaczony na zastanowienie się, okres do wykonania prawa odstąpienia lub jako połączenie obu elementów, w obecnym kształcie z terminu 14-dniowego robi się termin 28-dniowy, co może zostać uznane, jako zbyt uciążliwe dla kredytodawcy.

Art. 10 ust. 11 – zapis zawiera sformułowanie „konsument podejmie czynności skutkujące przeniesieniem...”, które może budzić w praktyce wątpliwości, bowiem jakiego rodzaju miałyby być to czynności, aby prawo do odstąpienia wygasło. Może dojść do wątpliwych sytuacji, że klient będzie odstępował od umowy, podczas, gdy według banku, prawo do odstąpienia już wygasło. Czy chodzi tu już konkretnie o umowę zawartą przed notariuszem przenoszącą własność nieruchomości, czy o przelew środków na rzecz sprzedawcy nieruchomości?

Art. 11 ust. 1 - obowiązek publikowania na stronie internetowej banku regulaminów, zasad dobrych praktyk dot. m.in. kwestii wynagrodzenia personelu, a także polityki oceny kredytowej (**Art. 17 ust. 6**), wydaje się wymaganiem nadmiernym i niecelowym. Procedury wewnętrzne kredytodawcy są przepisami objętymi tajemnicą służbową - nie do ujawniania dla szerokiego kręgu. Kredytodawca może podać, że takie procedury ma, ale nie może ich ujawniać. W szczególności protestujemy przeciwko ujawnianiu zasad wynagradzania personelu. Ponadto sformułowanie „sposób wynagradzania personelu (..) uwzględnia interesy konsumentów” wydaje się niefortunny; sugerujemy raczej zapis „... nie narusza interesów konsumentów”.

Zwracamy uwagę, że wymogi **art. 11 ust. 1 i 3** wymuszają na pośredniku kredytowym lub wyznaczonym przedstawicielu posiadanie strony internetowej. Wnioskujemy, aby zapis dopuszczał też możliwość, aby wskazana informacja była dostępna dla klienta, np. w widocznym miejscu w siedzibie pośrednika (nie każdy pośrednik ma stronę internetową).

Ponadto zauważyć trzeba, że z **ust. 1**, wynika obowiązek opracowania i zamieszczenia na stronie internetowej i stosowania zasad dobrych praktyk w zakresie świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym (nie jest przy tym jasne, jakie informacje miałyby zostać zawarte w zasadach dobrych praktyk i w oparciu o jakie parametry i przez kogo miałyby podlegać weryfikacji), podczas gdy treść ust. 3 neguje ten obowiązek – z ust. 3 wynika, że **o ile** kredytodawca/ pośrednik/ przedstawiciel stosuje zasady dobrych praktyk, to wówczas informację o tym ma zamieścić na stronie internetowej. Należy zmodyfikować zapis.

Niezależnie, w przypadku wyznaczonych przedstawicieli będących osobami fizycznymi i niezatrudniających personelu (np. przedstawiciele pracujący na rzecz 1 kredytodawcy), czy niektóre obowiązki nie mogą być realizowane tylko przez kredytodawcę /pośrednika (np. prowadzenie strony)?

Art. 11 ust.2 - sformułowanie „w szczególności” w odniesieniu do zasad dobrych praktyk oznacza możliwość wyboru katalogu informacji, które mają być zawarte w zasadach? (podobnie jak w art. 10 ust.1).

Art. 12 – niezrozumiały w treści „na podstawie sprzedaży obligacji lub innych długoterminowych instrumentów finansowych” - czy dotyczy ona konstrukcji oprocentowania opartego na tych instrumentach i wówczas kredytodawca nie musi aktualizować formularza informacyjnego? Należy na końcu dodać także odniesienie do zmian kursu walutowego.

Art. 13 ust.1 pkt 3 – czy skargi, o których tu mowa, mają dotyczyć procedury składania skarg u kredytodawcy czy też mają dotyczyć także skarg na samych pośredników i rozstrzyganych zatem na szczeblu pośredników (bez przekazywania ich do kredytodawcy) ?

Art. 13 ust. 1 pkt. 4 - czy pośrednik ma poinformować o **wysokości** prowizji od banku, czy tylko o tym, że ją pobiera? Pojawiają się wątpliwości, czy będą musiały być tutaj ujęte wszelkiego rodzaju konkursy i akcje? Należy mieć przy tym na uwadze tajemnice przedsiębiorstwa, a ujawnianie wysokości wynagrodzenia jest w tej sytuacji postępowaniem wbrew przepisom.

Ponadto, wynagrodzenie może być nadal nieznanne na etapie przekazania formularza o którym mowa w art. 10 ust. 3, np. jeśli jakiś jego element jest zależny od kilku czynników, zapisów umownych.

Art. 13 ust 1 pkt. 7 - należy doprecyzować w jakiej formie pośrednik ma zrealizować obowiązek udzielenia informacji dot. różnic w wysokościach prowizji i co to oznacza - czy winien podawać wynagrodzenie od wszystkich kredytodawców ?

Art. 13 ust. 2 – przerzuca ciężar odpowiedzialności na przekazanie informacji o wynagrodzeniu otrzymywanym przez pośrednika na kredytodawcę, bo formularz informacyjny przygotowuje kredytodawca, ponadto w formularzu nie wyodrębniono pola na to wynagrodzenie, to kto i gdzie ma to podawać? To nie zawsze jest koszt kredytu, nie zawsze obciąża klienta.

Art. 13 ust. 2 – zapis nieczytelny.

Art. 15 – jest niezrozumiały, skoro w art. poprzedzających jest mowa o ofercie wiążącej, to w tej ofercie kredytodawca wylicza RRSO na podstawie posiadanych informacji niezbędnych do podjęcia decyzji kredytowej, czyli zna na tym etapie koszty, które poniesie konsument, zatem po co ma podawać RRSO fikcyjne lub z reprezentatywnego przykładu? Gdzie to RRSO z art. 15 miałyby być podawane? Ponadto w uzasadnieniu podano, że RRSO i CKK będą ustalone na podstawie informacji przekazanych przez konsumenta i jednocześnie RRSO będzie ustalane na podstawie reprezentatywnego przykładu. Czy to oznacza, że za każdym razem mamy podawać konsumentowi dwa RRSO?

Art. 16 ust. 1 – ustalanie RRSO – prosimy o doprecyzowanie, czy do kalkulacji RRSO zaliczane będą koszty wyceny nieruchomości oraz opłaty notarialne.

Art. 16 ust. 1 – o ile do całkowitego kosztu kredytu należy zaliczać koszty prowadzenia rachunku - jak rozumiemy się przez cały okres kredytowania - o tyle zaliczanie innych opłat związanych z tym rachunkiem, w tym np. paru rodzajów kart płatniczych/kredytowych lub innych opłat np. typu SWIFT, których kredytobiorca nie poniesie - jest mocno dyskusyjne. Nie jest znana częstotliwość oraz kanały wykonywanych przelewów.

Art. 16 ust. 4 – jak należy interpretować „jednolity sposób obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania” w sytuacji, kiedy sposób obliczania określa załącznik nr 4?

Art. 16 ust. 7 – to założenia będzie wprowadzało konsumenta w błąd, przy kredycie na 30 lat liczenie RRSO przy uwzględnieniu odsetek za 5 lat będzie nierzetelne i zaniży wartość RRSO

Art. 17 ust. 6 - polityka oceny kredytowej stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa – zasadne jest wskazanie, jakie informacje powinny być zawarte w polityce oceny zdolności kredytowej i jaki powinien być poziom ich szczegółowości. Opublikowana może być informacja że Bank np. stosuje się do zapisów obowiązującego prawa i dobrych praktyk (np. Rekomendacji S), które wskazują już bardzo wiele elementów, jakie powinny być uwzględniane w kalkulacji zdolności kredytowej. Bank może publikować informacje dotyczące dokumentów, jakie są niezbędne do policzenia zdolności kredytowej.

Przewidziany w projekcie ustawy obowiązek jest nadmierny i nie wynika wprost z dyrektywy MCD - art. 18 ust. 2 dyrektywy ogranicza się do stwierdzenia, że państwa członkowskie zapewniają, by procedury i informacje, na których opiera się ocena zdolności kredytowej były ustanawiane, dokumentowane i przechowywane. Propozycja z projektu ustawy rodzi ryzyko naruszenia tajemnicy przedsiębiorstwa oraz stwarza możliwości do nadużyć przez kredytobiorców. Publikacja procedur dokonywania oceny zdolności i założeń do przyjętych do wyliczeń zdolności kredytowej znacząco wykracza poza zasady ochrony konsumenta.

Art. 17 ust. 7 – wydaje się, iż dyrektywa w art. 7 ust. 3 mówi **tylko o personalu kredytodawcy**, a nie także o pośrednikach i przedstawicielach (pośrednicy kredytowi nie mogą wykonywać czynności związanych z oceną zdolności kredytowej). Ponadto, wynagrodzenie podstawowe personelu kredytodawcy stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa. Brak też jest informacji w jaki sposób miałyby to być prezentowane: globalnie/ na jednego pracownika?

Art. 17 ust. 8-9 w związku z definicją „wartości rynkowej” (art. 3 pkt. 28) – tak sformułowany przepis ogranicza możliwość oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości w oparciu o inne niż operat szacunkowy metody, które obecnie są dostępne bankom na mocy rekomendacji S i J. Proponujemy dokonać zmiany projektowanego przepisu w taki sposób, aby nie wyłączał możliwości stosowania zapisów rekomendacji.

Co do zasady uważamy, że tego typu kwestie (jak proces i zasady ocena zabezpieczenia czy oceny zdolności kredytowej) powinny pozostać w gestii KNF. Por.: *Rekomendacja J: Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości* – oszacowanie przez bank możliwej do uzyskania wartości zabezpieczenia na nieruchomości danej ekspozycji kredytowej, aktualnej na moment udzielenia kredytu, dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości.

Ponadto, jeśli mówimy o wycenie nieruchomości, to w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami mamy nie tylko wartość rynkową, ale i operat szacunkowy wykonany przez niezależnego rzeczoznawcę – dotyczy jedynie banków uniwersalnych. Postulujemy uzupełnienie projektu o odniesienie do banków hipotecznych i ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych i regulacji dotyczących procesu sporządzania ekspertyzy BHWN

Podkreślamy przy tym, że z art. 19 Dyrektywy MCD wynika jedynie obowiązek zapewnienia wiarygodnych standardów wyceny nieruchomości.

Art. 17 ust. 8 pkt 1 – takie założenie jest zbyt restrykcyjne przy kredytach o niskim LTV.

Art. 18 ust. 1 – zapis nieczytelny. Czy to postanowienie oznacza, że jeśli „nieprawidłowo udzielony” kredyt NIE jest korzystny na konsumenta (np. klient nie radzi sobie z terminową spłatą zadłużenia) – wówczas umowa o ten kredyt hipoteczny może być unieważniona lub zmieniona? Ponadto, co to znaczy, że ocena zdolności kredytowej nie została przeprowadzona prawidłowo? Kto to stwierdzi? Klient czy KNF?

Art. 18 ust. 3 – konieczność zmiany - Klient przedstawia niekompletne informacje, a bank na tej podstawie nie możemy rozwiązać umowy. Istnieje znaczące ryzyko, że klienci będą umyślnie wprowadzać w błąd kredytodawców! Podkreślamy, że proponowany w projekcie przepis nie wynika z przepisów dyrektywy. Prawo bankowe uzależnia przyznanie kredytu od posiadania zdolności kredytowej, bank pozbawiony jest jednak narzędzi do **kompletnego** zweryfikowania sytuacji majątkowej kredytobiorcy. Jak należy postąpić jeśli kredytobiorca zataił istotne informacje – czy taka przesłanka nie powinna być jednak podstawą do rozwiązania umowy?

Art. 18 ust. 4 - czemu ma służyć ten zapis? Jaka jest wartość dla konsumenta? Praktyka od dawna jest taka, że Banki wykorzystują systemy informatyczne. Ponadto – jeśli przepis pozostanie – należy doprecyzować, co kryje się pod pojęciem systemów informatycznych? Czy chodzi o modele scoringowe, estymacji dochodów czy bazy danych?

Art. 19 – zdolność kredytowa to zdolność spłaty zobowiązania w terminach określonych w umowie, a nie tylko prawdopodobieństwo wypełnienia zobowiązań.

Art. 19 ust. 2 - w jaki sposób bank mógłby informować klienta o tym, że ocena jego zdolności kredytowej będzie dokonywana na podst. informacji zgromadzonych w bazie kredytodawcy? W przypadku składania wniosku kredytowego, zdolność jest liczona przede wszystkim na podstawie informacji wynikającej z dokumentów finansowych, baza danych może stanowić ich potwierdzenie (Rekomendacja S wymaga weryfikacji źródła dochodu). Wyliczenie zdolności kredytowej **tylko** na podstawie bazy danych banku może być niezgodna z Rekomendacją S. Jeśli i tak wymagane jest potwierdzenie w postaci dokumentów, to bank nie powinien być zobowiązany do udzielania takiej informacji wcześniej.

Brak rozdziału 3 – uwaga redakcyjna

Art. 20 ust 1 – sformułowanie „niezwłocznie”, jako zbyt ogólne.

Art. 20 ust 2 - decyzje w bankach podejmowane są na bazie konglomeratu informacji z różnych baz i źródeł - nie będzie możliwości jednoznacznego wskazania konkretnej przyczyny odmowy.

Art. 20 ust 3 - wskazane doprecyzowanie określenia „ znaczne zwiększenie całkowitej kwoty kredytu”.

Art. 21 – wymaga doprecyzowania o jaką „dokumentację dot. typów nieruchomości” oraz o jakie „powiązane zasady w zakresie ustanawiania hipotek” chodzi.

Art. 22 ust 2 – czy powyższy zapis oznacza, że kredytodawca w opisie stanowisk nie będzie mógł używać sformułowania „doradca”?

Art. 22 ust 4 – w przepisie nie przywołano powiązanego pośrednika kredytowego.

Art. 24 ust. 2 i 3 – nieprecyzyjne sformułowania - co oznacza dostatecznie wiele ofert umów – co w przypadku gdy klient posiada zdolność kredytową w 2-3 bankach? Lub tylko w 1? Ponadto: w przepisie nie przywołano powiązanego pośrednika kredytowego.

Art. 22 ust. 4 – niezrozumiały, jak bank ma o tym informować klienta? Czym jest usługa doradcza w przypadku banków?

Art. 24 ust. 2 – co należy rozumieć pod pojęciem wielu umów o kredyt w kontekście kredytodawcy? Ten zapis powinien dotyczyć wyłącznie pośredników kredytowych, czy wyznaczonych przedstawicieli.

Art. 24 ust. 5 – co należy rozumieć przez „rekomendowany kredyt”, czy jest to oferta wiążąca czy etap Formularza informacyjnego czy jeszcze inny? Ponadto – ad informacja o ryzyku kredytu hipotecznego – jaki jest zakres tej informacji? Zważywszy na fakt, że zakres ten precyzyjnie wskazano dla reklamy kredytu, to tym bardziej powinny zostać doprecyzowane w kontekście doradztwa.

Art. 26 ust. 1 pkt 1 – proponuje się doprecyzowanie, by pobierana opłata „za rozpatrzenie wniosku kredytowego” nie podlegała zwrotowi, niezależnie czy doszło do zawarcia umowy.

Art. 26 ust. 1 pkt. 6 - „jeżeli takie prawo konsumentowi przysługuje” – przysługiwanie prawa odstąpienia od umowy kredytu hipotecznego jest uregulowane w art. 10 ust. 10, sugerowanie, że to prawo może nie przysługiwać wydaje się niezrozumiałe.

Art. 26 ust. 1 pkt 8 – do wykreślenia słowa „w przypadku kredytów o zmiennej stopie oprocentowania”;

Art. 28 – wydaje się, że przepis ten nie odzwierciedla brzmienia art. 27 dyrektywy.

Art. 29 – przez jaki okres kredytodawcy mają przechowywać dane historyczne wskaźników i stóp procentowych?

Art. 30 - zapis powinien być zmieniony na zapis o treści: Bank „obowiązany jest do podjęcia próby restrukturyzacji”, aktualny zapis brzmi Bank „obowiązany jest do restrukturyzacji”. Dalsze artykuły jasno wskazują jednak, że do restrukturyzacji może dojść pod pewnymi warunkami. Nie jest ona obligatoryjna.

Art. 31 – (uwaga generalna): obowiązek podjęcia przez bank działań restrukturyzacyjnych. Brak jest obiektywnego uzasadnienia, aby opisywane działania w zakresie kredytów hipotecznych, różnicować w stosunku do powszechnych obowiązków banków wynikających z art. 75 c Prawa bankowego.

Ww. artykuł Prawa bankowego zobowiązuje banki m.in. do informowania klientów o możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację oraz dokonania szczegółowej jego analizy, a następnie udzielenia klientowi odpowiedzi. Realizacja tego obowiązku daje obiektywną gwarancję szans klienta na rozpatrzenie możliwości restrukturyzacji i warunkuje ten proces m.in. od aktywności klienta jaką jest złożenie wniosku.

Natomiast rozwiązanie zawarte w art. 30-31 projektu ustawy hipotecznej zobowiązuje banki do rozpoczynania procesu restrukturyzacji i przedstawiania propozycji spłat nawet przy biernej/pasywnej postawie klienta. Pamiętać jednak należy, że proces restrukturyzacji zawsze musi być oparty na woli i udziale wszystkich stron umowy.

Art. 32 - sugerujemy zastąpienie „szczegółowe wyjaśnienia” – sformułowaniem „wyjaśnienia”. Bank zawsze przesyła do klienta informację zwrotną w przypadku decyzji negatywnej, niemniej szczegółowe wyjaśnienia przy kredytach detalicznych będą stanowiły duże obciążenie w bieżącej pracy operacyjnej banków. W przypadku kredytów detalicznych jest duża liczba wniosków dotyczących zastosowania instrumentów opisanych w art. 30.

Art. 33. ust. 1 czy oznacza, że windykacja może rozpocząć się dopiero po 6 miesiącach od wypowiedzenia umowy/ czy od wezwania do zapłaty (?). Jeśli klient ma zaległości, faktyczna realizacja wypowiedzenia następuje po ok. 6 miesiącach od powstania zaległości. Zawarty w tym artykule obowiązek nieprowadzenia działań windykacyjnych, aby umożliwić klientowi sprzedaż nieruchomości, nie jest nawet warunkowany postawą klienta. Skutkiem braku działań wierzyciela może być nawet pozbywanie się majątku przez dłużnika, a tym samym pokrzywdzenie wierzyciela. Zobowiązanie kredytodawców do oczekiwania z możliwością dochodzenia należności może mieć konsekwencje w zakresie środków finansowych banku, co może również negatywnie wpływać na możliwość udzielania kredytów dla innych kredytobiorców, podstawową zasadą prawa umów jest zasada pacta sunt servanda, jeśli jedna strona nie dotrzymuje umowy i nie składa wniosku o restrukturyzację lub istnieją obiektywne powody do jego nieuwzględnienia, to brak jest uzasadnienia dla wstrzymywania możliwości dochodzenia należności.

Należy przy tym podkreślić, że obniżenie zdolności windykacyjnych banku może mieć wpływ kapitałochłonność kredytowania hipotecznego. Zgodnie z art. 124 CRR, waga ryzyka dla ekspozycji zabezpieczonych hipotecznie jest ustalana na podstawie przypadków strat i z uwzględnieniem przyszłych tendencji na rynkach nieruchomości oraz względów stabilności finansowej. Oznacza to, iż gdyby faktycznie efektywność windykacji znacząco spadła, KNF

mogłyby zwiększyć wagę ryzyka z 35% na wyższą (maksymalnie: 150%), co z kolei spowodowałoby wyższą kapitałochłonność kredytu hipotecznego.

Nadto również ewentualna sprzedaż nieruchomości i związane z tym obowiązki zwolnienia hipoteki przez bank, może skutkować pokrzywdzeniem wierzyciela (ryzyko sprzedaży nieruchomości w cenie zaniżonej, brak zabezpieczenia pozostałej kwoty długu, brak spłaty zobowiązania).

Przedmiotowe rozwiązanie powinno dotyczyć wyłącznie sytuacji, gdy konsument wystąpi z wnioskiem o restrukturyzację zadłużenia i sprzedaż nieruchomości będzie jednym z elementów restrukturyzacji, w szczególności zawartej ugody; właśnie wola sprzedaży nieruchomości, pomimo negatywnej oceny sytuacji majątkowej kredytobiorcy, może stanowić przesłankę do pozytywnej decyzji banku w przedmiocie restrukturyzacji.

Ponadto, w przypadku, gdy **cena sprzedaży** odbiega znacząco od wartości rynkowej nieruchomości, bank powinien mieć prawo odmowy zgody na sprzedaż i wykreślenie hipoteki - chodzi o uniknięcie dobrowolnej sprzedaży ze świadomym pokrzywdzeniem banku;

- pkt 1) - bank, uwzględniając sytuację majątkową klienta, kwotę zadłużenia, koszty obsługi kredyt itp. powinien mieć prawo podjęcia decyzji negatywnej w przedmiocie restrukturyzacji zadłużenia (tj. wyłącznie na warunkach odpowiadających klientowi),
- pkt 2) - bank może również dzisiaj przyjąć takie zabezpieczenie, ale jeżeli nie będzie miał prawa odmowy restrukturyzacji bez np. dostarczenia dodatkowego zabezpieczenia (np. poręczenie cywilne czy wekslowe), to klient dobrowolnie takiego zabezpieczenia raczej nie dostarczy

Art. 33 ust. 2 pkt. 2 – wskazano, iż kredytodawca w określonych okolicznościach wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości - przepis nie wskazuje na jakim etapie restrukturyzacji winna być udzielona zgoda.

Ponadto, nie jest jasne o jakie zabezpieczenia chodzi w tym punkcie, czy z zakresu dopuszczalnych zabezpieczeń wykluczone są zabezpieczenia przewidziane w art. 101 i 102 ustawy prawo bankowe? Nie jest jasne, dlaczego ustawa odwołuje się tylko do form zabezpieczenia określonych w kodeksie cywilnym i ustawie Prawo wekslowe, skoro w prawie cywilnym występują również inne sposoby zabezpieczenia.

Dodatkowo jak ustalić ratę w wysokości „dostosowanej do możliwości majątkowej” w sytuacji kiedy nie będzie ona pokrywała chociażby samych odsetek? Taka konstrukcja jest niekorzystna dla kredytobiorcy gdyż powoduje przyrost jego zadłużenia wobec banku.

Ponadto, wnioskujemy o zmianę sformułowania z „kredytodawca może żądać zabezpieczenia” na sformułowanie „kredytobiorca zobowiązany jest do złożenia dodatkowego zabezpieczenia, chyba że Bank zwolni go z tego obowiązku” .

Art. 34 – w projekcie wprowadza się zakaz pobierania opłat za czynności dot. monitoringu opóźnień w spłacie, pomimo iż faktyczny monitoring zobowiązań generuje koszty.

Dyrektywa w art. 28 ust. 3 pozwala na zaimplementowanie umożliwiające nakładanie opłat windykacyjnych do górnego limitu – sugerowane byłoby wdrożenie tego rozwiązania, ponieważ w celu windykacji bank dokonuje określonych czynności.

Art. 35 ust. 1 – niezrozumiałe jest odesłanie do prawa upadłościowego - art. 75 Prawa bankowego nie uzależnia prawa banku do obniżenia kwoty kredytu lub wypowiedzenia umowy od postanowień prawa upadłościowego – postanowienie sprzeczne z PB.

Rozdział 6 – uwaga generalna – przedterminowa spłata kredytu **stałoprocentowego**.

Ustawa nie przewiduje możliwości wyłączenia prawa klienta do wcześniejszej spłaty kredytu w okresie stałej stopy, zaś taka możliwość wynika z art. 21 ust 2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych: „Jeżeli zabezpieczona hipoteką wierzytelność banku wpisana do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych powstała w wyniku umowy o udzielenie kredytu o stałym oprocentowaniu, możliwość wcześniejszego jednostronnego wypowiedzenia umowy kredytowej przez kredytobiorcę może być wyłączona, jednak na okres nie dłuższy niż 5 lat.” -

Postulujemy zatem, aby w przypadku kredytów udzielonych w oparciu o stałą stopę procentową możliwe było umowne wyłączenie prawa przedterminowej spłaty kredytu na okres trwania stałej stopy, ewentualnie z dodatkowym ograniczeniem np. nie więcej niż 5 lat. Ewentualnie prosimy o wskazanie, że przedterminowa spłata/ przedpłata kredytów stałoprocentowych jest możliwa w każdym terminie, ale w takim wypadku istnieje możliwość ryczałtowego naliczania rekompensaty (prowizja za wcześniejszą spłatę), gdyż dla ekspozycji detalicznych wyliczenie straty bezpośrednio z nią związanej jest utrudnione¹.

Rozdział 6 – należy również dodać doprecyzowanie dotyczące wysokości stopy referencyjnej: jeżeli przyjmie ona wartość równą lub mniejszą niż „0”, to należy przyjmować ją na poziomie „0”;

Art. 36 - czy bank może zastrzec w umowie, że w przypadku częściowej całkowitej spłaty konsument przed jej dokonaniem jest zobowiązany poinformować o tym bank na X dni przed jej dokonaniem?

Art. 37 ust. 1 – nie znajdujemy uzasadnienia do obniżania wysokości opłaty za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu i dokonywania na rzecz konsumenta zwrotu części tej opłaty w przypadku spłaty całości kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie kredytu. Byłoby zasadne wskazanie wprost, które kategorie kosztów powinny podlegać częściowemu zwrotowi w przypadku spłaty kredytu przed terminem.

Art. 38 – oznacza, że przy stałej stopie kredytodawca może w całym okresie obowiązywania umowy pobierać opłaty? W wysokości wskazanej w ust. 3 ?

¹Szersza argumentacja FKH w tym zakresie – por. załącznik do stanowiska: „Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego do projektu ustawy o kredycie hipotecznym. Uwagi dodatkowe: wcześniejsza spłata kredytów stałoprocentowych”

Art. 38 ust. 2 - bardzo niekorzystne zapisy dotyczące wcześniejszej spłaty spowodują rolowanie kredytów przez pośredników między bankami. Nie znajdujemy również uzasadnienia do niepobierania prowizji z tytułu przedterminowej spłaty części lub całości kredytu po upływie roku od dnia zawarcia umowy kredytu, zapis nie znajduje uzasadnienia w postanowieniach dyrektywy. Podkreślamy, że w przypadku, gdy bank będzie finansował kredyt długoterminową umową (np. emisją obligacji/ LZ), w przypadku wcześniejszej przedpłaty kredytów hipotecznych, bank będzie ponosił przez długi okres koszt finansowania, nie mając dochodów od umowy kredytu ani żadnej rekompensaty z tym związanej. W celu ochrony konsumenta zasadnym może być określanie maksymalnej wartości takiej opłaty, natomiast niemożność jej pobierania wręcz zachęci banki do skracania długości finansowania powodując wzrost ryzyka płynności w sektorze.

Proponujemy wydłużenie terminu w jakim kredytodawca może pobierać prowizję w przypadku przedterminowej spłaty z 12 miesięcy do 36 miesięcy (termin taki był wskazany we wcześniejszych projektach implementacji dyrektywy).

Termin 1 roku w przypadku kredytów zawieranych na okres 25-30 lat wydaje się rażąco krótki.

Art. 38 ust 3 pkt 2 - zapis niezrozumiały.

Art. 38 ust. 3 – taki zapis spowoduje niemożność poinformowania klienta o kwocie prowizji za nadpłatę w momencie udzielania kredytu (wielkości tej nie będzie można wyliczyć z góry) – wysokość pobieranej prowizji jest jednym z głównych elementów decyzyjnych klienta w wyborze banku. Z punktu widzenia klienta zapis nieakceptowalny. Dodatkowo nie jest zrozumiałym czy przesłanki z pkt 1 i 2 mają być spełnione łącznie, czy chociażby jedna z nich.

Art. 38. ust. 4 - niezrozumiałe sformułowanie „oprocentowanie faktycznej spłaty”.

Art. 39 ust. 1 i art. 40 – czy bank powinien sprawdzać pośredników, z którymi **już ma zawarte umowy** o współpracy czy zostali wpisani do rejestru pośredników kredytowych świadczących usługi pośrednictwa kredytowego w zakresie kredytów hipotecznych oraz czy posiadają umowę ubezpieczenia OC? Nie ma takiego obowiązku wynikającego z ustawy, ale co w sytuacji gdy taki pośrednik w ciągu 30 dni nie zdąży wdrożyć ustawy w tym zakresie, co powinien zrobić bank? Kontynuować współpracę czy nie przyjmować wniosków od takiego pośrednika?

Art. 39 ust. 3 - w naszej ocenie należy również wpisać jako alternatywę doświadczenie – min 3-letnie (w dyrektywie jest mowa o udokumentowanym 5-letnim doświadczeniu). **Zapis tego ustępu nie mówi nic o wykształceniu lub udziale w szkoleniach personelu kredytodawcy, a o tym personelu jest mowa wprost w treści dyrektywy hipotecznej!**

Art. 39 ust. 3 i nast. - czy w przypadku gdy pośrednikiem kredytowym jest inny bank to konieczne jest spełnianie wymogów z art. 39 ustawy, dot. osób pełniących funkcje zarządcze? W takim przypadku (tj. gdy pośrednikiem kredytowym jest bank) powinno mieć miejsce wyłączenie stosowania tego przepisu, chociażby z uwagi na art. 22aa prawa bankowego, które statuuje wymogi dot. członków zarządu banku. Takie wyłączenie wydaje

się możliwe z uwagi na zapisy dyrektywy, która w preambule (14) wskazuje, że państwa członkowskie powinny móc określić w prawie krajowym podkategorie pośredników kredytowych (którzy nie są wymienieni w dyrektywie), jeżeli takie kategorie są niezbędne na szczeblu krajowym, np. aby zróżnicować poziom wiedzy i wymogów dot. kompetencji, jakie muszą spełniać różni pośrednicy kredytowi; generalnie właściwy wydaje się postulat dotyczący wyłączenia spod reżimu obowiązków ustawy wszystkich tych pośredników, którzy są jednocześnie bankami;

Art. 39 ust. 4 i 5 – czy szkolenia dla personelu będą mogły organizować zewnętrzne firmy szkoleniowe? Postulujemy taką możliwość.

Art. 40 ust 1 – co do zasady, wysokość kwoty ubezpieczenia musi być powiązana z wielkością firmy w innym przypadku wyklucza to natychmiast z rynku wszystkie małe firmy, koncentrując działania w kilku największych firmach pośredniczących, Ogranicza to zdecydowanie dostęp małych firm do rynku, nadając nieuprawnione przywileje dużym Ponadto, czy powiązany pośrednik kredytowy nie będzie musiał zawierać umowy ubezpieczenia?

Uwaga: w tym kontekście należy uwzględnić wymogi **już obowiązującego rozporządzenia delegowanego Komisji nr 1125/2014**.

Art. 41 ust. 4 – czy wyznaczony przedstawiciel kredytowy nie będzie podlegał kontroli pod względem karalności? Sugerujemy taką samą weryfikację jak dla Zarządu pośredników kredytowych

Art. 43 – czy obowiązek zgłaszania danych pośrednika powiązanego dotyczy wyłącznie nowych pośredników powiązanych? Co z pośrednikami powiązanymi, którzy już prowadzą działalność?

Art. 43 ust. 2 – czy powiązany pośrednik kredytowy nie będzie podlegał kontroli pod względem karalności? Sugerujemy taką samą weryfikację jak dla Zarządu pośredników kredytowych

Art. 43 ust. 3 - co kredytodawca ma monitorować poza wiedzą? Brak zasad monitoringu i systematycznej weryfikacji.

Pytania/kwestie ogólne:

1. Kto będzie sprawdzał w czasie współpracy status „karalności”?
2. Brak zasad dotyczących usuwania z list, wnioskowania itp., zakończenia współpracy z pośrednikiem powiązanym.
3. Kto będzie odpowiedzialny za szkolenia powiązanego pośrednika kredytowego?

Art. 48 ust. 1 - czy powiązani pośrednicy kredytowi będą również ponosić jakieś koszty nadzoru? Konieczność doprecyzowania.

Brak rozdziału 10 – uwaga redakcyjna

Art. 66 – art. odwołuje się do art. 54 ust. 8 – nie ma takiego artykułu.

Art. 67 – czy ustawodawca ma tu na myśli BIK/BIG? Przewidziana kara jest bardzo wysoka!

Art. 69 – zmiana ustawy Prawo bankowe – należy rozważyć, czy nie należy dodać przepisu analogicznego jak art. 78a Prawa bankowego stanowiący, że w zakresie nieuregulowanym w ustawie o kredycie hipotecznym stosuje się przepisy ustawy Prawo bankowe.

Art. 70 – czy w art. 4 ust. 1 UKK nie powinno być wskazane że ustawy konsumenckiej nie stosuje się dla kredytów hipotecznych?

Art. 70 – zmiany ustawy o kredycie konsumenckim:

- art. 4 ust. 1 UKK – nie ma uzasadnienia dla uchylecia pkt 6 – takimi umowami są np. umowy studenckiego kredytu preferencyjnego,
- art. 7b UKK – taki obowiązek nie wynika z przepisów dyrektywy, sugerowane usunięcie, nie zawsze będzie możliwe podanie RRSO – może to być reklama kredytu konsumenckiego w ogólności nieodnosząca się do konkretnego „produktu”,
- art. 13 ust. 1 UKK – ocenne jest, co oznacza „w czasie umożliwiającym zapoznanie się z tymi informacjami”,
- art. 30 ust. 1 pkt 6 UKK – nie wiadomo, co oznacza „indeks”, skoro pojęcie to nie zostało zdefiniowane w dyrektywie 2008/48/WE i UKK,
- art. 30 ust. 1 pkt 10 UKK – nie wiadomo, dlaczego w analogicznym pkt w art. 13 jest mowa o instrumentach płatniczych, a w tym punkcie o środkach płatniczych, sugerowane ujednolicenie zapisów,
- art. 43 ust. 3 UKK – w dyrektywie występują jeszcze inne przesłanki, kiedy kredytodawca nie musi udzielać informacji.
- nadal nie jasne, czy kredyty na zakup papierów wartościowych (Art. 70 ust. 2 pkt. a projektu) są wyłączone spod ukk czy nie są? To są specyficzne kredyty dla wąskiej grupy klientów, zabezpieczone papierami wartościowymi, nie powinny być objęte ukk. Jeśli są jakie przepisy ukk do nich stosować? W przypadku obecnej ukk było wskazane jakie przepisy stosować do hipoteki, a kredyty maklerskie były wyłączone, teraz zapis jest niejasny.

Art. 70 ust. 14 - proponujemy doprecyzowanie, że mowa o prawie do wypowiedzenia bez podania przyczyny

Art. 70 ust. 15 - przepis nie jest jasny – co się dzieje z umową w sytuacji wypowiedzenia prawa do dokonywania wypłat? Czy okres wypowiedzenia w tym przypadku to również 2 mies.?

Art. 73 ust. 1 – zbędny, prawo nie działa wstecz. Proponujemy doprecyzowanie, że dla wniosków o kredyt złożonych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Do rozważenia dopisanie przepisu przejściowego, np. iż przepisy ustawy stosuje się do kredytów udzielonych po dniu jej wejścia w życie. Można też dodać doprecyzowanie, czy ustawę stosujemy także do umów przewidujących odroczenie, zmianę

warunków płatności zadłużenia z tytułu kredytu hipotecznego (tj. umowa restrukturyzacyjna) - z projektu ustawy wprost to nie wynika.

Ponadto, proponujemy do przepisów przejściowych i końcowych dodać przepis w brzmieniu: „Do kredytów udzielonych na podstawie umów o kredyt hipoteczny, zawartych po wejściu w życie niniejszej ustawy nie stosuje się – w okresie obowiązywania stałej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego - ograniczeń wynikających z art. 359 par. 2 (1-3) oraz art. 481 par. 2 (1-3) kodeksu cywilnego, począwszy od dnia następującego po pierwszym dniu obowiązywania stałej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego.”;

Nie jest zrozumiałe, co oznacza zwrot „do informacji przekazanych przez kredytodawcę lub pośrednika kredytowego” – czy chodzi o stosowanie dotychczasowego Formularza Informacyjnego, na podstawie obecnie obowiązującej UKK?

Art. 73 ust. 2 – mogą powstać wątpliwości, co oznacza określenie „postępowanie wszczęte i niezakończone” i jak należy traktować postępowania zakończone w I instancji, ale które mogą być jeszcze kontynuowane w II instancji. Brakuje także dookreślenia „postępowań sądowo-administracyjnych”.

Art. 74 - dopuszcza stosowanie poprzedniego formularza do dnia 31 grudnia 2017, podczas gdy dyrektywa daje taką możliwość do dnia 21 marca 2019. Zdecydowanie sugerujemy wydłużenie tego terminu, zwłaszcza mając na uwadze fakt opóźnienie we wdrażaniu dyrektywy!

Art. 76 - sugerujemy wydłużenie co najmniej do 6-12 mies. vacatio legis mając na względzie szeroki zakres uregulowania, szczególnie w zakresie działalności pośredników oraz koniecznych zmian.

Uwagi generalne dot. wymagań dla pośredników kredytowych:

1. Pośrednik kredytowy - ustawa wielokrotnie odwołuje się do niego i jego obowiązków tymczasem nie jest precyzyjnie określone **czy dotyczy to pośrednika, który współpracuje bezpośrednio z kredytodawcą czy podleceniobiorcą działającego na rzecz tego pośrednika kredytowego**. Jest to szczególnie problematyczne w kontekście wymogu przedstawiania wynagrodzenia w m. in. propozycji formularzu informacyjnego. Przez brak rozdzielenia tych funkcji w ustawie nie jest jasne czyje wynagrodzenie powinno być przedstawione. Dodatkowo, jeśli miałyby to być wynagrodzenie podleceniobiorcy pojawia się konieczność ujawnienia ich wynagrodzenia poszczególnych. Dotychczas kredytodawca nie przekazywał podleceniobiorcy wynagrodzenia pośrednika i odwrotnie - kredytodawca nie wiedział o wynagrodzeniu podleceniobiorcy pośrednika kredytowego). W związku z powyższym to nie kredytodawca powinien być zobowiązany przekazywać informację o wynagrodzeniu pośrednika i podleceniobiorcy, tylko sam pośrednik kredytowy przed rozpoczęciem świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym na trwałym nośniku o którym mowa w art. 13.
2. Powiązany pośrednik kredytowy - definicja jest nieprecyzyjna ponieważ nie pozwala na obiektywne zakwalifikowanie pośrednika do tej grupy (głównie z uwagi na wymów

art. 3 pkt 7 lit. c - kredytodawcy na dzisiaj nie zbierają informacji o liczbie podmiotów z którymi współpracuje dany pośrednik). W przyszłości weryfikowalne jedynie na oświadczenie pośrednika (w formie ankiety).

3. Wyznaczony przedstawiciel - mamy 3 uwagi/ interpretacje kim jest ta osoba:
 - a. definicja sugeruje, że chodzi o podzleceniobiorcę, na którego funkcję została zwrócona uwaga powyżej w pkt 1, jednakże ograniczona przez zapis "występującą w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytowego". Kredytodawca jest w stanie zweryfikować to jedynie poprzez oświadczenie pośrednika, dodatkowo przy zawieraniu kolejnych umów o współpracy ten status może ulec zmianie.
 - b. Definicja jest również zbieżna z definicją personelu kredytodawcy lub pośrednika kredytowego (przez zapis o osobie fizycznej),
 - c. Czy nie nastąpiła pomyłka i zamiast "wyłącznie jednego kredytodawcy" wpisano "wyłącznie jednego pośrednika kredytowego". W takim przypadku chodziłoby o personel kredytodawcy.

Istnieje problem z klasyfikacją pośredników. Przykładowo - podzleceniobiorca pośrednika kredytowego - czy jest po prostu pośrednikiem kredytowym, powiązany pośrednikiem kredytowym lub wyznaczonym przedstawicielem. Sugerujemy, żeby klasyfikacja podawana była w licencji. Jest to niezbędne dla kredytodawcy w celu podjęcia współpracy i wypełnienia obowiązków wynikających z ustawy (informacyjne wobec konsumentów i szkoleniowe wobec pośredników).

Ponadto, należy doprecyzować zasady funkcjonowania pośredników kredytowych w okresie przejściowym:

Wymagania dla pośredników kredytowych określone w art. 39 ust. 3 uważa się za spełnione (wg art. 74 ust. 1), jeśli do dnia 21 marca 2019 r. pośrednik posiada przynajmniej 2-letnie udokumentowane doświadczenie w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny, ich dystrybucji oraz pośrednictwa oraz oczywiście spełnia pozostałe warunki wskazane (np. brak toczącego się postępowania upadłościowego).

Pozwala to sformułować wniosek, że od daty wejścia ustawy w życie dla pośredników **funkcjonujących już na rynku** spełnienie wymogu kompetencyjnego nie będzie wymagane, jeśli zgłaszający się do KNF udokumentuje wymagane doświadczenie. W tym kontekście optymistyczne wydaje się założenie ustawodawcy, że w 30-dniowym okresie od ogłoszenia do wejścia ustawy w życie wszyscy pośrednicy (partnerzy banków) zostaną wpisani do rejestru pośredników kredytowych prowadzonego przez KNF. Do czasu wpisu do rejestru, a po upływie *vacatio legis* pośrednik świadcząc usługi naraża się na sankcje wskazane w rozdziale 13 projektu ustawy (art. 64 do 68).

Odpowiedzieć sobie należy również na pytanie, czy do czasu wpisu na listę KNF, a po upływie *vacatio legis* bank będzie mógł przyjmować wnioski kredytowe od takiego partnera i jego pracowników, z którymi posiada zawarte umowy o współpracy.

Dodatkowe pytanie: jak będzie wyglądała wymiana danych pomiędzy Bankiem a KNF w kwestii zgłoszonych pośredników.

Formularz informacyjny dot. kredytu hipotecznego:

1. Brak miejsca na nazwę banku / pośrednika kredytowego
2. Kto ponosi odpowiedzialność za treść formularza informacyjnego (zał. 1)? Na ten moment część pól figuruje do uzupełnienia przez kredytodawcę LUB pośrednika co rozmywa odpowiedzialność za przedstawienie klientowi informacji.
3. Należy jednoznacznie wskazać kto ponosi odpowiedzialność za przekazanie poprawnej informacji konsumentowi. Rekomendujemy, żeby załącznik był wypełniany tylko przez kredytodawcę i na jego odpowiedzialność poza polami dotyczącymi pośrednika.
4. W związku z tym, że na formularzu figurują pola dot. Formy świadczenia usług przez pośrednika, jego rekomendacji co do kredytu ora wynagrodzenia (B.2.2.1-B.2.3), rekomendowane jest aby te pola były zawarte w formularzu przekazywanym przez pośrednika o którym mowa w art. 13. Poinformowanie konsumenta o wynagrodzeniu i rekomendacji odnośnie produktu powinno znajdować się poza formularzem bankowym.
5. W pkt. B 2.2.1 Prawdopodobnie błędne pole - zamiast kredytodawca powinno być pośrednik.
6. W sytuacji w której formularz miałby być wypełniany przez bank konieczne jest doprecyzowanie jakie wynagrodzenie powinno się na nim znaleźć – czy:
 - a. przekazywane przez kredytodawcę pośrednikowi kredytowemu czy
 - b. przekazywane przez pośrednika kredytowego swojemu podzleceniobiorcy
7. Czy formularz informacyjny ma być wypełniany przez powiązanego pośrednika kredytowego? W formularzu jest tylko miejsce dla pośrednika kredytowego.
8. Informacja o wysokości rat: w tabeli należy uwzględnić spłatę w systemie rat malejących
11. Podanie imienia i nazwiska oznacza personalizację dokumentu, do tej pory Formularz Informacyjny mógł być anonimowy;
12. Brak terminu obowiązywania Formularza Informacyjnego.
13. Za małą rubryka na wpisanie kwot i waluty każdej raty kredytu.
14. Konieczne jest uporządkowanie numeracji załączników do ustawy – przesłany projekt zawiera „podzałączniki” 1 oraz 2 – sugerujemy następujące nazewnictwo:
 - 1) Załącznik nr 1 do ustawy o kredycie hipotecznym – Formularz Informacyjny dotyczący kredytu hipotecznego,
 - 2) Załącznik nr 2 do ustawy o kredycie hipotecznym – Załącznik nr 1 – Formularz Informacyjny dotyczący kredytu konsumenckiego,
 - 3) Załącznik nr 3 do projektu ustawy o kredycie hipotecznym – Załącznik nr 2 – Formularz Informacyjny dotyczący kredytu konsumenckiego w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym.
 - 4) Załącznik nr 4 do projektu ustawy o kredycie hipotecznym – Wzór obliczania RRSO

Sporządzono 20/06/2016

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Załącznik 1. „Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego do projektu ustawy o kredycie hipotecznym. Uwagi dodatkowe: wcześniejsza spłata kredytów stałoprocentowych”.