

Już wkrótce „Komentarz do ustawy o kredycie hipotecznym...”!

Na marzec 2019 r. planowane jest wydanie „Komentarza do ustawy o kredycie hipotecznym...”. Autorkami książki są I. Heropolitańska (członek Zarządu FKH) oraz A. Nierodka (główny ekonomista FKH).

Publikacja zawiera omówienie przepisów ustawy o kredycie hipotecznym oraz identyfikację problemów na tle stosowania nowej regulacji. Pisząc komentarz, autorki uwzględniły m.in. doświadczenia z wieloletnich prac nad ustawą, w które zaangażowana była FKH.

Książka ukaże się nakładem wydawnictwa Wolters Kluwer Polska.

[„Komentarz” w przedsprzedaży](#)

Konsultacja projektu ustawy deweloperskiej

W dniu 21/01/2019 przedstawiciele FKH brali udział w spotkaniu konsultacyjnym projektu ustawy deweloperskiej, zorganizowanym przez UOKiK.

Szereg uwag, zgłoszonych przez FKH w naszym stanowisku wymaga zmiany redakcji przepisów – staną się one przedmiotem dalszych konsultacji UOKiK z Rządowym Centrum Legislacji.

FKH zaproponowała UOKiK także zmiany w zakresie brzmienia art. 17 projektu ustawy, określającego bardzo szeroki zakres kontroli dewelopera przez banki. Szczegółowe brzmienie przepisu zostało skonsultowane w grupami roboczymi Fundacji oraz przesłane do UOKiK w dniu 25/01/2019.

[Stanowisko FKH do proj. Ustawy deweloperskiej](#)

Posiedzenie Grupy Roboczej Prawnej w Fundacji

W dniu 16/01/2019 w Fundacji obradowała Grupa Robocza Ramy Prawne dla Kredytu Hipotecznego.

Grupa poddała prawnej analizie zagadnienia ryzyka finansowania nieruchomości reprivatyzowanych na terenie Warszawy. Wobec linii orzeczniczej i podwyższonych dla banków standardów dobrej wiary, wyprowadzono wnioski o konieczności szerszego zakresu due diligence - poza zakres treści księgi wieczystej. Ponadto omówiono dopuszczalność łączenia nieruchomości lokalowych wobec wyroku SN III CZP 77/17. Mapę drogową digitalizacji procesu udzielania kredytu hipotecznego w związku z prowadzonym wspólnie z bankami i Fundacją projektem i tabelą barier prawnych elektronicznej etapu, rozszerzono o kolejny etap akwizycji potencjalnych kredytobiorców, uwzględniający różne formy inicjacji pierwszego kontaktu w fazie przedkontraktowej. Obecnie banki prezentują niejednorodny stopień zaawansowania udogodnień w elektronicznej możliwości pobrania aplikacji związanej z wnioskowaniem o kredyt. Grupa w dalszej kolejności zajmie się np. ujednoczeniem typów i treści zaświadczeń wymaganych do wstępnego określenia sytuacji majątkowej oraz zdolności kredytowej potencjalnego klienta.

Nowelizacja ustawy rolnej

Rząd zapowiada poluzowanie zasad obrotu ziemią rolną.

Zgodnie z projektem ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, osoby niebędące rolnikami będą mogły kupić działki rolne o powierzchni do 1 hektara (obecnie: do 0,3 ha) oraz grunty rolne położone w obrębie miast. Nie-rolnicy będą mogli także nabyć działki rolne w toku postępowania egzekucyjnego lub upadłościowego, w wyniku podziału majątku po rozwodzie, w rezultacie otrzymania spadku oraz w wyniku przekształcenia spółek. Projekt rozszerza także katalog osób, na rzecz których może być zbyta nieruchomość rolna - o rodzeństwo rodziców oraz pasierbów. Pozostałe nieruchomości rolne, tak jak dotychczas, będzie mógł nabyć tylko rolnik.

W zakresie zbycia kupionej nieruchomości rolnej projekt przewiduje, że nabywca gruntu będzie musiał prowadzić gospodarstwo rolne przez 5 lat (dotychczas: przez 10 lat). Możliwe będzie zbycie



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:



takich gruntów przed upływem 5 lat za zgodą dyrektora Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa - w drodze decyzji administracyjnej (a nie przez sąd).

[Tekst projektu na RCL](#)

Nowelizacja ustawy o użytkowaniu wieczystym

W dniu 31/01/2019 na posiedzeniu Senatu głosowano nad projektem nowelizacji ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Celem nowelizacji jest uporządkowanie kwestii związanych z poborem opłaty przekształceniowej. Po pierwsze, przewiduje się zrównanie stawki bonifikat dla gruntów państwowych i samorządowych. Dotychczas max stawka bonifikaty na gruntach SP wynosiła 60%, stawka bonifikat na gruntach samorządowych ustalana była przez jednostki samorządu terytorialnego. Nowelizacja zakłada, że jeśli bonifikaty na gruntach samorządowych będą wyższe niż na gruntach skarbu państwa, wojewoda będzie miał obowiązek wyrównania bonifikat do poziomu samorządowego.

Pod drugie, nowelizacja ma zapobiec podwyżkom opłat z tyt. użytkowania wieczystego, będących podstawą naliczania opłaty za przekształcenie. Nowelizacja zakłada, że jeżeli postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty zostało wszczęte po dniu 05/10/2018 r., a wypowiedzenia dotychczasowej wysokości tej opłaty nie zostały skutecznie doręczone wszystkim współużytkownikom wieczystym nieruchomości przed dniem 01/01/2019 r., to taka aktualizacja jest nieważna.

[Tekst projektu na stronie Sejmu](#)

Nowelizacja Kpc – zniknie art. 485 §3?

W dniu 16/01/2019 w Sejmie miało miejsce pierwsze czytanie nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego.

Jedną ze zmian przewidzianych w nowelizacji, jest uchylenie art. 485 §3, który pozwala instytucjom kredytowym składać pozwy w oparciu o wyciągi z ksiąg bankowych.

W uzasadnieniu zmian określono, że art. 485 § 3 daje bankom uprawnienie do uzyskania tytułu wykonawczego na podstawie własnego dokumentu prywatnego, zaś podobne uprawnienie zostało już uznane za niekonstytucyjne w odniesieniu do BTE. Przez analogię, należy zatem znieść uprawnienie do uprzywilejowania dokumentu bankowego.

[Kpc na stronie Sejmu](#)

Prace KE dot. ograniczenia NPLs w sektorze bankowym – nowelizacja CRR?

Jak informowaliśmy w numerze *Info* z listopada 2017 r., w KE trwają prace, których celem jest ułatwienie obrotu kredytami zagrożonymi oraz wzmocnienie ochrony wierzycieli przed defaultem kredytobiorców.

Dotychczas udało się osiągnąć porozumienie pomiędzy Radą oraz KE odnośnie do proponowanych środków, mających przyczynić się do spadku poziomu ekspozycji nieobsługiwanych i zapewnienia stabilności sektora bankowego. Proponuje się wprowadzenie zmian w rozporządzeniu CRR, w tym w szczególności: dodanie art. 47a (definicja ekspozycji nieobsługiwanych), art. 47b (działania restrukturyzacyjne – w tym te, które należy podjąć, jeśli dłużnik dopiero sygnalizuje możliwość wystąpienia opóźnień w spłacie), art. 47c (odliczenia z tyt. ekspozycji nieobsługiwanych).

Pierwsze czytanie powyższego projektu jest zaplanowane w PE na połowę marca 2019 r.

[Propozycja zmiany CRR](#)

Nowa uchwała KNF

W dniu 15/01/2019 r. KNF wydała nową uchwałę o sprawowaniu nadzoru nad działalnością bankową.



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:

 Bank Pekao

 Bank
Hipoteczny

 ING
BANK ŚLĄSKI

 Santander

 Raiffeisen
POLBANK

 Ministerstwo
Finansów

 MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP Narodowy Bank Polski

W porównaniu do wcześniej obowiązującej uchwały Nr 312/2012 KNF w sprawie trybu wykonywania nadzoru nad działalnością bankową, nowa uchwała zawiera zmiany dotyczące:

- nadzoru licencyjnego, w tym w szczególności uwzględnia przepisy odnoszące się do czynności autoryzacyjnych w zakresie nadzoru nad bankami spółdzielczymi;
- działań o charakterze regulacyjnym, w tym w zakresie współpracy KNF z MF oraz wydawania przez KNF rekomendacji dotyczących dobrych praktyk ostrożnego i stabilnego zarządzania bankami;
- nadzoru analitycznego, w szczególności uwzględnia przepisy odnoszące się do zadań wykonywanych przez UKNF z zakresu nadzoru systemów ochrony oraz modyfikuje przepisy dotyczące procesu badania i oceny nadzorczej (BION), w tym uwzględnia przepisy dotyczące czynności wykonywanych przez UKNF w ramach procesu oceny i akceptacji planów naprawy;
- nadzoru inspekcyjnego, w tym uspoźnia przepisy uchwały z przepisami ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców.

[Tekst uchwały nr 9/2019](#)

Kalendarium

16/01/2019 - Posiedzenie GR Ramy Prawne Fundacji

21/01/2019 - FKH uczestniczy w konferencji uzgodnieniowej dotyczącej projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

31/01/2019 - FKH uczestniczy w posiedzeniu Komisji Budżetu i Finansów Publicznych ws. rozpatrzenia ustawy o zmianie ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym

21/02/2019 - Posiedzenie GR Ramy Prawne & GR Deweloperskiej Fundacji

22/03/2019 - Posiedzenie Rady Programowej Fundacji



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:

 Bank Pekao

 Bank
Hipoteczny

 ING
BANK ŚLĄSKI

 Santander

 Raiffeisen
POLBANK

 Ministerstwo
Finansów

 MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP Narodowy Bank Polski