

Przedstawiciele Fundacji uczestniczyli w Central European Covered Bonds Conference

W dniach 22-23 listopada 2018 r. w Budapeszcie odbyła się 22 edycja konferencji Central European Covered Bonds Conference.

Fundacja Hipoteczna jest założycielem i współorganizatorem merytorycznym cyklu konferencji CECBC. W tym roku udział 130 ekspertów z państw UE, w tym szerokie zaangażowanie przedstawicieli emitentów z krajów Europy Środkowo-Wschodniej, stworzyło dobre forum dla prezentacji bieżących zagadnień rynku Covered Bond. Prym w regionie wiodą obecnie emisje polskich, czeskich oraz węgierskich CB. Konferencję gościł Węgierski Bank Centralny, który wyjątkowo i w odróżnieniu od pozostałych centralnych banków regionu wspiera rozwój oraz płynność węgierskich CB oferując stałe od wielu lat CB Purchasing Programme, a również promujące niskie haircuts. Dodatkowo węgierskie regulacje rozszerzają do 20% limit obowiązkowego refinansowania finansowania hipotecznego poprzez węgierskie CB. W odniesieniu do promowania stałej stopy procentowej tych kredytów, obowiązuje preferencyjne ujęcie w zakresie współczynnika DTI. Tych rozwiązań mogą pozazdrościć polscy emitenci LZ.

Jeden panel w całości poświęcono zaawansowaniu digitalizacji kredytów hipotecznych. Niedoścignionym na razie dla państw UE wzorem jest zaprezentowany w szczegółach model duńskich rozwiązań z w pełni zelektronizowanym zasobem KW, zautomatyzowanym procesem czynności notarialnych w zakresie zabezpieczeń, a także całkowitą automatyzacją procesu kredytowego. Harmonizacja CB w związku ze spodziewaną wkrótce Dyrektywą dot. listów zastawnych poddana została analizie głównie w interesującym aspekcie harmonizacji nadzoru nad emisjami CB i nowymi wymaganiami regulacyjnymi, które również w Polsce spowodują konieczność istotnego rozbudowania nie tylko aparatu, ale i funkcji nadzoru bankowego oraz obowiązków sprawozdawczo informacyjnych przy emisji LZ.

Przedstawiciele Fundacji uczestniczyli w Round Table dot.

międzynarodowego porównania prawa zabezpieczeń hipotecznych.

W dniach 8-9 listopada 2018 r. przedmiotem posiedzenia była między innymi prawna infrastruktura umożliwiająca ustanawianie zabezpieczeń hipotecznych kredytów bankowych finansujących źródła zielonej energii.

Wiele państw UE wprowadziło już odpowiednie rozwiązania w kodeksach cywilnych oraz prawie rzeczowym, które definiują możliwość ustanawiania hipoteki (odpowiednio porównywalnych praw rzeczowych) na specyficznych obiektach inwestowania jak: turbiny elektrowni wiatrowych oraz wiatraki; panele solarne, elektrownie wodne, biomasy paliw zlokalizowane na gruncie inwestycyjnym, urządzenia geotermalne oraz linie transmisji energii. Najbardziej zaawansowane w ograniczeniu prawnym ryzyk zabezpieczeń rzeczowych na takich obiektach są państwa skandynawskie. Rozwój prawodawstwa precyzyjnego zabezpieczenia finansowań obiektów będzie miał kluczowe znaczenie dla możliwości refinansowania puli takich kredytów zabezpieczonych obligacjami typu Green Bonds, a w Polsce - Zielonymi Listami Zastawnymi.

W Fundacji zebrała się Grupa Robocza Banki Hipoteczne – spotkanie z Moody's.

W dniu 29 listopada 2018 w FKH spotkali się członkowie GR Banki Hipoteczne.

Z udziałem ekspertów agencji ratingowej oraz eksperta vdp dokonano interesujących analiz wybranych aspektów projektu Dyrektywy CB oraz zmian Rozporządzenia CRR, które będą rzutowały na zmiany w zakresie biznesu hipotecznego oraz strategii emitentów listów zastawnych w odniesieniu do regulacji polskich. Zgłębienie literalne tekstu projektów przyjętych 20 listopada br. przez Radę oraz Komitet ECON PE na blisko 3 godz. posiedzeniu w Fundacji, doprowadziło do wniosków o dużym zakresie zmian polskiego ustawodawstwa listów zastawnych, które będzie nieuniknione przy wdrażaniu nowych



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:

 Bank Pekao

 Pekao Bank
Hipoteczny

 Bank
Hipoteczny

 ING
BANK ŚLĄSKI

 Santander

 Raiffeisen
POLBANK

 Ministerstwo
Finansów

 MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP Narodowy Bank Polski

Europejskich regulacji. Ich uchwalenie spodziewane jest na marzec 2019 r.

Na baczne śledzenie zasługuje ujęcie konstrukcji soft bullet oraz polskiego rozwiązania automatycznego w określonej sytuacji przesunięcia zapadalności. W odniesieniu do postanowień projektu Dyrektywy i CRR o uznaniu takich papierów w zakresie uprzywilejowanych wymogów kapitałowych rozstrzygnięciem brzmienie przepisów ustalonych w trilogu z KE, a także dalsze kompetencje EBA. Dużo uwagi poświęcono także możliwości wprowadzenia emisji łączonych oraz pulingowych, dla których, jak stanowi projekt, państwo powinno zapewnić efektywną i skuteczną procedurę przepływów. Analizie poddano definicję „eligible assets” w Dyrektywie CB, która może ulec istotnemu rozszerzeniu. W Polsce rozszerzenie, w porównaniu z obowiązującym prawem, objąć mogłoby kredyty z zabezpieczeniem porównywalnym do hipoteki, ale uwzględniającym też zastaw rejestrowy, a nawet odpowiednie produkty ubezpieczeniowe i gwarancyjne.

Fundacja będzie monitorowała dalszy postęp prac nad Dyrektywą CB w ścisłym porównaniu do potencjalnych zmian krajowych regulacji LZ.

Będą zmiany w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości i w ustawie uwłaszczeniowej

MiR zapowiada zmiany w ustawie o KRN. Przy okazji zmianie ulegnie też ustawa o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność.

Główne zmiany w ustawie o KRN dotyczą:

- pozyskiwanie przez KZN nieruchomości jednoosobowych spółek Skarbu Państwa lub instytutów badawczych,
- w zamian za przekazane nieruchomości KZN będzie wypłacał wynagrodzenie odpowiadające ich cenie rynkowej nieruchomości (w przypadku przejęcia nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Agencji Mienia Wojskowego KZN będzie wypłacał tym podmiotom 90% dochodów uzyskanych ze zbycia lub udostępnienia tej nieruchomości),

- rezygnacja z ograniczenia stosowania rozwiązań zawartych w ustawie wyłącznie do mieszkań o czynszu normowanym. Wysokość czynszu powinna być elastyczna w zależności od specyfiki danej inwestycji,
- możliwość udostępnienia nieruchomości na podstawie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Ponadto zmianie ma ulec także ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność. Nowelizacja ma umożliwić samorządom wydawanie uproszczonych zaświadczeń o przekształceniu (bez określenia w nim wartości nieruchomości) – w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku. Obecne przepisy przewidują wydawanie zaświadczenia o przekształceniu w ciągu 12 miesięcy w trybie zwykłym lub 4 miesięcy w trybie przyśpieszonym. Uproszczone zaświadczenie będzie wydawane na potrzeby transakcji sprzedaży nieruchomości. Ponadto, zmianie podlegać będą zasady uwłaszczenia się na gruntach przez deweloperów oraz spółdzielni mieszkaniowych. Wg dotychczasowych zasad, wraz z uwłaszczeniem staliby się oni beneficjentami pomocy publicznej. W przypadku przekroczenia dopuszczalnego limitu pomocy w kwocie 200 000€, deweloperzy/spółdzielnie musieliby wnieść do budżetu państwa kwotę będącą różnicą pomiędzy wartością nieruchomości (wg operatu) a sumą rocznych opłat przekształceniowych za najbliższe 20 lat.

Po zmianie ustawy, przedsiębiorca będzie miał wybór – albo uiści opłatę przekształceniową wg powyższej zasady, albo na zasadzie płatności długoterminowej, której wysokość będzie oparta o wartość stawki procentowej dotychczasowej opłaty rocznej:

- 1) 99 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1% albo
- 2) 50 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 2%, albo
- 3) 33 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 3%, albo
- 4) w którym suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – jeżeli stawka procentowa opłaty



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:

 Bank Pekao

 Pekao Bank
Hipoteczny

 Bank
Hipoteczny

 ING
BANK ŚLĄSKI

 Santander

 Raiffeisen
POLBANK

 Ministerstwo
Finansów

 MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP Narodowy Bank Polski

rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, jest wyższa niż 3%.

Przedsiębiorca będzie miał 3 miesiące, licząc od dnia przekształcenia, na złożenie oświadczenia, w którym określi sposób uiszczenia opłaty.

Nowa ustawa ma wejść w życie z dniem następującym po jej ogłoszeniu.

[Zmiany w ustawie uwłaszczeniowej](#)

Nadchodzą zmiany w upadłości konsumenckiej?

Ponownie rozpoczęto prace nad znowelizowaniem zasad upadłości konsumenckiej.

W nowelizacji zaproponowano m.in. następujące zmiany:

- upadłość konsumencka (up. kons.) będzie możliwa także wówczas, gdy niewypłacalność konsumenta powstała w rezultacie rażącego niedbalstwa lub rażącej winy dłużnika. W takiej sytuacji, wydłużeniu ulegnie okres obowiązywania planu spłaty wierzycieli – z 3 do 4-7 lat
- osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, także będą miały prawo do ogłoszenia up. kons. (w tym: przyznanie im kwoty odpowiadającej czynszowi lokalu mieszkalnego na okres 1-2 lat)
- jeżeli dłużnik jest trwale niezdolny do dokonywania jakichkolwiek spłat w ramach planu – nastąpi umorzenie jego długu
- utworzenie Krajowego Rejestru Zadłużonych (na podst. odrębnej ustawy).

[Projekt ustawy o upadłości konsumenckiej na RCL](#)
(od art. 491¹ pr.upadł)

[Ustawa o Krajowym Rejestrze Zadłużonych](#)

Projekt dyrektywy dot. covered bonds na Komitecie Ekonomicznym PE (ECON)

W dniu 20.11.2018 Komitet Ekonomiczny Parlamentu Europejskiego zaakceptował poprawki do projektu dyrektywy i rozporządzenia covered bonds (CBs).

W porównaniu do wersji projektu Dyrektywy CB, zaproponowanego przez KE, wersja przedstawiona przez PE zawiera m.in. następujące zmiany:

- dwie kategorie covered bonds: European Covered Bond oraz European Covered Bond Premium
- dłuższy czas na implementację nowych przepisów – 2 lata (a nie 1 rok)
- aktywa kwalifikowane (eligible assets) – rozszerzenie definicji + delegacja dla EBA dot. wypracowania dodatkowych kryteriów koncentracji aktywów
- wymogi jednorodności typów aktywów zabezpieczających: 1) sektor publiczny, 2) kredyty hipoteczne, 3) hipoteki na statkach
- bufor płynności – pokrycie płynności na 180 dni, przy czym ustawodawca narodowy miałby zdecydować, czy bufor mógłby być zaliczony na poczet LCR
- CB z możliwością odroczenia zapadalności – wydłużenie tylko za zgodą lokalnego nadzoru bądź w przypadku zaistnienia obiektywnych przesłanek finansowych (delegacja dla EBA dot. wypracowania tych kryteriów) + odstąpienie od podniesienia wag ryzyka dla takich CB.

Aby zdążyć z pracami jeszcze w tej kadencji, ostateczne głosowanie w PE nad projektami powinno odbyć się najpóźniej w marcu 2019 r.

[Projekt dyrektywy CB](#)

[Projekt rozporządzenia CRR](#)

Decyzja UOKiK dot. dewelopera – błędy w prospekcie informacyjnym dewelopera

UOKiK nałożył na łódzkiego dewelopera karę w wysokości 54 460 zł.

UOKiK ustalił, że deweloper nie poinformował nabywców mieszkań, że blisko budowanego przez niego osiedla przewidziana jest budowa magazynów i hal produkcyjnych. Zgodnie z wymogiem ustawy deweloperskiej, deweloper ma obowiązek zawrzeć w prospekcie informacyjnym dane dotyczące inwestycji, które są przewidziane w promieniu 1 km od działki, na której deweloper realizuje przedsięwzięcie.



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:

 Bank Pekao

 Pekao Bank
Hipoteczny

 Bank
Hipoteczny

 ING
BANK ŚLĄSKI

 Santander

 Raiffeisen
POLBANK

 Ministerstwo
Finansów

 MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP
Narodowy Bank Polski

Należy podkreślić, że przy okazji wydawania tej decyzji, prezes UOKiK podkreślił konieczność nowelizacji ustawy deweloperskiej. Ostatni projekt nowelizacji – której wnioskodawcą jest właśnie prezes UOKiK – został opublikowany w maju 2018 r. Do projektu zgłoszono szereg uwag krytycznych, jak na razie prace nad projektem nie zostały wznowione.

[Nowela ust. deweloperskiej na RCL](#)

NSA: o decyzji WZ wydanej dla nieruchomości – w kontekście podziału tej nieruchomości

NSA potwierdził, że decyzja o warunkach zabudowy, wydana dla danej nieruchomości, ma znaczenie także w odniesieniu do wydzielonych z niej działek.

Sprawa dotyczyła inwestora, który kupił działkę nieobjętą planem zagospodarowania. Inwestor planował wybudować na nieruchomości zespół czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Po otrzymaniu zezwolenia na zabudowę, inwestor podjął jednak decyzję o sprzedaży nieruchomości i chciał przy tym skorzystać ze zwolnienia przysługującego na mocy art. 43 ust. 1 pkt 9 u.p.t.u. (zwolnienie z opodatkowania terenów niezabudowanych, innych niż tereny budowlane). Fiskus zwrócił jednak uwagę, że dla pierwotnej (dużej) działki wydano WZ, więc cały grunt uzyskał już status terenów budowlanych.

Podatnik złożył skargę do WSA, wskazując, że podział działki na mniejsze anulował pierwotną decyzję o WZ, zaś nabywcy tych działek będą musieli od nowa ubiegać się o WZ dla swoich działek. Sąd przychylił się do argumentacji podatnika.

Ostatecznie inwestor przegrał przed NSA (I FSK 1396/16). Sąd stanął na stanowisku, że podatnik uzyskał decyzję o WZ tej działki domami jednorodzinными, a - zgodnie z art. 94 u.g.n. - podział nieruchomości na mniejsze działki musiał być zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zatem – zgodnie z pierwotną WZ – działki po podziale nadal będą gruntami przeznaczonymi

pod zabudowę i nie można ich zakwalifikować jako tereny inne niż budowlane.

Kalendarium

8-9/11/2018 - FKH uczestniczy w Covered Bond Round Table w Berlinie

22-23/11/2018 - FKH uczestniczy w 22. Central European Covered Bond Conference w Budapeszcie

29/11/2018 - Spotkanie w FKH z Agencją Rattingową w sprawie listów zastawnych

16/01/2019 - Posiedzenie GR Ramy Prawne Fundacji



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:

 Bank Pekao

 Pekao Bank
Hipoteczny

 Bank
Hipoteczny

 ING
BANK ŚLĄSKI

 Santander

 Raiffeisen
POLBANK

 Ministerstwo
Finansów

 MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP Narodowy Bank Polski