

Obradowała Grupa Robocze Banki Hipoteczne

W dniu 14/06/2019 w siedzibie Fundacji obradowała Grupa Robocza Prawna & Grupa Robocza Banki Hipoteczne.

Posiedzenie poświęcone było zagadnieniom i barierom prawnym w zakresie przelewu wierzytelności zabezpieczonych hipoteką, w szczególności z związku z emitowaniem listów zastawnych na podstawie nabywanych pooli wierzytelności hipotecznych. Nawiązując do nakazu lub możliwości wprowadzenia systemowych rozwiązań zbiorowych emisji listów zastawnych w związku z implementacją art. 8 oraz art. 9 dyrektywy Covered Bond, przeanalizowano adekwatne rozwiązania z Francji i Danii. Ze szczególnym zainteresowaniem zapoznano się z duńską konstrukcją wewnętrznych CB na podstawie których następuje emisja zewnętrznych CB, emitowanych w ramach koncernu. Ta usankcjonowana Dyrektywą odmiana poolingu pozwala uniknąć konieczności transferu wierzytelności ze wszystkimi jej uciążliwościami prawnymi dla banków. Stwierdzono również przydatność użycia do konstrukcji w Polsce zastawu rejestrowego, a także zbioru wierzytelności z oznaczeniem co do gatunku.

Stosowne propozycje legislacyjne zostaną opracowane i zaprezentowane przez Fundację w okresie wakacyjnym. Potwierdzenie uchwalenia dyrektywy CB przez nowy Parlament Europejski spodziewane jest w listopadzie br.

PKO BP wyemituje zielone listy zastawne

Emisja PKO BP będzie pierwszą emisją listów zastawnych na polskim rynku.

Zielone listy zastawne skonstruowane są tak samo jak każdy instrument należący do

kategorii list zastawny. Różnica pomiędzy instrumentem „zielonym” oraz „zwykłym” polega na tym, że wpływy (całość lub część) z emisji zielonych papierów są przeznaczane na refinansowanie projektów przyjaznych środowisku. W przypadku PKO BH, zielone listy zastawne refinansować będą kredyty hipoteczne na energooszczędne nieruchomości mieszkaniowe.

Warunki emisji: wartość 250 mln zł, marża: 60 p.b. + WIBOR 3M, termin zapadalności: 30/09/2024.

Kolejne podejście do zmian w planowaniu przestrzennym?

MiR przygotowuje kolejną wersję nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: znikną warunki zabudowy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pojawią się za to nowe plany.

Zgodnie z projektem, gminy będą uchwalać plany: przeznaczenia oraz zabudowy. Plan **przeznaczenia** będzie planem ogólnym i obejmie teren całej gminy. Wskaże miejsca, gdzie można (lub nie można) budować, pokaże przebieg dróg itp. Zastąpi on studium. Gminy będą miały 3 lata na zastąpienie studium planami ogólnymi.

Plan **zabudowy** sprecyzuje ustalenia planu przeznaczenia i na jego podstawie inwestor będzie występował z wnioskiem o budowę. Zastąpi on miejscowe plany. Na terenach, gdzie nie opracowano planu zabudowy, obowiązywać będą ustawowe standardy urbanistyczne. Gminy będą mogły przygotować także własne standardy urbanistyczne.

Decyzja o warunkach zabudowy (WZ) zmieni się w **decyzję lokalizacyjną**. Decyzje lokalizacyjne będą obwarowane szeregiem dodatkowych zastrzeżeń, przede wszystkim,



Członkowie
Fundacji:



będą wydawane tylko na obszarach uzupełniania zabudowy (ustalanych w planie ogólnym). Na podstawie decyzji lokalizacyjnej nie będzie można realizować szeregu typów inwestycji (katalog). Decyzja będzie wydawana tylko wówczas, gdy na działce bezpośrednio przyległej (nie dalej niż 50 m od linii zabudowy) będzie znajdował się budynek o takim samym sposobie wykorzystania, jak planowana inwestycja. Decyzja lokalizacyjna będzie ważna 2 lata.

Zgodnie z projektem, już wydane WZ stracą moc po 3 latach (albo w dniu wejścia w życie planu ogólnego), ponadto w okresie 3 lat (albo do uchwalenia planu ogólnego) będzie można wydawać nowe decyzje WZ na podstawie wszczętych postępowań, ale utracą one moc z dniem wejścia w życie planu ogólnego.

Nowelizacja ustawy przekształceniowej

Na podpis Prezydenta RP czeka projekt ustawy o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw. Akt wprowadza także (kolejne) zmiany do ustawy przekształceniowej.

Nowe przepisy wprowadzają zmiany do ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów:

- ustawową bonifikatę od opłaty jednorazowej w wysokości 99 proc. przy przekształcaniu użytkowania wieczystego we własność dla osób w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym (dot. też ich opiekunów prawnych, bądź osób pozostających z nimi we wspólnym gospodarstwie), członków rodzin wielodzietnych, inwalidów wojennych i wojskowych, kombatantów i ofiary represji wojennych i okresu powojennego;
- ustawę przekształceniową będzie się stosować również jeżeli na gruncie zabudowanym budynkami mieszkalnymi

położone są także inne budynki, obiekty budowlane lub urządzenia budowlane, o ile ich łączna powierzchnia użytkowa budynków nie przekracza 30 proc. powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie;

- opłaty wniesione za użytkowanie będą zaliczane automatycznie na poczet opłaty przekształceniowej i jednorazowej, zwrot nadpłaty będzie dokonywany z urzędu;
- uprawnienia do bonifikat według preferencyjnych stawek mają przysługiwać niezależnie od terminu wydania zaświadczenia o przekształceniu.

[Tekst projektu](#)

Przyspieszenie prac nad projektem ustawy antylichwiarskiej.

W dniu 18/06/2019 KSRM przyjął nowe brzmienie projektu tzw. ustawy antylichwiarskiej, po czym dokonał reasumpcji tej decyzji w dn. 25/06/2019.

W porównaniu do majowej wersji tekstu, zrezygnowano m.in. z wprowadzenia do PrBank nowego art. 79d, który dawał bankom istotnym możliwość udzielania części kredytów konsumenckich bez stosowania do nich rekomendacji KNF. W obecnej wersji tekstu pojawia się zobowiązanie dla KNF odnośnie do konieczności dokonywania przeglądu rekomendacji dotyczących k. konsumenckiego - co najmniej co 2 lata.

Utrzymano zobowiązanie dla instytucji pożyczkowych do odebrania od konsumenta oświadczenia o jego dochodach i wydatkach w celu oceny zdolności kredytowej (nowy art. 10a UKK). Jeśli z oświadczenia wynikać będzie, że na dzień zawarcia umowy kredytu konsument miał zaległości w spłacie innego zobowiązania ponad 6 M, a kredyt nie został wykorzystany w celu spłaty tej zaległości - nie będzie możliwe zbycie wierzycelności z tej umowy, zaś dochodzenie tej wierzycelności będzie dopuszczalne dopiero po dniu spłaty wcześniejszego zobowiązania, jego



Członkowie
Fundacji:



wygaśnięcia lub po prawomocnym stwierdzeniu przez sąd nieistnienia tego zobowiązania.

Firmy pożyczkowe zostaną objęte nadzorem KNF. Vacatio legis nowej ustawy ma wynosić 3M (wcześniej proponowano 14 dni).

W dniu 25/06/2019 Rząd przyjął reasumpcję decyzji z 18 czerwca br. dotyczącej projektu ustawy antylichwiarskiej, w której wprowadzono ostrzejsze limity pozaodsetkowych kosztów kredytu konsumenckiego. Koszty niezależne od okresu kredytowania: obecnie jest 25%, ma być: 10% (wcześniej proponowano 20%); koszty uzależnione od okresu kredytowania : obecnie jest 30%, ma być: 10% (wcześniej proponowano 25%).

[Projekt na RCL](#)



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie
Fundacji:

