



RUSZA REJESTRACJA NA XV OGÓLNOPOLSKĄ KONFERENCJĘ WIECZYSTOKSIĘGOWĄ

W tym roku Konferencja Wieczysto-Księgowa odbędzie się w dniach 25-26 października 2018 r.

Konferencja jest organizowana przez Fundację Hipoteczną we współpracy Ministerstwem Sprawiedliwości oraz Uniwersytetem Warszawskim. Więcej informacji: ramowy program konferencji oraz formularz zgłoszeniowy na naszej stronie:

<http://www.ehipoteka.pl/ehipoteka/pol/Szkolenia-i-konferencje/Konferencje/XV-Ogolnopolska-Konferencja-Wieczystoksięgowa>



Opublikowano projekt nowelizacji ustawy deweloperskiej

W dn. 04/06/2018 ukazał się projekt nowelizacji ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, przygotowany przez Prezesa UOKiK.

W ramach projektu proponuje się wprowadzenie następujących zmian:

- likwidacja otwartych rachunków mieszkaniowych (możliwe będzie prowadzenie rachunków otwartych z gwarancją bankową lub ubezpieczeniową)
- objęcie zakresem ustawy także umów zawieranych między nabywcą a deweloperem, które dotyczą zobowiązania np. do ustanowienia prawa odrębnej własności i przeniesienia tej własności lub tylko zobowiązanie do przeniesienia tej własności (czyli dot. umów zawieranych z deweloperem po zakończeniu budowy)

- objęcie zakresem ustawy także umów rezerwacyjnych
- doprecyzowanie elementów kontroli postępów przedsięwzięcia deweloperskiego, dokonywanej przez bank
- rozszerzenie katalogu przesłanek, uprawniających nabywcę do odstąpienia od umowy
- wprowadzenie dodatkowych elementów umowy deweloperskiej (m.in. informacja o objęciu środków zgromadzonych na rachunku powierniczym ochroną BFG do wysokości 100 000€ w odniesieniu do każdego deponenta oraz prospektu informacyjnego)

Fundacja przesłała do UOKiK swoje stanowisko dot. proponowanych zmian.

[Ustawa deweloperska na RCL](#)
[Stanowisko FKH do zmian w ust. deweloperskiej](#)

Ustawa czynszowa przyjęta przez Radę Ministrów

W dn. 11/06/2018 Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (tzw. ustawa czynszowa).

Projekt przewiduje możliwość uzyskania przez gospodarstwa domowe dopłat do czynszu najmu mieszkania przez okres maksymalnie 9 lat. Zmiana wobec wcześniejszej wersji projektu ustawy czynszowej polega na tym, że poziom dopłaty nie będzie obniżany co 3 lata. Aby kwalifikować się do uzyskania wsparcia, gospodarstwo domowe musi spełnić kryterium dochodowe – to jest osiągać maksymalnie średni miesięczny dochód = 60% wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla gospodarstwa 1-osobowego oraz dodatkowe 30 p.p. dla każdej kolejnej osoby w gospodarstwie domowym. Kryterium należy spełniać w całym okresie uzyskiwania dopłaty. Gospodarstwo domowe musi także posiadać tzw. zdolność czynszową, czyli zdolność do terminowego uiszczania czynszu oraz wpłaty kaucji.



Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:

Bank Pekao

Pekao Bank Hipoteczny

Bank Hipoteczny

ING BANK ŚLĄSKI

Bank Zachodni WBK
Grupa Santander

Raiffeisen POLBANK

Ministerstwo Finansów

MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI

NBP Narodowy Bank Polski

Znaczącym ograniczeniem skali wsparcia jest fakt, że dopłaty do czynszu będą mogły zostać udzielone wyłącznie w przypadku, gdy pierwsze zasiedlenie mieszkania przez najemcę miało miejsce w okresie 12 mies. od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej. Dopłaty będą przysługiwały wyłącznie pierwszemu najemcy, który zasiedli dane mieszkanie; kolejni najemcy, którzy zajmą to mieszkanie, nie będą już mogli skorzystać z dopłaty.

Kwota miesięcznej dopłaty do czynszu nie jest uzależniona od faktycznej wysokości czynszu. Będzie ona wyliczona jako iloczyn: 1/12 średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w danej gminie, powierzchni normatywnej mieszkania oraz współczynnika = 1,8%. Ustawa w żaden sposób nie ogranicza stawek czynszu pobieranych przez inwestora od najemców.

[Ustawa czynszowa na RCL](#)

Nowy projekt ustawy dot. przekształcenia użytkowania wieczystego w własność przyjęty przez Radę Ministrów

W dniu 26/06/2018 Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów.

Projekt przewiduje przekształcenie z dniem 01/01/2019 użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jedno- i wielorodzinnymi we własność. Osoby, które z mocy ustawy staną się właścicielami gruntów, będą zobowiązane do uiszczenia opłaty. Wysokość opłaty będzie równa stawce opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obowiązującej 01/01/2019 r. Opłata będzie wnoszona albo w ratach corocznych przez kolejne 20 lat, bądź jednorazowo w formie opłaty łącznej.

W przypadku wniesienia opłaty łącznej w odniesieniu do gruntów, których

dotychczasowym właścicielem był Skarb Państwa, ustawa przewiduje bonifikatę 60% - gdy opłata zostanie uiszczona w pierwszym roku od przekształcenia. W kolejnych latach od przekształcenia - bonifikata będzie pomniejszana od 10 punktów procentowych za każdy rok. Także samorządy będą mogły udzielać bonifikat, na warunkach określonych w uchwale rady gminy/ sejmiku lub zarządzeniu wojewody.

Zgodnie z deklaracjami MliR uregulowanie użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych nieruchomościami innymi niż mieszkalne ma być uregulowane w przyszłym roku.

[Ustawa o użytkowaniu wieczystym na RCL](#)

Trwają prace nad nowelizacją ustawy o BFG.

MF przedłożyło projekt ustawy o BFG pod obrady Komitetu ds. Europejskich.

Jak wspominaliśmy w marcowym numerze *Info*, w nowelizacji ustawy o BFG doprecyzowano wyłączenie banków hipotecznych z obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów - ze względu na fakt, że banki hipoteczne na mocy ustawy o bankach hipotecznych i listach zastawnych nie mają możliwości poboru depozytów. Powyższa zmiana realizuje postulaty zgłoszone przez Fundację Hipoteczną.

W szczególności, powyższe wyłączenie zaowocuje wykluczeniem banków hipotecznych spod obowiązków: utrzymywania systemu wyliczania (dział II projektu), wnoszenia składek na finansowanie obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów (dział V), spełniania obowiązków informacyjnych względem BFG oraz deponentów oraz utrzymywania funduszy ochrony środków gwarantowanych (dział IX rozdz. 1).

Nowelizacja ustawy o BFG wprowadza także istotną zmianę w art. 95 ust. 5 Prawa bankowego. Zgodnie z nowym brzmieniem PrBank nie będzie już konieczne uzyskiwanie zgody właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką w przypadku przeniesienia hipoteki w



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:

 Bank Pekao

 Pekao Bank
Hipoteczny

 Bank
Hipoteczny

 ING
BANK ŚLĄSKI

 Bank Zachodni WBK
Grupa Santander

 Raiffeisen
POLBANK

 Ministerstwo
Finansów

 MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP
Narodowy Bank Polski

związku ze zbyciem wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie. Powyższa zmiana wyeliminuje dotychczasowe wątpliwości interpretacyjne i stanowi ułatwienie w sytuacji sprzedaży/ pulowania wierzytelności pod emisję listów zastawnych.

Obradowała Rada Programowa Fundacji

W dniu 14/06/2018 odbyło się 91 posiedzenie Rady Programowej Fundacji.

Członkowie Rady zapoznali się ze sprawozdaniem finansowym Fundacji oraz jej sprawozdaniem z działalności. Przekazano im także Raport Roczny Fundacji 2017.

[Raport Roczny Fundacji 2017](#)

FKH uczestniczyła w posiedzeniach Covered Bond Runder Tisch

Przedstawiciele FKH wzięli udział w dwóch posiedzeniach Covered Bond Runder Tisch w Berlinie (11-12/06/2018 oraz 28-29/06/2018).

Fundacja uczestniczyła w dwóch sesjach warsztatów porównawczych „Round Table Coverd Bonds” oraz „Round Table - Mortgage Law”. Prawnicy i finansjści reprezentujący 18 porządków prawych z UE, Anglii, Szkocji, Japonii skupili się tym razem na funkcjonowaniu i przepisach zabezpieczeń hipotecznych obejmujących nieruchomości i urządzenia związane z ekologicznymi źródłami energii. Prace zmierzają do określenia standardu „zielonych” zabezpieczeń dla „Green Covered Bond” oraz preferencyjnych linii kredytowych w obszarze: elektrownie wiatrowe, wodne, fotowoltaiki ect. Póki co, jak ustalono, biznes hipoteczny i obligacje emitowane na takich aktywach nie prezentują jednolitego podejścia do hipoteki włącznie z podstawowym zagadnieniem czy w świetle danego prawa te specyficzne obiekty można uznać za nieruchomość i czy rzeczowe zabezpieczenie jest skuteczne.

W analizach systemów emisji Covered Bond, w związku z prowadzoną przez PE Dyrektywą CB, przedmiotem prac zespołu Round Table CB były prawne zagadnienia efektywnego transferu

wierzytelności hipotecznych w systemach poolingowych. Wiele państw koncentruje obecnie swoje reformy na celu wyższej ekonomiki, obniżenia kosztów transferu oraz zastosowania digitalizacji i automatyzacji transferów, a także wpisów w rejestrach CB. I tak w Szwajcarii 6 największych działających tam banków zainwestowało we wspólny projekt „SIX SIX AG” – spółkę powierniczą, która zarządza zdigitalizowanymi zabezpieczeniami na nieruchomościach, zastępując między innymi procedury wpisów w księgach wieczystych, oferując dostęp do danych o zabezpieczających nieruchomościach i prawach do „dynamicznego zaciągnięcia”. Podobne cele legły w utworzeniu szwajcarskiej platformy „Terravis”, pośrednika w zintegrowanym zarządzaniu i udostępnianiu danych w obrocie elektronicznym pomiędzy KW, katastrum, notariuszami, KRS a nawet policją.

Analizy postępowych reform mamy nadzieję wykorzystać w pracach Fundacji z bankami dla inspiracji dalszych zmian legislacyjnych i efektywności systemów poolingowych - również dla emisji polskich listów zastawnych.

Fundacja Hipoteczna przesłała dane do publikacji Hypostat 2018

Fundacja przesłała do Europejskiej Federacji Hipotecznej (EMF) dane do Hypostat 2018.

Hypostat to publikowany od 1998 roku europejski rocznik statystyczny dot. kredytowania hipotecznego i budownictwa mieszkaniowego. Jak co roku, Fundacja zapewniła wkład do publikacji – przesłaliśmy analizę i dane dotyczące polskiego rynku hipotecznego i nieruchomości.

Publikacja Hypostat 2018 planowana jest na wrzesień 2018 r.

Apel UOKiK dot. ryzyka stopy procentowej kredytów hipotecznych

Prezes UOKiK wystosował do banków wystąpienie dot. informowania klientów o ryzyku stopy procentowej kredytów hipotecznych oraz zwrócił uwagę na brak w



Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:

 Bank Pekao

 Pekao Bank Hipoteczny

 Bank Hipoteczny

 ING BANK ŚLĄSKI

 Bank Zachodni WBK Grupa Santander

 Raiffeisen POLBANK

 Ministerstwo Finansów

 MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP Narodowy Bank Polski

ofercie banków kredytów hipotecznych opartych o stałe oprocentowanie.

Prezes UOKiK zwrócił uwagę, że konieczne jest, aby banki opracowały i stosowały wewnętrzne procedury w zakresie informowania konsumentów o ryzyku stopy % - w zakresie wykraczającym poza realizację postanowień Rekomendacji S KNF. W szczególności, informacja o ryzyku nie powinna ograniczać się jedynie do momentu zawierania umowy kredytu, ale także jej wykonywania. Ponadto, wskazane jest, aby banki wypracowały system wczesnego ostrzegania konsumentów o niekorzystnych zmianach stóp procentowych. Prezes UOKiK zachęca banki także do wprowadzenia do oferty kredytów hipotecznych o stałym oprocentowaniu, obowiązującym przez całą umowę lub jej znaczącą część.

[Więcej info na stronie UOKiK](#)

Raport PE dot. mis-sellingu kredytów hipotecznych

Ukazał się raport opracowany na zlecenie Komisji Gospodarczej i Monetarnej Parlamentu Europejskiego (ECON), dotyczący przypadków mis-sellingu na rynku kredytów hipotecznych.

W szczególności opracowanie analizuje przypadki sprzedaży walutowych kredytów hipotecznych oraz kredytów z klauzulą minimalnej stopy oprocentowania. Przeanalizowano kontekst wprowadzenia powyższych produktów na rynek, ich uregulowanie w prawie poszczególnych państw oraz rekomendacje wzmocnienia ochrony konsumenta hipotecznego w UE.

Zgodnie z zaleceniem raportu, do czasu dokonania przeglądu dyrektywy MCD w marcu 2019 roku, zalecane byłoby wydanie rekomendacji dotyczących: wymogów kompetencji personelu, zasad wcześniejszej spłaty kredytów oraz zasad publikacji przykładów niewłaściwych praktyk rynkowych przez lokalnych nadzorców.

Cieszymy się, że jedną z publikacji, cytowanych przez autorów raportu, jest analiza Agnieszki Nierodka, ekonomisty Fundacji Hipotecznego.

[Raport dot. mis-sellingu](#)

Postępują prace dot. nowelizacji dyrektywy BRRD2

Projekt nowelizacji dyrektywy zmieniającej dyrektywę 2014/59/UE (tzw. BRRD2) trafił pod obrady Rady Unii Europejskiej.

W szczególności warto zwrócić uwagę na brzmienie projektowanego artykułu 45a. Przepis precyzuje, że banki emitujące obligacje zabezpieczone (listy zastawne), które nie przyjmują depozytów, są wyłączone ze stosowania minimalnego wymogu w zakresie funduszy własnych i zobowiązań kwalifikowanych (MREL). Dotychczas przepis ten był uregulowany w art. 45 dyrektywy BRRD. Nowością, wprowadzoną przed projekt BRRD2, jest ustęp 2 art. 45a, w którym sprecyzowano, że instytucje zwolnione z wymogu stosowania MREL nie są częścią konsolidacji, o której mowa w art. 45b-45d, czyli m.in. nie podlegają konsolidacji na etapie określania minimalnego wymogu w zakresie funduszy własnych i zobowiązań kwalifikowanych.

Wyłączenie banków hipotecznych spod kalkulacji MREL nie tylko na poziomie jednostkowym, ale także na poziomie grupy kapitałowej było postulatem zgłaszanym do MF przez Fundację Hipoteczną.

Kalendarium

11-12/06/2018 - FKH uczestniczyła w Covered Bond Round Table w Berlinie

14/06/2018 - Posiedzenie Rady Programowej Fundacji

18-20/06/2018 - FKH uczestniczyła w VIII Europejskim Kongresie Finansowym

21/06/2018 - Posiedzenie GR Banki i Deweloperzy

26/06/2018 - FKH uczestniczyła w posiedzeniu Grupy Prawnej PZFD

28-29/06/2018 - FKH uczestniczyła w Covered Bond Round Table w Berlinie

SAVE THE DATE!!!

25-26/10/2018 - XV Ogólnopolska Konferencja Wiczystoksięgowa

Kolejny numer Info Hipotecznego ukaże się pod koniec sierpnia 2018 r.



Członkowie Rady Programowej Fundacji:

 Bank Pekao

 Pekao Bank Hipoteczny

 Bank Hipoteczny

 ING BANK ŚLĄSKI

 Bank Zachodni WBK
Grupa Santander

 Raiffeisen POLBANK

 Ministerstwo Finansów

 MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP Narodowy Bank Polski