



Fundacja

na rzecz

Kredytu Hipotecznego



Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Raport z działalności 2017



Spis treści:

List Prezesa Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego	7
1. Cele Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego	13
1.1. Jak przystąpić do Fundacji / Zalety członkostwa w Fundacji	14
2. Działalność Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego	17
2.1. Realizacja celów statutowych - Ogólny Program Działań	17
2.1.1. Stanowiska oraz rekomendacje wdrożeniowe fundacji	18
2.2. Działalność bankowo - resortowych grupy roboczych Fundacji	20
2.2.1. Struktura komitetów i grup roboczych Fundacji	21
2.2.2. Tematyka zadań grup roboczych - wykaz zadań bieżących	22
2.2.3. Kalendarium posiedzeń Grup Roboczych i Komitetów Listu Zastawnego Fundacji oraz spotkań ...	24
2.3. Monitorowanie obszarów wynikających z „ogólnego programu działań” Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego. Bezpieczeństwo prawne banków - asysta Fundacji ds. Prawidłowego wdrażania ustaw i uchwał KNF	26
2.3.1. Ochrona konsumenta hipotecznego - odpowiedzialne kredytowanie i zadłużanie się	26
2.3.2. Wsparcie rozwoju listów zastawnych w Polsce - prace na rzecz rozbudowy rynków fundingu długoterminowego	28
2.3.3. Uporządkowana restrukturyzacja i likwidacja banków - prace nad nowelą ustawy o BFG	31
2.3.4. Monitoring statystyk i sytuacji na rynku nieruchomości	31
2.3.5. Ustawa o kredycie hipotecznym – udział Fundacji w pracach legislacyjnych oraz asysta wdrożeniowa dla banków.....	32
2.3.6. Prace nad dyrektywą dot. rynku Covered Bonds	36
2.3.7. Konsultacja KE dot. rozwoju wtórnych rynków kredytów zagrożonych oraz ochrony wierzycieli ...	37
2.3.8. Moduł portalu internetowego Fundacji - „Polska Mapa Kredytu Hipotecznego” udoskonalone narzędzie komunikacji bieżących informacji dla banków	37
2.3.9. Funkcjonowanie hipoteki i egzekucji z hipoteki po nowelizacji	39
2.3.10. Wieczystosięgowe postępowanie teleinformatyczne	43
2.3.11. Monitoring orzecznictwa dot. nieruchomości, ksiąg wieczystych i hipoteki	44
2.4. Zbieranie, przetwarzanie oraz udostępnianie informacji w zakresie finansowania hipotecznego	47
2.4.1. Wydawnictwa i publikacje Fundacji	47
3. Struktura organizacyjna Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego	51
3.1. Rada Programowa	51
3.2. Zarząd	54
3.3. Biuro	55
3.4. Członkowie Fundacji	56
3.4.1. Reprezentacja resortów	56
3.4.2. Członkostwo banków fundacyjnych	56
4. Sprawozdania składane przez fundację	56



List prezesa Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Kontynuacja boomu na rynku kredytów hipotecznych w 2017 roku

W 2017 r. rynek kredytów hipotecznych w Polsce osiągnął najlepsze wyniki od 6 lat. Utrzymujące się rekordowo niskie stopy procentowe z jednej strony zwiększyły dostępność kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych, z drugiej zaś – zaowocowały zwiększoną skłonnością Polaków do wycofywania środków z lokat bankowych i inwestowaniem ich na rynku mieszkań na wynajem. W rezultacie, w 2017 roku udzielono ponad 190 tys. kredytów mieszkaniowych (w por. do 178 tys. w 2016 r.) na łączną kwotę 44 mld złotych (wobec blisko 40 mld złotych w 2016 r.).

Trzeba jednocześnie zaznaczyć, że – obok dobrych wyników akcji kredytowej – w dużych miastach Polski blisko 65% zakupów mieszkań było dokonywanych za gotówkę lub przy minimalnym wkładzie pochodzącym z kredytu!

Także w budownictwie mieszkaniowym padały rekordy w 2017 roku. Liczba nowowybudowanych mieszkań w 2017 r. przekroczyła 178 tys. lokali (wobec blisko 163 tys. w 2016), wydano pozwolenia na budowę ponad 250 tys. mieszkań (w por. do 211 tys. w 2016 r.), zaś w budowie pozostawało ponad 205 tys. mieszkań (wobec 174 tys. w 2016). Jak dotąd, udało się też utrzymać relatywnie stabilne ceny mieszkań – z kilkuprocentowymi wzrostami cen na niektórych rynkach lokalnych.

Coraz lepsze wyniki także na rynku listów zastawnych

Po znowelizowaniu Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych w 2016 r. – przy wydatnym udziale Fundacji Hipotecznej! – rok 2017 przyniósł znaczący wzrost na rynku listów zastawnych. Stan zobowiązań z tytułu wyemitowanych listów zastawnych przekroczył 16,5 miliarda złotych, zaś nowe emisje w 2017 r. przekroczyły 8,5 miliarda złotych.

Warto zauważyć, że w 2017 r. mBank Hipoteczny dokonał największej pojedynczej emisji listów zastawnych w historii polskiego rynku – w kwocie 1 miliarda złotych. Sukcesy odnosił także najmłodszy uczestnik systemu listów zastawnych – PKO Bank Hipoteczny, który w 2017 r. uplasował na euro rynku 3 emisje benchmarkowe – na 500 milionów euro każda. Były to także pierwsze tego typu transakcje w historii polskiego rynku listów zastawnych.

Dbając o promocję polskich listów zastawnych, Fundacja Hipoteczna współorganizuje konferencje *covered bonds*, w tym międzynarodowe - jesienią 2017 r. byliśmy po raz 4 współorganizatorem Central European Covered Bond Conference w Warszawie. Cykl Central European Covered Bond Conferences corocznie gromadzi międzynarodowe grono bankowców, regulatorów i analityków szczególnie zainteresowanych zachodzącymi zmianami prawnymi i kierunkiem rozwoju rynku listów zastawnych.

Wdrożenie Dyrektywy hipotecznej za nami...

Kluczowym wyzwaniem w 2017 r. dla sektora hipotecznego było wdrożenie wymogów nowej ustawy o kredycie hipotecznym i nadzorze nad pośrednikami rynku hipotecznego, która weszła w życie 22 lipca 2017 r.).





Fundacja efektywnie wsparła banki zwłaszcza w trudnym obowiązku zapewnienia, że zgodnie z ustawą personel banku posiada odpowiednie kompetencje dot. kredytowania hipotecznego (monitorowane przez nadzór finansowy) - zakres wymaganych kompetencji jest dość szeroki. Fundacja przygotowała e-learningowe szkolenie, udostępnione Bankom w czasie pozwalającym na wypełnienie tych obowiązków na czas wejścia ustawy w życie. Nie do przecenienia jest przy tym doświadczenie Fundacji, która w pracy nad wypracowaniem tekstu regulacji była zaangażowana od ich początku i przez to zna kontekst i podłoże konkretnych wymogów regulacyjnych, dzięki czemu mogła skutecznie wesprzeć banki, zwłaszcza banki członkowskie, w opracowaniu standardów i szczegółowych procedur wdrożenia nowych obowiązków.

Fundacja, w ramach prac swoich bankowych grup roboczych opracowała także szereg ekspertyz, interpretacji wdrożeniowych i konsultacji do szerokiej agendy problemów wdrożeniowych zgłoszonych przez naszych członków; pogłęбилиśmy także współpracę z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich, w celu rozwikłania problemów zgłaszanych przez deweloperów na tle nowej ustawy.

... zbliża się Dyrektywa Covered Bonds

Po uregulowaniu na poziomie wspólnotowym mieszkaniowych kredytów hipotecznych, rozpoczęły się prace nad utworzeniem unijnego rynku covered bonds. Jak wynika z opublikowanego projektu dyrektywy w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych i nadzoru publicznego nad obligacjami zabezpieczonymi oraz towarzyszącego mu rozporządzenia – UE planuje od nowa zdefiniować definicję covered bond i ściślej doprecyzować warunki w obszarze: struktura CB; nadzór publiczny; warunki do oznaczenia jako „European Covered Bond”. Uwagę zwraca znaczne rozbudowanie w przepisach strukturalnego i kompetencyjnego polskiego nadzoru, w porównaniu z polską ustawą o listach zastawnych. Zapewnienie utrzymania preferencji dla traktowania polskich listów zastawnych w nowej dyrektywie będzie wyzwaniem dla Fundacji Hipotecznej w latach 2018 – 2019.

Priorytety prac Fundacji na 2018 r.

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

- identyfikacja ryzyk i efektywności zabezpieczenia hipotecznego w kredytowaniu detalicznym i komercyjnym – przygotowanie banków do badania EBC w zakresie efektywności zabezpieczenia hipotecznego (ew. rewizja wymogów kapitałowych)
- prawne (nowe) bariery wszczęcia egzekucji z nieruchomości – m.in. karencja na przeprowadzenie restrukturyzacji, ryzyko zaniżonej wartości nieruchomości przy sprzedaży z wolnej ręki, etc.
- inicjatywa nawiązująca do bte: monitorowanie konsultacji Komisji Europejskiej dot. rozwoju wtórnych rynków kredytów zagrożonych oraz ochrony wierzycieli – w szczególności kwestia przyspieszonego trybu egzekucji niektórych kredytów
- optymalizacja emisji LZ oparta na modelu poolingowym – wypracowanie katalogu postulatów znoszących bariery kosztowe
- opiniowanie, analiza i wdrożenie do polskiego prawa Dyrektywy CBs (polski LZ a nowa definicja „eligible covered bond”)
- monitoring przywilejów LZ w Dyrektywie BRRD a planowany przegląd ww. regulacji



- analizy i wsparcie dla procesów automatyzacji kredytu hipotecznego z wykorzystaniem elektronizacji KW, elektronizacji wniosków o wpis hipoteki oraz opłat – optymalizacja procedur udzielania kredytów hipotecznych. Fintech dla kredytów hipotecznych w Europie i możliwości dla Polski.
- monitoring ryzyk finansowania hipotecznego w związku ze zmianami prawa budowlanego i przestrzennego (nowa ustawa inwestycyjna, kodeks urbanistyczno-budowlany, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych budynków, specustawa mieszkaniowa)
- prace w zakresie opiniowania programów rządowych: Mieszkanie +, ustawa o REIT, Indywidualne Konta Mieszkaniowe
- ogólnopolska konferencja wieczystoksięgowa (najbliższa: 25-26 październik 2018 r.) KLUCZOWA KONFERENCJA: w rocznicę 200 lat uchwalenia pierwszej ustawy hipotecznej („*Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hypotekach*”). Z tej racji Fundacja będzie starała się nadać konferencji jubileuszowy wymiar i zachęcić instytucje do współfinansowania tego wydarzenia.

dr Agnieszka Tułodziecka

Prezes Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego



*1. Cele Fundacji na rzecz
Kredytu Hipotecznego*



1. Cele Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

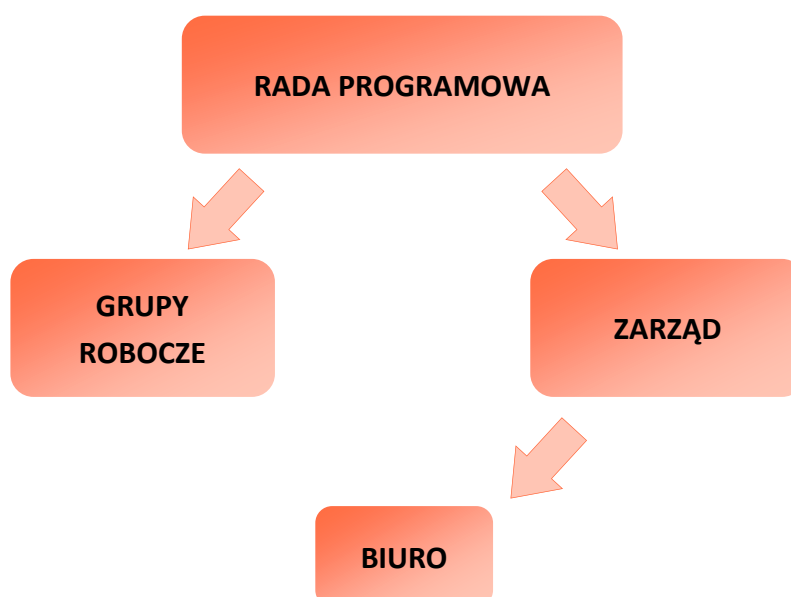
Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego została założona w 1991 roku przez ówczesnego ministra finansów Leszka Balcerowicza w celu wspierania budowy sprawnego systemu kredytowania hipotecznego w Polsce.

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

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

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

(ze statutu Fundacji)





1.1. Jak przystąpić do Fundacji / Zalety członkostwa w Fundacji

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



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

Członkostwo Banku w Fundacji zapewnia przede wszystkim:

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

Zapraszamy Państwa do kontaktu z Fundacją.



2. Działalność Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

2. Działalność Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

2.1. Realizacja celów statutowych - Ogólny Program Działań

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

2.1.1. Stanowiska oraz rekomendacje wdrożeniowe Fundacji



W dniu 13/09/2017 Fundacja Hipoteczna skierowała do MF wystąpienie w sprawie konieczności doprecyzowania kwestii poboru podatku u źródła od listów zastawnych.

Należy podkreślić, że po ostatniej nowelizacji ULZiBH, listy zastawne zostały zwolnione z podatku u źródła. Jeszcze przed nowelą, zagraniczni inwestorzy (tylko od takich podmiotów pobierany jest ten podatek) mogli skorzystać ze zwolnienia – jednak wiązało się to z koniecznością przedstawienia przez inwestora certyfikatu rezydencji, co w praktyce nie jest stosowane na rynku światowym i obniżało atrakcyjność polskich papierów wartościowych. Aby rozwiązać ten problem, w ostatniej nowelizacji wprowadzono generalne wyłączenie z opodatkowania podatkiem u źródła odsetek od listów zastawnych.

Jednakże pojawiły się wątpliwości interpretacyjne, co do skuteczności ww. reformy, ze względu na uzyskane interpretacje indywidualne, wydane przez urzędy skarbowe, które uzależniają możliwość praktycznego zwolnienia inwestora z podatku od identyfikacji podatnika, która – ponownie – ma być dokonywana poprzez przedstawienie przez niego certyfikatu rezydencji podatkowej! W rezultacie, takie podejście całkowicie niweczy wysiłek legislacyjny noweli ULZiBH, uniemożliwiając dalszy rozwój rynku listów zastawnych z uwagi na niepewność prawną dokonywania emisji na rynku UE.

Mając na uwadze powyższe, Fundacja Hipoteczna zaargumentowała i wystąpiła do MF z postulatem wydania interpretacji ogólnej przesądzającej, że przychody z listów zastawnych są zwolnione z podatku u źródła, bez konieczności przedstawiania przez inwestorów certyfikatu rezydencji, poświadczającego uprawnienie do skorzystania z tego zwolnienia.

W dniu 24/07/2017 Fundacja Hipoteczna przesała do KNF postulat dot. zmiany Rekomendacji S ze względu na wejście w życie ustawy o kredycie hipotecznym.

FKH zwróciła się do KNF z postulatem zmiany Rekomendacji S, w szczególności, postulowaliśmy dokonanie zmian w zakresie obowiązku przekazywania informacji przedkontraktowej wedle wskazań rekomendacji nr 25 i 26. Obecnie – wedle wymogów ukh - informacja przedkontraktowa jest przekazywana konsumentowi według szczegółowego i wystandaryzowanego Formularza Informacyjnego. Z tego względu, utrzymywanie dotychczasowych wymogów informacyjnych, płynących z Rek.S, uważamy za nadmiarowe.

Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego do projektu Ustawy o kredycie Hipotecznym (druk sejmowy 1210 z dnia 10/01/2017)

Reprezentując stanowisko banków na podkomisji sejmowej, Fundacja oparała się głównie o swoje stanowisko z 19/01/2017 (przekazane także do MF). W szczególności, nasze uwagi zgłosiliśmy w temacie:

- Reklamy KH
- Momentu przekazywania konsumentowi Formularza Informacyjnego (osadzenie go w procedurze kredytowej)
- Przekazywania dokumentów, potrzebnych do wydania decyzji kredytowej
- Wypłacania pośrednikowi KH prowizji przez kredytodawcę
- Uregulowania procesu dobrowolnej sprzedaży nieruchomości przez konsumenta (restrukturyzacja KH)
- Uregulowania sytuacji kredytodawcy działającego w orli pośrednika KH
- Zmian w Ust o listach zastawnych i bankach hipotecznych



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

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



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

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



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

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

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



2.2. Działalność bankowo-resortowych Grup Roboczych Fundacji



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

O GRUPACH ROBOCZYCH (GR)

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

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

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

Przywilej delegowania uczestnika grupy

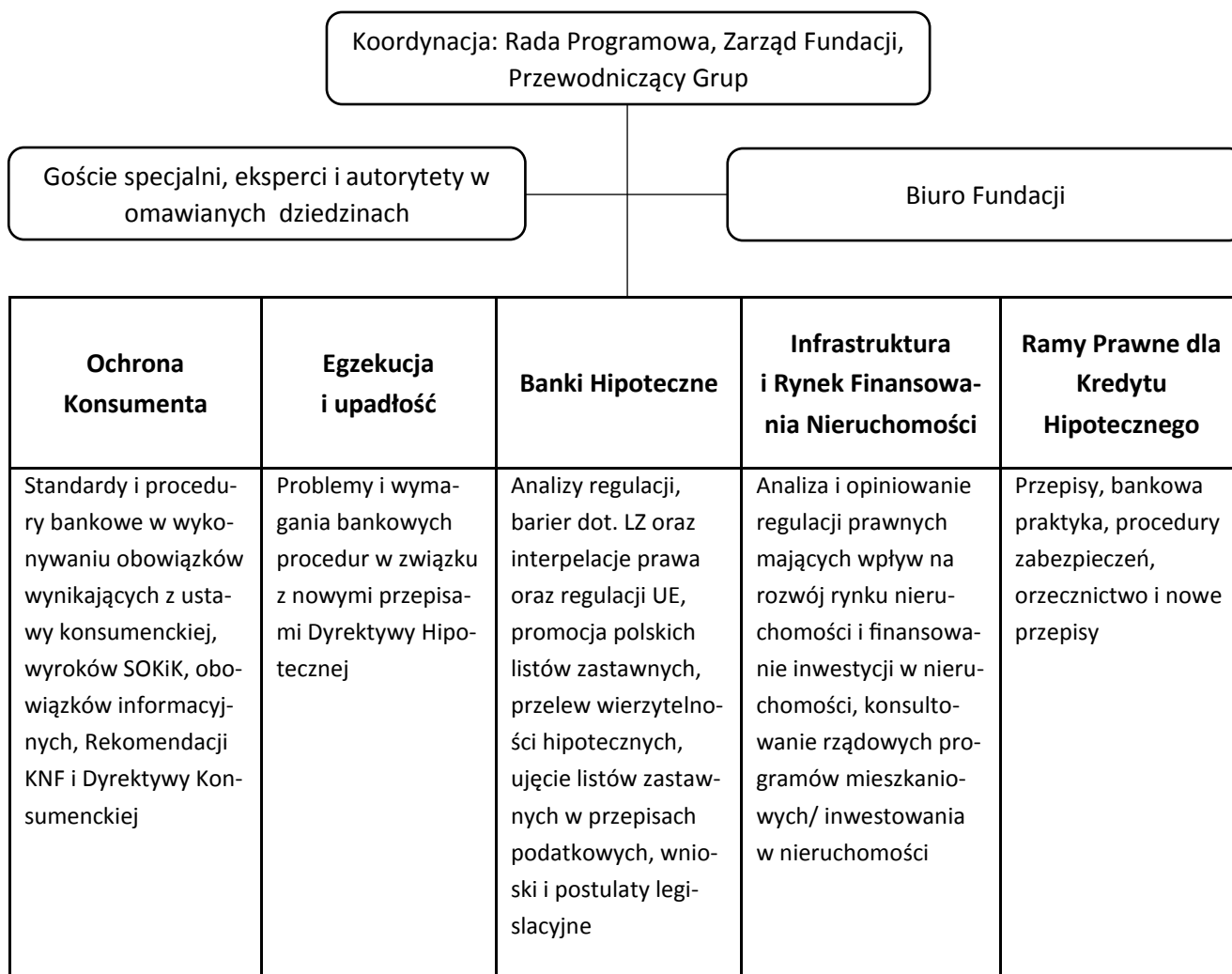
Członków Grupy Roboczej koordynuje/deleguje Członek Rady Programowej kierując się następującymi kryteriami:

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

Osoby zgłoszone z ramienia Banku do GR:

- reprezentują stanowisko banku w konsultacjach przepisów i wzorców procedur
- mają prawo adresowania spraw na agendy posiedzeń
- otrzymują materiały, analizy, projekty ustaw i protokoły
- Obecnie do Grup jest delegowanych prawie 80 przedstawicieli bankowych, których cenimy sobie ze względu na długotrwałą współpracę.

2.2.1. Struktura Grup Roboczych Fundacji





2.2.2. Tematyka zadań Grup Roboczych - wykaz zadań bieżących

1. Grupa Robocza ds. Ochrony Konsumenta

Zakres działań Grupy

- analiza orzecznictwa konsumenckiego kredytu hipotecznego - wnioski dla banków
- konsultacje, opiniowanie projektów w procesie legislacyjnym
- interpretacja i wnioski legislacyjne ustaw (głównie dot. UKH)
- wypracowywanie rekomendacji i procedur dla praktyki bankowej
- zadania na 2018 rok:
 - ◆ c.d.: bieżące interpretacje problemów zgłaszanych na tle nowych wymogów regulacyjnych, wypracowanie koniecznych rekomendacji wdrożeniowych
 - ◆ kolizja Rekomendacji S z wymaganiami UKH – wypracowanie wspólnych dla banków rozstrzygnięć dot. obowiązków informacyjnych banków w relacji z konsumentem
 - ◆ opiniowanie i wdrożenie zapowiadanej Rekomendacji KNF dot. restrukturyzacji kredytów
 - ◆ inicjatywa nawiązująca do bte: monitorowanie konsultacji Komisji Europejskiej dot. rozwoju wtórnych rynków kredytów zagrożonych oraz ochrony wierzycieli – w szczególności tzw. Accelerated Loan Security - zabezpieczenie kredytu o przyspieszonym trybie egzekucji

2. Grupa Robocza ds. Egzekucji i upadłości

Zakres działań Grupy

- windykacja kredytów hipotecznych
- bankowa egzekucja z nieruchomości
- problemy banków z procedurą i zabezpieczeniami
- wypracowywanie bezpiecznych (niezaskarżalnych) procedur postępowania z klientem nadmiernie zadłużonym (obowiązki z UKH i EBA)
- analiza bieżącego orzecznictwa sądów dot. egzekucji, upadłości i restrukturyzacji
- zadania na 2018 rok:

PROJEKT KLUCZOWY

- ◆ identyfikacja ryzyk i efektywności zabezpieczenia hipotecznego w kredytowaniu detalicznym i komercyjnym – przygotowanie banków do badania EBC w zakresie efektywności zabezpieczenia hipotecznego (ew. rewizja wymogów kapitałowych)
- ◆ prawne (nowe) bariery wszczęcia egzekucji z nieru-

chomości – m.in. karencja na przeprowadzenie restrukturyzacji, ryzyko zaniżonej wartości nieruchomości przy sprzedaży z wolnej ręki, etc.

Zagadnienia szczegółowe, c.d.:

- ◆ zapewnienie skuteczności zabezpieczenia kredytów na nieruchomości rolnej – kwestia dopuszczalności stosowania nowych przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (art. 2a) do już wszczętych postępowań egzekucyjnych – kolizja pomiędzy Rozporządzeniem MS z dn. 5/7/2017 a uchwałami Sądu Najwyższego – potrzeba wypracowania wspólnego podejścia sektora
- ◆ wykorzystanie weksla przyjętego jako in blanco do dochodzenia roszczeń z nieruchomości
- ◆ analiza „wyłączenia spod egzekucji” w związku z Rozporządzeniem MS z dn. 5 lipca 2017 r. w sprawie określenia przedmiotów należących do rolnika prowadzącego gospodarstwo, które nie podlegają egzekucji. Czy dot. to tylko przypadku, gdy egzekucja ma być z rzeczy wyłączonej spod egzekucji czy też obejmuje egzekucję odebrania rzeczy
- ◆ problematyka skuteczności egzekucji z rzeczy będących częściami składowymi nieruchomości oraz jej przynależnościami z punktu widzenia obu stron tj.: wierzyciela hipotecznego oraz osoby, na którą rzeczy takie przewłaszczone albo zastawiono
- ◆ powództwa przeciwegzekucyjne składane przez:
 - 1) małżonków
 - gdy hipoteki zostały ustanowione bez ich zgody
 - została dokonana bez ich zgody zmiana umowy kredytu udzielonego małżonkowi - przedsiębiorcy w przypadku, gdy hipoteka została ustanowiona na nieruchomości stanowiącej własność małżeńską
 - 2) wierzycieli hipotecznych, gdy egzekucja została wszczęta przez wierzyciela zastawniczego do rzeczy stanowiącej część składową bądź przynależność nieruchomości

3. Grupa Robocza Banki Hipoteczne

Zakres działań Grupy

- analizy regulacji, barier dot. LZ oraz interpelacje prawa oraz regulacji UE
- promocja polskich listów zastawnych (agencje ratingowe, inwestorzy, regulator, statystyki LZ)
- efektywność wykorzystania aktywów od innego banku



pod emisje listów zastawnych

- przelew wierzytelności hipotecznych (refinansowanie portfeli hipotecznych). Fundacja organizatorem platformy konsultacyjnej dla banków wobec KNF, MS i MF.
- ujęcie listów zastawnych w przepisach podatkowych
- wnioski i postulaty legislacyjne
- zadania na 2018 rok:

PROJEKT KLUCZOWY

- ◆ optymalizacja emisji LZ oparta na modelu poolingowym – wypracowanie katalogu postulatów zniżających bariery kosztowe – w tym:
- ◆ analiza EU modeli rozwiązań biznesowych, granice możliwości outsourcingu
- ◆ usprawnienie transferu wierzytelności
- ◆ serwisowanie kredytu
- ◆ analiza wymogów kapitałowych (emitent vs. kredytodawca)
- ◆ opiniowanie, analiza i wdrożenie do polskiego prawa Dyrektywy CBS (polski LZ a nowa definicja „eligible covered bond”)
- ◆ monitoring przywilejów LZ w Dyrektywie BRRD a planowany przegląd ww. regulacji

4. Grupa Robocza Infrastruktura i Rynek Finansowania Nieruchomości

Zakres działań Grupy

- analiza i opiniowanie regulacji prawnych mających wpływ na rozwój rynku nieruchomości i finansowanie inwestycji w nieruchomości
- konsultowanie rządowych programów mieszkaniowych/ inwestowania w nieruchomości
- współpraca z notariuszami i innymi zawodami związanymi z rynkiem nieruchomości, KW
- współpraca z PZFD
- wkład Fundacji w prezentację rynku PL w badaniach UE/ m.in. Hypostat
- zadania na 2018 rok:

PROJEKT KLUCZOWY

- ◆ zarządzanie wykonaniem obowiązków banków wobec klientów dla każdego etapu życia kredytu hipotecznego: przegląd przepisów generujących nowe obowiązki
- ◆ analizy i wsparcie dla procesów automatyzacji kredytu hipotecznego z wykorzystaniem elektronizacji KW, elektronizacji wniosków o wpis hipoteki oraz opłat – optymalizacja procedur udzielania kredytów hipotecznych. Fintech dla kredytów hipotecz-

nych w Europie i możliwości dla Polski.

- ◆ monitoring ryzyk finansowania hipotecznego w związku ze zmianami prawa budowlanego i przestrzennego (nowa ustawa inwestycyjna, kodeks urbanistyczno-budowlany, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych budynków)
- ◆ prace w zakresie opiniowania programów rządowych: Mieszkanie +, ustawa o REIT, Indywidualne Konta Mieszkaniowe
- ◆ przegląd zmian podatkowych, mających wpływ na ryzyko finansowania hipotecznego (FKH planuje warsztat ekspercki + dyskusję na forum Grupy – kwiecień 2018 r.)
- ◆ kredyt hipoteczny oparty o stałą stopę procentową - bankowe i prawne zagadnienia: wypracowanie przez Grupę standardu kalkulacji opłaty za wcześniejszą spłatę (+ monitoring rozwiązań w UE); wypracowanie bezpiecznego standardu informacji o ryzykach kredytu stałoprocentowego; potencjał wykorzystania przy refinansowaniu listami zastawnymi

5. Grupa Robocza Ramy Prawne Kredytu Hipotecznego

Zakres działań Grupy

- wypracowywanie rekomendacji dla praktyki bankowej
- współpraca banków z sądami i notariuszami - bieżące problemy
- analiza bieżącego orzecznictwa sądów cywilnych, karnych i administracyjnych
- analiza barier i wnioski legislacyjne, udział w pracach legislacyjnych
- Prezentacja przez Fundację i analizy polskiego prawa hipotecznego dla celów UE, EBA, ratingi, inwestorzy
- zadania na 2018 rok:
 - ◆ przegląd orzecznictwa dot. kredytów walutowych (sądy krajowe oraz Trybunał Sprawiedliwości UE) – możliwa publikacja kolejnego Zeszytu Hipotecznego
 - ◆ ocena i asysta wdrożenia w bankach wytycznych EBA/ uchwała KNF z XI.2017 – w zakresie dot. kredytowania hipotecznego (polityka wynagrodzeń, wycena, ocena zdolności kredytowej)
 - ◆ Fintech a proces kredytowania hipotecznego – możliwe obszary autoregulacji, pytania prawne, zagrożenia (+ współpraca z VDP)
 - ◆ problematyka części składowych i przynależności nieruchomości, która w praktyce nieodmiennie



wywołuje wielkie problemy. Zebranie orzecznictwa sądów cywilnych i administracyjnych w tej sprawie i ewentualna publikacja Zeszytu Hipotecznego poświęconego tej problematyce

- ◆ zastaw czy przewłaszczenie – analiza w związku z Rozporządzeniem MS z dn. 5 lipca 2017 r. w sprawie określenia przedmiotów należących do rolnika prowadzącego gospodarstwo, które nie podlegają egzekucji
- ◆ analiza możliwości złożenia przez notariusza wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym w przypadku, gdy potwierdza on na dokumencie podpisy

albo datę, a nie sporządza akt notarialny – w świetle ustawy Prawo o notariacie oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego

- ◆ ustalenie dopuszczalnych i niedopuszczalnych klauzul umownych wynikających z ustawy o księgach wieczystych i hipotece – wypracowanie jednolitej praktyki banków
- ◆ analiza orzecznictwa sądowego dot. możliwości uzyskania numeru księgi wieczystej, w tym możliwości uzyskania numeru do księgi wieczystej zamkniętej, co może okazać się konieczne w związku z problemami związanymi z reprivatyzacją

2.2.3. Kalendarium posiedzeń Grup Roboczych i Komitetów Listu Zastawnego Fundacji oraz spotkań

16.01.2017 r. Posiedzenie Komitetu Sterującego

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

24.01.2017 r. Posiedzenie Komisji Finansów Publicznych

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

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

Posiedzenie poświęcone wdrożeniu ustawy o kredycie hipotecznym.

30.01.2017 r. - Spotkanie warsztatowe z udziałem duńskiego związku banków hipoteczných z siedzibą w Brukseli

Posiedzenie poświęcone współpracy w celach merytoryki emisji LZ, legislacji, standardów europejskich i bieżącym konsultacjom rynkowym.

01.02.2017 r. Posiedzenie Podkomisji stałej do spraw instytucji finansowych

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

06.02.2017 r. Posiedzenie Komitetu Sterującego

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

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

Spotkanie miało na celu omówienie obsługi nowego Formularza Informacyjnego dla kredytu hipotecznego: kto, komu w którym momencie przekazuje formularz i dokumentację; realizacja innych obowiązków informacyjnych wobec konsu-



menta wynikających z ustawy (info ogólne, info reklamowe, kształt umowy kredytu hipotecznego), sankcje; wymogi informacyjne ustawy hipotecznej versus zalecenia Rekomendacji S.

08.02.2017 r. Posiedzenie Komisji Finansów Publicznych

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

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

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

13-14.03.2017 r. XIV Ogólnopolska Konferencja Wieczystoksięgowa

14.03.2017 r. Posiedzenie senackiej Komisji Budżetu i Finansów Publicznych

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

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

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

19.05.2017 r. - Debata „Projekt ustawy o przekształceniu udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w udziały we własności gruntów”

Zorganizowana przez Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej, pod patronatem honorowym Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa oraz patronatem merytorycznym Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Zostały omówione tematy: procedury przekształcenia z punktu widzenia organów samorządów terytorialnych, obowiązków sądów wieczystoksięgowych wynikających z projektu ustawy, skutków wprowadzenia ustawy na funkcjonowanie firm deweloperskich oraz wpływ projektowanej ustawy na praktykę notarialną

14-15.09.2017 r. - Euromoney/ECBC Covered Bond Congress

Dominującym tematem był projekt Dyrektywy dot. covered bonds. Kluczowy wykład wygłosił eurodeputowany Bernd Lucke, odpowiedzialny za prowadzenie tego projektu w PE, podkreślił on, że inicjatywa ta ma konserwatywny regulacyjny charakter i nie należy spodziewać się wysokiego stopnia harmonizacji zasad CB w UE.

09-10.11.2017 r. - 21st Central European CB Conference, Warszawa

Cykl Central European Covered Bond Conferences corocznie gromadzi międzynarodowe grono bankowców, regulatorów i analityków szczególnie zainteresowanych zachodzącymi zmianami prawnymi i kierunkiem rozwoju rynku listów zastawnych.

22-23.11.2017 r. - X Kongres Bankowości Detalicznej

Kongres był poświęcony wyzwaniom dla bankowości detalicznej. Pierwszy dzień Kongresu zakończyła debata nt. roli instytucji finansowych w działaniach antyfraudowych oraz współpracy międzysektorowej w tym zakresie. W drugim dniu odbyły się dyskusje dotyczące nowej ery bankowości cyfrowej, „krajobrazu” na miesiąc przed obowiązywaniem PSD2 oraz cyberprzestępczości jako zagrożenia nie tylko dla nowoczesnej bankowości, ale przede wszystkim dla jej klientów.

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

2.3.1. Ochrona konsumenta hipotecznego - odpowiedzialne kredytowanie i zadłużanie się



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

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



Ważne znaczenie „Informacji o ryzykach” Fundacji banki potwierdzają w procesach sądowych! Dzięki profesjonalnie przygotowanym materiałom o ryzykach banki skutecznie dowieść mogą przed sądem odpowiedzialnie prowadzonych relacji z Konsumentami!



Opracowywana przez Fundację „Informacja o ryzykach...” przygotowywana jest kwartalnie i uzyskała pozytywną ocenę nadzoru finansowego.

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



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

Ze względu na wejście w życie ustawy o kredycie hipotecznym, FKH zwróciła się do KNF z postulatem zmiany Rekomendacji S. W szczególności, postulujemy dokonanie zmian w zakresie obowiązku przekazywania informacji przedkontraktowej wedle wskazań rekomendacji nr 25 i 26. Obecnie – wedle wymogów ukh - informacja przedkontraktowa jest przekazywana konsumentowi według szczegółowego i wystandaryzowanego Formularza Informacyjnego. Z tego względu, utrzymywanie dotychczasowych wymogów informacyjnych, płynących z Rek.S, uważamy za nadmiarowe.

Propozycję nowych zapisów RekS przekazaliśmy do KNF w dn. 24/07/2017.

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

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

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego jako bezstronny ekspert, w oparciu o wieloletnie know-how, współpracuje z bankami w celu przeglądu dokumentacji Banku pod kątem spełniania wymogów w **zakresie ochrony konsumenta oraz eliminacji ryzyk prawnych jakości portfela konsumenckiego.**

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

Fundacja - po przeprowadzeniu audytu konsumenckiego zyskała uznanie jednej z największych grup kapitałowych działających na polskim rynku. Fundacja może być dla Banku godnym polecenia partnerem w prewencji sporów i skarg konsumenckich wobec banków. Outsourcing usługi powierzonej Fundacji wzbogaca praktykę i bezpieczeństwo podejścia wewnątrzbankowego.



2.3.2. Wsparcie rozwoju listów zastawnych w Polsce - prace na rzecz rozbudowy rynków fundingu długoterminowego



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

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

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



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

W 2017 r. Fundacja współorganizowała Central European Covered Bonds Conference

W dniach 9-10 listopada 2017 r. odbyła się 21. edycja European Covered Bonds Conference, zorganizowana przez Niemiecki Związek Listu Zastawnego (vdp) we współpracy z Fundacją na rzecz Kredytu Hipotecznego. W 2017 roku gospodarzem konferencji był mBank Hipoteczny.



Cykl Central European Covered Bond Conferences corocznie gromadzi międzynarodowe grono bankowców, regulatorów i analityków szczególnie zainteresowanych zachodzącymi zmianami prawnymi i kierunkiem rozwoju rynku listów zastawnych.

Podczas pierwszego dnia konferencji panele dyskusyjne dotyczyły dwóch kwestii: ujęcia listów zastawnych (covered bonds/ CBs) w dyrektywie BRRD oraz harmonizacji rynku CBs. W zakresie ujęcia CBs w procedurze restrukturyzacji paneliści zwrócili uwagę, że jakkolwiek CBs są wyłączone spod procedury bail-in, w sytuacji kryzysowej nie do końca można przewidzieć, czy tej procedurze nie zostanie poddane nadzabezpieczenie listów zastawnych (jakkolwiek BRRD tego nie przewiduje). Możliwa jest też sytuacja odwrotna – ta część portfela CBs, która nie byłaby objęta zabezpieczeniem (na skutek utraty wartości zabezpieczenia CBs) mogłaby zostać objęta bail-in.

W zakresie harmonizacji rynku CBs, uczestnicy debaty byli zgodni, że dalsze prace najprawdopodobniej przybiorą postać dyrektywy, propozycji można oczekiwać w połowie lutego 2018 r. Jako że dyrektywa UCITS – dotychczas regulująca definicję covered bond – wymaga, aby był to instrument podlegający specjalnemu nadzorowi – ale nie precyzuje, na czym ten nadzór ma polegać – kwestia ta najprawdopodobniej będzie uregulowana w nowej dyrektywie. Zagadnienie specjalnego nadzoru nad CB było osią dyskusji II panelu konferencji – przedstawiciele Niemiec, Danii, Polski oraz Europejskiego Nadzoru Bankowego porównali praktyki w zakresie: możliwości emisji CB przez banki uniwersalne i specjalistyczne, wymogów nadzorczych dot. pokrycia, płynności oraz aktywów służących za zabezpieczenie emisji oraz działalności powiernika.

Z punktu widzenia polskiego rynku listów zastawnych bardzo istotne była debata, która rozpoczęła drugi dzień konferencji – poświęcona modelom pulowania aktywów pod emisję CB – umożliwiającą aktywność emitentom na mniejszych rynkach. W przypadku rynku polskiego zauważalny jest znaczący wzrost rozmiaru i częstotliwości emisji listów



zastawnych po wprowadzeniu modelu pulingowego emisji w 2014 r. przez mBank Hipoteczny. Za kluczowe dla sukcesu modeli pulingowych prelegenci uznali następujące czynniki: zachowanie systemu w procedurze restrukturyzacji, rozmiar i znaczenie rynku CBs w systemie finansowym, wsparcie regulacyjne dla tego modelu oraz jego percepcja przez inwestorów.

Fundacja pracuje na rzecz optymalizacji polskich warunków pulowania aktywów pod LZ i zachęca banki zainteresowane emisją LZ do współpracy.

Ostatni panel konferencji poświęcony był możliwości rozwoju fintechów w środowisku kredytów hipotecznych. W ocenie prelegentów, digitalizacją tego obszaru powinna dokonać się w ciągu najbliższych 5 lat. Najprawdopodobniej pierwsze obszary, które zostaną objęte digitalizacji to: wycena nieruchomości, zaciąganie historii finansowej klienta do systemu oraz aplikowanie o kredyt. Problemem pozostaje relacja systemu bankowego z innymi podmiotami zaangażowanymi w obsługę procesu kredytowego – np. notariusze, systemy wieczystoksięgowe etc.

Wnioski z dwudniowych obrad Central European Covered Bond Conference wyznaczyły kierunek dalszych analiz i projektów realizowanych na forum Fundacji.



Promocja polskiego listu zastawnego w gremiach międzynarodowych

Obok prac nad poprawą infrastruktury prawnej dla listów zastawnych, Fundacja aktywnie działa na rzecz promocji tego instrumentu wśród inwestorów.



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

W dniu 30/01/2017 FKH spotkała się z przedstawicielami swojej siostrzanej organizacji z Danii.

Spotkanie dotyczyło prac nad Dyrektywą Covered Bond oraz kwestii implementacji BRRD w Danii, a także prowadzenia w duńskim systemie emisji CBs odrębnych rejestrów i ich ewent. zachowania w upadłości.

W szczególności, przedyskutowaliśmy możliwość współpracy przy 3 inicjatywach, biegnących obecnie w Komisji/ Parlamencie Europejskim, mających na celu uregulowanie rynku covered bonds. Ze względu na specyfikę polskiego sektora LZ (rynek oparty o bankowość specjalistyczną, relatywnie mały wolumen emisji, szczegółowe uregulowanie struktury soft bullet/ CPT na poziomie ustawowym – a nie kontraktowym) konieczne będzie zapewnienie, że nowe regulacje nie spowolnią dynamiki jego rozwoju.

Ponadto, FKH – reprezentująca rynek PL – wypracowała razem ze związkami hipotecznymi z Danii, Niemiec, Szwecji wspólne stanowisko do propozycji zmian w podejściu do szacowania wag ryzyka metodą IRB, przedstawionej przez Komitet Bazylejski.

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

Podczas posiedzenia w dniach **29-30 maja 2017 r.** Fundacja zasiłowała badanie prawno-porównawcze CB w UE o rozwiązania dotyczące listu zastawnego. Standard regulacyjny polskiej ustawy o bankach hipotecznych i listach zastawnych plasuje wysoko nasz rynek w ocenie regulacyjnej. Szczególnie pozytywnie ocenia się zwłaszcza rozwiązania dotyczące wymogów dokonywania wycen bankowo hipotecznych oraz scenariusze płynnego zaspokajania nabywców LZ w przypadku upadłości banku hipotecznego z uwzględnieniem mechanizmów regulacyjnego soft bullet i zasad rozdziału środków (pass through) według nowelizacji z 2015 r.



Kolejne posiedzenie okrągłego stołu nt. efektywności praw hipotecznych w UE odbyło się **30 czerwca 2017 r.** Zaktualizowany scoring efektywności wykazał utrzymywanie się oceny polskiej hipoteki jako zabezpieczenia kredytów i emitowanych pod nie hipotecznych listów zastawnych – na średnim europejskim poziomie.

Negatywnie nadal ważą tu potwierdzone w praktyce niskie prognozy pełnej i terminowej skuteczności odzyskiwania wartości hipotecznego zabezpieczenia w egzekucji i upadłości, a także wymagająca polepszenia operacyjna elastyczność hipoteki przy transferze puli zabezpieczeń.

Podczas posiedzenia w dn. **11-12 grudnia 2017 r.** Fundacja zaprojektowała badanie prawno-porównawcze 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 prawno-finansowe 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.

Fundacja skierowała do MF wystąpienie w sprawie uregulowania kwestii zwolnienia listów zastawnych z podatku u źródła.

W dniu 13/09/2017 Fundacja Hipoteczna skierowała do MF wystąpienie w sprawie konieczności doprecyzowania kwestii poboru podatku u źródła od listów zastawnych. Należy podkreślić, że po ostatniej nowelizacji ULZiBH, listy zastawne zostały zwolnione z podatku u źródła. Jeszcze przed nowelą, zagraniczni inwestorzy (tylko od takich podmiotów pobierany jest ten podatek) mogli skorzystać ze zwolnienia – jednak wiązało się to z koniecznością przedstawienia przez inwestora certyfikatu rezydencji, co w praktyce nie jest stosowane na rynku światowym i obniżało atrakcyjność polskich papierów wartościowych. Aby rozwiązać ten problem, w ostatniej nowelizacji wprowadzono generalne wyłączenie z opodatkowania podatkiem u źródła odsetek od listów zastawnych.

Obecnie pojawiły się wątpliwości interpretacyjne, co do skuteczności ww. reformy, ze względu na uzyskane interpretacje indywidualne, wydane przez urzędy skarbowe, które uzależniają możliwość praktycznego zwolnienia inwestora z podatku od identyfikacji podatnika, która – ponownie – ma być dokonywana poprzez przedstawienie przez niego certyfikatu rezydencji podatkowej! W rezultacie, takie podejście całkowicie niweczy wysiłek legislacyjny noweli ULZiBH, uniemożliwiając dalszy rozwój rynku listów zastawnych z uwagi na niepewność prawną dokonywania emisji na rynku UE.

Mając na uwadze powyższe, Fundacja Hipoteczna zaargumentowała i wystąpiła do MF z postulatem wydania interpretacji ogólnej przesądzającej, że przychody z listów zastawnych są zwolnione z podatku u źródła, bez konieczności przedstawiania przez inwestorów certyfikatu rezydencji, poświadczającego uprawnienie do skorzystania z tego zwolnienia.



Fundacja nadal pilotuje tę inicjatywę, jej sukces (spodziewany w 2018 r.) będzie miał zasadnicze znaczenie dla rentowości listów zastawnych.



2.3.3. Uporządkowana restrukturyzacja i likwidacja banków - prace nad nowelą ustawy o BFG



BANKOWY FUNDUSZ GWARANCYJNY

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

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



FKH dostrzegła niedostosowanie w zakresie posługiwania się przez projekt ustawy o BFG innym pojęciem depozytów aniżeli to użyte w dyrektywach oraz obowiązującej ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

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

FKH będzie kontynuowała prace nad ujęciem banków hipotecznych w ustawie o BFG w 2018 r. – głównie ze względu na konieczność wdrożenia tzw. dyrektywy BRRD II, opublikowanej w grudniu 2017 r.

2.3.4. Monitoring statystyk

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

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

EU27 country reports

Poland
By Jacob Piszowski, BRE Bank Hipoteczny S.A. and Agnieszka Mioduska, Mortgage Credit Foundation

Macroeconomic overview

The current economic situation in Poland seems to be favourable, with 2010 showing a 3.3% increase in real GDP (compared to a 1.0% increase in 2009). The strongest contribution to economic growth came from domestic consumption, which rose in 2010, along with the improvement of exports. In 2010, the increase in added value of the construction industry was 3.7% in comparison to 0.9% in 2009.

Economic growth in Poland is largely dependent on external demand, relying particularly on significant trade orders with Germany in 2009. The unemployment rate reached a low of 6%, but was seriously affected by the crisis, subsequently rising to 12.7% in 2009 and 12.2% in 2010. A slight economic recovery is expected to be seen in 2011. Increases in unemployment have a negative influence on consumption and demand as well as on the confidence of potential real estate investors.

Housing and mortgage markets

The real estate market during recent years has been characterised by a steady increase in prices. This results from an optimistic economic situation and favourable forecasts.

	EU27	Poland 2010	Poland 2009
GDP growth (%)	1.8	3.3	1.0
Unemployment rate (%)	6.8	6.6	6.2

Największe w Europie opracowania pokazujące aktywność rynków hipotecznych
- wkład zapewnia Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Monitoring statystyk, prowadzony przez FKH wspiera banki





Od 2015 r. Fundacja zaczęła publikować na [www](http://www.fundacja-hipoteczna.pl) informacje dla inwestorów w listy zastawne. Banki członkowskie Fundacji – emitenci listów zastawnych – realizują wymogi informacyjne wynikające z art. 129 ust.7 CRR.

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

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

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



Udział Fundacji w międzynarodowych badaniach

W kwietniu 2017 r. Fundacja przekazała do Europejskiej Federacji Hipotecznej swój wkład do **EMF Valuation Study 2017** - opracowania poświęconego zagadnieniom wyceny nieruchomości (poprzednie wydanie analizy zostało opublikowane w 2012 roku).

Valuation Study podsumowuje doświadczenia krajów UE w zakresie: standardów wyceny, metodologii przeprowadzania wyceny, zawartości operatów szacunkowych oraz wykorzystania AVMs.

W najnowszej edycji badania znacznie poszerzono także rozdziały dotyczące wyceny nieruchomości w kontekście wymogów kapitałowych oraz jej znaczenia przy wycenie nieruchomości zabezpieczających kredyty wchodzące do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

W dalszej kolejności Fundacja – jak co roku - zapewniła wkład do badania **Hypostat 2017** oraz do **ECBC Covered Bonds Fact Book**.

Wszystkie wymienione powyżej analizy można pobrać ze strony [www](http://www.fundacja-hipoteczna.pl) Fundacji.

2.3.5. Ustawa o kredycie hipotecznym – udział Fundacji w pracach legislacyjnych oraz asysta wdrożeniowa dla banków



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

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

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



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

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

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

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

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

Dalsze działania FKH na tle wdrażania ustawy o kredycie hipotecznym



1. W celu wypracowania wskazówek wdrożeniowych, FKH zorganizowała posiedzenia połączonych grup roboczych Fundacji – GR Ekonomiczna, GR Prawna, GR Ochrona konsumenta, GR Egzekucja.

Pierwsze posiedzenie połączonych Grup miało miejsce w dn. **26/01/2017**. Przedmiotem prac było przede wszystkim zdefiniowanie kategorii personelu Banku, objętych obowiązkiem wykazania kwalifikacji personelu związanego z kredytem hipotecznym:

- podstawowy zakres stanowisk objętych koniecznością certyfikacji
- kto i na jaki okres podlega odroczeniu obowiązku (zakres okresu przejściowego)



- wyłączenie z obowiązku - jakie wykształcenie zwalnia
- obowiązek certyfikacji dla zarządu i managementu banku
- chronologia i procedura wdrożeń
- personel spółek zależnych banku
- odpowiedzialność banku za certyfikację jego pośredników
- dokumentacja banku potwierdzająca wypełnienie obowiązku

Na **drugim** posiedzeniu z dn. **8/02/2017** przedyskutowaliśmy problematykę obowiązków informacyjnych banku wobec konsumenta kredytu hipotecznego, w szczególności:

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

Podczas **trzeciego** posiedzenia z dn. **28/02/2017** koncentrowaliśmy się głównie na kwestiach odmiennego uregulowania kredytów stało- i zmiennoprocentowych, w szczególności:

- tryb i zaprojektowanie prawa do wcześniejszej spłaty zgodnie z ustawą o kredycie hipotecznym
- wyliczenie bankowych kosztów rekompensaty za wcześniejszą spłatę
- nowe wytyczne dot. wyliczania przez bank zdolności kredytowej

Podczas **czwartego** posiedzenia w dn. **12/04/2017** posiedzenia przedyskutowaliśmy następujące wątki:

- wykorzystanie e-maila w roli trwałego nośnika (e-mail na skrzynce bankowej vs. prywatny e-mail klienta). Zagadnienie trwałego nośnika nabrało na znaczeniu, ze względu na: (i) postępowanie UOKiK, skierowane przeciwko 18 bankom, dot. właśnie tej kwestii, (ii) istotny pogląd w sprawie CreamFinance – gdzie konsument podniósł zarzut, że pożyczka nie została mu prawidłowo udzielona, bowiem informacja o kwocie i kosztach została mu przesłana na skrzynkę na serwisie transakcyjnym pożyczkodawcy (nie będący trwałym nośnikiem, (iii) UstHipot. nakłada na banki obszerniejsze wymogi informacyjne (koszty!), dodatkowo wprowadza twarde terminy, których dotrzymanie będzie łatwiejsze przy wykorzystaniu elektronicznych kanałów komunikacji.
- aneksowanie umów na tle nowej ustawy - co stanie się z umowami kredytu zawartymi przed wejściem w życie ustawy, ale aneksowanymi już pod reżimem nowej ustawy – zwłaszcza jeśli aneks będzie dotyczył kwestii zasadniczych, takich jak zmiana kwoty kredytu/ oprocentowania kredytu, dołączenie nowych kredytodawców, zmiana zabezpieczenia?
- kwestie związane z wcześniejszą spłatą – naliczanie rekompensaty przy kredytach zmiennoprocentowych – kontrowersje na tle art. 40 ust 3 oraz 40 ust 7 Ustawy Hipotecznej.

Wnioski z ww. – zostały zebrane w formie zaleceń i rozesłane uczestnikom posiedzenia, członkom wszystkich Grup oraz Radzie Programowej FKH.

2. **Koordinacja prac FKH z pracami ZBP – udział przedstawicieli Fundacji w posiedzeniach grupy roboczej – w celu wypracowania wspólnego podejścia w zaleceniach formułowanych przez ZBP/ FKH.**
3. **Wypracowanie przez FKH wzorca Informacji ogólnej o kredycie (por. art. 10 UstHip). Realizując zalecenia podjęte podczas posiedzeń grup roboczych Fundacji oraz wskazania naszej Rady Programowej, przygotowaliśmy projekt obowiązkowej informacji ogólnej – do wykorzystania dla naszych banków członkowskich. Jest to koncepcja FKH, oparta na analizie wymogu wynikającego z ukh, sprawdziliśmy też dla porównania przykłady wykonania tego obowiązku w Niemczech. Przyjęliśmy założenie, każdy bank będzie musiał oczywiście dopasować inf. ogólną do własnej oferty – w szczególności podać informację o kosztach kredytu oraz przykładowym reprezentatywnym wg własnego cennika. Pozostałe kwestie – które można było ujednoclić – staraliśmy się przekazać względnie prostym językiem, łatwym w odbiorze przez konsumenta.**
4. **Współpraca FKH z PZFD – przedstawienie wskazówek wdrożeniowych dla deweloperów w kontekście proble-**



mu: deweloper w roli pośrednika kredytu hipotecznego (dwukrotne wystąpienia na Grupie Prawnej i Grupie Finansowej PZFD oraz 2 publikacje A. Nierodka w Vademecum Dewelopera).

5. Mając na uwadze fakt, że KNF obejmuje nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego, Fundacja przygotowała także ofertę szkoleniową dla pośredników kredytu hipotecznego – w celu przygotowania personelu do egzaminu kwalifikacyjnego, zdanego przed KNF.

Realizacja programu edukacyjnego FKH dla personelu kredytodawców hipotecznych, zgodnie z wymogami Ustawy Hipotecznej - elearningowe Szkolenie KH



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

Fundacja Hipoteczna udostępniła bankom ofertę szkolenia dla personelu, realizującą ww. wymogi, udzielając w ten sposób wsparcia dla Banków w realizacji ich nowych obowiązków, wynikających z ustawy hipotecznej. Z uwagi na skalę obowiązku



szkoleniowego, szkolenie dostosowane zostało do formuły e-learningu, z myślą o efektywnym wdrożeniu w procedurach bankowych, bez nadmiernego angażowania środków i czasu objętego obowiązkiem edukacyjnym personelu Banku.

Zakres szkolenia jest określony ustawą i objął **9 modułów szkoleniowych**:

- 1) kredytów hipotecznych oraz usług dodatkowych oferowanych zwykle wraz z tymi kredytami;
- 2) przepisów związanych z umowami o kredyt zawieranymi z konsumentami, w szczególności przepisów z zakresu ochrony konsumentów i przepisów ustawy;
- 3) zawierania umów sprzedaży nieruchomości;
- 4) wyceny zabezpieczeń wierzytelności;
- 5) organizacji i funkcjonowania ksiąg wieczystych;
- 6) funkcjonowania rynku państwa członkowskiego, w którym pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym;
- 7) standardów etyki biznesu;
- 8) procesu oceny zdolności kredytowej konsumenta;
- 9) zagadnień finansowych i ekonomicznych.

W odpowiedzi na zapotrzebowanie zgłoszone nam przez banki, Fundacja zadecydowała o przyśpieszeniu cyklu szkoleniowego i postawieniu do dyspozycji banków wszystkich 9 modułów szkoleniowych przed wejściem w życie ustawy hipotecznej.

Na koniec roku 2017 Szkoleniem KH zostało objętych 8 banków mających ponad 50% udziału w rynku kredytów hipotecznych. Szkolenie spotkało się z pozytywnym przyjęciem personelu banków ze względu na jego przejrzystość i przepiętność przekazu.

2.3.6. Prace nad dyrektywą dot. rynku Covered Bonds



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

W tej kwestii FKH zajęła też wspólne stanowisko z niemieckim i duńskim sektorem CBs. Podkreśliliśmy w nim główne wątki, na które warto zwrócić uwagę podczas dalszych prac dot. regulacji harmonizującej rynki CB w Europie. W szczególności, nacisk położono na zakres harmonizacji rynków narodowych – która powinna skupiać się na ujednoczeniu wyłącznie tych elementów, których unifikacja przyczyni się do dalszego wsrostu rynku CB. Wszelkie dalsze posunięcia regulacyjne muszą zagwarantować utrzymanie wysokiej jakości instrumentu typu covered bond, bo tylko wtedy możliwe jest pozyskanie środków



na refinansowanie kredytów hipotecznych po relatywnie niskiej cenie. Konieczne jest także, aby w dalszych pracach uwzględnić oba modele emisyjne, stosowane w UE (specjalistyczny i uniwersalny).

W kwietniu 2017 r. PE opublikował projekt sprawozdania „W kierunku ogólnoeuropejskich ram dotyczących obligacji zabezpieczonych”. Z dokumentu wynika, że – regulując europejski rynek CBs - PE skłania się ku wydaniu dyrektywy, której mają towarzyszyć standardy techniczne. Uregulowaniu mają podlegać kluczowe cechy covered bonds, przy czym dyrektywa obejmie też takie kwestie jak minimalny obowiązkowy poziom nadzabezpieczenia, 180-dniowy bufor płynności oraz wymogi transparentności. Nowością jest fakt, że PE skłania się ku przyznaniu covered bonds emitowanych poza obszarem UE takich samych preferencji, jak instrumentom unijnym „przy założeniu przeprowadzenia dokładnej oceny równoważności warunków prawnych, instytucjonalnych i nadzorczych przez właściwą instytucję europejską”.

W maju 2017 r. ukazał się raport, przygotowany na zlecenie Komisji Europejskiej, oceniający zasadność wspólnotowej harmonizacji rynku covered bonds.

Jak już informowaliśmy w grudniowym numerze Info Hipotecznego, EBA opublikowała zapowiadany wcześniej raport dot. kierunku harmonizacji rynku covered bonds w EU. Kolejnym etapem prac było przygotowanie raportu oceniającego: (i) czy harmonizacja rynku w ogóle ma sens, (ii) a jeśli tak – to czy kierunek prac, zaproponowany przez EBA, jest właściwy. Jeśli idzie o sens integracji rynku covered bonds, autorzy raportu podkreślają, że głębsza harmonizacja jest wskazana, bowiem:

- na rynku istnieją wciąż potencjalne ryzyka – wprowadzenie wspólnych ram prawnych w EU mogłoby je zminimalizować (w szczeg.: postępowanie w sytuacji upadłości emitenta)
- harmonizacja pozwoliłaby wyeliminować niedociągnięcia regulacyjne na niektórych rynkach narodowych
- harmonizacja mogłaby przyczynić się do dalszego rozwoju rynku CB i zaspokojenia rosnących potrzeb zapewnienia fundingu rynku hipotecznego.



Kierunek, obrany przez EBA w ich raporcie został oceniony generalnie bardzo pozytywnie. Pewne kontrowersje budzą pomysły:

- wprowadzenia ujednoczonego poziomu nadzabezpieczenia (5%) – problem będzie z ujednoczeniem metodologii liczenia tego poziomu
- utrzymywanie buforów płynności (180 dni) – stwarza to spore koszty dla emitentów, propozycje tego typu są zwykle przyjmowane z oporami przez rynek.

W dniach 14-15/09/2017 prezes Fundacji uczestniczyła w konferencji ECBC, gdzie dominującym tematem był projekt Dyrektywy dot. covered bonds.

Kluczowy wykład wygłosił eurodeputowany Bernd Lucke, odpowiedzialny za prowadzenie tego projektu w PE.

B. Lucke podkreślił, że inicjatywa ta ma konserwatywny regulacyjny charakter i nie należy spodziewać się wysokiego stopnia harmonizacji zasad CB w UE. Zadeklarował, że w żadnym razie przyszła dyrektywa nie powinna zmniejszyć dywersyfikacji produktów i swobody gospodarczej. Regulacja idzie w kierunku rozróżnienia pod względem preferencyjnego traktowania: Premium CB, Ordinary CB, w dalszej kolejności European Secure Notes (tj. obligacje zabezpieczone, ale nie na hipotekach i wierzytelnościach publicznych).

W 2018 r. spodziewane jest opublikowanie projektu dyrektywy dot. CB, który Fundacja będzie wspólnie z bankami członkowskimi opiniowała.

2.3.7. Konsultacja KE dot. rozwoju wtórnych rynków kredytów zagrożonych oraz ochrony wierzycieli

W KE trwają prace, których celem jest ułatwienie obrotu kredytami zagrożonymi oraz wzmocnienie ochrony wierzycieli przed defaultem kredytobiorców.

W przedstawionym dokumencie konsultacyjnym, KE rozważa m.in. wprowadzenie nowego instrumentu, ułatwiającego bankom dochodzenie roszczeń z tytułu niespłaconych terminowo roszczeń (tzw. Accelerated Loan Security - zabezpieczenie kredytu o przyspieszonym trybie egzekucji). Instrument ten miałby umożliwić bankom pozasądowe dochodzenia roszczeń - w oparciu o ustalenia zawarte w umowie kredytowej. Jak dotychczas, KE przewiduje stosowanie tego instrumentu tylko w umowach zawieranych przez banki z przedsiębiorcami. Nie jest jednak wykluczone jego rozszerzenie także na umowy z konsumentami.

Stanowisko w tej konsultacji zajęła m.in. Europejska Federacja Hipoteczna, wskazując na zasadność ustanowienia w UE instrumentu typu Accelerated Loan Security oraz możliwość jego stosowania także wobec konsumentów oraz kredytów zabezpieczonych hipotecznie. Fundacja będzie monitorować ten wątek w 2018 roku.

2.3.8. Moduł portalu internetowego fundacji - „Polska Mapa Kredytu Hipotecznego” udoskonalone narzędzie komunikacji bieżących informacji dla banków

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

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



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

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

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

Przeznaczenie

Mapa przeznaczona jest w szczególności dla pracowników:

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

Intencja i korzyści dla członków Fundacji

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

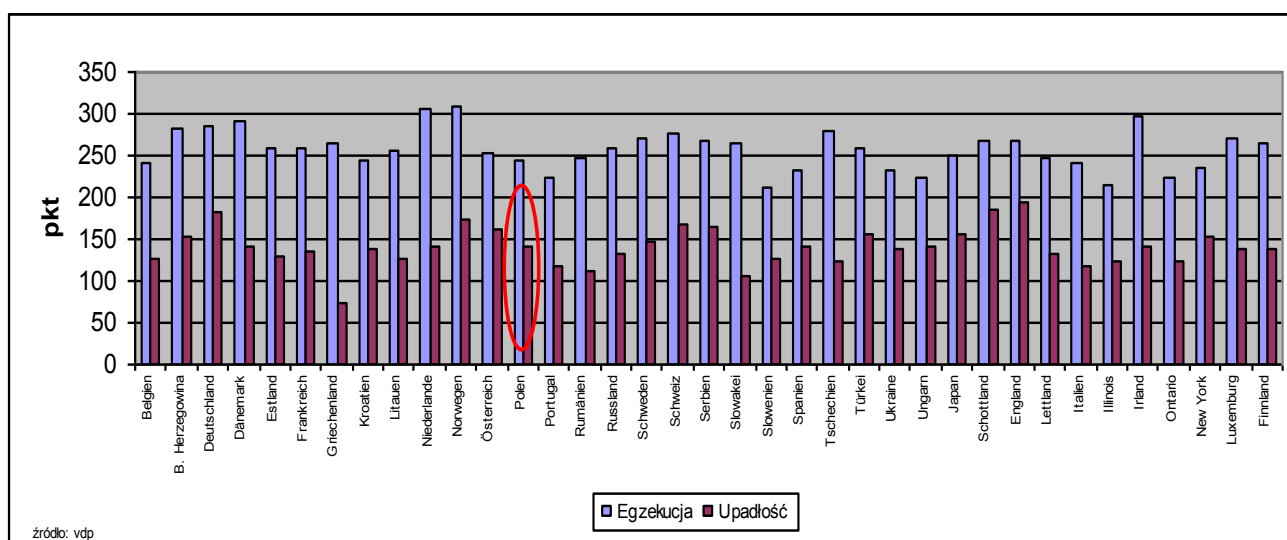
Mamy nadzieję, iż ta elektroniczna platforma przyczyni się do polepszenia efektywności współpracy instytucji finansowych i Fundacji na rzecz rozwoju kredytu hipotecznego w Polsce. Wdzięczni będziemy za wszelkie krytyczne uwagi, które pozwolą nam doskonalić ten system.



Widok Mapy Polskiego Kredytu Hipotecznego w ramach portalu Fundacji.



2.3.9. Funkcjonowanie hipoteki i egzekucji z hipoteki po nowelizacji



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

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



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

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom praktyków rynku hipotecznego, Fundacja Hipoteczna, we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości, w latach 2001-2017 zorganizowała już czternaście edycji Ogólnopolskiej Konferencji Wieczystościęowej.



Ideą tej inicjatywy jest doroczne podsumowanie funkcjonowania nowych przepisów w praktyce oraz zmierzenie się z problemami obrotu w możliwie najszerszym gronie: orzeczników wieczystościęowych, bankowców, notariuszy, ubezpieczycieli, praktyków upadłościęowych oraz prawników z zewnętrznych kancelarii zajmujących się obsługą biznesu hipotecznego. Celem również było i nadal jest stworzenie forum wymiany poglądów i podsumowania doświadczeń między sędziami i referendarzami sądowymi a użytkownikami ksiąg wieczystych, co skutkuje usprawnieniem postępowań wieczysto księgowych, mających z kolei decydujący wpływ na jakość zabezpieczeń i rynek hipoteczny.

Z perspektywy czasu możemy stwierdzić, iż cel ten - dzięki owocnej współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości - udaje się zrealizować, a Konferencje stały się już tradycją i na stałe weszły do kalendarza przedsięwzięć szkoleniowych. Nie

brakuje bieżących wyzwań w związku z prowadzeniem i użytkowaniem ksiąg wieczystych zgłaszanych nadal ze wszystkich zawodowo związanych z nimi środowisk.

Każda z edycji Konferencji gromadzi około 180 - 200 uczestników głównie sędziów i referendarzy sądowych, praktyków bankowych, kancelaryjnych, notariuszy, rzeczoznawców i autorów nowego prawa hipotecznego.

Konferencje są również doskonałą okazją do dyskusji kularowych oraz okazją do przedstawienia osiągnięć oraz planów przez resort sprawiedliwości.

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

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

Podsumowanie XIV Ogólnopolskiej Konferencji Wieczystoksięgowej.

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

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

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

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

Problematyka przedstawiana podczas Konferencji obejmowała 4 bloki tematyczne:

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



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

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

zboża są najpewniej różnego rodzaju służebnościami, które powinny być ujawnione w Dziale III.

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



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

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

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

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

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

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

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

niczego nie zmieniają.

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



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

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

Przedostatnim tematem był problem **zabezpieczenia hipoteką wierzytelności z weksla *in blanco***. Konkluzją tego wystąpienia był wniosek o konieczności zabezpieczenia hipoteką zarówno wierzytelności ze stosunku podstawowego zabezpieczonego, jak i przyszłej wierzytelności jaka może powstać z weksla *in blanco* przyjętego także na zabezpieczenie wierzytelności. Problem, który wywołał dyskusję było zaspokojenie roszczeń wierzyciela z takiej hipoteki oraz wygaśnięcie hipoteki zabezpieczającej obie wierzytelności. Zagadnienia te niewątpliwie będą jednym z tematów na następnej Konferencji.

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

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

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

2.3.10. Wieczystoksięgowe postępowanie teleinformatyczne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.11. Monitoring orzecznictwa dot. nieruchomości, ksiąg wieczystych i hipoteki

W okresie od czerwca 2016 r. do grudnia 2017 r. ukazało się wiele orzeczeń Sądu Najwyższego, Sądów Apelacyjnych oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego dot. nieruchomości, ksiąg wieczystych i hipoteki. Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego na bieżąco monitoruje te orzeczenia. Poniżej najciekawsze z nich wraz z komentarzem Fundacji. Na życzenie Członków Fundacji rozstrzygnięcia mające znaczenie dla praktyki bankowej często stanowią przedmiot prac Grupy Ramy Prawne dla kredytu hipotecznego.



I. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 236/15, www.sn.pl

1. Jeżeli wierzyciel odmawia wydania potwierdzenia wygaśnięcia wierzytelności, a zarazem gdy istnieje spór w tym zakresie, a także co rodzaju wpisanej hipoteki, dłużnikowi służy powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 w związku z art. 31 ust. 2 ukwł).
2. Poręczyciel, który spłacił zabezpieczoną hipotecznie wierzytelność wchodzi, - do wysokości dokonanej spłaty - w prawa zaspokojonego wierzyciela (art. 518 § 1 pkt 1 kc). Warunkiem uzyskania hipoteki przez osobę trzecią, spłacającą wierzyciela, jest jednak dopełnienie wymagań niezbędnych do jej przejścia.
3. Stosownie do treści art. 95 ust. 1 Prawa bankowego podstawą wpisu w księdze może być między innymi podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku pokwitowanie odbioru należności. Jeżeli powódka spłaciła wierzytelność zabezpieczoną hipotecznie na rzecz Banku, jest uprawniona do otrzymania od tego Banku pokwitowania w tej formie.

Stan faktyczny

Z uzasadnienia orzeczenia wynika, że dług zabezpieczony hipoteką na nieruchomości kredytobiorcy został spłacony przez poręczyciela na zasadach określonych w zawartej z bankiem umowie. Bank pomimo to odmówił wydania dokumentu potwierdzającego spłatę przez poręczyciela zobowiązania zabezpieczonego hipoteką. Bank wydał jedynie zaświadczenie potwierdzające spłatę zobowiązania z tytułu zawartej umowy nie odnosząc się w nim do treści wpisów w księdze wieczystej. W tej sytuacji poręczyciel wystąpił do sądu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Komentarz Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

W przypadku, gdy dług spłaca osoba trzecia, inna niż dłużnik główny np. kredytobiorca, pożyczkobiorca, wówczas bank jest zobowiązany, na podstawie art. 100 ukwł, wydać osobie trzeciej zaświadczenie, że to ona spłaciła **dług zabezpieczony hipoteką** i w związku ze spłatą nie figuruje on już w księgach banku. Na podstawie art. 95 pr.bank. będzie ono podstawą wpisu do księgi wieczystej osoby spłacającej dług w miejsce banku.

II. Postanowienie SN z dnia 2 października 2015 r., II CSK 744/14, [Legalis](http://legalis.pl)

Powstanie hipoteki należy wiązać z samym wpisem, a nie z jakimkolwiek innym zdarzeniem. Konstytucyjny wpis hipoteki w księdze wieczystej jest uważany za wynikającą z przepisów prawa materialnego (art. 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) przesłankę powstania hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego. Przepię powstania hipoteki nie można wiązać z samą czynnością prawną, w której ustanowiono hipotekę.



Komentarz Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na notorycznie popełniany błąd utożsamiania pojęcia „ustanowienie hipoteki” z pojęciem „powstanie hipoteki”. W większości przypadków wierzyciel umieszczając w umowie postanowienie, zgodnie z którym „kredyt będzie uruchomiony po ustanowieniu hipoteki” uważają, że warunkiem wypłaty kwoty kredytu jest wpis hipoteki do księgi wieczystej. Jest to niczym nieuzasadnione. Hipoteka jest bowiem „ustanowiona” z chwilą złożenia przez właściciela nieruchomości oświadczenia we właściwej formie o obciążeniu nieruchomości hipoteką (art. 155 § 1 w związku z art. 245 § 1 kc, w którym jest wyraźnie mowa o „ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego”). Natomiast według art. 67 ukwł do „powstania hipoteki” niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Porównanie tych dwóch przepisów jednoznacznie wskazuje, że czym innym jest ustanowienie hipoteki, a czym innym – powstanie hipoteki. Sąd Najwyższy podkreślił, że brak jest przepisów szczególnych, które zawierałyby inne znaczenie tego pojęcia.

III. Postanowienie SN z dnia 17 marca 2016 r., V CSK 308/15, www.sn.pl

Art. 26 ust. 1 i art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 790) nie stanowią podstawy do dokonania wpisu w księdze wieczystej budynku, który nie jest odrębną od gruntu nieruchomością.

Stan faktyczny

Właściciel nieruchomości złożył wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej budynku handlowo - usługowego będącego częścią składową tej nieruchomości.

Komentarz Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Bank nie może żądać aby kredytobiorca złożył w sądzie wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej budynków posadowionych na nieruchomości jeżeli są one jej częścią składową. W szczególności nie może uzależnić uruchomienia kredytu od dokonania takiego wpisu w księdze wieczystej.

Z § 19 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 312) wynika bowiem, że w Dziale I, rubryka 1.4., podrubryka 1.4.2 „oznaczenie” wpisuje się dane o oznaczeniu usytuowanych na nieruchomości budynków stanowiących odrębną nieruchomość albo budynków, z których wyodrębniono lokale stanowiące odrębną nieruchomość, albo budynków, w których znajdują się lokale, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo budynków, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Oznacza to, że w przypadku, gdy na nieruchomości jest posadowiony dom jednorodzinny albo budynek gospodarczy, nie ma podstawy prawnej, żeby żądać ich ujawnienia w księdze wieczystej. Budynki takie nie są bowiem odrębnymi nieruchomościami.

IV. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27 września 2017 r., I ACa 186/17, LEX nr 2432021

Nie stanowi odnowienia długu w rozumieniu art. 506 § 1 k.c., umowa restrukturyzacji skonstruowana w ten sposób, że najpierw strony ustalają stan zadłużenia z tytułu poszczególnych umów kredytowych, odrębnie określając należności główne oraz różnego rodzaju odsetki, a następnie ustalają nowe zasady spłaty restrukturyzowanych należności głównych, spłatę odsetek, oprocentowanie należności głównej oraz wysokości i terminy spłat kredytu, który jest potraktowany w wyniku restrukturyzacji jako jeden kredyt długoterminowy.

Stan faktyczny

Ponieważ kredytobiorca nie spłacił kredytu w terminie został zawarty aneks do umowy kredytu wprowadzający jednolity tekst umowy kredytu, w którym został ustalony nowy okres wykorzystania i spłaty kredytu. Jednocześnie została przewidziana możliwość przedłużenia kredytu na wniosek kredytobiorcy na dalszy okres. W późniejszym okresie został zawarty kolejny aneks do umowy kredytu, w którym strony postanowiły nadać umowie kredytu nowe brzmienie. W dokumencie tym użyto wyrażenia „odnowienie kredytu”.



Komentarz Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Bank powinien posługiwać się pojęciem „odnowienie” z wielką ostrożnością i ze zrozumieniem tego pojęcia. Według bowiem art. 506 kc jeżeli w celu umorzenia zobowiązania dłużnik zobowiązuje się za zgodą wierzyciela spełnić inne świadczenie albo nawet to samo świadczenie, lecz z innej podstawy prawnej, zobowiązanie dotychczasowe wygasa. Następuje wówczas tzw. odnowienie. Jeżeli wierzytelność była zabezpieczona poręczeniem lub ograniczonym prawem rzeczowym ustanowionym przez osobę trzecią, poręczenie lub ograniczone prawo rzeczowe wygasa z chwilą odnowienia, chyba że poręczyciel lub osoba trzecia wyrazi zgodę na dalsze trwanie zabezpieczenia. Jeżeli bank używa pojęcia „odnowienia” bez rozumienia tej instytucji może doprowadzić do wygaśnięcia hipoteki ustanowionej przez osobę trzecią. Wątpliwe jest, aby po podpisaniu umowy, która faktycznie wywoła skutki „odnowienia” osoba trzecia zgodziła się na dalsze trwanie hipoteki.

V. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 listopada 2017 r., II OSK 422/16, LEX nr 2425519

1. Za nieruchomością gruntową można uznać tylko taką część powierzchni ziemi, która stanowi wyodrębnioną całość. Prawnego wyodrębnienia nieruchomości gruntowej dokonuje się przez wytyczenie jej granic i założenie dla niej księgi wieczystej. Nieruchomość może składać się z jednej lub kilku działek gruntu. Nieruchomość nie musi być jako ciągła część powierzchni ziemskiej.
2. Nieruchomość gruntowa może składać się z kilku, oddzielnie położonych działek ewidencyjnych, będących własnością tej samej osoby (lub osób) i zapisanej w jednej księdze wieczystej. Dopuszczalne jest bowiem założenie jednej księgi wieczystej dla kilku działek ewidencyjnych, w tym również graniczących ze sobą.

Komentarz Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Sąd zwrócił uwagę, że pojęcie „nieruchomość” i pojęcie „działka” nie są tożsame nawet w wypadku, gdy nieruchomość składa się tylko z jednej działki.

W umowach kredytu i w oświadczeniach o ustanowieniu hipoteki nierzadko można spotkać postanowienia, zgodnie z którymi zabezpieczenie spłaty kredytu ma stanowić hipoteka ustanowiona „na działce” albo „na działkach” zamiast na nieruchomości. Sąd może odmówić wpisu hipoteki zawierającej takie sformułowanie.



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

2.4.1. Wydawnictwa i publikacje fundacji

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



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

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

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

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

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

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

INFO HIPOTECZNE – oktywność Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Fundacja kontynuuje udział w pracach nad projektem Ustawy o BFG.

W dniu 03/06/2016 przedstawiciele Fundacji Hipotecznej wzięli udział w pracach senackiej Komisji Fin. Publicznych dot. noweli Ustawy o BFG.

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

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

Nasze postulaty uzyskały aprobatę zarówno MF, jak i parlamentu.

MF opublikowało projekt Ustawy o kredycie hipotecznym.

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

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

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

Prace nad Ustawą hipoteczną na Mapie Kredytu Hipotecznego

Przedstawiciele Fundacji uczestniczyli w konferencji CEE Covered Bond Forum w Londynie

W dn. 10 maja przedstawiciele Fundacji wzięli udział w panelu „Ratings and Other Investor Needs” podczas konferencji CEE Covered Bond Forum w Londynie

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

Podczas panelu przedyskutowano m.in. funkcjonowanie struktury *conditioned pass-through* (CPT), wprowadzoną ostatnią nowelizacją ULZBH. Omawiająca to zagadnienie A. Tułodziecka podkreśliła, że rozwijanie to działa w interesie inwestorów w listy zastawne, znosząc m.in. ryzyko *time subordination*.

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

Strona 1 z 3

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego
ul. Finlandzka 8 lok.1, 01-903 Warszawa
tel. (022) 870 73 00, fax. www.208
e-mail: fundacja@ehipoteka.pl, www.ehipoteka.pl



*3. Struktura organizacyjna
Fundacji na rzecz Kredytu
Hipotecznego*



3. Struktura organizacyjna Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

3.1. Rada Programowa

Zadania Rady Programowej

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

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

RESORTY

Ministerstwo Finansów

Ministerstwo Sprawiedliwości

Narodowy Bank Polski

KREDYTODAWCY HIPOTECZNI - LIDERZY RYNKU - BANKI WSPIERAJĄCE DZIAŁALNOŚĆ FUNDACJI



Osobowy skład RADY PROGRAMOWEJ oraz instytucje delegujące:

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

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



Prezydium RADY PROGRAMOWEJ

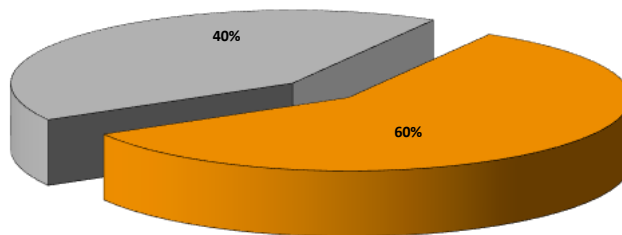


prof. **Marek Wąsowicz**
Narodowy Bank Polski
Przewodniczący Rady
Programowej Fundacji



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

Struktura głosów Rady Programowej



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

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

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

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

Rada Programowa Fundacji w 2017r. odbyła 3 posiedzenia.

Porządki ww obrad Rady Programowej obejmowały między innymi:

- Bilans ustawy o kredycie hipotecznym i nadzorze nad pośrednikami
 - ◆ Podsumowanie głównych wyzwań dla sektora w oparciu o przesądzoną treść ustawy
 - ◆ Wnioski z przeprowadzonej serii prac grup roboczych FKH
 - ◆ Inicjatywa skoordynowania na forum FKH wykonania przez banki obowiązków informacyjnych wobec konsumentów
- Podsumowanie szkolenia e-learningowego Fundacji dla banków członkowskich, wsparcie dla banków celem wykończenia obowiązku nałożonego na banki przez Ustawę Hipoteczną.
- Podsumowanie 14 Ogólnopolskiej Konferencji Wieczystoksięgowej - postulat rozszerzenia platformy edukacyjnej Fundacji i Ministerstwa Sprawiedliwości o szerszą tematykę zagadnień kredytowania hipotecznego
- Ryzyko dalszego systemowego osłabiania dochodzenia przez banki zabezpieczeń hipotecznych
 - ◆ Fundacyjny postulat zniesienia art. 35 ustawy hipotecznej
 - ◆ Zagrożenie inicjatywami twardego datio in solutum
 - ◆ Problem inicjatyw legislacyjnych zniesienia bankowego tytułu nakazu zapłaty (art. 485 par. 3 KPC)
 - ◆ Inne aktualne systemowe zagrożenia hipoteki i finansowe skutki dla kredytowania hipotecznego
 - ◆ Plan aktywności Fundacji w z zakresie upowszechniania i wyrównania wiedzy: projekt warsztatu, ofensywy edukacyjnej i przygotowanie wspólnie z bankami ekspertyz zapobiegających degradacji prawnej pozycji wierzycieli hipotecznych w polskim systemie prawa.
- Przegląd najważniejszych zmian legislacyjnych w szeroko pojętej infrastrukturze dla kredytów hipotecznych i ich zabezpieczeń, prognoza barier i wyzwań rozwoju kredytowania hipotecznego w 2018 r.
- Zadania i tryb prac bankowo-resortowych grup roboczych przy FKH - plan na 2018 r, wskazania i programowe zaoferowanie przez Radę Programową Fundacji tematów prac grup roboczych.
- Działania i dalsze plany projektów edukacyjnych Fundacji, w tym:
 - ◆ Prace nad przygotowaniem modułu Szkolenia Cyklicznego - wsparcie dla banków celem wykonania obowiązków nałożonych przez Ustawę Hipoteczną,
 - ◆ Organizacja XV Ogólnopolskiej konferencji Wieczystoksięgowej - 200 lecie księgi wieczystej.





3.2. Zarząd

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

W skład ZARZĄDU Fundacji wchodzi:



Dr Agnieszka Tułodziecka

Prezes Fundacji



Izabela Heropolitańska

Członek Zarządu



Paweł Kuglarz

Członek Zarządu



3.3. Biuro

Biuro Fundacji zapewnia:

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



mail: a.tulodziecka@ehipoteka.pl

Prawno-finansowa infrastruktura dla kredytu hipotecznego i listu zastawnego.

Dr Agnieszka Tułodziecka
Prezes Fundacji



mail: i.heropolitanska@ehipoteka.pl

Stała współpraca i wsparcie prawne, w tym organizacja Ogólnopolskiej Konferencji Wieczystoksięgowej.

Izabela Heropolitańska
Koordynator prac grup



mail: a.nierodka@ehipoteka.pl

Zagadnienia ekonomiczne, kwestie ochrony konsumenta, zagadnienia prawa UE, rekomendacje nadzorcze, statystyki rynku nieruchomości i kredytowania hipotecznego.

Agnieszka Nierodka
Ekonomista



mail: fundacja@ehipoteka.pl

Organizacja prac biura, koordynacja projektów szkoleniowych i wydawniczych, opracowania graficzno-multimedialne, opieka nad portalem internetowym Fundacji.

Krzysztof Klukowski
Sekretarz biura



3.4. Członkowie Fundacji

3.4.1. Reprezentacja resortów

Narodowy Bank Polski
ul. Świętokrzyska 11/21
00-919 Warszawa
www.nbp.pl

Ministerstwo Sprawiedliwości
Al. Ujazdowskie 11
00-950 Warszawa
www.ms.gov.pl

Ministerstwo Finansów
ul. Świętokrzyska 12,
00-916 Warszawa,
www.mofnet.gov.pl

3.4.2. Członkostwo banków fundacyjnych

Bank Pekao S.A.
Grzybowska 53/57
00-950 Warszawa
www.pekao.com.pl

mBank S.A.
ul. Senatorska 18
00-082 Warszawa
www.brebank.pl

Raiffeisen Bank Polska S.A.
ul. Grzybowska 78
00-844 Warszawa
www.raiffeisenpolbank.com

Bank Zachodni WBK S.A.
ul. Rynek 9/11
50-950 Wrocław
www.bzwbk.pl

mBank Hipoteczny S.A.
Al. Armii Ludowej 26
00-609 Warszawa
www.mhipoteczny.pl

ING Bank Śląski S.A.
ul. Sokolska 34
40-086 Katowice
www.ingbank.pl

Pekao Bank Hipoteczny S.A.
ul. Wołoska 18
02-675 Warszawa
www.pekaobh.pl

3.5. Sprawozdania składane przez Fundację

W 2017 r. Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości sporządziła sprawozdania finansowe za rok 2016 r. Zgodnie z uchwałą Rady Programowej nr 7/2016/296 z dnia 11 października 2016 r. sprawozdanie zostało zbadane przez biegłego rewidenta, który wydał opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie finansowe za rok 2016. zostało przekazane do Urzędu Skarbowego w dniu 27 czerwca 2017 r. Sprawozdanie finansowe Fundacji za rok 2017 zostało sporządzone w marcu 2018 r. i zgodnie z uchwałą nr 6/2017/302 Rady Programowej z dnia 7 grudnia 2017 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, który w dniu 4 czerwca 2018 r. wydał opinię bez zastrzeżeń.

W roku 2017 Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego sporządziła sprawozdania do GUS: PNT-1 z działalności badawczej i rozwojowej (B+R) za rok 2016, sprawozdanie SOF-1 z działalności fundacji, stowarzyszeń i podobnych organizacji społecznych za rok 2016, oraz kwartalne sprawozdania RF-02 o stanie należności i zobowiązań. Sprawozdania GUS PNT-1 oraz SOF-5 o współpracy, zarządzaniu i działalności informacyjnej wybranych organizacji non profit) zostały przygotowane i przekazane (drogą elektroniczną) odpowiednio w lutym i kwietniu 2018 r.

Sprawozdanie z działalności Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego za rok 2016 sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 8 maja 2001 r. w sprawie ramowego zakresu sprawozdań składanych przez fundacje w układzie zaleconym § 2 tego rozporządzenia, zostało pismem z dnia 30 czerwca 2017 r. przesłane do Ministra Finansów, jako ministra właściwego dla Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego



Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

ul. Finlandzka 8 lok.1, 03-903 Warszawa

tel.: (+48) 22 870 73 60

fax: (+48) 22 870 73 60 wew. 108

www.ehipoteka.pl, e-mail: fundacja@ehipoteka.pl