

Fundacja Hipoteczna przekazała MF stanowisko do projektu Ustawy o kredycie hipotecznym.

W dniu 20/06/2016 Fundacja przekazała Ministerstwu Finansów swoje stanowisko do projektu Ustawy o kredycie hipotecznym.

Główne uwagi, zgłoszone przez FKH do projektu ustawy, dotyczyły kwestii, które mogłyby szczególnie negatywnie wpłynąć na biznes hipoteczny w Polsce:

- istnieje konieczność precyzyjnego sformułowania zakresu ustawy (np. w obecnym jej brzmieniu spod regulacji wyłączone są pożyczki hipoteczne!);
- zbyt szeroki katalog obowiązków informacyjnych – niektóre ujawnienia mogą w naszej ocenie naruszać tajemnicę przedsiębiorstwa – np. te dot. obowiązku ujawniania szczegółów metodologii badania zdolności kredytowej, ustalania wynagrodzenia personelu czy publikacji wzorców umów;
- wprowadzenie zbyt krótkiego - tylko 12M - okresu, w czasie którego można pobrać prowizję za wcześniejszą spłatę kredytu;
- zbyt krótkie vacatio legis (tylko 30 dni) oraz okres, kiedy można korzystać z dotychczasowego Formularza Informacyjnego (tylko do końca 2017 r., podczas gdy MCD dozwala na ich stosowanie do marca 2019r.);
- nieprecyzyjne przepisy dot. windykacji należności oraz egzekucji z hipoteki – m.in. zobowiązanie banku do restrukturyzacji kredytu nawet w przypadku braku współpracy ze strony klienta czy de facto zamrożenie możliwości przeprowadzenia egzekucji przez pierwsze 6M od stwierdzenia braku obsługi kredytu przez klienta;

W dalszej kolejności, FKH weźmie udział w konferencji uzgodnieniowej, zorganizowanej przez MF w zakresie ustawy hipotecznej.

[Prace nad Ustawą hipoteczną na Mapie Kredytu Hipotecznego](#)

Przedstawiciele Fundacji uczestniczyli w posiedzeniu vdp Runder Tisch

W dniach 8-9 czerwca 2016 Fundacja uczestniczyła w warsztacie prawnoporównawczym jakości prawa zabezpieczeń hipotecznych w Europie.

Przedmiotem szczególnie rozpatrywanym w kontekście zagrożeń efektywności hipotek była implementacja zapisów dyrektywy hipotecznej odnośnie do prawa zwolnienia z długu konsumentów mających problem z obsługą kredytów, poprzez przekazanie bankowi tytułu do kredytowanej nieruchomości.

W dn. 15 kwietnia 2016, w odniesieniu do zalecenia dyrektywy, Rumunia przyjęła specjalną ustawę przyznającą konsumentom prawo (pod pewnymi warunkami) do zwolnienia się z całości długu poprzez przekazanie bankowi tytułu do nieruchomości na której ustanowiona była hipoteka. Bank, zgodnie z nowymi przepisami, musi notarialnie przyjąć nieruchomość i złożyć oświadczenie o zwolnieniu z długu, zrzeczeniu się wszystkich roszczeń w stosunku do kredytobiorcy. Przywilej kredytobiorców dotyczy nieruchomości o wartości powyżej 250 tys. euro. Rozwiązania te zachwiały postrzeganiem wartości zabezpieczenia hipotecznego wymagań kapitałowych, warunków nowych kredytów hipotecznych oraz ocen ratingowych uwzględniających portfele hipoteczne banków w Rumunii.

Jako krytyczne rozważanie postrzega się prawo wyboru przez klienta momentu i sposobu zwolnienia się z zobowiązania poprzez zwrot nieruchomości, nawet poniżej wartości pozostałego do spłaty długu, przyznanie zainicjowania tego uprawnienia współdłużnikom, a również gwarantom kredytu. Ponadto prawo przyznano do kredytów udzielanych po wejściu w życie ww. ustawy oraz do istniejącego portfela



Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



udzielonych kredytów z działaniem wstecznym co do zawartych umów kredytowych.

Rozwiązania wprowadzające konstrukcję podobną, tzw. *datio in solutum* - obowiązującą od czasu kryzysu mieszkaniowego również w Hiszpanii.

Eksperti międzynarodowi w ramach warsztatu 'okrągłego stołu praw hipotecznych' w tym Fundacja, opracowują rekomendację przestrzegającą przed implementacją ustawowego *datio in solutum* na tle wdrażania dyrektywy hipotecznej, zwłaszcza ze świadomością negatywnych skutków na przykładzie Hiszpanii i Rumunii.

Fundacja Hipoteczna przekazała do Min. Rolnictwa stanowisko dot. hipotek rolnych

W związku z problemami, jakie powstały z ustanawianiem zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomościach rolnych, FKH przedstawiła Min. Rolnictwa propozycję nowelizacji brzmienia art. 68 ust 2a UKWiH.

Uwagi zgłoszone przez Fundację dotyczyły:

- nieściśłości dot. terminu „suma hipoteki”, użytego w obecnym brzmieniu regulacji,
- konieczność ustalenia wartości nieruchomości na dzień ustanowienia hipoteki,
- kluczowych wątpliwości na tle nieuwzględnienia w przepisach przypadku, gdy hipoteka zabezpiecza kredyt na budowę domu na nieruchomości rolnej,
- wątpliwości dot. obowiązku przeprowadzenia wyceny nieruchomości także w sytuacji ustanowienia na nieruchomości hipoteki przymusowej.

W celu rozwiązania ww. problemów, FKH wypracowała alternatywne brzmienie przepisu art. 68 ust 2a – stanowisko zostało przesłane do Ministra Rolnictwa.

Zgodnie z naszymi wstępnymi ustaleniami, na początku czerwca br. pod obrady Sejmu trafić

ma projekt nowelizacji ustawy o ziemi. W projekcie przewiduje się wyłączenie stosowania art. 68 ust 2a wobec działek mniejszych niż 0,3ha, przepis art. 68 ust 2a stanowić ma, że suma hipoteki nie będzie mogła przewyższać kwoty kredytu wraz z jego kosztami, do wniosku o wpis w KW nie będzie konieczny operat (wystarczy oświadczenie banku), ponadto: rozszerzony będzie katalog podmiotów mogących nabycie nier. rolnej w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym.

[Stanowiska Fundacji na Mapie Hipotecznej](#)

Posiedzenie Grupy Roboczej Ramy Prawne

W dniu 23 czerwca 2016 obradowała Grupa Robocza Ramy Prawne dla kredytu hipotecznego.

Podczas posiedzenia przedyskutowano m.in. następujące wątki:

1. Możliwość zabezpieczenia jednej wierzytelności kilkoma hipotekami (na skutek pierwotnego ukształtowania takiego zabezpieczenia bądź wobec podziału hipoteki przez wierzyciela),
2. Możliwość dokonania podziału hipoteki łącznej obciążającej kilka nieruchomości w celu uzyskania stanu, w którym każda nieruchomość obciążona uprzednio hipoteką łączną zostanie obciążona hipoteką nie mającą charakteru łącznego,
3. Wpisanie rozszczenia o wpis hipoteki (na nieruchomości rolnej) - jako forma zabezpieczenia kredytu udzielonego na okres dłuższy niż rok,
4. Sprzedaż nieruchomości rolnej w egzekucji, gdy ma ona charakter rolnej,
5. Ustawa o lasach, podsumowanie i wskazanie różnic z reżimem rolnym,
6. Działania notariusza w elektronicznym postępowaniu wieczystoksięgowym.



Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski





Kolejna emisja listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego.

W dniu 15/06/2016 PKO Bank Hipoteczny wyemitował listy zastawne na kwotę 500 mln zł.

Listy są oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej - WIBOR 3M + 0,59 p.p. Termin wykupu najnowszej emisji został ustalony na 5 lat + 1 dzień, rating emisji Aa3.

[Więcej info o emisji PKO BH](#)

KNF o sytuacji banków w 2015 r.

W opublikowanym ostatnio raporcie, KNF podkreśla, że sytuacja banków w 2015 r. pozostała stabilna, zaś w sektorze kredytów mieszkaniowych odnotowano umiarkowany wzrost.

Z drugiej strony, KNF po raz kolejny zwraca uwagę na niewłaściwe praktyki kredytowe niektórych banków w obszarze kredytów mieszkaniowych, w tym: (i) niedoszacowanie ryzyka stopy % (5 banków przyjmuje do kalkulacji zdolności kredytowej bufor stopy procentowej na poziomie 1% bądź niższym!), (ii) nadmierne wydłużanie okresu kredytowania (9 banków akceptuje max wiek ostatecznej spłaty kredytu na poziomie 75 lat i więcej), (iii) zaniżanie kosztów utrzymania

klientów przy kalkulacji oceny zd. kredytowej (15 banków spośród 23 ankietowanych przyjmuje koszty utrzymania w W-wie poniżej minimum socjalnego). KNF wystosował w tej sprawie stosowne zalecenia do banków.

Jednocześnie KNF podkreśla, że – dla ograniczenia ryzyka w sektorze – pożądany byłby rozwój kredytów o stałym oprocentowaniu (przynajmniej w okresie 10-cio letnim).

[Raport KNF](#)

Kalendarium aktywności Fundacji

29/06/2016 - Posiedzenie VdP Runder Tisch – międzynarodowej Grupy prawniczej ds. jakości zabezpieczeń hipotecznych

05/07/2016 - FKH spotyka się z KNF w spr. wag ryzyka dla ekspozycji zabezp. na nieruchomościach

15/09/2016 - The Euromoney / ECBC Covered Bond Congress, Duesseldorf

29/09/2016 - Moody's 10th Annual Poland Credit Risk Conference

15-16/12/2016 – KONFERENCJA WIECZYSTOKSIĘGOWA



Członkowie
Rady
Programowej
Fundacji:



Bank Polski

