



SYGN. 2011.12.08\_RWF/UKK/AN

## REKOMENDACJA WDROŻENIOWA FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

*dotyczy:*

### WDROŻENIE USTAWY O KREDYCIE KONSUMENCKIM W ZAKRESIE PRZEWDZIANYM DLA KREDYTÓW ZABEZPIECZONYCH HIPOTEKĄ

(WEJŚCIE W ŻYCIE USTAWY: 18/12/2011)

### CZĘŚĆ I.

METRYCZKA DOKUMENTU	
Akt, którego dotyczy Rekomendacja wdrożeniowa	<b>Ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim</b> (Dz.U. 2011 Nr 126 poz.715 ze zm.)
Organ właściwy	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Organ odpowiedzialny za prace i uzgodnienia w strukturze Fundacji	Grupa Robocza „Ochrona Konsumenta” Rada Programowa Fundacji
Data wydania <i>Rekomendacji</i> <i>Wdrożeniowej Fundacji</i>	15/11/2011
Pytania	1) Jaki jest optymalny <u>moment przekazania</u> Formularza Informacyjnego? 2) Szereg pytań dot. <u>interpretacji wymogów</u> Formularza Informacyjnego, m.in.: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tryb przekazywania i potwierdzenia przekazania Formularza;</li> <li>➤ Przekazywanie inf.przedumownej w zakresie nieobjętym Formularzem</li> <li>➤ Ujęcie kosztów kredytu w Formularzu</li> <li>➤ Kredytowanie opłat i prowizji – ujęcie w całkowitej kwocie kredytu</li> </ul>

listopad 2011 r.



## CHARAKTER I CEL REKOMENDACJI WDROŻENIOWYCH FUNDACJI

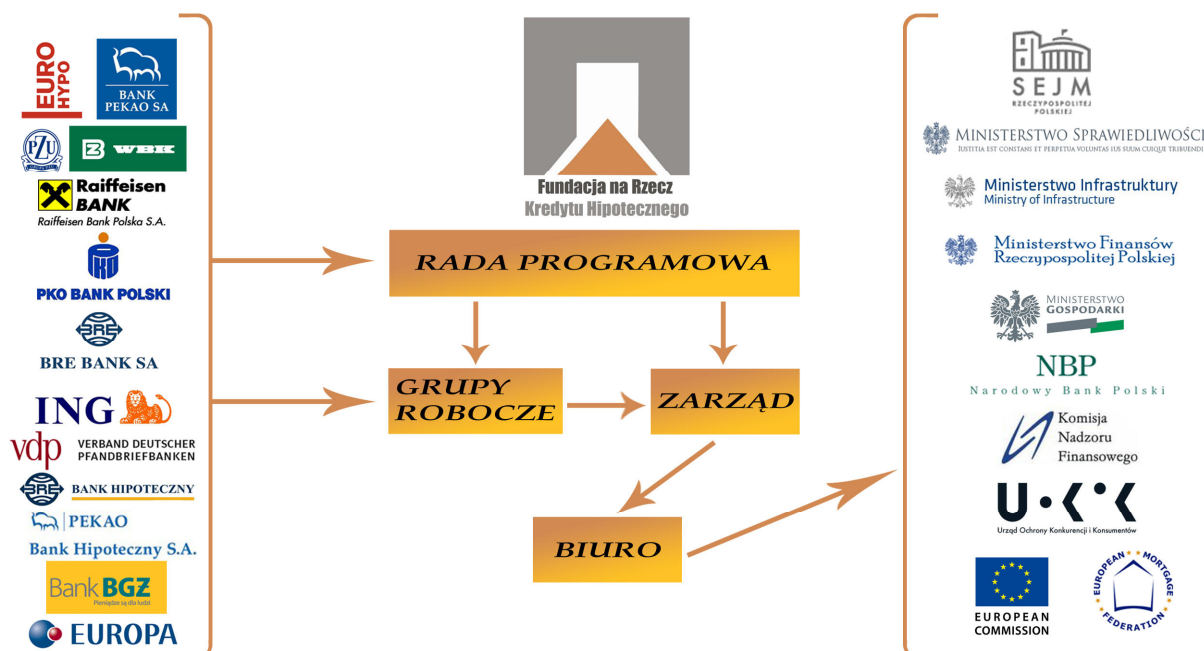
Realizując cel statutowy Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, tj. współtworzenie i monitorowanie prawnej infrastruktury dla kredytu hipotecznego w Polsce, w ramach zapoczątkowanego na 69 posiedzeniu Rady Programowej Fundacji projektu „**Modelowe rozwiązania procedur wypełniających obowiązki banków, wynikające z przepisów nadzorczych i ustawowych**”, niniejszym udostępnia się wskazówki praktyczne, przesądzające zgłoszone przez banki wątpliwości interpretacyjne. Niniejsza Rekomendacja Wdrożeniowa związana jest z koniecznością implementacji znowelizowanej *Ustawy o kredycie konsumenckim*.

Rekomendacje wdrożeniowe Fundacji mają charakter ekspercki, opierają się na wnioskach analiz biura Fundacji (analizy prawne i prawnoporównawcze oraz funkcjonalne) oraz na uzgodnieniach bankowo-resortowych grup roboczych działających przy Fundacji, jak również wymianie opinii z odpowiednimi organami administracji, w wielu przypadkach – analizie źródłowych, implementowanych dyrektyw i praktyki wdrożeniowej.

### Celem szerszego udostępnienia Rekomendacji Wdrożeniowych Fundacji jest:

- minimalizacja ryzyka bankowego, odpowiedzialności władz banku i ograniczenie kosztów powstających w związku z potencjalnie nieprawidłowym wdrożeniem nowych przepisów;
- ujednoczenie poziomu wdrożeń regulacji (wypośredkowanie zbyt daleko idących i kosztownych procedur i sprostanie prawnym wymogom)
- w braku jasności interpretacyjnej organu źródła prawa – wypracowanie najrozsądniejszej w danych warunkach praktyki wdrożeniowej – dla której obroną będzie powszechność danego standardu.

### STRUKTURA PRAC NAD REKOMENDACJAMI WDROŻENIOWYMI W FUNDACJI





## I. ZIDENTYFIKOWANE PRZEZ BANKI ŹRÓDŁA I TŁO PROBLEMÓW WDROŻENIOWYCH

Przyjęcie w czerwcu 2011 roku znowelizowanej Ustawy o kredycie konsumenckim kończy kilkuletnie prace nad wdrożeniem do polskiego porządku prawnego Dyrektywy o kredycie konsumenckim (CCD). Aby zapewnić konsumentom szeroki poziom ochrony prawnej, ustawodawca zdecydował o objęciu zakresem ustawy także kredytów hipotecznych w ograniczonym zakresie – tj. w szczególności wobec obowiązku dostarczenia klientowi wystandaryzowanej informacji przedkontraktowej i kontraktowej.

Obowiązek przekazania klientowi informacji przedkontraktowej dla kredytu zabezpieczonego hipoteką w wystandaryzowanym zakresie i kształcie wynika bezpośrednio z art. 22-23 Ustawy.

Informacja przedumowna będzie przekazywana konsumentowi za pomocą *Formularza Informacyjnego dotyczącego kredytu zabezpieczonego hipoteką* (dalej: Formularz) - zawierającego informacje o podstawowych parametrach kredytu. Wystandaryzowana struktura Formularza ma zapewnić porównywalność danych, ułatwiając klientowi ocenę oferty kredytowej banku.

Aby osiągnąć założony cel, wskazane jest opracowanie - wspólnej dla całego sektora hipotecznego – metodologii wypełniania Formularza, tak aby: (i) zapewnić rzeczywistą porównywalność Formularzy pomiędzy bankami – jest to warunek konieczny, zapewniający praktyczną użyteczność Formularza dla klienta; (ii) uchronić banki przed niewłaściwym wdrożeniem Formularza, co narażałoby je na zarzut wprowadzania klienta w błąd.

Wypracowanie wzorca wypełnienia Formularza Informacyjnego – a w szczególności identyfikacja katalogu pozycji, które mogą znaleźć się w poszczególnych pozycjach Formularza – ma doprowadzić do powstania ujednoliconej praktyki wypełniania tabeli. Jednocześnie, rozwikłanie licznych problemów interpretacyjnych, związanych z treścią Formularza, zabezpieczy banki przed ryzykiem prawnym, płynącym z niewłaściwego wdrożenia obowiązku ustawowego.

Ponadto kluczowym problemem, związanym z efektywnym stosowaniem Formularza Informacyjnego jest konieczność przesądzenia, na którym etapie należy tego dokonać. W opinii ekspertów Fundacji pożądane byłoby ujednolicenie i tej praktyki, bowiem w innym wypadku mogłoby dojść do sytuacji, gdy niektóre banki wydają Formularz znacznie wcześniej / później niż inne, przez co tabele – z punktu widzenia klienta – nie umożliwią wstępnego porównania ofert, a niektóre banki – przekazujące zbyt szeroki zakres informacji – narażą na niepotrzebne koszty.

W związku z powyższym, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego opracowała w gronie eksperckiej Grupy Roboczej „Ochrona konsumenta” propozycję rekomendacji wdrożeń dotyczących problematycznych zagadnień. Rekomendowane rozwiązania podlegały roboczej konsultacji z przedstawicielami UOKiK, jednak ich wynik nie został autoryzowany przez Urząd z uwagi na tempo prac nad Rekomendacją Wdrożeniową.



### III. REKOMENDACJE WDROŻENIOWE FUNDACJI

#### 1) W KTÓRYM MOMENCIE KLIENTOWI NALEŻY PRZEKAZAĆ INFORMACJĘ PRZEDKONTRAKTOWĄ?

W ocenie Fundacji, optymalnym momentem przekazywania informacji przedkontraktowej byłby czas po otrzymaniu przez bank decyzji kredytowej dla danego klienta. Na tym etapie, bank posiada już dane, pozwalające na przekazanie konsumentowi w pełni spersonalizowanej informacji w postaci Formularza, z drugiej jednak strony – konsument nie jest jeszcze w tym okresie związany umową i nadal ma możliwość szukania na rynku lepszej oferty.

Wydaje się jednak, że intencją art. 22 ustawy jest udzielanie informacji przedumownej na znacznie wcześniejszym etapie kontaktu klienta z bankiem. Jedynie takie rozwiązanie pozwoli klientowi na rzeczywisty ogląd rynku i pomoże mu w wyborze kredytodawcy oferującego produkt najlepiej dopasowany do potrzeb klienta. W okresie „po decyzji” kredytowej, konsument nie jest już de facto zainteresowany poszukiwaniem innych opcji produktów ponad tę, już zaproponowaną przez bank.

W opinii przedstawicieli banków, oddelegowanych do grupy Roboczej „Ochrona Konsumenta”, optymalnym wyjściem byłoby przyjęcie następującej ścieżki postępowania: klient składa ustną deklarację m.in. o swojej sytuacji finansowej w zakresie potrzebnym do wydania Formularza Informacyjnego i w oparciu o te dane bank drukuje dla niego arkusz w 1 egzemplarzu, który klient zabiera ze sobą.

Zgodnie z Ustawą o kredycie konsumenckim, **Formularz jest aktualny na moment jego wydania, zatem bank nie musi wyznaczać jego okresu ważności.** Jeżeli klient będzie zainteresowany wzięciem kredytu, bank uruchomi stosowne procedury, zaś klauzula poświadczająca, iż klientowi została przekazana informacja przedumowna będzie zawarta we wniosku kredytowym lub umowie kredytowej (zgodnie z polityką banku), a klient poświadczy jej prawdziwość podpisem pod dokumentem.

Rozwiązanie to bazuje na podobnej praktyce, wypracowanej przez banki w związku z koniecznością dokumentowania przekazania klientowi informacji o ryzyku stopy procentowej/walutowym/zmiany cen zabezpieczenia.

#### 2) CZY W SYTUACJI WIELOŚCI KREDYTOBIORCÓW - WYSTARCZY WRĘCZYĆ ARKUSZ INFORMACYJNY JEDNEMU ZE WSPÓLKREDYTOBIORCÓW CZY KAŻDEMU Z NICH?

Co do zasady zaleca się przedstawienie Formularza Informacyjnego wszystkim potencjalnym współkredytobiorcom, obecnym podczas spotkania, kiedy prezentowana jest informacja przedkontraktowa. W sytuacji kiedy informacji przedkontraktowej zasięga np. tylko jeden ze współmałżonków (pozostających we wspólności majątkowej), wystarczające jest przedstawienie Formularza tylko jemu. W przypadku podjęcia decyzji o zaciągnięciu kredytu, niezbędne jest – najpóźniej przed podpisaniem umowy – upewnienie się przez bank, że obydwójce małżonkowie zapoznali się z Formularzem Informacyjnym.



**3) CZY, A JEŻELI TAK TO KIEDY, POWINIEN ZOSTAĆ WRĘCZONY KLIENTOWI FORMULARZ INFORMACYJNY PRZEZ BANK, W PRZYPADKU SPRZEDAŻY KREDYTU HIPOTECZNEGO PRZEZ POŚREDNIKA? CZY KONIECZNE JEST PONOWNE WRĘCZENIE FORMULARZA PRZEZ BANK UDZIELAJĄCY TEMU KLIENTOWI KREDYTU?**

Dopuszcza się wręczenie Arkusza przez pośrednika, który na mocy umowy o współpracy zawartej z bankiem jest zobowiązany do informowania klienta o warunkach kredytowania przez bank. Oznacza to, że w sytuacji działania przez pośrednika nie ma potrzeby wręczania Arkusza informacyjnego i przez pośrednika i przez bank. Ponowne wręczenie Formularza miałyby się z celem informacji przedkontraktowej, gdy klient zgłosi się do oddziału banku w celu podpisania umowy kredytowej.

**4) CZY INFORMACJĘ PRZEDKONTRAKTOWĄ, KTÓRĄ NALEŻY PRZEKAZYWAĆ W ZAKRESIE INNYM NIŻ WYMÓG USTAWOWY (NP. WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI S/T WYMOGI DOT. INFORMACJI O RYZYKU ZMIANY CEN ZABEZPIECZENIA, CZY INFORMACJA O RRSO) MOŻNA PRZEKAZYWAĆ W TYM SAMYM PLIKU INFORMACJI, JAK FORMULARZ, PO DOKŁADNYM ROZGRANICZENIU, NP. SŁOWAMI KONIEC FORMULARZA INFORMACYJNEGO – TAK ABY KLIENT OTRZYMYWAŁ JEDEN ZESTAW DOKUMENTÓW?**

W opinii Fundacji, jest to dopuszczalne, po bardzo wyraźnym odznaczeniu końca Formularza – którego co do zasady nie wolno modyfikować. W celu zwiększenia przejrzystości informacji, zaleca się wyraźne rozgraniczenie treści Formularza od pozostałej części informacji przedkontraktowej – np. począwszy od nowej strony dokumentu.

**5) CZY II KOLUMNA FORMULARZA MA ZOSTAĆ W DOKUMENCIE PRZEKAZANYM KLIENTOWI, CZY TEŻ PEŁNI ON ROLĘ WYŁĄCZNIE INFORMACYJNĄ DLA BANKU, WSKAZUJĄC ZAKRES DANYCH, KTÓRE W DANYM POLU NALEŻY PRZEKAZAĆ KLIENTOWI (TAK JAK W DYREKTYWIE CCD)?**

Ze względu na fakt, że II kolumna Formularza jest częścią obligatoryjnego Formularza, a ponadto - może spełniać rolę informacyjną także dla klienta, wyklucza się możliwość usunięcia jej z dokumentu.

**6) CZY ISTNIEJE MOŻLIWOŚĆ ODWOŁANIA SIĘ W NIEKTÓRYCH POLACH TABELI DO ZAŁĄCZNIKÓW, DODANYCH DO FORMULARZA, TAK ABY NIE BYŁO KONIECZNOŚCI WTĄCZANIA NP. HARMONOGRAMU SPŁAT DO KOMÓREK TABELI?**

W ocenie Fundacji, regulator wyklucza możliwość przekazywania jakiegokolwiek informacji w zakresie objętym Formularzem Informacyjnym w formie załącznika, bowiem zaburzyłoby to porównywalność arkuszy. W odniesieniu np. do kredytów spłacanych ratami annuitetowymi wystarczy wskazać, że raty za lata kolejne wynoszą daną równą kwotę.

**7) CO Z KREDYTAMI O ODROCZONEJ PŁATNOŚCI ZABEZPIECZONYMI HIPOTEKĄ – CZY W ODNIESIENIU DO TEGO TYPU PRODUKTU NALEŻY PODAWAĆ KLIENTOWI INFORMACJĘ PRZEDKONTRAKTOWĄ W FORMIE ARKUSZA?**

Tak, wymogi Ustawy o kredycie konsumenckim dotyczą także tego typu produktów. W szczególności, przy podawaniu informacji dot. zasad i terminu spłaty kredytu o odroczonej płatności zabezpieczonego hipoteką, zaleca się wyraźne wskazanie, że po okresie wakacji kredytowych/spłaty wyłącznie raty kapitałowej nastąpi skokowy wzrost raty! Konsument musi



być świadomy, że kredyt o odroczonej płatności kieruje się innymi zasadami spłaty niż kredyt spłacany w ratach równych / malejących.

**8) CZY KOSZTY JEDNORAZOWE MOŻNA PODAWAĆ POPRZEZ ODWOŁANIE DO TARYFY OPŁAT I PROWIZJI (KTÓRĄ I TAK BANK PRZEKAZUJE KLIENTOWI, WIĘC INFORMACJA TA ZOSTANIE ZDUBLOWANA – ZAGROŻENIE PRZEŁADOWANIA INFORMACYJNEGO KONSUMENTA)?**

Nie ma możliwości przekazywania jakiejkolwiek informacji w zakresie objętym Formularzem Informacyjnym w formie załącznika, bowiem zaburzyłoby to porównywalność arkuszy.

**9) CZY NALEŻY PODAWAĆ KLIENTOWI INFORMACJĘ O KOSZTACH, KTÓRE MOGĄ, ALE NIE MUSZĄ WYSTĄPIĆ – NP. KOSZTY ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ UMOWY? CO ZE SPREADEM WALUTOWYM – UWZGLĘDNIĆ W KOSZCIE?**

Bezwzględnie należy w tym miejscu wskazać koszt sporządzenia aneksu do umowy - koszty zw. ze zmianą umowy należy podać obowiązkowo – tak wynika z tekstu ustawy. Ze względu na fakt, że koszty związane z aneksowaniem umów mogą liczyć nawet kilkanaście pozycji, a ich rodzaje nie muszą być porównywalne pomiędzy bankami, zaleca się podanie informacji o kosztach aneksów w formie przedziału – np. koszt aneksu: 10-200 złotych w zależności od rodzaju aneksu.

Co do innych opłat za usługi, które mogą, ale nie muszą wystąpić w okresie życia kredytu, a co do których nie ma wyraźnego nakazu ich podania – nie jest konieczne ich dokładne wskazywanie, mogłoby to bowiem doprowadzić do zbytniego wydłużenia Formularza.

**10) CO OZNACZA DEFINICJA „KOSZTÓW ADMINISTRACYJNYCH”, UŻYTA W PUNKCIE „KOSZTY JEDNORAZOWE”?**

Są to koszty pobierane przez bank w związku z rozpatrzeniem wniosku kredytowego, udzieleniem i obsługą kredytu.

**11) JAK ZAPEWNIĆ PORÓWNYWALNOŚĆ INFORMACJI O UBEZPIECZENIACH POMIĘDZY BANKAMI? CZY W KOSZTACH JEDNORAZOWYCH/OKRESOWYCH MOŻNA PODAĆ TYLKO KOSZT PIERWSZEJ SKŁADKI Z TYTUŁU DANEGO TYPU UBEZPIECZENIA, A CAŁOŚĆ KOSZTU UBEZPIECZENIA PODAĆ W CAŁKOWITYM KOSZCIE KREDYTU? CZY OPRÓCZ WYSOKOŚCI SKŁADKI POWINNO SIĘ TAKŻE UWZGLĘDNIĆ OKRES ZA JAKI SKŁADKA JEST POBIERANA, BY RZECZYWIŚCIE ZAPEWNIĆ WIĘKSZĄ PORÓWNYWALNOŚĆ KOSZTÓW OFERT?**

Wskazane byłoby wyrażenie kosztów związanych z ubezpieczeniami w ujęciu kwotowym (złote) – nawet jeśli ubezpieczenie pobierane jest poprzez podwyżkę marży kredytowej. Zasadne jest przekazanie informacji o koszcie składki ubezpieczeniowej w ujęciu miesięcznym – tak aby konsument potrafił łatwo odnieść koszt składki ubezpieczeniowej do wysokości płaconej raty. W przypadku ubezpieczeń płaconych okresowo/do końca spłaty kredytu – konieczne jest podkreślenie, że składka ubezpieczeniowa z tytułu X wynosi miesięcznie Y – i jest ponoszona np. przez cały okres kredytowania nieruchomości. W przypadku ubezpieczeń płaconych jednorazowo – wskazane jest podanie kwoty ubezpieczenia w przeliczeniu na złote.

Zatem w informacji dot. ubezpieczeń: zaleca się podanie wysokości: obciążeń miesięcznych (ze wskazaniem, że podana wysokość dotyczy obciążenia miesięcznego) oraz okresu, w którym składki będą pobierane.



**12) W USTAWIE ZNAJDUJEMY MIEJSCA W KTÓRYCH USTAWODAWCA MÓWI NIE O „KREDYCIE KONSUMENCKIM” ALE O KREDYCIE, BEZ PRZYMIOTNIKA „KONSUMENCKI”. O ILE W ZAKRESIE UMÓW ZABEZPIECZONYCH HIPOTEKĄ Z UZASADNIENIA DO USTAWY WPROST WYNIKA, ŻE STOSOWAĆ NALEŻY USTAWĘ DO UMÓW ZABEZPIECZONYCH HIPOTEKĄ NIEZALEŻNIE OD KWOTY WIERZYTELNOŚCI, TO POWSTAJĄ WĄTPLIWOŚCI CZY W INNYCH PRZYPADKACH NIEPOŚLUGENIE SIĘ PRZYMIOTNIKIEM: „KONSUMENCKI” OZNACZA KONIECZNOŚĆ STOSOWANIA USTAWY BEZ WZGLĘDU NA WYSOKOŚĆ WIERZYTELNOŚCI. CZY POSŁUGIWANIE SIĘ RAZ POJĘCIEM: „KREDYT” RAZ „KREDYT KONSUMENCKI” JEST CELOWYM ZABIEGIEM LEGISLACYJNYM I TAM GDZIE NIE MA WYRAZU: „KONSUMENCKI” NALEŻY STOSOWAĆ DO KAŻDEGO KREDYTU ZAWIERANEGO Z KONSUMENTEM, CZY NIE JEST TO ZABIEG CELOWY I BRAK PRZYMIOTNIKA „KONSUMENCKI” NIE OZNACZA KONIECZNOŚCI STOSOWANIA USTAWY TAKŻE DO KREDYTÓW POWYŻEJ 255.550 zł?**

W opinii Fundacji, posługiwanie się raz pojęciem: „kredyt” raz „kredyt konsumencki” **nie** jest celowym zabiegiem legislacyjnym. Wszystkie produkty, które są objęte zakresem ustawy, zgodnie z art. 4 (w odniesieniu do kredytu hipotecznego zastosowanie mają jedynie artykuły 22, 23, 29, 35, 46 Ustawy), a nie są one kredytem konsumenckim (tj. kredytem udzielonym konsumentowi w kwocie poniżej 255 550 złotych) – podlegają ustawie niezależnie od kwoty kredytu.

#### Przykłady:

art. 4 ust. 2 pkt) 2 i 3 – wymienione tu produkty są kredytami udzielonymi konsumentowi, ale nie podlegają limitowi kwotowemu 255 550 złotych – zatem przepis ustawy stosuje się także do kredytów w kwocie przekraczającej 255.550 zł

art. 16 – „Kredytodawca lub pośrednik kredytowy może przekazać konsumentowi przed zawarciem umowy o kredyt, na trwałym...” – i dalej następuje odwołanie do art. 13, który bezpośrednio odnosi się do kredytu konsumenckiego – zatem art. 16 także odnosi się do kredytu konsumenckiego (z limitem) – przepis stosuje się do kredytów poniżej 255.550 zł.

art. 17 – „...przed zawarciem umowy o kredyt w rachunku...” – zgodnie z definicją z Art.4 ust. 2 pkt. 2 - dotyczy kredytu w ROR niezależnie od jego wysokości – zatem przepis ustawy stosuje się także do kredytów w kwocie przekraczającej 255.550 zł.

art. 18 – analogicznie jak art. 17, zgodnie z definicją z Art.4 ust. 2 pkt. 5 – zatem przepis ustawy stosuje się także do kredytów w kwocie przekraczającej 255.550 zł.

art. 20 – analogicznie jak w art. 17, dotyczy każdej umowy o kredyt w ROR niezależnie od wysokości – zatem przepis ustawy stosuje się także do kredytów w kwocie przekraczającej 255.550 zł.

art. 26 – „Jeżeli zgodnie z postanowieniami umowy o kredyt, płatności dokonywane przez konsumenta nie są niezwłocznie zaliczane do spłaty całkowitej kwoty kredytu...” - dalej następuje odwołanie do art. 13, który bezpośrednio odnosi się do kredytu konsumenckiego – zatem art. 26 także odnosi się do kredytu konsumenckiego (z limitem) – przepis stosuje się do kredytów poniżej 255.550 zł.



art. 31 – „Umowa o kredyt wiązany lub w formie odroczonej płatności, oprócz danych określonych w art. 30, powinna zawierać również...” - odwołanie do art. 30, który bezpośrednio odnosi się do kredytu konsumenckiego – zatem art. 31 także odnosi się do kredytu konsumenckiego (z limitem) – przepis stosuje się do kredytów poniżej 255.550 zł.

art. 32 – „Umowa o kredyt konsumencki w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym podlegający spłacie...” – przymiotnik „konsumencki” jest tu zbędny, artykuł stosuje się do kredytów w ROR (bez limitu) – zgodnie z definicją podaną w art. 4 ust. 2. pkt. 3 – zatem przepis ustawy stosuje się także do kredytów w kwocie przekraczającej 255.550 zł.

art. 38 – „W czasie obowiązywania umowy o kredyt konsumencki w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym konsument otrzymuje” – jak wyżej.

art. 40 – „W przypadku zmiany całkowitej kwoty kredytu, w czasie obowiązywania umowy o kredyt konsumencki, konsument jest zobowiązany do przedstawienia na żądanie kredytodawcy dokumentów i informacji dotyczących jego aktualnej sytuacji finansowej.” – stosuje się do umów o kredyt konsumencki (z limitem) oraz do wybranych kredytów w ROR (bez limitu) – zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 3,5-6 – zatem przepis ustawy stosuje się także do kredytów w kwocie przekraczającej 255.550 zł.

art. 42 – wypowiedzenie umowy o kredyt odnawialny – podlega reżimowi kredytu konsumenckiego (z limitem) – zgodnie z Art.3 ust.2 pkt. 5 - przepis stosuje się do kredytów poniżej 255.550 zł.

art. 48 – prawo do spłaty „kredytu przed terminem” – dotyczy wyłącznie kredytów konsumenckich (z limitem) - przepis stosuje się do kredytów poniżej 255.550 zł.

art. 57 – odstąpienie od umowy na nabycie towaru skutkuje także odstąpieniem od umowy o kredyt wiązany – stosuje się wobec kredytów konsumenckich (z limitem) oraz wobec wybranych kredytów w ROR (bez limitu) – zgodnie art. 4 ust. 2 pkt 3 i 6 – zatem przepis ustawy stosuje się także do kredytów w kwocie przekraczającej 255.550 zł.

**13) W DZIALE „OPIS GŁÓWNYCH CECH KREDYTU” FORMULARZA POJAWIA SIĘ SFORMUŁOWANIE: „W PRZYPADKU KREDYTÓW INDEKSOWANYCH W WALUCIE INNEJ NIŻ WALUTA POLSKA” – CZY OKREŚLENIE TO OBEJMUJE TAKŻE KREDYTY DENOMINOWANE?**

Tak, określenie to obejmuje kredyty denominowane oraz kredyty indeksowane – zawsze tam, gdy pojawia się spread walutowy.

**14) W DZIALE „SKUTEK BRAKU PŁATNOŚCI” FORMULARZA – O JAKIE SKUTKI CHODZI?**

W tym dziale Formularza należy podać konsumentowi informację tylko o finansowych skutkach braku płatności.





**15) CZY CAŁKOWITA KWOTA KREDYTU MOŻE OBEJMOWAĆ OPŁATĘ PRZYGOTOWAWCZĄ, PROWIZJĘ ZA ROZPATRZENIE WNIOSKU/UDZIELENIE KREDYTU, KOSZTY SKŁADEK, ITD., JEŻELI KOSZTY TE SĄ KREDYTOWANE PRZEZ BANK?**

Nie ulega wątpliwości, że powyższe pozycje kosztowe bezwzględnie muszą być wykazywane jako koszty kredytu w stosownych rubrykach. Kontrowersje dla praktyki bankowej – ze względu na pogląd wyrażony przez UOKiK - budzi natomiast ujęcie kredytowanych opłat/ prowizji w całkowitej kwocie kredytu. W opinii Urzędu, kredytowanie prowizji i opłat jest dopuszczalne pod warunkiem, że nie będą one oprocentowane tak jak kwota, która została postawiona do dyspozycji konsumenta. W takim wypadku, kwota opłat i prowizji może być rozłożona na raty i doliczona do rat kredytu – nie będzie jednak oprocentowana. Z uwagi na fundamentalne znaczenie tej kwestii dla praktyki bankowej, Fundacja prezentuje swoje stanowisko w przedmiotowym zakresie – zgodnie z podejściem przyjętym podczas dyskusji roboczych z UOKiK.

Zgodnie z definicją w art. 5 pkt. 7 całkowita kwota kredytu to suma wszystkich środków pieniężnych, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt. Istotne jest tu rozumienie sformułowania „udostępnienie środków”. Przekonujące wydaje się podejście, zgodnie z którym „udostępnienie środków” oznacza nie tylko przekazanie środków konsumentowi, ale również przekazanie tych środków innym podmiotom wskazanym w umowie, bądź zaspokojenie się banku przez potrącenie z całkowitej kwoty kredytu należnych mu opłat. W każdym z wymienionych przypadków dochodzi bowiem do zadysponowania środkami przez klienta, co warunkuje ich wcześniejsze udostępnienie.

Eksperti Fundacji rozważali zgłoszony przez UOKiK problem, że w świetle nowej ustawy o kredycie konsumenckim koszty opłat i prowizji, mogą być przez bank kredytowane, pod warunkiem, że nie będą one oprocentowane tak jak kwota która została udostępniona do dyspozycji konsumenta. W takim wypadku, kwota opłat i prowizji może być rozłożona na raty i doliczona do rat kredytu – nie będzie jednak oprocentowana.

Takie podejście nie jest - zdaniem Fundacji - uzasadnione. Zaniechanie przez bank pobierania oprocentowania od prowizji za udzielenie kredytu/składek ubezpieczeniowych/itd. płaconych przed uruchomieniem kredytu/ innych opłat oznaczałoby de facto udzielenie konsumentowi darmowego kredytu na kilkanaście lat, w kwocie sięgającej kilkudziesięciu tysięcy – takie rozwiązanie byłoby dla banku nieakceptowane.

Dodatkowo, mogłoby dojść do wytworzenia negatywnej dla konsumenta praktyki rynkowej, polegającej na tym, że bank rekompensowałby sobie utracone odsetki od prowizji/składek itd. nie poprzez podniesienie marży dla pozostałej kwoty kredytu hipotecznego (stawianego do dyspozycji konsumenta), ale poprzez udzielanie konsumentowi kolejnego kredytu (*nie-hipotecznego*) na pokrycie ww. opłat. Ze względu na fakt, że kredyt ten byłby kredytem konsumpcyjnym, jego oprocentowanie byłoby kilkakrotnie wyższe od oprocentowania kredytu hipotecznego – stosowanego dotychczas dla kredytowanych opłat i prowizji – co wprost jest sprzeczne z interesem konsumenta.

Jednocześnie, ze względu na fakt, że na etapie wypłaty kredytu istnieje kilka rodzajów opłat/prowizji/ubezpieczeń, których uiszczenia oczekuje się od klienta (a które dotychczas były przez banki kredytowane), nie jest de facto możliwym „uproszczenie” oferty na zasadzie:



oprocentowanie kredytu w sytuacji, gdy konsument dysponuje kwotą umożliwiającą opłacenie wszystkich opłat z góry wynosi X%, zaś oprocentowanie kredytu w sytuacji, gdy konsument nie dysponuje kwotą umożliwiającą opłacenie wszystkich opłat z góry wynosi Y% - można raczej oczekiwać, że konsumentowi przedstawi się kilka ofert, w zależności od tego, którą ze składek jest w stanie opłacić z góry z własnych środków. W tej sytuacji klient miałby trudności z wyborem oferty z jednego banku, nie mówiąc już o porównywaniu ofert pomiędzy bankami.

Ponadto, przy zastosowaniu analogii do składek ubezpieczeniowych płaconych nie w marży, ale jako część w racie, należałoby przyjąć, że też nie można od nich pobierać oprocentowania. Idąc dalej, należałoby uznać, że ubezpieczenie, które oparte jest o podwyższoną marżę nie może funkcjonować, bo nie mogą funkcjonować dwie zasady, gdzie jedna pozwala ubezpieczenie oprocentować, a inne nie, pewna konsekwencja powinna być zachowana. Jeśli podejście regulatora byłoby takie, że ubezpieczenie nie może być oprocentowane to wywołałoby to rewolucję w umowach zawartych przez banki z ubezpieczycielami.

Biorąc powyższe pod uwagę, wydaje się, że najbardziej optymalnym byłoby przyjęcie następującego rozwiązania: włączenie kosztu opłat, prowizji, ewentualnych kosztów ubezpieczeń do kwoty kredytu i udostępnienie całej kwoty kredytobiorcy w ten sposób, że klient w umowie kredytowej składa dyspozycję, iż określona część całkowitej kwoty kredytu zostanie przez bank potrącona na rzecz zaspokojenia roszczenia banku/wskazanej strony trzeciej umowy (dewelopera/ubezpieczyciela). W opinii Fundacji, takie rozwiązanie spełnia wymóg ustawy, a w szczególności Art. 5 pkt. 8 i 10 Ustawy. Dla zapewnienia przejrzystości informacji, przekazując informację o całkowitej kwocie kredytu wskazane byłoby wyspecyfikowanie informacji o kwocie kredytu, która ma być wypłacona konsumentowi i o kwocie kredytu zadysponowanego na pokrycie opłat. Należałoby też odwołać się do odpowiednich rubryk Formularza, wskazując, że chodzi o te same pozycje kosztów/opłat – aby klient nie odniósł wrażenia, że ten sam koszt uiszcza dwukrotnie.

**16) JAK NALEŻY PODEJŚĆ DO SKŁADKI, KTÓRA JEST UJĘTA W MARŻY, KIEDY WIADOMO, ZE W KAŻDYM MIESIĄCU TA WYSOKOŚĆ BĘDZIE INNA? CZY W ZWIĄZKU Z TYM NALEŻAŁOBY WYLICZYĆ ŚREDNIOMIESIĘCZNĄ SKŁADKĘ Z UWZGLĘDNIENIEM OKRESU JEJ POBIERANIA?**

Wydaje się, że optymalnym rozwiązaniem byłoby przekazanie zarówno informacji o jego konstrukcji (tj. wskazanie że np. stosuje się marżę podwyższoną o daną wartość do określonego momentu) oraz wskazanie przykładowego kosztu miesięcznego tegoż ubezpieczenia (przykładowy koszt wynikający z podwyższonej marży przypadający na jeden miesiąc wynosi ....). Podobnie jak informacje o wysokości rat, takie informacje byłyby oczywiście udzielane w oparciu o aktualne warunki.

.....



**Formularz Informacyjny dotyczący kredytu zabezpieczonego hipoteką  
- projekt wdrożeniowy, przedstawiony przez  
Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego.**

**PROPOZYCJA WYPEŁNIENIA FORMULARZA INFORMACYJNEGO**

**1. Imię, nazwisko (nazwa) i adres (siedziba) kredytodawcy lub pośrednika kredytowego**

<b>Kredytodawca:</b>	Dane identyfikacyjne: <span style="float: right;"><i>Rekomendacje wdrożeniowe Fundacji</i></span>
	(Adres, z którego ma korzystać konsument) <span style="float: right;"><i>(osoba prowadząca: A. Nierodka uzgodnienia: eksperci gremiów Fundacji)</i></span>
Adres:	
(siedziba)	
Numer telefonu:	
Adres poczty elektronicznej:	
Numer faksu:	
Adres strony internetowej:	
<b>Pośrednik kredytowy:*</b>	Dane identyfikacyjne:
	(Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres:	
(siedziba)	
Numer telefonu:	
Adres poczty elektronicznej:	
Numer faksu:	
Adres strony internetowej:	



## 2. Opis głównych cech kredytu

<b>Arkusze Informacyjny</b>		Rekomendacje wdrożeniowe Fundacji
<b>Rodzaj kredytu</b>		np. <b>Kredyt hipoteczny</b>
<b>Całkowita kwota kredytu</b>  Warunki przeliczenia całkowitej kwoty kredytu na inną walutę:		np. <b>300 000 złotych</b>
<p>– w przypadku kredytów indeksowanych w walucie innej niż waluta polska należy wskazać kwotę kredytu w tej walucie obliczoną na dzień udzielenia informacji:</p> <p>– zmiana kursu waluty oraz stopy oprocentowania może mieć następujący wpływ na całkowitą kwotę kredytu oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych:</p> <p>– zasady ustalania wysokości spreadu walutowego:</p>		<p><b>Do przeliczenia zastosować: kurs sprzedaży (bankowy)</b></p> <p>– Informacja przekazywana w oparciu o model [por. Aktualizacje przygotowywane przez Fundację]</p> <p>np. Zaciągając kredyt złotowy w wysokości 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 6,2% → miesięczna rata wynosiłaby 2.449,80 zł Zaciągając kredyt denominowany we franku szwajcarskim, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 4,0% → miesięczna rata wynosiłaby 1.948,20 zł. Zaciągając kredyt denominowany w euro, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 3,9% → miesięczna rata wynosiłaby 1.924,82 zł.</p> <p>Zasady ustalania wysokości spreadu walutowego opisowo, np.:</p> <p>a) <math>\text{spread} = (\text{k.sprzed.} - \text{k.kupna}) / \text{kurs sprzed}</math> lub b) <math>\text{spread} = (\text{k.sprzed.} - \text{k.kupna}) : (\text{k.sprzed.} + \text{k.kupna}) / 2</math></p> <p>Podać zasady ustalania bankowych kursów kupna/sprzedaży Wpływ spreadu walutowego na wysokość kredytu oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych - informacja przekazywana w oparciu o model [por. Aktualizacje przygotowywane przez Fundację]:</p> <p>Zaciągając kredyt denominowany we franku szwajcarskim, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 4,0% → miesięczna rata wynosiłaby BEZ SPREADU 1.909,66 zł, ZE SPREADEM: 2.027,81 zł.</p> <p>Zaciągając kredyt denominowany w euro, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 3,9% → miesięczna rata wynosiłaby BEZ SPREADU 1.886,67 zł, ZE SPREADEM: 1.991,38 zł.</p>



<p>- wpływ spreadu walutowego na wysokość kredytu oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych:</p> <p>– miejsce i sposób dostępu do informacji o wysokości spreadu walutowego stosowanego przez kredytodawcę:</p>		<p><b>Informacja o wysokości spreadu walutowego stosowanego przez kredytodawcę jest dostępna: np. na stronie www Banku</b></p>
<p><b>Terminy i sposób wypłaty kredytu:</b></p>	<p>W jaki sposób i w jakim terminie otrzyma Pan/Pani środki pieniężne</p>	<p><b>Kredyt zostanie wypłacony na rachunek wskazany w Umowie;</b> <b>lub: Kredyt zostanie wypłacony jednorazowo bądź w transzach</b></p>
<p><b>Czas obowiązywania umowy</b></p>	<p>– czas, na jaki kredyt zostanie Panu/Pani udzielony: – możliwości udzielenia karencji w spłacie kredytu: Tak/nie – zasady udzielenia karencji w spłacie kredytu:</p>	<p><b>- termin:</b></p> <p><b>max okres udzielenia karencji wynosi: X dni</b></p>
<p><b>Wkład własny</b></p>	<p>Tak/nie – wysokość wkładu własnego:</p>	<p><b>Wymagany wkład własny wynosi X% wartości nieruchomości lub wysokości kosztu nabycia/budowy nieruchomości.</b></p> <p><b>Koszt wymaganego ubezpieczenia brakującego wkładu własnego wynosi X zł.</b></p>
<p><b>Zasady i termin spłaty kredytu</b></p>	<p>– należy wskazać, czy raty są malejące czy równe</p> <p>– należy przekazać konsumentowi tabelę, która w szczególności określa: wysokość rat liczbę rat zestawienie płatności rat miesięcznych za pierwszy rok skazanie przynajmniej jednej raty kredytu dla każdego roku w czasie obowiązywania umowy część spłacanego kapitału część spłacanych odsetek część kapitału pozostałego do spłaty część kapitału i odsetek (Jeżeli kredyt zabezpieczony hipoteką ma zmienną stopę oprocentowania tabela powinna zawierać informację, że ma wyłącznie charakter poglądowy)</p>	<p><b>Opisowo:</b> <b>Kredyt spłacany jest w ratach... (malejących/równych).</b> <b>[Sugerujemy używać raczej słów „raty równe”, a nie „raty annuitetowe”].</b></p>
<p><b>Całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta</b></p>	<p>– całkowita kwota kredytu: – całkowity koszt kredytu: – całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta:</p>	<p><b>Całkowita kwota kredytu: Podać kwotę kredytu (kredytowana prowizja za udzielenie kredytu/marże itd. stanowi koszt kredytu, tu należy wskazać tę część kredytu, która jest wypłacona konsumentowi!).</b></p> <p><b>Całkowity koszt kredytu (jeżeli prowizje/marże/ubezpieczenia są kredytowane – dolicza się je w tej pozycji): Podać kwotowo koszt</b></p>



		<p>kredytu;</p> <p><b>UWAGA: w koszcie NIE podaje się spreadu walutowego (może wystąpić, ale nie musi – zgodnie z decyzją podjętą przez konsumenta).</b></p> <p><b>Całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta: suma powyższych wielkości.</b></p>
<b>Wymagane zabezpieczenia kredytu</b>	– rodzaj zabezpieczenia kredytu:	

### 3. Koszty kredytu

Arkusz Informacyjny		Rekomendacje wdrożeniowe Fundacji
<b>Stopa oprocentowania kredytu</b>	<p>– stopa oprocentowania kredytu:</p> <p>– zasady ustalania wysokości stopy oprocentowania kredytu:</p> <p>– warunki zmiany stopy oprocentowania kredytu z podaniem indeksu lub stopy referencyjnej mającej zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu:</p> <p>– marża:</p> <p>– wszystkie stosowane stopy procentowe w czasie obowiązywania umowy: (Jeżeli umowa o kredyt zabezpieczony hipoteką przewiduje różne stopy oprocentowania)</p>	<p><b>Podać wartość nominalną stopy oprocentowania</b></p> <p>Zasady ustalania oprocentowania kredytu: podać opisowo: <b>Stopa zmienna / stała</b></p> <p>Zasady ustalania zmian oprocentowania kredytu – podać opisowo, np. <b>Wibor 3M / LIBOR 6M, aktualizowana w dniu ... / raz na kwartał w dniu / codziennie / itd.</b></p> <p><b>Marża wynosi X %</b></p>
<b>Koszty jednorazowe</b> (Należy podać informacje o kosztach jednorazowych, które ponosi konsument w związku z zawarciem umowy o kredyt w szczególności koszty administracyjne związane z zawarciem i zmianą umowy o kredyt, koszty ustanowienia zabezpieczeń, koszt wyceny nieruchomości itp. Jeżeli koszt jest znany kredytodawcy należy podać jego wysokość. W innej sytuacji, należy poinformować o konieczności poniesienia przez konsumenta takiego kosztu)		<p><b>Podać koszty jednorazowe – kwotowo wg kategorii (wykreślić, jeśli nie występuje):</b></p> <p><b>Koszty związane z zawarciem umowy: opłata za rozpatrzenie wniosku</b></p> <p><b>Opłata za uruchomienie kredytu</b></p> <p><b>Koszty związane ze zmianą umowy: koszt aneksu</b></p> <p><b>Koszt wyceny nieruchomości</b></p> <p><b>Koszt wpisu hipoteki do księgi wieczystej</b></p> <p><b>PCC</b></p> <p><b>Ubezpieczenie (jeśli nie jest kosztem okresowym); w tym: ubezpieczenie na życie, ub. nieruchomości, ub. pomostowe, ub. niskiego wkładu własnego, ub. od utraty pracy, inne</b></p> <p><b>INNE kategorie kosztów – podać katalog</b></p>
<b>Koszty okresowe</b>	<p>Tak/nie</p> <p>– obowiązek zawarcia umowy dodatkowej w szczególności umowy ubezpieczenia: Tak/nie</p> <p>– rodzaj ubezpieczenia oraz</p>	<p><b>Podać koszty okresowe – kwotowo wg kategorii (wykreślić, jeśli nie występuje):</b></p> <p><b>Koszt i rodzaj ubezpieczenia – podać jeśli nie uwzględniono</b></p>



	<p>jego koszt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– obowiązek skorzystania z usługi dodatkowej: Tak/nie</li> <li>– rodzaj usługi dodatkowej oraz jej koszt:</li> <li>– inne koszty ponoszone przez konsumenta powtarzalne w okresie kredytowania: Tak/nie (Należy podać inne koszty powtarzalne ponoszone przez konsumenta, jeżeli koszt jest znany kredytodawcy należy podać jego wysokość oraz okres, w jakim występuje lub poinformować o konieczności poniesienia przez konsumenta takiego kosztu)</li> </ul>	<p>wyżej jako koszt jednorazowy. Ubezpieczenia podać wg katalogu powyżej</p> <p>Produkty oferowane w ramach cross-sellingu – podać koszty kwotowo.</p> <p>Inne koszty - podać kwotowo wg katalogu, np.: Kontrola inwestycji INNE – podać katalog</p>
<p><b>Warunki, na jakich koszty związane z umową o kredyt mogą ulegać zmianie</b></p> <p>(Należy podać informacje o wszystkich kosztach takich jak np. możliwości podwyższenia marży kredytu do czasu dokonania prawomocnego wpisu hipoteki do księgi wieczystej)</p>		<p>Podniesienie marży do czasu wpisu do księgi wieczystej: o X punktu procentowego</p>
<p><b>Skutek braku płatności</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– stopa oprocentowania zadłużenia przeterminowanego:</li> <li>– w przypadku braku płatności może Pan/Pani zostać obciążony/a następującymi opłatami:</li> </ul>	<p>Oprocentowanie zadłużenia przeterminowanego wynosi X% [podać kwotowo]</p> <p>Koszt monitu wynosi X zł [podać kwotowo]</p>

#### 4. Pozostałe informacje:

<p><b>Odstąpienie od umowy</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ma Pan/Pani prawo do odstąpienia od umowy: Tak/nie</li> <li>– sposób odstąpienia od umowy: Na piśmie</li> <li>– termin: W terminie X dni od daty zawarcia umowy.</li> </ul>
<p><b>Splata kredytu przed terminem określonym w umowie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ma Pan/Pani prawo do spłaty kredytu przed terminem określonym w umowie: Tak/nie</li> <li>– warunki spłaty kredytu przed terminem w całości lub w części: Złożenie pisemnego oświadczenia w terminie X dni przed terminem spłaty.</li> </ul>



	- termin:
<b>Uprawnienie kredytodawcy do zastrzeżenia prowizji za spłatę kredytu przed terminem</b>	W przypadku spłaty kredytu przed terminem określonym w umowie poniesie Pan/Pani następujące koszty: <a href="#">X % kwoty pozostającej do spłaty</a>
<b>Informacje końcowe</b>  (Należy podać informacje wskazujące w szczególności, że: - arkusz nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego - dane liczbowe podano w arkuszu na podstawie informacji udzielonych przez konsumenta, które nie zostały zweryfikowane przez kredytodawcę lub pośrednika kredytowego - dane zawarte w arkuszu mogą podlegać zmianie wraz ze zmianą warunków rynkowych - informacje podane są na moment jego wydania konsumentowi)	Formularz Informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.  Dane podane w Formularzu Informacyjnym zostały przygotowane na podstawie <a href="#">Oświadczenia konsumenta</a> i nie zostały zweryfikowane przez bank.  Informacje przekazane przez bank w Formularzu Informacyjnym mogą podlegać zmianie wraz ze zmianą warunków rynkowych.  Informacje przekazane przez bank w Formularzu Informacyjnym są aktualne na moment jego wydania w dniu.....

Sporządzono:

**Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego**  
z uwzględnieniem eksperckich konsultacji Grupy Roboczej Ochrona Konsumenta  
i obiegowo: Rada Programowa i Zarząd Fundacji

Warszawa, 08/12/2011

.....

*Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego będzie kontynuowała prace mające na celu wypracowanie modelowych procedur spełniających obowiązki banków, wynikających z przepisów nadzorczych i ustawowych. Jesteśmy otwarci na dalszą wymianę poglądów z przedstawicielami sektora bankowego w celu identyfikacji kwestii problematycznych z punktu widzenia Banku.*

Kontakt:

Agnieszka Nierodka

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego  
ul. Nobla 29b, 03-930 Warszawa  
[fundacja@ehipoteka.pl](mailto:fundacja@ehipoteka.pl)  
tel. 022 870 83 60