



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VIII kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM-10-175-16

## **Druk nr 1210 cz. I**

Warszawa, 10 stycznia 2017 r.

Pan  
Marek Kuchciński  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

*Szanowny Panie Marszałku*

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami** z projektami aktów wykonawczych.

Projekt ma na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Jednocześnie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Rozwoju i Finansów.

*Z poważaniem*

(-) Beata Szydło

## U S T A W A

z dnia

### **o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami<sup>1), 2)</sup>**

#### Rozdział 1

#### **Przepisy ogólne**

**Art. 1.** Ustawa określa:

- 1) zasady i tryb zawierania umów o kredyt hipoteczny;
- 2) prawa i obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny oraz prawa i obowiązki konsumenta, kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta w związku z zawartą umową o kredyt hipoteczny;
- 3) skutki uchybienia przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta obowiązkom, o których mowa w pkt 2;
- 4) zasady i tryb sprawowania nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

**Art. 2.** Ustawy nie stosuje się do:

- 1) umowy o kredyt hipoteczny udzielany przez pracodawcę pracownikom w ramach jego działalności dodatkowej, o ile kredyt jest nieoprocentowany lub oprocentowany według rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania niższej od powszechnie stosowanej na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa;
- 2) umowy o kredyt hipoteczny, w przypadku której kredyt jest udzielany bez oprocentowania i opłat, z wyjątkiem opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z zabezpieczeniem kredytu;

---

<sup>1)</sup> Niniejsza ustawa w zakresie swojej regulacji wdraża dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającą dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. Urz. UE L 60 z 28.02.2014, str. 34, Dz. Urz. UE L 246 z 23.09.2015, str. 11 oraz Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1).

<sup>2)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, ustawę z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej, ustawę z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym, ustawę z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych, ustawę z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim oraz ustawę z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym.

- 3) umowy o kredyt hipoteczny w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym, który musi być spłacony w terminie jednego miesiąca;
- 4) umowy o kredyt hipoteczny będącej wynikiem ugody sądowej oraz ugody będącej wynikiem postępowania w sprawie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich, o którym mowa w ustawie z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich (Dz. U. poz. 1823);
- 5) umowy o kredyt hipoteczny dotyczącej odroczonej spłaty – bez żadnych opłat – istniejącego zadłużenia, z wyjątkiem umowy o kredyt hipoteczny, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu hipotecznego lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu hipotecznego zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną;
- 6) umowy o odwrócony kredyt hipoteczny w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. z 2016 r. poz. 786);
- 7) umowy o kredyt niezabezpieczony hipoteką przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej.

**Art. 3.** 1. Przez umowę o kredyt hipoteczny rozumie się umowę, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczony na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego:

- 1) nabycia lub utrzymania prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także ich budowy, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 2) nabycia lub utrzymania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) nabycia lub utrzymania prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części;
- 4) nabycia lub utrzymania udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej.

2. Za umowę o kredyt hipoteczny uważa się w szczególności:

- 1) umowę pożyczki,
- 2) umowę kredytu w rozumieniu art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2016 r. poz. 1988, 1948, 1997 i 2260),

- 3) umowę o odroczeniu konsumentowi terminu spełnienia świadczenia pieniężnego,
- 4) umowę o kredyt, w której kredytodawca zaciąga zobowiązanie wobec osoby trzeciej, a konsument zobowiązuje się do zwrotu kredytodawcy spełnionego świadczenia,
- 5) umowę o kredyt odnawialny

– o ile spełniają warunki określone w ust. 1.

**Art. 4.** Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) konsument – konsument w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, 585, 1579 i 2255);
- 2) kredytodawca:
  - a) bank krajowy w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe,
  - b) oddział banku zagranicznego w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 20 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe,
  - c) instytucja kredytowa w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 17 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe prowadząca działalność transgraniczną w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 21 tej ustawy,
  - d) oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe,
  - e) spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa, o której mowa w ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1910, 1948 i 1997)– które w zakresie swojej działalności gospodarczej udzielają lub dają przyrzeczenie udzielenia konsumentowi kredytu hipotecznego;
- 3) pośrednik kredytu hipotecznego – przedsiębiorca w rozumieniu art. 43<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, niebędący kredytodawcą, który w ramach wykonywanej działalności gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej:
  - a) przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt hipoteczny lub
  - b) udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż wymienione w lit. a, polegające na obsłudze dokumentów, w związku z umowami o kredyt hipoteczny, lub
  - c) zawiera z konsumentami umowy o kredyt hipoteczny w imieniu kredytodawcy;

- 4) pośrednictwo kredytu hipotecznego – wykonywanie czynności, o których mowa w pkt 3;
- 5) powiązany pośrednik kredytu hipotecznego – pośrednik kredytu hipotecznego, który działa w imieniu i na rzecz:
  - a) wyłącznie jednego kredytodawcy,
  - b) wyłącznie jednej grupy kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji do celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 i 2255),
  - c) określonej liczby kredytodawców lub grup kredytodawców, o których mowa w lit. b, które nie stanowią co najmniej połowy liczby kredytodawców funkcjonujących na rynku usług świadczonych w zakresie udzielania kredytów hipotecznych;
- 6) agent – przedsiębiorca w rozumieniu art. 43<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, wykonujący czynności, o których mowa w pkt 3, występujący w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu hipotecznego;
- 7) personel kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta:
  - a) pracownik kredytodawcy lub pośrednika kredytu hipotecznego w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2016 r. poz. 1666, 2138 i 2255), bezpośrednio zaangażowany w czynności objęte ustawą lub uczestniczący w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych ustawą,
  - b) pracownik agenta w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy, bezpośrednio zaangażowany w czynności objęte ustawą lub uczestniczący w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych ustawą,
  - c) osoba fizyczna, która bezpośrednio zarządza lub sprawuje bezpośredni nadzór nad osobami, o których mowa w lit. a lub b,
  - d) osoba fizyczna, która świadczy usługi na rzecz kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta, wykonując czynności, o których mowa w lit. a lub b, na podstawie umowy cywilnoprawnej;
- 8) całkowity koszt kredytu hipotecznego – wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, w szczególności:
  - a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże, jeżeli są znane kredytodawcy,

- b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu hipotecznego lub do uzyskania go na oferowanych warunkach
- z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez konsumenta;
- 9) całkowita kwota kredytu hipotecznego – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt hipoteczny, a w przypadku umowy o kredyt hipoteczny, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty, suma wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt hipoteczny;
- 10) całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta – suma całkowitego kosztu kredytu hipotecznego i całkowitej kwoty kredytu hipotecznego;
- 11) stopa oprocentowania kredytu hipotecznego – stopa oprocentowania wyrażona jako stałe lub zmienne oprocentowanie stosowane do wypłaconej kwoty na podstawie umowy o kredyt hipoteczny w stosunku rocznym;
- 12) stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego – stopa oprocentowania określona wyłącznie w umowie o kredyt hipoteczny, przy wykorzystaniu określonej stałej wartości procentowej wyrażonej na okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny lub w poszczególnych okresach obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny;
- 13) rzeczywista roczna stopa oprocentowania – całkowity koszt kredytu hipotecznego ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu hipotecznego w stosunku rocznym;
- 14) umowa o kredyt hipoteczny zawierana na odległość – umowa o kredyt hipoteczny będąca umową zawartą na odległość w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. poz. 827, z 2015 r. poz. 1854 oraz z 2016 r. poz. 615 i 1823);
- 15) bazy danych – zbiory danych prowadzone dla celów oceny zdolności kredytowej przez instytucje, o których mowa w art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, oraz biura informacji gospodarczej, o których mowa w ustawie z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych

gospodarczych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1015 i 1188, z 2015 r. poz. 396 oraz z 2016 r. poz. 1948);

- 16) ocena zdolności kredytowej – ocena zdolności konsumenta do spłaty zaciągniętego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, w terminach określonych w umowie o kredyt hipoteczny, dokonywana przez kredytodawcę;
- 17) trwały nośnik – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych konsumentowi w związku z umową o kredyt hipoteczny, przez czas odpowiedni do celów, jakim informacje te służą, oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmienionej postaci;
- 18) sprzedaż wiązana – oferowanie lub zawieranie umowy o kredyt hipoteczny w pakiecie z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, gdy umowa o kredyt hipoteczny nie jest dla konsumenta dostępna oddzielnie bez takich produktów lub usług;
- 19) sprzedaż łączona – oferowanie lub zawieranie umowy o kredyt hipoteczny wraz z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, gdy umowa o kredyt hipoteczny jest dla konsumenta dostępna również bez tych produktów lub usług, w tym na innych warunkach niż wraz z tymi produktami lub usługami;
- 20) umowa o kredyt hipoteczny w walucie obcej – umowa o kredyt hipoteczny, w której kredyt hipoteczny jest:
  - a) denominowany w walucie innej niż waluta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których dany kredyt hipoteczny ma zostać spłacony, lub w walucie innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym dany konsument ma miejsce zamieszkania,
  - b) indeksowany do waluty innej niż waluta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których dany kredyt hipoteczny ma zostać spłacony, lub waluty innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym dany konsument ma miejsce zamieszkania, lub
  - c) wypłacany i spłacany w walucie innej niż waluta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których dany kredyt hipoteczny ma zostać spłacony, lub w walucie innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym dany konsument ma miejsce zamieszkania;
- 21) wartość rynkowa nieruchomości – wartość rynkowa nieruchomości w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271, 1579 i 2260);

- 22) nieruchomość – nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny oraz samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892);
- 23) usługi doradcze – rekomendacje przedstawiane konsumentowi przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta w odniesieniu do co najmniej jednej umowy o kredyt hipoteczny, stanowiące usługę odrębną od udzielenia kredytu hipotecznego i od czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego;
- 24) usługa dodatkowa – usługa oferowana konsumentowi łącznie z umową o kredyt hipoteczny;
- 25) wskaźnik referencyjny – wskaźnik, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1);
- 26) macierzyste państwo członkowskie – państwo członkowskie, w którym kredytodawca lub pośrednik kredytowy ma odpowiednio siedzibę albo miejsce zamieszkania;
- 27) goszczące państwo członkowskie – państwo członkowskie inne niż macierzyste państwo członkowskie, w którym kredytodawca lub pośrednik kredytowy ma oddział lub świadczy usługi w zakresie kredytu hipotecznego;
- 28) państwo członkowskie – państwo członkowskie Unii Europejskiej.

**Art. 5.** Działalność gospodarcza, której przedmiotem jest udzielanie lub dawanie przyrzeczenia udzielenia konsumentowi kredytu hipotecznego, może być wykonywana wyłącznie przez kredytodawców.

**Art. 6.** 1. Kredyt hipoteczny może zostać udzielony wyłącznie w walucie lub indeksowany do waluty, w której konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w walucie udzielenia kredytu hipotecznego lub walucie, do której kredyt hipoteczny jest indeksowany.



2. W przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej kredytodawca, na wniosek konsumenta, jest obowiązany dokonać zmiany waluty umowy o kredyt hipoteczny na inną walutę, jeżeli:

- 1) konsument uzyskuje w tej walucie większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w tej walucie, określoną w dniu dokonania ostatniej oceny zdolności kredytowej w odniesieniu do tej umowy o kredyt hipoteczny, lub
- 2) waluta ta jest walutą państwa członkowskiego, w którym konsument miał miejsce zamieszkania w dniu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny lub w którym ma miejsce zamieszkania w dniu złożenia wniosku.

3. Do zmiany, o której mowa w ust. 2, stosuje się średni kurs waluty ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu złożenia wniosku.

## Rozdział 2

### **Obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny**

**Art. 7.** 1. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego jest obowiązany:

- 1) zapewnić, aby wszelkie informacje o charakterze reklamowym i marketingowym dotyczące kredytów hipotecznych były jednoznaczne, rzetelne, zrozumiałe i widoczne oraz nie wprowadzały konsumenta w błąd;
- 2) nie stosować dwuznacznych i nieprecyzyjnych sformułowań mogących stwarzać u konsumenta fałszywe oczekiwania w zakresie dostępności lub całkowitego kosztu kredytu hipotecznego;
- 3) zapewnić, aby czcionka oraz czas, w jakim są wyświetlane wszelkie informacje o charakterze reklamowym i marketingowym, umożliwiały odczytanie tych informacji przez konsumenta.

2. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego zawierających dane dotyczące całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, w szczególności stopę oprocentowania, podaje konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny:

- 1) firmę (nazwę) kredytodawcy lub, w stosownych przypadkach, firmę pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta;

- 2) stopę oprocentowania kredytu hipotecznego, w tym wskazanie, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, zmienna, czy też stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z wyodrębnieniem wszystkich opłat uwzględnianych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego;
- 3) całkowitą kwotę kredytu hipotecznego;
- 4) rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, którą umieszcza się w materiałach reklamowych w miejscu co najmniej tak widocznym jak informacje dotyczące stopy oprocentowania;
- 5) czas obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny;
- 6) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta;
- 7) informację, czy dana umowa o kredyt hipoteczny będzie wymagała zabezpieczenia wiarytelności wynikającej z tej umowy hipoteką lub zabezpieczenia prawem związanym z nieruchomością mieszkalną;
- 8) wysokość i liczbę rat do spłaty;
- 9) informację zawierającą ostrzeżenie, że wahania kursu wymiany walut mogą mieć wpływ na kwotę do zapłaty przez konsumenta – w przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej.

3. Informacje, o których mowa w ust. 2, podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane dotyczące całkowitego kosztu kredytu hipotecznego.

4. W przypadku kredytu hipotecznego w walucie obcej kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w reklamach dotyczących tego kredytu podaje w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informację, że wahania kursu wymiany walut mogą mieć wpływ na całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta.

5. W przypadku reklamy kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany do zamieszczenia w niej w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informacji o ryzyku zmiany stopy procentowej.

6. Jeżeli do uzyskania kredytu hipotecznego lub uzyskania go na warunkach określonych w reklamie niezbędne jest zawarcie umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia, a nie jest możliwe określenie z góry kosztu takiej umowy, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent podaje konsumentowi w sposób

zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informację o tym obowiązku wraz z rzeczywistą roczną stopą oprocentowania.

7. Pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego podaje konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny:

- 1) zakres umocowania do dokonywania czynności faktycznych lub prawnych;
- 2) informację, czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązany z pośrednikiem kredytu hipotecznego.

8. W przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego współpracuje z kredytodawcami, pośrednik ten przekazuje konsumentowi informację o firmach (nazwach) kredytodawców, z którymi współpracuje.

9. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego innych niż reklamy, o których mowa w ust. 2, podaje konsumentowi informację o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania.

10. Informację, o której mowa w ust. 9, podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie.

**Art. 8.** 1. Informacje, o których mowa w art. 7 ust. 2 pkt 2–7 oraz ust. 4 i 9, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent podaje na podstawie reprezentatywnego przykładu na trwałym nośniku lub na swojej stronie internetowej. Informacje, o których mowa w art. 7 ust. 2 pkt 2–7 oraz ust. 4 i 9, podawane w reklamie mogą odnosić się wyłącznie do reprezentatywnego przykładu.

2. Przy określaniu reprezentatywnego przykładu należy określić warunki umowy o kredyt hipoteczny, na których kredytodawca spodziewa się zawrzeć co najmniej dwie trzecie umów o kredyt hipoteczny przy uwzględnieniu w tych umowach średniego okresu kredytowania, całkowitej kwoty kredytu hipotecznego i częstotliwości występowania na rynku umów o kredyt hipoteczny.

**Art. 9.** 1. Kredytodawca nie może dokonywać sprzedaży związanej w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, chyba że sprzedaż związana dotyczy prowadzonego bezpłatnie rachunku płatniczego lub rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego, którego jedynym celem jest:

- 1) gromadzenie środków finansowych przeznaczonych na spłatę kredytu hipotecznego lub
- 2) obsługa kredytu hipotecznego, lub

3) zapewnienie kredytodawcy dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego w przypadku zaległości w spłacie tego kredytu hipotecznego.

2. Kredytodawca może wymagać od konsumenta zawarcia lub posiadania umowy ubezpieczenia dotyczącej umowy o kredyt hipoteczny lub przelewu wierzytelności z tej umowy ubezpieczenia na kredytodawcę, informując jednocześnie konsumenta o możliwości wyboru oferty dowolnego ubezpieczyciela, spełniającej minimalny zakres ubezpieczenia akceptowany przez kredytodawcę.

3. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca informuje konsumenta o wymogach, jakie musi spełnić umowa ubezpieczenia, o której mowa w ust. 2.

4. Kredytodawca może dokonywać sprzedaży łączonej w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny.

5. W przypadku oferowania sprzedaży łączonej kredytodawca jest obowiązany przekazać konsumentowi na trwałym nośniku informację, iż kredyt hipoteczny dostępny jest dla konsumenta również bez dodatkowych produktów lub usług finansowych.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, kredytodawca jednocześnie przekazuje konsumentowi formularz informacyjny, o którym mowa w art. 11 ust. 2, dotyczący oferty kredytu hipotecznego bez sprzedaży łączonej.

**Art. 10.** 1. Kredytodawcy, pośrednicy kredytu hipotecznego lub agenci są obowiązani udostępniać konsumentom w każdym czasie, na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej, precyzyjne i zrozumiałe informacje ogólne dotyczące umowy o kredyt hipoteczny, obejmujące co najmniej:

- 1) firmę (nazwę) oraz siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres podmiotu publikującego informację;
- 2) cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany;
- 3) formy zabezpieczenia, w tym wskazanie możliwości zlokalizowania zabezpieczenia w innym państwie członkowskim, o ile taka możliwość jest przewidziana;
- 4) okres, na jaki umowa o kredyt hipoteczny może być zawarta;
- 5) w przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których stosuje się jako odniesienie wskaźnik referencyjny – nazwy wskaźników referencyjnych i ich administratorów, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywę 2008/48/WE

i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014, oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta;

- 6) rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, zmienna, czy też stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką stałej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i stopy zmiennej, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta;
- 7) w przypadku umów o kredyt hipoteczny w walucie obcej, wskazanie danej waluty wraz z informacją o konsekwencjach denominowania lub indeksowania tego kredytu dla konsumenta oraz ryzyku walutowym związanym z tym kredytem;
- 8) reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania;
- 9) wskazanie możliwych innych kosztów nieuwjętych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które konsument może ponosić w związku z umową o kredyt hipoteczny, i prognozowaną maksymalną wysokość tych kosztów;
- 10) poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez kredytodawcę, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat;
- 11) opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego;
- 12) wskazanie, czy jest konieczna wycena nieruchomości i czy wiąże się to z kosztami dla konsumenta, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości, oraz wskazanie, kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości;
- 13) wskazanie usług dodatkowych, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt hipoteczny lub uzyskać go na reklamowanych warunkach, oraz, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być nabywane u usługodawcy innego niż kredytodawca;
- 14) ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewypełnienia zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny;
- 15) w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny dotyczy kredytu hipotecznego objętego wsparciem udzielanym ze środków publicznych, wskazanie warunków, kryteriów i ograniczeń oraz wymaganych dokumentów związanych z otrzymaniem takiego wsparcia.

2. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent nie może pobierać żadnych opłat od konsumenta za przekazywanie informacji w związku z obowiązkami informacyjnymi określonymi w ustawie.

**Art. 11.** 1. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany przekazać konsumentowi na trwałym nośniku zindywidualizowane informacje niezbędne do porównania kredytów hipotecznych dostępnych na rynku, oceny ich konsekwencji i podjęcia przez konsumenta świadomej decyzji dotyczącej zawarcia danej umowy o kredyt hipoteczny.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent przekazuje na formularzu informacyjnym dotyczącym kredytu hipotecznego, którego wzór określa załącznik nr 1 do ustawy. Formularz sporządza się zgodnie ze wskazówkami dotyczącymi wypełniania formularza informacyjnego kredytu hipotecznego stanowiącymi załącznik nr 2 do ustawy.

3. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent przekazuje formularz informacyjny, o którym mowa w ust. 2, konsumentowi niezwłocznie po otrzymaniu od konsumenta wymaganych informacji o jego potrzebach, sytuacji finansowej i osobistej, preferencjach oraz celach, nie później jednak niż przed złożeniem przez konsumenta wniosku, o którym mowa w art. 14 ust. 1.

4. Termin ważności informacji zawartych w formularzu informacyjnym, o którym mowa w ust. 2, wynosi co najmniej 14 dni. Informacje zawarte w formularzu informacyjnym, o którym mowa w ust. 2, są wiążące dla kredytodawcy, jeżeli w terminie jego ważności konsument złoży wniosek, o którym mowa w art. 14 ust. 1.

**Art. 12.** Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent może przekazać konsumentowi przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, na trwałym nośniku, dodatkowo inne dane niż określone w art. 11 ust. 1, łącznie z formularzem informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2.

**Art. 13.** W przypadku umowy o kredyt hipoteczny zawieranej na odległość, kredytodawca pośrednik kredytu hipotecznego lub agent przekazuje konsumentowi informacje, o których mowa w art. 11 ust. 1, przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny na formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2.

**Art. 14.** 1. W celu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny konsument występuje z wnioskiem do kredytodawcy.

2. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany przekazać konsumentowi decyzję w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego (decyzja kredytowa) na trwałym nośniku, w dwudziestym pierwszym dniu od dnia otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 1, w celu umożliwienia porównania warunków umów o kredyt hipoteczny oferowanych przez innych kredytodawców, chyba że konsument wyrazi zgodę na wcześniejsze przekazanie decyzji kredytowej.

3. Kredytodawca jest obowiązany poinformować konsumenta o możliwości przekazania decyzji kredytowej przed terminem, o którym mowa w ust. 2.

4. Decyzja kredytowa stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

5. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany wraz z decyzją kredytową przekazać formularz informacyjny, o którym mowa w art. 11 ust. 2, w przypadku gdy konsument nie złożył wniosku, o którym mowa w ust. 1, w terminie, o którym mowa w art. 11 ust. 4.

6. Decyzja kredytowa wraz z formularzem informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, jest wiążąca dla kredytodawcy przez okres co najmniej 14 dni od dnia przekazania decyzji kredytowej. W przypadku przekazania decyzji kredytowej przed dwudziestym pierwszym dniem od dnia złożenia przez konsumenta wniosku, o którym mowa w ust. 1, okres związania kredytodawcy tą decyzją wraz z formularzem informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, ulega wydłużeniu o czas, o jaki 21-dniowy termin został skrócony.

7. W terminie, o którym mowa w ust. 6, kredytodawca nie może wymagać, aby konsument podjął ostateczną decyzję co do warunków zawarcia umowy o kredyt hipoteczny określonych w przedstawionej decyzji kredytowej.

8. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany zaproponować konsumentowi przekazanie łącznie z decyzją kredytową projektu umowy o kredyt hipoteczny sporządzonego zgodnie z warunkami określonymi w decyzji kredytowej.

**Art. 15.** Opłaty i inne koszty uiszczone przez konsumenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny podlegają niezwłocznie zwrotowi, w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny nie została zawarta lub kwota kredytu hipotecznego nie została wypłacona przez kredytodawcę w terminie wskazanym w umowie o kredyt hipoteczny.

**Art. 16.** 1. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany do przyjęcia i stosowania zasad dobrych praktyk w zakresie świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym.

2. Zasady dobrych praktyk, o których mowa w ust. 1, zawierają co najmniej:

- 1) procedury wewnętrzne umożliwiające weryfikację, czy sposób wynagradzania personelu kredytodawców, pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów zajmujących się obsługą konsumenta w procesie udzielania i pośredniczenia przy udzielaniu kredytów hipotecznych jest uczciwy i przejrzysty oraz czy uwzględnia interesy konsumentów;
- 2) procedury wewnętrzne umożliwiające weryfikację spełnienia wymogów informacyjnych określonych w ustawie;
- 3) procedury wewnętrzne umożliwiające weryfikację spełnienia wymogów dotyczących wynagradzania osób wykonujących czynności związane z oceną zdolności kredytowej.

3. Kredytodawcy, pośrednicy kredytu hipotecznego lub agenci, którzy świadczą usługi doradcze, zapewniają, aby struktura wynagrodzenia ich personelu umożliwiała działanie w najlepszym interesie konsumenta, w tym nie była uzależniona od osiągnięcia określonych celów w zakresie sprzedaży.

4. Wynagrodzenie podstawowe oraz inne zmienne składniki wynagrodzenia personelu kredytodawców wykonującego jakiegokolwiek czynności związane z oceną zdolności kredytowej nie mogą być zależne od zaakceptowanych wniosków o udzielenie kredytu hipotecznego.

5. Polityka ustalania wynagrodzeń, o których mowa w ust. 4, jest zgodna z polityką zarządzania ryzykiem obowiązującą u danego kredytodawcy, wewnętrznymi standardami kredytowymi oraz strategią biznesową kredytodawcy.

6. Kredytodawca nie może przekazywać pośrednikowi kredytu hipotecznego lub jego agentowi wynagrodzenia w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej z tytułu wykonywania czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego.

**Art. 17.** 1. Pośrednik kredytu hipotecznego lub agent, przed rozpoczęciem świadczenia usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, jest obowiązany przekazać konsumentowi na trwałym nośniku:

- 1) firmę oraz siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres pośrednika kredytu hipotecznego;
- 2) numer wpisu pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych wraz z adresem strony internetowej, na której jest dostępny ten rejestr;



- 3) informację, czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązany z pośrednikiem kredytu hipotecznego, a jeżeli tak – firmy (nazwy) kredytodawców, w imieniu i na rzecz których działa;
- 4) informację, czy pośrednik kredytu hipotecznego oferuje usługi doradcze;
- 5) informację o procedurach składania skarg na pośredników kredytu hipotecznego w trybie wewnętrznym i sposób korzystania z pozasądowych procedur wnoszenia skarg i odwołań;
- 6) informację o:
  - a) zakazie przekazywania przez kredytodawcę pośrednikowi kredytu hipotecznego lub jego agentowi wynagrodzenia, o którym mowa w art. 16 ust. 6,
  - b) otrzymywaniu albo nieotrzymywaniu przez pośrednika kredytu hipotecznego lub jego agenta od innych podmiotów niż kredytodawca wynagrodzenia z tytułu wykonywania czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego, w tym wynagrodzenia związanego z zawarciem z konsumentem umowy o kredyt hipoteczny, a w przypadku otrzymywania tego wynagrodzenia – o jego wysokości;
- 7) informację o opłatach ponoszonych bezpośrednio przez konsumenta na rzecz pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta za świadczone usługi, a w przypadku niemożności ustalenia tej opłaty – sposób jej obliczania.

2. W przypadku gdy wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 lit. b, nie jest znana w chwili przekazywania informacji, o której mowa w ust. 1 pkt 6 lit. b, konsument otrzymuje na trwałym nośniku informację, że faktyczna kwota wynagrodzenia zostanie podana w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2.

3. Przed rozpoczęciem świadczenia usług pośrednik kredytu hipotecznego zapewnia, aby agent poinformował konsumenta, w jakiej występuje funkcji i którego pośrednika kredytu hipotecznego reprezentuje.

**Art. 18.** Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w sposób jednoznaczny, zrozumiały i precyzyjny udziela konsumentowi wyjaśnień dotyczących co najmniej:

- 1) treści informacji, o których mowa w art. 11 ust. 1 – w przypadku kredytodawców;
- 2) treści informacji, o których mowa w art. 11 ust. 1 i art. 17 – w przypadku pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów;
- 3) głównych cech proponowanego kredytu hipotecznego oraz usług dodatkowych;

- 4) skutków, jakie proponowany kredyt hipoteczny może mieć dla konsumenta, w tym konsekwencji zalegania przez konsumenta ze spłatą;
- 5) możliwości, warunków i skutków rezygnacji z usług dodatkowych – w przypadku gdy usługi te są łączone z umową o kredyt hipoteczny;
- 6) skutków dotyczących spłaty części lub całości kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny.

**Art. 19.** 1. Kredytodawca ustala rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oraz całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta, na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta dotyczących składników preferowanego przez konsumenta kredytu hipotecznego, w szczególności co najmniej co do czasu obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny i całkowitej kwoty kredytu hipotecznego.

2. Pośrednik kredytu hipotecznego przekazuje kredytodawcy informacje o opłatach pobieranych od konsumenta uwzględnianych przy ustalaniu rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania.

3. Jeżeli konsument nie udzielił informacji zgodnie z ust. 1, kredytodawca ustala rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oraz całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta na podstawie reprezentatywnego przykładu.

4. Do ustalania reprezentatywnego przykładu przepis art. 8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

**Art. 20.** 1. Kredytodawca, ustalając rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, uwzględnia:

- 1) całkowity koszt kredytu hipotecznego, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania zobowiązań przez konsumenta wynikających z umowy o kredyt hipoteczny;
- 2) koszty prowadzenia rachunku, z którego są realizowane spłaty, koszty transakcji płatniczych w zakresie poleceń przelewu z tego rachunku i wpłat na ten rachunek, oraz inne koszty związane z tymi transakcjami, chyba że otwarcie rachunku nie jest obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny podane w umowie o kredyt hipoteczny lub w innej umowie zawartej z konsumentem.

2. Jeżeli z postanowień umowy o kredyt hipoteczny wynika możliwość zmiany stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i opłat uwzględnianych przy ustalaniu rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, których nie można określić w chwili jej

ustalenia – rzeczywistą roczną stopę oprocentowania kredytu hipotecznego ustala się w oparciu o założenie, że stopa oprocentowania kredytu hipotecznego i opłaty te pozostaną niezmienione przez okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny. W takim przypadku kredytodawca przedstawia konsumentowi w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, dodatkową, przykładową rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, która obrazuje ryzyka związane ze znacznym wzrostem stopy oprocentowania kredytu hipotecznego.

3. Sposób obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania określa załącznik nr 3 do ustawy.

4. Kredytodawca zapewnia jednolity sposób obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dla umów o kredyt hipoteczny.

5. Sposób obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania jest weryfikowany przez kredytodawcę przynajmniej raz na 12 miesięcy.

6. Obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się przy założeniu, że umowa o kredyt hipoteczny będzie obowiązywać przez uzgodniony okres, a kredytodawca i konsument wywiążą się ze swoich zobowiązań określonych w umowie o kredyt hipoteczny.

7. W przypadku umów o kredyt hipoteczny ze stałą stopą oprocentowania kredytu hipotecznego w odniesieniu do co najmniej 5-letniego początkowego okresu, po którym kredytodawca i konsument dokonują ustalenia nowej stałej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na dalszy okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny, kredytodawca przedstawia konsumentowi w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, dodatkową, przykładową rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, której obliczenie obejmuje wyłącznie początkowy okres, w którym stosuje się stałą stopę oprocentowania kredytu hipotecznego, i opiera się na założeniu, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony.

**Art. 21.** 1. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca jest obowiązany dokonać oceny zdolności kredytowej konsumenta.

2. Ocena zdolności kredytowej jest dokonywana na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta, z baz danych lub ze zbiorów danych kredytodawcy.

3. Konsument przedstawia, na żądanie kredytodawcy i we wskazanym przez kredytodawcę terminie, dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny zdolności kredytowej.

4. Ocena zdolności kredytowej jest dokonywana zgodnie z art. 70 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.

5. Pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany przekazać właściwemu kredytodawcy wszelkie informacje uzyskane od konsumenta, niezbędne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej.

6. Kredytodawca jest obowiązany ustanowić procedury i określić informacje, na podstawie których jest dokonywana ocena zdolności kredytowej. Procedury i informacje, o których mowa w zdaniu pierwszym, są dokumentowane i przechowywane.

7. Ocena zdolności kredytowej dokonywana przez kredytodawcę nie może opierać się w głównej mierze na założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości:

- 1) przewyższa kwotę kredytu hipotecznego lub
- 2) wzrośnie, chyba że umowa o kredyt hipoteczny jest zawierana w celu budowy lub remontu nieruchomości.

8. Jeżeli kredytodawca wymaga przeprowadzenia wyceny nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej, wycena ta powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w przypadku sporządzania ekspertyzy w celu ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1771) – wymagania określone w tej ustawie.

9. Wycena nieruchomości jest dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazanego w drodze porozumienia między kredytodawcą i konsumentem.

10. Kredytodawca jest obowiązany przechowywać na trwałym nośniku dokumentację dotyczącą wyceny nieruchomości i ekspertyzy, o których mowa w ust. 8.

**Art. 22.** 1. Kredytodawca nie może rozwiązać, w tym odstąpić od umowy o kredyt hipoteczny, lub zmienić umowy o kredyt hipoteczny, w przypadku gdy ocena zdolności kredytowej nie została przeprowadzona prawidłowo, chyba że jest to korzystne dla konsumenta i konsument wyraził na to zgodę.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, w przypadku gdy konsument celowo odmówił ujawnienia informacji lub podał nieprawdziwe informacje niezbędne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej.

3. Przedstawienie przez konsumenta niekompletnych informacji niezbędnych do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny nie stanowi podstawy do wypowiedzenia tej umowy przez kredytodawcę.

**Art. 23.** 1. Umowa o kredyt hipoteczny może zostać zawarta tylko w przypadku, gdy wynik oceny zdolności kredytowej wskazuje, że konsument będzie zdolny do spłaty zaciągniętego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie o kredyt hipoteczny.

2. Kredytodawca jest obowiązany poinformować konsumenta z wyprzedzeniem, że ocena jego zdolności kredytowej będzie dokonywana na podstawie informacji zgromadzonych w bazach danych lub w zbiorach danych kredytodawcy.

3. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany poinformować konsumenta z wyprzedzeniem o tym, że jeżeli konsument odmówi przekazania informacji niezbędnych do oceny lub weryfikacji jego zdolności kredytowej, kredyt hipoteczny może nie zostać udzielony.

**Art. 24.** 1. W przypadku odmowy udzielenia kredytu hipotecznego w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej, kredytodawca jest obowiązany niezwłocznie poinformować konsumenta o odrzuceniu wniosku o kredyt hipoteczny.

2. Jeżeli kredytodawca odmówi konsumentowi udzielenia kredytu hipotecznego na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych kredytodawcy, kredytodawca niezwłocznie przekazuje konsumentowi bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazuje bazę danych lub zbiór danych, w których tego sprawdzenia dokonano.

3. Kredytodawca jest obowiązany dokonywać ponownej oceny zdolności kredytowej na podstawie uaktualnionych informacji przed każdym znacznym zwiększeniem całkowitej kwoty kredytu hipotecznego po zawarciu umowy o kredyt hipoteczny, chyba że taki dodatkowy kredyt hipoteczny przewidziano i uwzględniono w początkowej ocenie zdolności kredytowej.

## Rozdział 3

### **Świadczenie usług doradczych**

**Art. 25.** 1. Usługi doradcze dotyczące kredytów hipotecznych mogą być świadczone wyłącznie przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta.

2. W przypadku gdy usługi doradcze oferowane konsumentowi są świadczone przez kredytodawcę, powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, podmioty te nie mogą używać w firmie (nazwie) oraz dla określenia działalności lub w reklamie sformułowania „doradca” lub „doradztwo”.

3. W przypadku gdy usługi doradcze są oferowane konsumentowi przez pośrednika kredytu hipotecznego niebędącego powiązaniem pośrednikiem kredytu hipotecznego lub jego agenta, podmioty te mogą używać w firmie oraz dla określenia działalności lub w reklamie sformułowania „niezależny doradca”.

4. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent informuje konsumenta o świadczeniu lub możliwości świadczenia usług doradczych na rzecz konsumentów w związku z umową o kredyt hipoteczny.

**Art. 26.** Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent przed rozpoczęciem świadczenia usług doradczych lub, w stosownych przypadkach, przed zawarciem umowy o świadczenie usług doradczych, przekazuje konsumentowi na trwałym nośniku informacje:

- 1) czy rekomendacja będzie dotyczyła wyłącznie własnych ofert kredytów hipotecznych, czy szerszego zakresu ofert tych kredytów z rynku usług finansowych;
- 2) w stosownych przypadkach, o opłacie ponoszonej przez konsumenta za korzystanie z usług doradczych lub, gdy kwoty takiej opłaty nie da się ustalić w momencie przekazywania informacji, o metodzie wyliczania tej opłaty.

**Art. 27.** 1. W przypadkach gdy kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent świadczy usługi doradcze, konsument przekazuje temu podmiotowi niezbędne informacje dotyczące jego potrzeb, sytuacji finansowej i osobistej, preferencji oraz celów, aby umożliwić rekomendację odpowiednich umów o kredyt hipoteczny.

2. Kredytodawca, powiązany pośrednik kredytu hipotecznego lub agent powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, świadczący usługi doradcze, jest obowiązany przedstawić konsumentowi co najmniej 3 oferty umów o kredyt hipoteczny łącznie z formularzami informacyjnymi, o których mowa w art. 11 ust. 2, oraz rekomendować taką umowę o kredyt hipoteczny, która najbardziej odpowiada potrzebom, sytuacji finansowej oraz sytuacji osobistej konsumenta, uwzględniając preferencje i cele konsumenta.

3. Pośrednik kredytu hipotecznego niebędący powiązaniem pośrednikiem kredytu hipotecznego lub jego agent, świadczący usługi doradcze, jest obowiązany przedstawić konsumentowi co najmniej 3 oferty umów o kredyt hipoteczny dostępnych na rynku oraz

rekomendować taką umowę o kredyt hipoteczny, która najbardziej odpowiada potrzebom, sytuacji finansowej oraz sytuacji osobistej konsumenta, uwzględniając preferencje i cele konsumenta.

4. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent świadczą usługi doradcze w najlepszym interesie konsumenta, uzyskując informacje o potrzebach konsumenta i jego sytuacji finansowej i osobistej oraz rekomendując odpowiednie kredyty hipoteczne, przy uwzględnieniu szczególnych wymagań zgłoszonych przez konsumenta oraz rozsądnych założeń dotyczących ryzyka dla konsumenta w okresie trwania umowy o kredyt hipoteczny.

5. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani do przekazania konsumentowi na trwałym nośniku informacji dotyczących ryzyka związanego z rekomendowanym kredytem hipotecznym.

6. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent, którzy świadczą usługi doradcze, są obowiązani ostrzegać konsumenta, mając na uwadze jego sytuację finansową, że umowa o kredyt hipoteczny może spowodować dla niego szczególne ryzyko.

**Art. 28.** Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani przekazać konsumentowi swoją rekomendację dotyczącą kredytu hipotecznego na trwałym nośniku.

## Rozdział 4

### Umowa o kredyt hipoteczny

**Art. 29. 1.** Umowa o kredyt hipoteczny zawiera dane określone w art. 69 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe oraz:

- 1) informację o opłatach i innych kosztach związanych z udzieleniem kredytu hipotecznego, w tym o opłacie za rozpatrzenie wniosku kredytowego, przygotowanie i zawarcie umowy o kredyt hipoteczny, oraz warunkach ich zmian;
- 2) całkowity koszt kredytu hipotecznego określony w dniu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny;
- 3) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta określoną w dniu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny;
- 4) zasady i koszty ustanowienia, zmiany lub wygaśnięcia zabezpieczeń i ubezpieczeń, w tym koszty ubezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego;

- 5) informację o prawie konsumenta do spłaty kredytu hipotecznego przed terminem wraz z informacją o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny;
- 6) warunki, termin, sposób i skutki odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny przez konsumenta;
- 7) skutki niedotrzymania warunków umowy o kredyt hipoteczny, ze szczególnym uwzględnieniem informacji o stopie oprocentowania zadłużenia przeterminowanego, warunkach jej zmiany oraz ewentualnych opłatach z tytułu zaległości w spłacie kredytu hipotecznego;
- 8) sposób i warunki ustalania stopy procentowej, na podstawie której jest obliczana wysokość rat kapitałowo-odsetkowych;
- 9) minimalny zakres umowy ubezpieczenia, jeżeli jest ono przez kredytodawcę wymagane;
- 10) informację o dodatkowych warunkach, kryteriach i ograniczeniach oraz wymaganych dokumentach związanych z kredytem hipotecznym, jeżeli jest on objęty wsparciem udzielanym ze środków publicznych.

2. Jeżeli strony nie uzgodniły stałej stopy oprocentowania, sposób ustalania stopy procentowej, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, określa się jako wartość wskaźnika referencyjnego oraz wysokość marży ustalonej w umowie o kredyt hipoteczny.

3. W przypadku umów o kredyt hipoteczny ze stałą stopą oprocentowania kredytu hipotecznego w odniesieniu do co najmniej 5-letniego początkowego okresu, po którym kredytodawca i konsument dokonują ustalenia nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na dalszy okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny, umowa o kredyt hipoteczny zawiera również sposób ustalania nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego zgodnie z ust. 2 oraz warunki ustalania tej stopy na dalszy okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny, jeżeli strony nie osiągną porozumienia co do nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na dalszy okres obowiązywania tej umowy. Kredytodawca nie może pobierać od konsumenta żadnych opłat z tytułu ustalenia nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na kolejny okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny lub zmiany tej umowy związanej z ustaleniem nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego. W przypadku ustalenia nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego pozostałe warunki umowy o kredyt hipoteczny pozostają niezmienione.



4. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent przez okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny w sposób jasny i precyzyjny udziela konsumentowi wyjaśnień dotyczących poszczególnych postanowień tej umowy.

5. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent nie mogą pobierać żadnych opłat od konsumenta za udzielanie wyjaśnień, o których mowa w ust. 4.

6. W przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej, w sytuacji gdy całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta pozostająca do spłacenia lub kwota rat kredytu hipotecznego spłacanych zgodnie z warunkami określonymi w umowie o kredyt hipoteczny, są wyższe o ponad 20% od kwot, które byłyby ustalone przy zastosowaniu kursu wymiany waluty umowy o kredyt hipoteczny i waluty, w której konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w tej walucie, obowiązującego w chwili zawierania umowy o kredyt hipoteczny, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany każdorazowo przekazać konsumentowi ostrzeżenie na trwałym nośniku o zwiększeniu kwoty pozostającej do spłaty przez konsumenta, a także, w stosownych przypadkach, o prawie przeliczenia na inną walutę i warunkach tego przeliczenia oraz mechanizmach ograniczania ryzyka kursowego, na które jest narażony konsument.

**Art. 30.** 1. W przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej konsument może dokonywać spłaty rat kapitałowo-odsetkowych bezpośrednio w tej walucie.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny.

3. Kredytodawca nie może uzależniać wykonania uprawnień, o których mowa w ust. 1 i 2, od obowiązku poniesienia przez konsumenta dodatkowych kosztów lub spełnienia innych warunków, w szczególności nie może zobowiązać konsumenta do nabywania waluty przeznaczonej na spłatę rat kredytu hipotecznego, jego całości lub części, od tego kredytodawcy lub innego określonego podmiotu.

**Art. 31.** 1. W przypadku gdy określona w umowie o kredyt hipoteczny stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest bezpośrednio związana ze zmianą wskaźnika referencyjnego, a nowy wskaźnik referencyjny jest podawany do wiadomości publicznej, umowa o kredyt hipoteczny wskazuje, że informacja o zmianie wskaźnika referencyjnego zostanie przekazana konsumentowi najpóźniej wraz z nowym harmonogramem spłat, zgodnie z określonym w tej umowie sposobem przekazywania informacji.

2. Jeżeli zmiany stopy oprocentowania kredytu hipotecznego są uzależnione od aukcji na rynkach kapitałowych, a kredytodawca nie jest w stanie poinformować konsumenta o jakiegokolwiek zmianie tej stopy, zanim ta zmiana nie wejdzie w życie, informuje on konsumenta, odpowiednio wcześniej przed aukcją, na trwałym nośniku, o spodziewanej procedurze aukcyjnej oraz o tym, jaki może być jej wpływ na stopę oprocentowania kredytu hipotecznego.

**Art. 32.** 1. W przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny dotyczy kredytu hipotecznego o zmiennym oprocentowaniu, wskaźniki referencyjne wykorzystywane do obliczenia stopy oprocentowania kredytu hipotecznego są jasne, dostępne, obiektywne i możliwe do zweryfikowania przez strony umowy o kredyt hipoteczny.

2. Dane historyczne dotyczące wskaźników referencyjnych, o których mowa w ust. 1, powinny być przechowywane przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub agentów co najmniej przez okres trwania umowy o kredyt hipoteczny.

**Art. 33.** 1. Jeżeli konsument opóźnia się ze spłatą zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego, kredytodawca wzywa go do dokonania spłaty, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni roboczych.

2. W wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, kredytodawca informuje konsumenta o możliwości złożenia, w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania, wniosku o restrukturyzację zadłużenia.

3. Kredytodawca umożliwia restrukturyzację zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej konsumenta.

4. Restrukturyzacja, o której mowa w ust. 3, jest dokonywana na warunkach uzgodnionych przez kredytodawcę i konsumenta.

5. Kredytodawca dokonuje restrukturyzacji zadłużenia przez:

- 1) zaoferowanie konsumentowi możliwości czasowego zawieszenia spłaty kredytu hipotecznego;
- 2) zmianę wysokości rat kapitałowo-odsetkowych kredytu hipotecznego;
- 3) wydłużenie okresu kredytowania;
- 4) inne działania umożliwiające spłatę zobowiązania.

**Art. 34.** W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia kredytodawca przekazuje konsumentowi bez zbędnej zwłoki szczegółowe wyjaśnienia, w formie pisemnej, dotyczące przyczyny odrzucenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia.

**Art. 35.** 1. W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia albo bezskuteczności restrukturyzacji zadłużenia kredytodawca, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, umożliwia konsumentowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy.

2. W przypadku gdy kwota uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości jest niższa niż wysokość zadłużenia konsumenta, kredytodawca:

- 1) umożliwia spłatę pozostałego zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej konsumenta;
- 2) wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości, przy czym w pozostałej części zadłużenia może żądać ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny.

**Art. 36.** W przypadku gdy łączna wysokość opłat z tytułu zaległości w spłacie kredytu hipotecznego oraz odsetek za opóźnienie naliczonych konsumentowi przekracza kwotę odpowiadającą kwocie odsetek maksymalnych za opóźnienie w rozumieniu art. 481 § 2<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, obliczonych od kwoty zaległości w spłacie kredytu hipotecznego, należnych na dzień pobrania tych opłat lub odsetek, należy się tylko kwota opłat i odsetek odpowiadająca kwocie tych odsetek maksymalnych za opóźnienie.

**Art. 37.** 1. W przypadku niedotrzymania przez konsumenta warunków udzielenia kredytu hipotecznego albo w przypadku utraty przez konsumenta zdolności kredytowej kredytodawca może obniżyć kwotę przyznanego kredytu hipotecznego albo wypowiedzieć umowę o kredyt hipoteczny, o ile ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2016 r. poz. 2171 i 2260) lub ustawa z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1574, 1579, 1948 i 2260) nie stanowi inaczej.

2. Termin wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, wynosi 30 dni, a w razie zagrożenia upadłością konsumenta – 7 dni, chyba że strony w umowie o kredyt hipoteczny określiły dłuższy termin.

3. Wypowiedzenie umowy o kredyt hipoteczny z powodu utraty przez konsumenta zdolności kredytowej lub zagrożenia upadłością nie może nastąpić w okresie restrukturyzacji zadłużenia, chyba że konsument nienależycie realizuje restrukturyzację zadłużenia.

## Rozdział 5

### **Splata kredytu hipotecznego przed terminem**

**Art. 38.** 1. Konsument ma prawo w każdym czasie dokonać spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, konsument może wystąpić do kredytodawcy z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny.

3. Kredytodawca przekazuje konsumentowi na trwałym nośniku informację, o której mowa w ust. 2, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku konsumenta.

4. Kredytodawca nie może uzależniać przyjęcia spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny od udzielenia konsumentowi informacji, o której mowa w ust. 2.

**Art. 39.** 1. W przypadku spłaty całości kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny całkowity koszt kredytu hipotecznego ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu hipotecznego przypadające na okres, o który skrócono obowiązywanie tej umowy, chociażby konsument poniósł je przed tą spłatą.

2. W przypadku spłaty części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

**Art. 40.** 1. Strony mogą zastrzec w umowie o kredyt hipoteczny rekompensatę w przypadku spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w tej umowie, zwaną dalej „rekompensatą”.

2. W przypadku kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową kredytodawca może pobierać rekompensatę wyłącznie, gdy spłata całości lub części kredytu hipotecznego nastąpiła w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy o kredyt hipoteczny.

3. Rekompensata, o której mowa w ust. 2, nie może być wyższa niż wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłaconej przed terminem całości lub części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty, oraz nie może być wyższa niż 3% spłaconej kwoty kredytu hipotecznego.

4. Jeżeli do zakończenia obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny oprocentowany zmienną stopą procentową zgodnie z terminem wskazanym w tej umowie pozostało mniej niż

rok, wysokość naliczonych odsetek nie może być wyższa niż odsetki, które przypadałyby za okres pozostały do zakończenia umowy o kredyt hipoteczny.

5. W przypadku kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową do wyliczenia wysokości odsetek, o których mowa w ust. 3 i 4, przyjmuje się oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty.

6. W przypadku kredytu hipotecznego, w którym stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego obowiązuje w danym okresie, kredytodawca może pobierać rekompensatę w tym okresie.

7. Rekompensata w żadnym razie nie może być wyższa niż koszty kredytodawcy bezpośrednio związane z przedterminową spłatą.

**Art. 41.** W przypadku kredytów hipotecznych, dla których uzgodniono stałą stopę oprocentowania kredytu hipotecznego w danym okresie, przepisów art. 359 § 2<sup>1</sup>–2<sup>3</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny o odsetkach maksymalnych nie stosuje się w tym okresie, jednakże kredytodawca jest obowiązany przestrzegać tych przepisów w chwili ustalania wysokości odsetek oraz zawierania umowy o kredyt hipoteczny.

## Rozdział 6

### **Odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny przez konsumenta**

**Art. 42.** 1. Konsument ma prawo, bez podania przyczyny, do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny w terminie 14 dni od dnia zawarcia tej umowy.

2. Jeżeli umowa o kredyt hipoteczny nie zawiera elementów określonych w art. 29 ust. 1 i 3, konsument może odstąpić od umowy o kredyt hipoteczny w terminie 14 dni od dnia dostarczenia wszystkich elementów wymienionych w art. 29 ust. 1 i 3.

3. Termin do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny jest zachowany, jeżeli konsument przed jego upływem złoży pod wskazany przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta adres oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy.

4. Dla zachowania terminu, o którym mowa w ust. 3, jest wystarczające nadanie przed jego upływem przesyłki poleconej zawierającej oświadczenie, o którym mowa w ust. 3, u operatora pocztowego w rozumieniu art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2016 r. poz. 1113, 1250, 1823 i 1948).

**Art. 43.** Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany przy zawarciu umowy o kredyt hipoteczny przekazać konsumentowi na trwałym nośniku wzór

oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy, z oznaczeniem swojej firmy (nazwy) oraz siedziby (miejsca zamieszkania) i adresu.

**Art. 44.** 1. Konsument nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem od umowy o kredyt hipoteczny, z wyjątkiem odsetek za okres od dnia wypłaty kredytu hipotecznego do dnia spłaty kredytu hipotecznego.

2. Konsument zwraca niezwłocznie kredytodawcy kwotę udostępnionego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, o których mowa w ust. 1, nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy o kredyt hipoteczny.

3. Dniem spłaty kredytu hipotecznego jest dzień przekazania środków pieniężnych kredytodawcy przez konsumenta.

4. W przypadku odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny kredytodawcy nie przysługują żadne inne opłaty, z wyjątkiem bezzwrotnych kosztów poniesionych przez niego na rzecz organów administracji publicznej.

**Art. 45.** Jeżeli z umową o kredyt hipoteczny jest związana usługa dodatkowa świadczona przez kredytodawcę lub osobę trzecią na podstawie umowy między tą osobą a kredytodawcą, odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny jest skuteczne także wobec umowy o usługę dodatkową.

**Art. 46.** W przypadku odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny zawartej na odległość lub poza lokalem przedsiębiorstwa stosuje się przepisy niniejszego rozdziału.

## Rozdział 7

### **Wymogi dla pośredników kredytu hipotecznego, agentów oraz personelu**

**Art. 47.** Działalność polegająca na świadczeniu usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego może być wykonywana wyłącznie przez pośredników kredytu hipotecznego lub agentów.

**Art. 48.** 1. Pośrednik kredytu hipotecznego może prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Komisję Nadzoru Finansowego, zwanego dalej „zezwoeniem”, i wpisu do rejestru pośredników kredytowych.

2. Za dzień rozpoczęcia działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego uważa się dzień dokonania wpisu do rejestru pośredników kredytowych.

**Art. 49.** 1. Zezwolenie jest wydawane na wniosek, złożony w postaci papierowej lub w postaci elektronicznej:

- 1) osoby fizycznej:
  - a) która ma pełną zdolność do czynności prawnych,
  - b) która nie była prawomocnie skazana za umyślne przestępstwo:
    - przeciwko życiu i zdrowiu,
    - przeciwko wymiarowi sprawiedliwości,
    - przeciwko ochronie informacji,
    - przeciwko wiarygodności dokumentów,
    - przeciwko mieniu,
    - przeciwko obrotowi gospodarczemu,
    - przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi,
    - skarbowe,
  - c) która posiada co najmniej wykształcenie średnie,
  - d) która zdała egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego, nie później niż 2 lata przed dniem złożenia wniosku, obejmujący wiedzę w zakresie:
    - kredytów hipotecznych oraz usług dodatkowych oferowanych zwykle wraz z tymi kredytami,
    - przepisów związanych z umowami o kredyt zawieranymi z konsumentami, w szczególności przepisów związanych z ochroną konsumentów i przepisów ustawy,
    - procesu zawierania umów sprzedaży nieruchomości,
    - wyceny zabezpieczeń wierzytelności,
    - organizacji i funkcjonowania ksiąg wieczystych,
    - funkcjonowania rynku państwa członkowskiego, w którym pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym,
    - standardów etyki biznesu,
    - procesu oceny zdolności kredytowej konsumenta lub, w odpowiednich przypadkach, umiejętność oceny zdolności kredytowej konsumenta,
    - zagadnień finansowych i ekonomicznych,
  - e) która złożyła pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 54 ust. 1,

- f) której personel spełnia warunki, o których mowa w lit. a i b;
- 2) osoby prawnej:
- a) której wszyscy członkowie zarządu spełniają warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a–d,
  - b) która złożyła pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 54 ust. 1,
  - c) której personel spełnia warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a i b;
- 3) spółki nieposiadającej osobowości prawnej:
- a) której wspólnicy spełniają warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a–d, jeżeli są osobami fizycznymi,
  - b) w przypadku której członkowie zarządu osoby prawnej spełniają warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a–d, jeżeli wspólnikiem tej spółki jest osoba prawna,
  - c) która złożyła pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 54 ust. 1,
  - d) której personel spełnia warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a i b.
2. Wymogu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. d, nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra.

**Art. 50.** 1. Wniosek, o którym mowa w art. 49 ust. 1, zawiera firmę przedsiębiorcy oraz jego siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres, a w przypadku osoby prawnej – także wskazanie imion i nazwisk członków zarządu.

2. Do wniosku, o którym mowa w art. 49 ust. 1, dołącza się zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności w zakresie przestępstw, o których mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. b, oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych i o tym, że nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy i osób pełniących funkcje zarządcze przedsiębiorcy oraz nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe, a także dokumenty potwierdzające spełnienie warunków niezbędnych do uzyskania zezwolenia.

**Art. 51.** 1. Zezwolenie wydaje Komisja Nadzoru Finansowego w drodze decyzji administracyjnej.

2. Komisja Nadzoru Finansowego wydaje zezwolenie, jeżeli zostały spełnione warunki, o których mowa odpowiednio w art. 49 ust. 1 pkt 1–3, oraz jeżeli nie orzeczono upadłości



wobec przedsiębiorcy i osób pełniących funkcje zarządcze przedsiębiorcy oraz nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe.

3. Komisja Nadzoru Finansowego odmawia wydania zezwolenia w drodze decyzji administracyjnej.

4. Decyzja administracyjna w sprawie wydania zezwolenia albo odmowy jego wydania jest wydawana w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w art. 49 ust. 1.

5. Komisja Nadzoru Finansowego z urzędu dokonuje wpisu do rejestru pośredników kredytowych z dniem wydania zezwolenia.

**Art. 52.** 1. W skład Komisji Egzaminacyjnej dla Pośredników Kredytu Hipotecznego, zwanej dalej „Komisją”, wchodzi:

- 1) przewodniczący;
- 2) zastępca przewodniczącego;
- 3) sekretarz;
- 4) dwóch członków.

2. Osoby wchodzące w skład Komisji posiadają wyższe wykształcenie oraz wyróżniają się wysokim poziomem wiedzy o rynku finansowym.

3. Osoby wchodzące w skład Komisji powołuje i odwołuje minister właściwy do spraw instytucji finansowych na wniosek Komisji Nadzoru Finansowego.

4. Do zadań Komisji należy:

- 1) przygotowywanie testów egzaminacyjnych;
- 2) przeprowadzanie egzaminów na pośrednika kredytu hipotecznego;
- 3) rozpatrywanie odwołań od wyników egzaminów na pośrednika kredytu hipotecznego, składanych przez jego uczestników.

5. Za udział w przeprowadzeniu egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego, udział w posiedzeniu Komisji oraz przygotowanie testów egzaminacyjnych osobom wchodzącym w skład Komisji przysługuje wynagrodzenie.

6. Obsługę Komisji zapewnia Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

7. Warunkiem przystąpienia do egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego jest złożenie w Urzędzie Komisji Nadzoru Finansowego pisemnego wniosku o przystąpienie do egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego oraz wniesienie opłaty egzaminacyjnej.

8. Egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego polega na rozwiązaniu testu egzaminacyjnego jednokrotnego wyboru składającego się z 50 pytań.

9. Warunkiem zaliczenia egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego jest udzielenie poprawnych odpowiedzi na co najmniej 35 pytań.

10. Po przeprowadzeniu egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego Komisja ustala wyniki uczestnika egzaminu w drodze uchwały i doręcza odpis uchwały uczestnikowi.

11. W terminie 14 dni od dnia doręczenia uchwały, o której mowa w ust. 10, uczestnikowi egzaminu służy odwołanie do Komisji, która rozpatruje je w drodze uchwały w terminie 30 dni od dnia otrzymania.

12. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego przechowuje dokumentację prac Komisji przez okres 5 lat.

13. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego nie ponosi kosztów uczestnika związanych z przystąpieniem do egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego.

14. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości co do trybu przeprowadzenia egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego lub w przypadku stwierdzenia popełnienia błędów merytorycznych przez osoby wchodzące w skład Komisji, Komisja Nadzoru Finansowego może unieważnić egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego i zarządzić jego powtórzenie.

15. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) regulamin Komisji, uwzględniając konieczność zapewnienia działania Komisji w sposób sprawny i skuteczny;
- 2) wysokość opłat egzaminacyjnych dla osób składających egzaminy na pośrednika kredytu hipotecznego przed Komisją i sposób ich uiszczania, uwzględniając koszty przeprowadzenia tego egzaminu oraz mając na względzie, aby opłata ta nie była wyższa niż 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym przeprowadzenie egzaminu, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 887, 1948, 2036 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 2 i 38);
- 3) wysokość wynagrodzenia dla osób wchodzących w skład Komisji, uwzględniając nakład pracy i zakres obowiązków osób wchodzących w skład Komisji oraz mając na względzie, aby wysokość wynagrodzenia dla osób wchodzących w skład Komisji nie była wyższa niż 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym przeprowadzenie egzaminu, ogłaszanego przez Prezesa Głównego

Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;

- 4) szczegółowy sposób i tryb oraz terminy przeprowadzania egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego oraz sposób kontroli przeprowadzenia egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego, uwzględniając konieczność sprawdzenia wiedzy, umiejętności i kompetencji kandydatów na pośredników kredytu hipotecznego, sprawnego przeprowadzenia egzaminów oraz działania Komisji w sposób sprawny i skuteczny.

**Art. 53.** 1. Agent wykonuje działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego na podstawie umowy agencyjnej zawartej z pośrednikiem kredytu hipotecznego i podlega obowiązkowi wpisu do rejestru pośredników kredytowych. Pośrednik kredytu hipotecznego ponosi pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania jego agenta podejmowane w imieniu i na rzecz tego pośrednika kredytu hipotecznego.

2. Agentem może być:

- 1) osoba fizyczna, która:
  - a) posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
  - b) nie była prawomocnie skazana za umyślne przestępstwo:
    - przeciwko życiu i zdrowiu,
    - przeciwko wymiarowi sprawiedliwości,
    - przeciwko ochronie informacji,
    - przeciwko wiarygodności dokumentów,
    - przeciwko mieniu,
    - przeciwko obrotowi gospodarczemu,
    - przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi,
    - skarbowe,
  - c) posiada co najmniej średnie wykształcenie,
  - d) odbyła organizowane przez pośrednika kredytu hipotecznego szkolenie i zdała egzamin przeprowadzony przez pośrednika kredytu hipotecznego, obejmujący zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d;
- 2) osoba prawna, w której członkowie zarządu spełniają warunki, o których mowa w pkt 1;
- 3) spółka nieposiadająca osobowości prawnej:
  - a) w której wspólnicy tej spółki, jeżeli są osobami fizycznymi, spełniają warunki, o których mowa w pkt 1,

- b) w przypadku której członkowie zarządu osoby prawnej spełniają warunki, o których mowa w pkt 1, jeżeli wspólnikiem tej spółki jest osoba prawna.

3. Wymogu odbycia szkolenia i złożenia egzaminu, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. d, nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra.

**Art. 54.** 1. Pośrednik kredytu hipotecznego jest obowiązany zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaną działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego lub umowę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności w związku z wykonywaniem tej działalności.

2. Umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowa gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 1, obejmuje również szkody wyrządzone przez agenta danego pośrednika kredytu hipotecznego w związku z wykonywaniem działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego.

3. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 1, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc pod uwagę specyfikę wykonywanej działalności oraz zakres realizowanych zadań.

**Art. 55.** 1. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych na podstawie wniosku złożonego przez pośrednika kredytu hipotecznego, jeżeli zostały spełnione warunki, o których mowa odpowiednio w art. 53 ust. 2 pkt 1–3, oraz jeżeli nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy i osób pełniących funkcje zarządcze przedsiębiorcy, a także nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera firmę przedsiębiorcy oraz jego siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres, a w przypadku osoby prawnej – także wskazanie imion i nazwisk członków zarządu.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności w zakresie przestępstw, o których mowa w art. 53 ust. 2 pkt 1 lit. b, oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych i o tym, że nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy i osób pełniących funkcje zarządcze przedsiębiorcy oraz nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe, a także dokumenty potwierdzające spełnianie warunków określonych w art. 53 ust. 2.

4. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu, o którym mowa w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku pośrednika kredytu hipotecznego.

5. Odmowa dokonania wpisu, o którym mowa w ust. 1, następuje w drodze decyzji administracyjnej.

**Art. 56.** 1. Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego może prowadzić działalność bez zezwolenia, jeżeli działa na rzecz wyłącznie jednego kredytodawcy, po uzyskaniu wpisu do rejestru pośredników kredytowych. Kredytodawca ponosi pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania tego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego podejmowane w imieniu i na rzecz tego kredytodawcy.

2. Kredytodawca ponosi pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania agenta powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego podejmowane w imieniu i na rzecz tego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego.

3. Kredytodawca jest obowiązany zapewnić, że powiązany pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 1, oraz jego agent spełniają warunki określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a–c, e i f. Przepisy art. 49 ust. 1 pkt 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

4. Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 1, oraz jego agent przed rozpoczęciem działalności są obowiązani odbyć organizowane przez kredytodawcę szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d. Wymogu tego nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra.

5. Kredytodawca jest obowiązany monitorować:

- 1) spełnianie warunków określonych w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a–c, e i f przez powiązanych pośredników kredytu hipotecznego; przepisy art. 49 ust. 1 pkt 2 i 3 stosuje się odpowiednio;
- 2) spełnianie warunków, o których mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a i b, przez personel powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego.

6. Przed rozpoczęciem działalności przez pośrednika, o którym mowa w ust. 1, kredytodawca składa wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych obejmujący:

- 1) firmę pośrednika;
- 2) numer w rejestrze przedsiębiorców lub numer identyfikacji podatkowej (NIP);
- 3) siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres.

7. Kredytodawca jest obowiązany zapewnić, że jego powiązany pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent i personel tego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego co najmniej raz na 3 lata odbywają szkolenie z zakresu zagadnień dotyczących opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt hipoteczny, a także świadczenia usług pośrednictwa w zakresie kredytu hipotecznego lub świadczenia usług doradczych.

**Art. 57.** Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani zapewnić, że każda osoba wchodząca w skład jego personelu odbyła szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d. Wymogu tego nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra.

**Art. 58.** Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani zapewnić, że osoby wchodzące w skład ich personelu co najmniej raz na 3 lata odbywają szkolenie z zakresu zagadnień dotyczących opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt hipoteczny, świadczenia usług pośrednictwa w zakresie kredytu hipotecznego lub świadczenia usług doradczych, a także świadczenia usług dodatkowych, jeżeli są one oferowane.

**Art. 59.** W celu zapewnienia posiadania odpowiedniej wiedzy i kompetencji przez personel instytucji kredytowej prowadzącej działalność transgraniczną, a także przez personel banku krajowego prowadzącego działalność transgraniczną, Komisja Nadzoru Finansowego współpracuje z właściwymi organami nadzorczymi odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego.

## Rozdział 8

### **Rejestr pośredników kredytowych**

**Art. 60.** 1. Komisja Nadzoru Finansowego prowadzi rejestr pośredników kredytowych, do którego są wpisywani pośrednicy kredytu hipotecznego i agenci oraz pośrednicy kredytowi w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2016 r. poz. 1528).

2. Komisja Nadzoru Finansowego prowadzi rejestr pośredników kredytowych w systemie teleinformatycznym.

3. Komisja Nadzoru Finansowego udostępnia rejestr pośredników kredytowych na swojej stronie internetowej.

4. Rejestr pośredników kredytowych składa się z:

- 1) działu pierwszego dotyczącego pośredników kredytu hipotecznego i agentów;
- 2) działu drugiego dotyczącego pośredników kredytowych w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim.

**Art. 61.** 1. Dział pierwszy rejestru pośredników kredytowych zawiera w odniesieniu do osób fizycznych będących pośrednikami kredytu hipotecznego:

- 1) numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych;
- 2) dane osobowe pośrednika kredytu hipotecznego obejmujące:
  - a) imię lub imiona i nazwisko,
  - b) miejsce zamieszkania i adres,
  - c) numer identyfikacji podatkowej (NIP),
  - d) firmę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą;
- 3) informację, czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązany pośrednikiem kredytu hipotecznego, oraz firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa ten pośrednik;
- 4) dane dotyczące agenta:
  - a) w przypadku gdy agentem jest osoba fizyczna:
    - imię lub imiona i nazwisko,
    - miejsce zamieszkania i adres,
    - w przypadku gdy agent świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział – nazwę państwa członkowskiego, w którym agent świadczy te usługi,
  - b) w przypadku gdy agentem jest osoba niebędąca osobą fizyczną:
    - firmę podmiotu,
    - wykaz wspólników lub członków zarządu zawierający dane określone w pkt 2 lit. a–c,
    - siedzibę i adres,
    - numer w rejestrze przedsiębiorców,
    - w przypadku gdy agent świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział – nazwę państwa członkowskiego, w którym agent świadczy te usługi;

- 5) numer polisy potwierdzającej zawarcie umowy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 54 ust. 1, oraz okres obowiązywania tej umowy;
- 6) w przypadku gdy pośrednik świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział – nazwę państwa członkowskiego, w którym pośrednik świadczy te usługi.

2. Dział pierwszy rejestru pośredników kredytowych zawiera w odniesieniu do pośredników kredytu hipotecznego niebędących osobami fizycznymi:

- 1) numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych;
- 2) dane dotyczące podmiotu obejmujące:
  - a) firmę podmiotu,
  - b) siedzibę i adres,
  - c) numer w rejestrze przedsiębiorców;
- 3) informację, czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązany pośrednikiem kredytu hipotecznego, oraz firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa ten pośrednik;
- 4) dane dotyczące agenta, o których mowa w ust. 1 pkt 4;
- 5) numer polisy potwierdzającej zawarcie umowy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 54 ust. 1, oraz okres obowiązywania tej umowy;
- 6) wykaz wspólników lub członków zarządu zawierający dane określone w ust. 1 pkt 2 lit. a–c;
- 7) w przypadku gdy pośrednik świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział – nazwę państwa członkowskiego, w którym pośrednik świadczy te usługi.

3. Dział drugi rejestru pośredników kredytowych zawiera w odniesieniu do osób fizycznych będących pośrednikami kredytowymi w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim:

- 1) numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych;
- 2) dane osobowe pośrednika kredytowego w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim obejmujące:
  - a) imię lub imiona i nazwisko,
  - b) miejsce zamieszkania i adres,



- c) numer identyfikacji podatkowej (NIP),
- d) firmę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą.

4. Dział drugi rejestru pośredników kredytowych zawiera w odniesieniu do pośredników kredytowych w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim niebędących osobami fizycznymi:

- 1) numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych;
- 2) dane dotyczące podmiotu obejmujące:
  - a) firmę podmiotu,
  - b) siedzibę i adres,
  - c) numer w rejestrze przedsiębiorców;
- 3) wykaz wspólników lub członków zarządu zawierający dane określone w ust. 3 pkt 2 lit. a–c.

**Art. 62.** 1. Pośrednik kredytu hipotecznego informuje niezwłocznie Komisję Nadzoru Finansowego o zmianie danych objętych wpisem do rejestru pośredników kredytowych, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tych zmian.

2. Kredytodawca informuje niezwłocznie Komisję Nadzoru Finansowego o zmianie danych dotyczących powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego objętych wpisem do rejestru pośredników kredytowych, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tych zmian.

**Art. 63.** 1. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wykreślenia pośrednika kredytu hipotecznego z rejestru pośredników kredytowych w przypadku cofnięcia zezwolenia.

2. W przypadku rozwiązania umowy agencyjnej pośrednik kredytu hipotecznego jest obowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania tej umowy, wystąpić do Komisji Nadzoru Finansowego o wykreślenie agenta z rejestru pośredników kredytowych.

3. W przypadku gdy powiązany pośrednik kredytowy przestał spełniać warunek, o którym mowa w art. 56 ust. 1, jest obowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, wystąpić do Komisji Nadzoru Finansowego o wykreślenie go z rejestru pośredników kredytowych albo aktualizację wpisu.

**Art. 64.** W przypadku wykreślenia pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta z rejestru pośredników kredytowych Komisja Nadzoru Finansowego niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia wykreślenia, informuje o tym właściwy organ

prowadzący rejestr pośredników kredytowych w państwie członkowskim, w którym pośrednik kredytu hipotecznego lub agent wykonuje działalność.

## Rozdział 9

### **Swoboda przedsiębiorczości i świadczenia usług pośrednictwa kredytu hipotecznego**

**Art. 65.** 1. Pośrednik kredytu hipotecznego lub agent, który ma zamiar prowadzić działalność na terytorium państwa goszczącego przez oddział lub transgranicznie, zawiadamia w formie pisemnej o tym zamiarze Komisję Nadzoru Finansowego.

2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, wskazuje:

- 1) nazwę państwa członkowskiego, na którego terytorium pośrednik kredytu hipotecznego zamierza utworzyć oddział lub prowadzić działalność transgranicznie;
- 2) firmę, siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta;
- 3) firmę, siedzibę i adres oddziału, a także siedzibę i adres głównego miejsca wykonywania działalności;
- 4) firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa pośrednik kredytu hipotecznego w przypadku powiązanych pośredników kredytu hipotecznego.

3. Komisja Nadzoru Finansowego przesyła zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, właściwym organom nadzorczym goszczącego państwa członkowskiego w terminie miesiąca od dnia jego otrzymania i jednocześnie powiadamia o tym zainteresowany podmiot.

4. Pośrednik kredytu hipotecznego lub agent, o których mowa w ust. 1, jest obowiązany informować o zmianach w zakresie informacji, o których mowa w ust. 2.

**Art. 66.** 1. Pośrednik kredytu hipotecznego lub agent mający siedzibę lub miejsce zamieszkania w innym państwie członkowskim może wykonywać na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział, jeżeli jest dopuszczony do wykonywania tej działalności i wpisany do właściwego rejestru w macierzystym państwie członkowskim.

2. Pośrednik kredytu hipotecznego lub agent, o których mowa w ust. 1, może rozpocząć wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział po upływie miesiąca od dnia otrzymania przez Komisję Nadzoru Finansowego od właściwych organów nadzorczych macierzystego państwa członkowskiego następujących informacji:

- 1) firmy podmiotu lub firmy agenta, a także adresu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, pod którym będzie możliwe uzyskanie dokumentów dotyczących jego działalności;
- 2) firmy oraz adresu głównego miejsca wykonywania działalności podmiotu w państwie macierzystym;
- 3) firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa pośrednik kredytu hipotecznego w przypadku powiązanych pośredników kredytu hipotecznego.

3. Przed rozpoczęciem działalności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 1, przez oddział lub w terminie dwóch miesięcy od dnia otrzymania informacji, o których mowa w ust. 2, Komisja Nadzoru Finansowego przekazuje temu pośrednikowi informacje dotyczące dodatkowych warunków prowadzenia działalności pośrednictwa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

4. Pośrednik, o którym mowa w ust. 1, wykonujący działalność przez oddział jest obowiązany zapewnić, że jego personel odbył szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d, uwzględniającym przepisy prawa polskiego w tym zakresie.

## Rozdział 10

### **Nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami**

**Art. 67.** 1. Działalność gospodarcza prowadzona przez pośredników kredytu hipotecznego i agentów podlega nadzorowi sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego.

2. Celem nadzoru nad działalnością pośredników kredytu hipotecznego i agentów jest zapewnienie zgodności tej działalności z przepisami niniejszej ustawy.

3. W ramach nadzoru Komisja Nadzoru Finansowego może:

- 1) wydawać zalecenia w zakresie zapewnienia zgodności działalności z przepisami niniejszej ustawy oraz podjęcia środków koniecznych do zapobieżenia naruszeniom praw konsumentów wynikających z niniejszej ustawy;
- 2) żądać udzielenia pisemnych lub ustnych informacji oraz przekazania danych umożliwiających zapewnienie zgodności prowadzonej działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego z przepisami niniejszej ustawy.

4. W razie stwierdzenia, że pośrednik kredytu hipotecznego lub agent nie wykonuje zaleceń, o których mowa w ust. 3 pkt 1, w wyznaczonym terminie, Komisja Nadzoru Finansowego może:

- 1) nałożyć na osobę zarządzającą bezpośrednio odpowiedzialną za stwierdzone nieprawidłowości karę pieniężną do wysokości trzykrotnego miesięcznego wynagrodzenia brutto tej osoby, wyliczonego na podstawie średniego wynagrodzenia brutto za ostatnie 3 miesiące przed nałożeniem kary;
- 2) nałożyć na podmiot karę pieniężną w wysokości do 500 000 złotych;
- 3) wystąpić do podmiotu z wnioskiem o odwołanie osoby zarządzającej, o której mowa w pkt 1;
- 4) zawiesić w czynnościach osobę zarządzającą, o której mowa w pkt 1, do czasu podjęcia rozstrzygnięcia w sprawie wniosku, o którym mowa w pkt 3; zawieszenie w czynnościach polega na wyłączeniu z podejmowania decyzji w zakresie praw i obowiązków majątkowych tego podmiotu;
- 5) cofnąć zezwolenie albo wykreślić z rejestru pośredników kredytowych w przypadku agentów oraz powiązanych pośredników kredytu hipotecznego.

5. W razie stwierdzenia, że pośrednik kredytu hipotecznego lub agent nie wykonuje albo nieprawidłowo wykonuje obowiązki, o których mowa w ust. 3 pkt 2, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na podmiot sankcje, o których mowa w ust. 4 pkt 1, 2 i 5.

6. W razie stwierdzenia, że pośrednik kredytu hipotecznego lub agent wykonuje działalność z naruszeniem prawa, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na podmiot sankcje, o których mowa w ust. 4.

7. Zastosowanie środków, o których mowa w ust. 4, następuje w drodze decyzji administracyjnej.

8. Decyzje administracyjne w sprawach, o których mowa w ust. 4 pkt 3–5, są natychmiast wykonalne.

9. Na decyzję administracyjną, o której mowa w ust. 7, podmiotom, o których mowa w ust. 4, przysługuje, w terminie 30 dni od dnia jej otrzymania, skarga do właściwego sądu administracyjnego.

10. Ustalając wysokość kary pieniężnej, o której mowa w ust. 4 pkt 1, Komisja Nadzoru Finansowego uwzględnia rodzaj i wagę naruszenia, uprzednie naruszenia przepisów ustawy przez osobę zarządzającą oraz jej sytuację finansową.

11. Ustalając wysokość kary pieniężnej, o której mowa w ust. 4 pkt 2, Komisja Nadzoru Finansowego uwzględnia rodzaj i wagę naruszenia oraz rozmiar prowadzonej działalności przez podmiot.

12. Komisja Nadzoru Finansowego może opublikować na swojej stronie internetowej informację o sankcjach, o których mowa w ust. 4, nałożonych na pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta, chyba że ujawnienie takiej informacji stanowiłoby poważne zagrożenie dla stabilności rynków finansowych lub wyrządzałoby niewspółmierną szkodę temu pośrednikowi lub agentowi.

**Art. 68.** 1. W celu podejmowania działań określonych w art. 67 w odniesieniu do pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 66 ust. 1, lub pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 65 ust. 1, Komisja Nadzoru Finansowego współpracuje z właściwymi organami nadzorczymi odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego.

2. Komisja Nadzoru Finansowego przekazuje właściwemu organowi nadzorcemu odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego, na żądanie lub z własnej inicjatywy, informacje niezbędne do osiągnięcia celów współpracy, o której mowa w ust. 1, dotyczące przypadków stwierdzenia lub podejrzenia naruszenia prawa przez pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta, o których mowa w art. 65 ust. 1 lub w art. 66 ust. 1, lub jego oddział oraz zakresu tych naruszeń.

3. Komisja Nadzoru Finansowego może udzielać informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zadań wynikających z ustawy:

- 1) właściwymi organom nadzorczymi odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego, w przypadkach określonych w ust. 2;
- 2) bankom centralnym innych państw członkowskich, innym instytucjom państw członkowskich wykonującym zadania z zakresu polityki monetarnej oraz innym organom publicznym innych państw członkowskich wykonującym zadania z zakresu nadzoru nad rynkiem finansowym;
- 3) organom i instytucjom Unii Europejskiej właściwym w zakresie spraw związanych z nadzorem nad kredytodawcami lub pośrednikami kredytu hipotecznego świadczącymi usługi związane z kredytem zabezpieczonym hipoteką.

4. Udzielenie informacji, o których mowa w ust. 2, może nastąpić, jeżeli:

- 1) jest zapewnione wykorzystanie udzielonych informacji wyłącznie na potrzeby wykonywanych przez te organy zadań z zakresu nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego lub kredytodawcami;
- 2) jest zagwarantowane, że przekazywanie udzielonych informacji poza te organy jest możliwe wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Komisji Nadzoru Finansowego;
- 3) nie narusza to zasad ochrony informacji wynikających z przepisów odrębnych.

5. W przypadku gdy właściwy organ nadzorczy innego państwa członkowskiego odmówił współpracy z Komisją Nadzoru Finansowego w zakresie, o którym mowa w ust. 1, lub nie przekazał informacji, o które Komisja Nadzoru Finansowego wystąpiła w związku z wykonywaniem zadań wynikających z ustawy, Komisja Nadzoru Finansowego może przekazać sprawę do Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego oraz zwrócić się o pomoc do tego organu zgodnie z art. 19 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylenia decyzji Komisji 2009/78/WE (Dz. Urz. UE L 331 z 15.12.2010, str. 12, z późn. zm.<sup>3)</sup>).

**Art. 69.** 1. W przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 66 ust. 1, lub jego agent, prowadząc działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, narusza przepisy rozdziału 2–4, Komisja Nadzoru Finansowego:

- 1) wzywa ten podmiot w formie pisemnej do przestrzegania przepisów prawa polskiego i wyznacza jej termin usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości;
- 2) po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu, o którym mowa w pkt 1, zawiadamia właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o stwierdzonych nieprawidłowościach.

2. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, jeżeli zastosowanie procedury, o której mowa w ust. 1 pkt 2, skutkowałoby nadmierną zwłoką, mogącą bezpośrednio zagrażać ważnym interesom konsumentów, Komisja Nadzoru Finansowego może odpowiednio zastosować środki, o których mowa

---

<sup>3)</sup> Zmiany wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. Urz. UE L 287 z 29.10.2013, str. 5, Dz. Urz. UE L 60 z 28.02.2014, str. 34, Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014, str. 190, Dz. Urz. UE L 225 z 30.07.2014, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 337 z 23.12.2015, str. 35.

w art. 67 ust. 4 pkt 1, 3 i 4, zawiadamiając właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o stwierdzonych nieprawidłowościach i podjętych środkach.

3. Jeżeli mimo zastosowania środków nadzoru przez właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego, pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 66 ust. 1, lub jego agent prowadzący działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nadal nie przestrzegają przepisów ustawy, Komisja Nadzoru Finansowego może zastosować odpowiednio środki określone w art. 67 ust. 4 pkt 1, 3 i 4.

4. Przepis ust. 3 stosuje się także w przypadku, gdy:

- 1) środki zastosowane przez właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego okazały się nieadekwatne do zaistniałego naruszenia lub niemożliwe do zastosowania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego bez uzasadnienia odmawiają zastosowania środków nadzorczych albo w sposób nieuzasadniony zwlekają z ich zastosowaniem.

5. W przypadkach, o których mowa w ust. 2–4, Komisja Nadzoru Finansowego powiadamia Komisję Europejską o zastosowanych środkach nadzorczych.

6. W przypadku gdy Komisja Nadzoru Finansowego nie zgadza się ze środkami podjętymi przez goszczące państwo członkowskie w odniesieniu do pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 65 ust. 1, może przekazać sprawę do Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego oraz zwrócić się o pomoc do tego organu zgodnie z art. 19 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylecia decyzji Komisji 2009/78/WE.

7. Do decyzji administracyjnych Komisji Nadzoru Finansowego wydawanych w przypadkach, o których mowa w ust. 2–4, przepisu art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23, 868, 996, 1579 i 2138) nie stosuje się.

8. Na decyzję administracyjną wydawaną w przypadkach, o których mowa w ust. 2–4, pośrednikowi kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 66 ust. 1, lub jego agentowi przysługuje, w terminie 30 dni od dnia jej otrzymania, skarga do właściwego sądu administracyjnego.

**Art. 70.** 1. W przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 66 ust. 1, lub jego agent, prowadząc działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, narusza przepisy inne niż określone w rozdziałach 2–4, Komisja Nadzoru Finansowego zawiadamia właściwy organ nadzorczy macierzystego państwa członkowskiego o stwierdzonych nieprawidłowościach.

2. W przypadku gdy właściwy organ nadzorczy macierzystego państwa członkowskiego nie podejmie żadnych działań nadzorczych w terminie miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, lub stwierdzone nieprawidłowości nie zostały usunięte, Komisja Nadzoru Finansowego może:

- 1) zastosować odpowiednio środki określone w art. 67 ust. 4 pkt 1, 3 i 4, zawiadamiając właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o podjętych środkach;
- 2) przekazać sprawę do Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego oraz zwrócić się do tego organu o pomoc zgodnie z art. 19 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylecia decyzji Komisji 2009/78/WE.

3. O zastosowaniu środków, o których mowa w ust. 2 pkt 1, Komisja Nadzoru Finansowego informuje niezwłocznie Komisję Europejską oraz Europejski Urząd Nadzoru Bankowego.

**Art. 71.** 1. Komisja Nadzoru Finansowego może przeprowadzać kontrolę działalności pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta świadczącego usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego.

2. Czynności kontrolne są wykonywane przez pracowników Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego po okazaniu legitymacji służbowej oraz doręczeniu upoważnienia wydanego przez Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego lub upoważnioną przez niego osobę.

3. Pracownicy, o których mowa w ust. 2, w zakresie ustalonym w upoważnieniu, mają prawo:

- 1) wstępu do pomieszczeń kontrolowanego podmiotu;
- 2) swobodnego dostępu do oddzielnego pomieszczenia biurowego i środków łączności;
- 3) wglądu do dokumentów kontrolowanego podmiotu oraz żądania sporządzenia kopii, odpisów i wyciągów z tych dokumentów;



- 4) wglądu do danych zawartych w systemie informatycznym kontrolowanego podmiotu oraz żądania sporządzenia kopii lub wyciągów z tych danych, w tym w postaci dokumentów elektronicznych.

**Art. 72.** 1. Komisja Nadzoru Finansowego cofa zezwolenie, w przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego:

- 1) zrzeka się zezwolenia lub nie prowadził działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego przez okres sześciu miesięcy;
- 2) uzyskał zezwolenie na podstawie fałszywych oświadczeń, dokumentów lub w inny sposób niezgodny z przepisami ustawy;
- 3) nie spełnia wymogów, na podstawie których zezwolenie zostało udzielone;
- 4) rażąco lub uporczywie narusza przepisy ustawy.

2. Cofnięcie zezwolenia następuje w drodze decyzji administracyjnej.

3. W przypadku gdy Komisja Nadzoru Finansowego wydała decyzję administracyjną o cofnięciu zezwolenia, a pośrednik prowadzi działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego na terytorium innych państw członkowskich transgranicznie lub przez oddział, Komisja Nadzoru Finansowego powiadamia o tym właściwe organy goszczących państw członkowskich w terminie 14 dni od dnia wydania tej decyzji.

4. W przypadku wydania decyzji administracyjnej o cofnięciu zezwolenia, Komisja Nadzoru Finansowego niezwłocznie wykreśla podmiot z rejestru pośredników kredytowych.

**Art. 73.** 1. Pośrednicy kredytu hipotecznego są obowiązani do wnoszenia wpłat na pokrycie kosztów nadzoru w kwocie nieprzekraczającej 0,003% sumy przychodów z działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego.

2. Należności z tytułu wpłat, o których mowa w ust. 1, podlegają egzekucji w trybie ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2016 r. poz. 599, z późn. zm.<sup>4)</sup>).

3. Prezes Rady Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) terminy uiszczania, wysokość i sposób obliczania wpłat, o których mowa w ust. 1,
  - 2) sposób i terminy rozliczenia należności z tytułu wpłat, o których mowa w ust. 1
- mając na względzie, aby wysokość wpłat na pokrycie kosztów nadzoru nie wpływała w istotny sposób na zwiększenie kosztów działalności podmiotów obowiązanych do ich

---

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 868, 1228, 1244, 1579, 1860 i 1948.

uiszczenia, konieczność zapewnienia skuteczności sprawowanego nadzoru oraz możliwość rozliczania należności z tytułu wpłat na pokrycie kosztów nadzoru w postaci dokumentu elektronicznego w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2014 r. poz. 1114 oraz z 2016 r. poz. 352 i 1579).

## Rozdział 11

### **Przepisy karne**

**Art. 74.** 1. Kto prowadzi działalność jako kredytodawca wbrew warunkom określonym w art. 5, podlega grzywnie do 5 000 000 złotych i karze pozbawienia wolności do lat 3.

2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1, będąc członkiem zarządu podmiotu prowadzącego działalność w zakresie udzielania kredytów hipotecznych lub osobą uprawnioną do jego reprezentacji.

**Art. 75.** 1. Kto prowadzi działalność jako pośrednik kredytu hipotecznego bez zezwolenia, podlega grzywnie do 100 000 złotych i karze pozbawienia wolności do lat 2.

2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1, będąc członkiem zarządu podmiotu prowadzącego działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego lub osobą uprawnioną do jego reprezentacji.

**Art. 76.** Kto, wbrew przepisom art. 7 ust. 6, art. 9 ust. 1–3, 5 i 6, art. 10 ust. 1 pkt 13 i ust. 2 oraz art. 18 pkt 3 i 5, prowadzi działalność polegającą na świadczeniu usług dodatkowych, podlega grzywnie do 50 000 złotych albo karze pozbawienia wolności do lat 2.

## Rozdział 12

### **Zmiany w przepisach**

**Art. 77.** W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1771) po art. 21 dodaje się art. 21a w brzmieniu:

„Art. 21a. 1. W przypadku spłaty części lub całości wierzytelności banku hipotecznego, wpisanej do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, przed terminem określonym w umowie, kredytobiorca może przedstawić bankowi wyemitowany przez ten bank hipoteczny list zastawny w celu dokonania rozliczenia zobowiązania wobec banku z tytułu zaciągniętego kredytu.

2. W przypadku rozliczenia wierzytelności banku hipotecznego z tytułu udzielonego kredytu i zobowiązania kredytobiorcy w sposób, o którym mowa w ust. 1,

bank nie może dodatkowo pobierać rekompensaty, o której mowa w ustawie z dnia .... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...), w związku z przedterminową spłatą części lub całości kredytu.”.

**Art. 78.** W ustawie z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1829, 1948, 1997 i 2255) w art. 75 w ust. 1 w pkt 31 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 32 w brzmieniu:

„32) ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...).”.

**Art. 79.** W ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174, z późn. zm.<sup>5)</sup>) w art. 1 w ust. 2 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego oraz ich agentami, sprawowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...).”.

**Art. 80.** W ustawie z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1015 i 1188, z 2015 r. poz. 396 oraz z 2016 r. poz. 1948) w art. 2 w ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) umowie o kredyt konsumencki – rozumie się przez to umowę, o której mowa w art. 3 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2016 r. poz. 1528).”.

**Art. 81.** W ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2016 r. poz. 1528) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 uchyla się pkt 3;
- 2) w art. 3 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Przez umowę o kredyt konsumencki rozumie się także umowę o kredyt niezabezpieczony hipoteką, który jest przeznaczony na remont domu albo lokalu mieszkalnego, w tym w wysokości wyższej niż wysokość określona w ust. 1.”;

---

<sup>5)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 615, 888, 996, 1823, 1948, 1997 i 2260.

- 3) w art. 4:
- a) w ust. 1:
- pkt 3 i 4 otrzymują brzmienie:
    - „3) o świadczenie usług maklerskich zawieranych z podmiotami, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1636, 1948 i 1997);
    - 4) o kredyt będących wynikiem ugody sądowej oraz ugody będącej wynikiem postępowania w sprawie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich, o którym mowa w ustawie z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich (Dz. U. poz. 1823);”
  - uchyla się pkt 6,
- b) w ust. 2 uchyla się pkt 1;
- 4) w art. 5:
- a) w pkt 6 lit. b otrzymuje brzmienie:
- „b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach”
- b) pkt 7 otrzymuje brzmienie:
- „7) całkowita kwota kredytu – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt, a w przypadku umów, dla których nie przewidziano tej maksymalnej kwoty, suma wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt;”
- 5) po rozdziale 1 dodaje się rozdział 1a w brzmieniu:

„Rozdział 1a

Wpis do rejestru pośredników kredytowych

Art. 6a. 1. Pośrednik kredytowy może podjąć wykonywanie działalności pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich po uzyskaniu wpisu w dziale drugim rejestru pośredników kredytowych, o którym mowa w art. 60 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia

... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...), zwanego dalej „rejestrzem”.

2. Pośrednikiem kredytowym może być wyłącznie:

- 1) osoba fizyczna, która nie była prawomocnie skazana za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub przestępstwo skarbowe;
- 2) osoba prawna, w której wszyscy członkowie zarządu spełniają warunek, o którym mowa w pkt 1;
- 3) spółka nieposiadająca osobowości prawnej, w której wszyscy wspólnicy albo członkowie zarządu spełniają warunek, o którym mowa w pkt 1.

3. Za dzień rozpoczęcia działalności pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich uważa się dzień dokonania wpisu do rejestru.

Art. 6b. 1. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu do rejestru na wniosek podmiotu zamierzającego podjąć wykonywanie działalności pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera firmę przedsiębiorcy, jego siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres, a w przypadku osoby prawnej – także wskazanie imion i nazwisk członków zarządu.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności w zakresie przestępstw, o których mowa w art. 6a ust. 2 pkt 1.

4. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu do rejestru w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 1.

Art. 6c. 1. Podmiot składający wniosek, o którym mowa w art. 6b ust. 1, jest obowiązany wnieść opłatę w wysokości 600 zł.

2. Wniosek o zmianę wpisu w rejestrze oraz wniosek o wykreślenie wpisu z rejestru podlegają opłacie w wysokości 200 zł.

3. Koszty prowadzenia rejestru są pokrywane z opłat, o których mowa w ust. 1 i 2.

Art. 6d. Pośrednik kredytowy informuje Komisję Nadzoru Finansowego o zmianie danych objętych wpisem do rejestru niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tych zmian.

Art. 6e. 1. Komisja Nadzoru Finansowego odmawia, w drodze decyzji administracyjnej, wpisu do rejestru, jeżeli podmiot ubiegający się o wpis do rejestru nie spełnia warunków, o których mowa w art. 6a ust. 2.

2. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje niezwłocznie wykreślenia wpisu w rejestrze dotyczącego podmiotu, który przestał spełniać warunki, o których mowa w art. 6a ust. 2.”;

6) w art. 7 w ust. 1:

a) wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego zawierających dane dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego, w szczególności stopę oprocentowania, podaje konsumentowi w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny:”;

b) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) stopę oprocentowania kredytu łącznie z informacją o tym, czy jest to stopa stała lub zmienna lub czy też zastosowanie mają obydwie te stopy; informacje te podaje się wraz z wyodrębnieniem opłat uwzględnianych w całkowitym koszcie kredytu;”;

7) po art. 7 dodaje się art. 7a i art. 7b w brzmieniu:

„Art. 7a. Informacje, o których mowa w art. 7, podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego.

Art. 7b. 1. Kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego innych niż reklamy, o których mowa w art. 7 ust. 1, podaje konsumentowi rzeczywistą roczną stopę oprocentowania.

2. Informację, o której mowa w ust. 1, podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie.”;

8) w art. 8 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Informacje, o których mowa w art. 7 ust. 1–3 oraz art. 7b ust. 1, kredytodawca lub pośrednik kredytowy podaje na podstawie reprezentatywnego przykładu.”;

9) w art. 13 w ust. 1:

a) wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Kredytodawca lub pośrednik kredytowy przed zawarciem umowy o kredyt konsumencki jest zobowiązany podać konsumentowi, na trwałym nośniku, w czasie umożliwiającym zapoznanie się z tymi informacjami:”

b) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy oprocentowania oraz, jeżeli są dostępne, wszelkie indeksy lub stopy referencyjne mające zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu, a także okresy, warunki i procedury zmian stopy oprocentowania kredytu; jeżeli umowa o kredyt konsumencki przewiduje różne stopy oprocentowania, informacje te podaje się dla wszystkich stosowanych stóp procentowych w danym okresie obowiązywania umowy;”

c) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta;”

d) po pkt 7 dodaje się pkt 7a i 7b w brzmieniu:

„7a) rzeczywistą roczną stopę oprocentowania przedstawioną za pomocą reprezentatywnego przykładu, który obejmuje wszystkie założenia przyjęte do obliczenia tej stopy; w przypadku gdy konsument poinformował kredytodawcę o co najmniej jednym ze składników preferowanego przez siebie kredytu, takim jak okres obowiązywania umowy o kredyt lub całkowita kwota kredytu, składniki te powinny być uwzględnione w reprezentatywnym przykładzie;

7b) informację, że inne mechanizmy dokonywania wypłat mogą spowodować zastosowanie wyższej rocznej stopy oprocentowania – jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat, w odniesieniu do których obowiązują różne opłaty i stopy oprocentowania, a kredytodawca korzysta z założenia, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 załącznika nr 4 do ustawy;”

e) pkt 8–10 otrzymują brzmienie:

„8) zasady i terminy spłaty kredytu oraz w odpowiednich przypadkach kolejność zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet należności kredytodawcy; jeżeli w ramach kredytu stosuje się różne stopy oprocentowania dla różnych należności kredytodawcy, należy także podać kolejność zaliczania rat kredytu

konsumenckiego na poczet różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania;

- 9) informację dotyczącą obowiązku zawarcia umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia, w przypadku gdy zawarcie takiej umowy jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach;
  - 10) w odpowiednich przypadkach, informację o innych kosztach, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt konsumencki, w szczególności o odsetkach, prowizjach, marżach, opłatach, w tym opłatach za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których są zapisywane zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie z instrumentów płatniczych zarówno dla transakcji płatności, jak i dla wypłat, oraz kosztach usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, jeżeli są znane kredytodawcy, oraz warunki, na jakich koszty te mogą ulec zmianie;”;
- f) pkt 18 otrzymuje brzmienie:
- „18) informację o prawie konsumenta do niezwłocznego otrzymania bezpłatnej informacji na temat wyników przeprowadzonej w celu oceny zdolności kredytowej weryfikacji w bazie danych;”;
- 10) w art. 17 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Kredytodawca lub pośrednik kredytowy przed zawarciem umowy o kredyt w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym jest zobowiązany podać konsumentowi, na trwałym nośniku, dane, o których mowa w art. 13 ust. 1. Informacje te są podawane konsumentowi w czasie umożliwiającym konsumentowi zapoznanie się z tymi informacjami.”;
- 11) uchyla się art. 22 i art. 23;
- 12) w art. 30 w ust. 1:
- a) pkt 6 otrzymuje brzmienie:
- „6) stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy, a także okresy, warunki i procedury zmiany stopy oprocentowania wraz z podaniem indeksu lub stopy referencyjnej, o ile ma zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu; jeżeli umowa o kredyt konsumencki przewiduje



różne stopy oprocentowania, informacje te podaje się dla wszystkich stosowanych stóp procentowych w danym okresie obowiązywania umowy;”;

b) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) zasady i terminy spłaty kredytu, w szczególności kolejności zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet należności kredytodawcy, w tym informację o prawie, o którym mowa w art. 37 ust. 1; jeżeli w ramach kredytu stosuje się różne stopy oprocentowania dla różnych należności kredytodawcy, należy także podać kolejność zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania;”;

c) pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) informację o innych kosztach, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt konsumencki, w szczególności o opłatach, w tym opłatach za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których są zapisywane zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie ze środków płatniczych zarówno dla transakcji płatności, jak i dla wypłat, prowizjach, marżach oraz kosztach usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, jeżeli są znane kredytodawcy, oraz warunki, na jakich koszty te mogą ulec zmianie;”;

d) pkt 16 i 17 otrzymują brzmienie:

„16) prawo konsumenta do spłaty kredytu przed terminem oraz procedurę spłaty kredytu przed terminem;

17) informację o prawie kredytodawcy do otrzymania prowizji za spłatę kredytu przed terminem i o sposobie jej ustalania, o ile takie prawo zastrzeżono w umowie;”;

e) pkt 19 otrzymuje brzmienie:

„19) warunki rozwiązania umowy;”;

13) w art. 32 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) całkowity koszt kredytu;”;

14) uchyla się art. 35;

15) art. 39 otrzymuje brzmienie:

„Art. 39. Jeżeli znaczne przekroczenie salda na rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym konsumenta utrzymuje się dłużej niż jeden miesiąc, konsument

otrzymuje niezwłocznie, na trwałym nośniku, informację o wysokości tego przekroczenia oraz o stopie oprocentowania zadłużenia przeterminowanego, warunkach jej zmiany oraz ewentualnych innych opłatach z tytułu zaległości w spłacie kredytu.”;

16) w art. 42 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli umowa o kredyt tak stanowi, kredytodawca ma prawo, na trwałym nośniku, wypowiedzieć umowę o kredyt odnawialny z zachowaniem co najmniej dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia.”;

17) art. 43 otrzymuje brzmienie:

„Art. 43. 1. Jeżeli umowa o kredyt tak stanowi, kredytodawca ma prawo, na trwałym nośniku, wypowiedzieć konsumentowi prawo do dokonywania wypłat na podstawie umowy o kredyt odnawialny w przypadku niedotrzymania przez niego zobowiązań dotyczących warunków udzielenia tego kredytu określonych w umowie oraz negatywnej oceny zdolności kredytowej konsumenta.

2. Kredytodawca informuje konsumenta o wypowiedzeniu i jego przyczynach.

3. Jeżeli istnieje taka możliwość, kredytodawca przekazuje informacje, o których mowa w ust. 2, przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu prawa do dokonywania wypłat na podstawie umowy o kredyt odnawialny, chyba że przekazanie tych informacji jest zabronione na podstawie przepisów szczególnych.”;

18) uchyla się art. 46;

19) w art. 54 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 53, kredytodawcy nie przysługują żadne inne opłaty, z wyjątkiem bezzwrotnych kosztów poniesionych przez niego na rzecz organów administracji publicznej.”;

20) tytuł rozdziału 5a otrzymuje brzmienie:

„Działalność instytucji pożyczkowych i rejestr instytucji pożyczkowych”;

21) po art. 59a dodaje się art. 59aa–59ag w brzmieniu:

„Art. 59aa. 1. Instytucja pożyczkowa może podjąć wykonywanie działalności po uzyskaniu wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych.

2. Za dzień rozpoczęcia działalności przez instytucję pożyczkową uważa się dzień dokonania wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych.

Art. 59ab. 1. Rejestr instytucji pożyczkowych prowadzi Komisja Nadzoru Finansowego.

2. Rejestr instytucji pożyczkowych jest prowadzony w systemie teleinformatycznym i udostępniany na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego.

Art. 59ac. 1. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych na wniosek podmiotu zamierzającego podjąć wykonywanie działalności instytucji pożyczkowej.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera firmę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółki akcyjnej, siedzibę spółki i adres, imiona i nazwiska członków zarządu oraz numer w rejestrze przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, załącza się zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności członka zarządu, rady nadzorczej, komisji rewizyjnej lub prokurenta instytucji pożyczkowej w zakresie przestępstw, o których mowa w art. 59a ust. 4, oraz dokumenty potwierdzające spełnianie warunków, o których mowa w art. 59a ust. 1 i 2, przez podmiot ubiegający się o wpis do rejestru instytucji pożyczkowych.

4. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 1.

Art. 59ad. 1. Podmiot składający wniosek, o którym mowa w art. 59ac ust. 1, jest obowiązany wnieść opłatę w wysokości 600 zł.

2. Wniosek o zmianę wpisu w rejestrze instytucji pożyczkowych oraz wniosek o wykreślenie wpisu z rejestru instytucji pożyczkowych podlegają opłacie w wysokości 200 zł.

3. Koszty prowadzenia rejestru instytucji pożyczkowych pokrywane są z opłat, o których mowa w ust. 1 i 2.

Art. 59ae. Rejestr instytucji pożyczkowych zawiera:

- 1) numer wpisu do rejestru;
- 2) dane dotyczące instytucji pożyczkowej obejmujące:
  - a) firmę,
  - b) siedzibę i adres,
  - c) numer w rejestrze przedsiębiorców.

Art. 59af. Instytucja pożyczkowa informuje Komisję Nadzoru Finansowego o zmianie danych objętych wpisem do rejestru instytucji pożyczkowych niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tych zmian.

Art. 59ag. 1. Komisja Nadzoru Finansowego odmawia wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych, jeżeli podmiot ubiegający się o wpis do rejestru nie spełnia warunków, o których mowa w art. 59a.

2. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje niezwłocznie wykreślenia wpisu w rejestrze dotyczącego podmiotu, który przestał spełniać warunki, o których mowa w art. 59a.”;

22) po art. 59e dodaje się art. 59ea i art. 59eb w brzmieniu:

„Art. 59ea. Kto, będąc kredytodawcą, w rozumieniu art. 5 pkt 2a, prowadzi działalność bez wymaganego wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych, podlega grzywnie do 500 000 złotych.

Art. 59eb. Kto, będąc pośrednikiem kredytowym w rozumieniu art. 5 pkt 3, prowadzi działalność w zakresie pośrednictwa kredytu konsumenckiego bez wymaganego wpisu do rejestru pośredników kredytowych, podlega grzywnie do 100 000 złotych.”;

23) załącznik nr 1 do ustawy otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 4 do niniejszej ustawy;

24) załącznik nr 2 do ustawy otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 5 do niniejszej ustawy;

25) uchyla się załącznik nr 3 do ustawy;

26) załącznik nr 4 do ustawy otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 6 do niniejszej ustawy.

**Art. 82.** W ustawie z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 892 i 1823) w art. 2:

1) w pkt 1 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) będącego osobą fizyczną klienta banku, członka spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, klienta instytucji płatniczej, klienta biura usług płatniczych, klienta instytucji pieniądza elektronicznego, klienta oddziału zagranicznej instytucji pieniądza elektronicznego, klienta instytucji kredytowej, klienta instytucji finansowej, uczestnika funduszu inwestycyjnego, inwestora

alternatywnej spółki inwestycyjnej, klienta firmy inwestycyjnej, klienta instytucji pożyczkowej i klienta pośrednika kredytu hipotecznego;”;

- 2) w pkt 3 w lit. i średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. j w brzmieniu:  
„j) pośrednika kredytu hipotecznego w rozumieniu ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...);”.

## Rozdział 13

### **Przepisy epizodyczne, przejściowe, dostosowujące i końcowe**

**Art. 83.** 1. W umowach o kredyt hipoteczny zawartych w okresie od dnia wejścia w życie ustawy do dnia 30 czerwca 2018 r., o ile strony nie uzgodniły stałej stopy oprocentowania, sposób ustalania stopy oprocentowania, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 8, określa się jako wartość wskaźnika o charakterze referencyjnym oraz wysokość marży ustalonej w umowie o kredyt hipoteczny.

2. Wskaźniki o charakterze referencyjnym, o których mowa w ust. 1, są jasne, dostępne, obiektywne i możliwe do zweryfikowania.

3. Kredytodawcy, pośrednicy kredytu hipotecznego lub agenci są obowiązani udostępniać konsumentom w każdym czasie na trwałym nośniku precyzyjne i zrozumiałe informacje ogólne dotyczące umowy o kredyt hipoteczny, obejmujące w przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których stosuje się jako odniesienie wskaźnik o charakterze referencyjnym, o którym mowa w ust. 1, nazwy tych wskaźników i ich administratorów oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta.

4. W przypadku gdy określona w umowie o kredyt hipoteczny stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest bezpośrednio związana ze zmianą wskaźnika o charakterze referencyjnym, o którym mowa w ust. 1, a nowy wskaźnik o charakterze referencyjnym jest podawany do wiadomości publicznej, umowa o kredyt hipoteczny wskazuje, że informacja o zmianie wskaźnika o charakterze referencyjnym, o którym mowa w ust. 1, zostanie przekazana konsumentowi najpóźniej wraz z nowym harmonogramem spłat, zgodnie z określonym w tej umowie sposobem przekazywania informacji.

5. Dane historyczne dotyczące wskaźników o charakterze referencyjnym, o których mowa w ust. 1, są przechowywane przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub agentów co najmniej przez okres trwania umowy o kredyt hipoteczny.

**Art. 84.** 1. Podmioty prowadzące na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego mogą otrzymywać od kredytodawców wynagrodzenie w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej z tytułu wykonywania czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2017 r.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent, przed rozpoczęciem świadczenia usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, przekazuje konsumentowi na trwałym nośniku informacje, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 1–5 i 7.

3. W przypadku gdy wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, nie jest znana w chwili przekazywania informacji, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 1–5 i 7, konsument otrzymuje na trwałym nośniku informację, że faktyczna kwota wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, zostanie podana w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2.

4. Na wniosek konsumenta, pośrednik kredytu hipotecznego, który nie jest powiązany z pośrednikiem kredytu hipotecznego, ale otrzymuje wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, od co najmniej dwóch kredytodawców udzielających kredytów hipotecznych oferowanych konsumentowi, informuje konsumenta o różnicach w wysokości tych wynagrodzeń przekazywanych mu przez tych kredytodawców. Konsument jest informowany o tym, że ma prawo zwrócić się do pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta o takie informacje.

5. W przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego pobiera opłatę od konsumenta, a dodatkowo otrzymuje wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, lub wynagrodzenie od innego podmiotu z tytułu wykonywania czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego, pośrednik kredytu hipotecznego informuje konsumenta, czy wynagrodzenie pomniejszy daną opłatę w całości lub w części.

6. Przed rozpoczęciem świadczenia usług pośrednik kredytu hipotecznego zapewnia, aby agent poinformował konsumenta, w jakiej występuje funkcji i którego pośrednika kredytu hipotecznego reprezentuje.

**Art. 85.** 1. Do informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny oraz informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt konsumencki, przekazanych odpowiednio przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub pośrednika kredytowego przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do umów o kredyt hipoteczny oraz umów o kredyt konsumencki, zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

3. Do postępowań sądowych i administracyjnych w sprawach dotyczących informacji i umów, o których mowa w ust. 1 i 2, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 86.** Do dnia 21 marca 2019 r. wymagania, o których mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d, art. 53 ust. 2 pkt 1 lit. d, art. 56 ust. 4 oraz art. 57, uważa się za spełnione w przypadku posiadania przynajmniej 5-letniego udokumentowanego doświadczenia w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny, ich dystrybucji oraz pośrednictwa kredytu hipotecznego.

**Art. 87.** Osoby, które w dniu wejścia w życie ustawy wykonują czynności związane z działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, mogą kontynuować wykonywanie tych czynności, bez spełnienia wymogu, o którym mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d, art. 53 ust. 2 pkt 1 lit. d, art. 56 ust. 4 oraz art. 57, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

**Art. 88.** 1. Podmioty prowadzące w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego mogą kontynuować tę działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej bez wymogu uzyskania zezwolenia, o którym mowa w art. 48 ust. 1, albo wpisu do rejestru pośredników kredytowych, nie dłużej jednak niż w okresie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

2. Podmiot określony w ust. 1, który w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy złoży wniosek o wydanie zezwolenia, o którym mowa w art. 48 ust. 1, albo wniosek o wpis do rejestru pośredników kredytowych, może kontynuować działalność, o której mowa w ust. 1, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej bez tego zezwolenia albo wpisu do tego rejestru odpowiednio do dnia, w którym decyzja w sprawie zezwolenia, o którym mowa w art. 48 ust. 1, stała się ostateczna, albo do dnia rozpatrzenia wniosku o wpis do rejestru pośredników kredytowych.

**Art. 89.** 1. Instytucje pożyczkowe prowadzące w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie udzielania lub dawania przyrzeczenia udzielenia kredytu konsumenckiego mogą kontynuować tę działalność bez wymogu uzyskania wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

2. Podmiot określony w ust. 1, który w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy złoży wniosek o wpis do rejestru instytucji pożyczkowych, może kontynuować działalność, o której mowa w ust. 1, bez wpisu do tego rejestru do dnia rozpatrzenia wniosku o wpis do rejestru instytucji pożyczkowych.

**Art. 90.** 1. Pośrednicy kredytowi prowadzący w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług związanych z kredytem konsumenckim mogą kontynuować tę działalność bez wymogu uzyskania wpisu do rejestru pośredników kredytowych, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

2. Podmiot określony w ust. 1, który w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy złoży wniosek o wpis do rejestru pośredników kredytowych, może kontynuować działalność, o której mowa w ust. 1, bez wpisu do tego rejestru do dnia rozpatrzenia wniosku o wpis do rejestru pośredników kredytowych.

**Art. 91.** Przepisy art. 4 pkt 25, art. 10 ust. 1 pkt 5, art. 31 ust. 1 i art. 32 stosuje się do umów o kredyt hipoteczny zawartych po dniu 30 czerwca 2018 r.

**Art. 92.** Tworzy się Komisję Egzaminacyjną dla Pośredników Kredytu Hipotecznego.

**Art. 93.** 1. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa z tytułu realizacji ustawy na lata 2017–2026 wynosi 19 290 tys. złotych, z tym że w roku:

- 1) 2017 – 1015 tys. złotych;
- 2) 2018 – 2030 tys. złotych;
- 3) 2019 – 2030 tys. złotych;
- 4) 2020 – 2030 tys. złotych;
- 5) 2021 – 2030 tys. złotych;
- 6) 2022 – 2030 tys. złotych;
- 7) 2023 – 2030 tys. złotych;
- 8) 2024 – 2030 tys. złotych;
- 9) 2025 – 2030 tys. złotych;
- 10) 2026 – 2030 tys. złotych.



2. W przypadku zagrożenia przekroczenia limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, na dany rok budżetowy zastosowany zostanie mechanizm korygujący polegający na:

- 1) ograniczeniu kosztów rzeczowych Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego związanych z realizacją zadań wynikających ze sprawowania nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami;
- 2) racjonalizacji częstotliwości wykonywania czynności w ramach nadzoru sprawowanego przez Komisję Nadzoru Finansowego nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

3. Organem właściwym do wdrożenia mechanizmu korygującego, o którym mowa w ust. 2, jest Komisja Nadzoru Finansowego.

4. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, jest minister właściwy do spraw instytucji finansowych.

**Art. 94.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 81 pkt 7 i 8, które wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia;
- 2) art. 4 pkt 25, art. 10 ust. 1 pkt 5, art. 31 ust. 1, art. 32 i art. 91, które wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2018 r.

## FORMULARZ INFORMACYJNY DOTYCZĄCY KREDYTU HIPOTECZNEGO<sup>1</sup>

Tekst niniejszego wzoru umieszcza się w identycznym brzmieniu w formularzu informacyjnym. Objasnienia w nawiasach kwadratowych zastępuje się odpowiednimi informacjami. Instrukcje dla kredytodawcy lub, w odpowiednich przypadkach, pośrednika kredytu hipotecznego dotyczące wypełniania formularza są zawarte w instrukcji do wypełnienia formularza informacyjnego.

Tam, gdzie widnieje oznaczenie „w odpowiednich przypadkach”, kredytodawca wypełnia odpowiednie pole, jeśli odnośna informacja dotyczy danej umowy o kredyt hipoteczny. Jeżeli informacja taka nie dotyczy danej umowy o kredyt hipoteczny, kredytodawca usuwa daną informację lub całą część (np. w przypadkach gdy część ta nie ma zastosowania). W przypadku usunięcia całej części odpowiednio zmienia się numerację pozycji formularza informacyjnego.

Poniższych informacji udziela się w jednym dokumencie. Czcionka jest wyraźna i czytelna. Aby wyróżnić poszczególne informacje, stosuje się pogrubienie, przyciemnione tło lub większą czcionkę. Wszystkie mające zastosowanie ostrzeżenia są graficznie wyróżnione.

<b>(Wprowadzenie)</b>
Niniejszy dokument został przygotowany dla [nazwa konsumenta] w dniu [bieżąca data].  Podane poniżej informacje (w odpowiednich przypadkach), z wyjątkiem stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i innych kosztów, obowiązują do dnia [termin ważności]. Po tym terminie mogą się one zmienić odpowiednio do sytuacji na rynku.  (W odpowiednich przypadkach) Niniejszy dokument nie zobowiązuje [nazwa kredytodawcy] do udzielenia Państwu kredytu hipotecznego.
<b>1. Kredytodawca</b>
[Nazwa] [Numer telefonu] [Adres] (Ewentualnie) [Adres e-mail] (Ewentualnie) [Numer faksu] (Ewentualnie) [Strona internetowa] (Ewentualnie) [Osoba wyznaczona do kontaktów/punkt kontaktowy]  (W odpowiednich przypadkach informacje, czy są świadczone usługi doradcze) [Po przeprowadzeniu oceny Państwa potrzeb oraz okoliczności możemy zalecić zaciągnięcie tego kredytu hipotecznego./Nie zalecamy Państwu tego konkretnego rodzaju kredytu hipotecznego. Jednak w oparciu o Państwa odpowiedzi na niektóre pytania podajemy informacje na temat tego kredytu hipotecznego, tak by mogli Państwo sami podjąć decyzję.]
<b>2. (W odpowiednich przypadkach) Pośrednik kredytu hipotecznego</b>
[Nazwa] [Numer telefonu] [Adres]

<sup>1</sup> Niniejszy dokument został przygotowany w oparciu o dostarczone dotychczas przez Państwa informacje, z uwzględnieniem aktualnej sytuacji na rynku finansowym.

(Ewentualnie) [Adres e-mail]

(Ewentualnie) [Numer faksu]

(Ewentualnie) [Strona internetowa]

(Ewentualnie) [Osoba wyznaczona do kontaktów/punkt kontaktowy]

(W odpowiednich przypadkach [informacje, czy są zapewniane usługi doradcze]) [Po przeprowadzeniu oceny Państwa potrzeb oraz okoliczności możemy zalecić zaciągnięcie tego kredytu hipotecznego./Nie zalecamy Państwu tego konkretnego rodzaju kredytu hipotecznego. Jednak w oparciu o Państwa odpowiedzi na niektóre pytania podajemy informacje na temat tego kredytu hipotecznego, tak by mogli Państwo sami podjąć decyzję.]

[Wynagrodzenie]

### 3. Główne cechy kredytu hipotecznego

Kwota i waluta udzielanego kredytu hipotecznego: [kwota][waluta]

(W odpowiednich przypadkach) Ten kredyt hipoteczny nie jest denominowany w [waluta krajowa konsumenta].

(W odpowiednich przypadkach) Wartość Państwa kredytu hipotecznego w [waluta krajowa konsumenta] może ulec zmianie.

(W odpowiednich przypadkach) Na przykład, jeśli wartość [waluta krajowa konsumenta] obniżyła się o 20% względem [waluta kredytu hipotecznego], wartość Państwa kredytu hipotecznego wzrosłaby do [podać kwotę w walucie krajowej konsumenta]. Kwota ta może jednak przewyższyć podaną kwotę, jeśli wartość [waluta krajowa konsumenta] obniży się o więcej niż 20%.

(W odpowiednich przypadkach) Wartość Państwa kredytu hipotecznego wyniesie maksymalnie [podać kwotę w walucie krajowej konsumenta]. (W odpowiednich przypadkach) Jeśli kwota kredytu hipotecznego wzrosnie do [podać kwotę w walucie krajowej konsumenta], otrzymają Państwo ostrzeżenie. (W odpowiednich przypadkach) Będą Państwo wówczas mogli [podać informacje o prawie do renegotjowania kredytu hipotecznego denominowanego w walucie obcej lub o prawie do przeliczenia kredytu hipotecznego na [stosowna waluta] oraz informacje o warunkach.]

Okres kredytowania: [okres]

[Rodzaj kredytu hipotecznego]

[Rodzaj mającej zastosowanie stopy oprocentowania kredytu hipotecznego]

Całkowita kwota do spłaty:

Oznacza to, że spłaca Państwo [kwota] za każdy(-e)(-ą) [jednostka waluty] pożyczony(-e)(-ą).

(W odpowiednich przypadkach) Całość lub część kredytu hipotecznego stanowi kredyt, którego raty obejmują wyłącznie odsetki. Na koniec okresu kredytowania kredytu hipotecznego wciąż będą mieć Państwo do spłacenia [podać kwotę kredytu hipotecznego, którego raty obejmują wyłącznie odsetki].

(W odpowiednich przypadkach) Wartość rynkowa nieruchomości przyjęta w celu przygotowania niniejszego arkusza informacyjnego: [podać kwotę]

(W odpowiednich przypadkach) Maksymalna dostępna kwota kredytu hipotecznego w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości: [podać wskaźnik] lub Minimalna wartość rynkowa nieruchomości wymagana do uzyskania kredytu hipotecznego w podanej wysokości: [podać kwotę]

(W odpowiednich przypadkach) [Zabezpieczenie]

### 4. Stopa oprocentowania kredytu hipotecznego i inne koszty

Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) to całkowity koszt kredytu hipotecznego ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu hipotecznego w stosunku rocznym. RRSO ma Państwu ułatwić porównanie różnych ofert.

RRSO w przypadku Państwa kredytu hipotecznego wynosi [wartość RRSO].

Na RRSO składa się:

Stopa oprocentowania kredytu hipotecznego [wartość procentowa lub, w odpowiednich przypadkach, wskazanie stopy referencyjnej i wartość procentowa marży kredytodawcy]

[Inne składniki RRSO]

Koszty ponoszone jednorazowo:

(W odpowiednich przypadkach) Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki. [Podać kwotę opłaty, jeśli jest znana, lub podstawę jej naliczania.]

Koszty ponoszone okresowo:

(W odpowiednich przypadkach) Niniejsza RRSO jest obliczana na podstawie założeń odnoszących się do stóp oprocentowania.

(W odpowiednich przypadkach) [Część Państwa kredytu hipotecznego/Państwa kredyt hipoteczny] jest kredytem o zmiennej stopie oprocentowania. Dlatego też, jeśli zmieni się stopa oprocentowania Państwa kredytu hipotecznego, faktyczna RRSO może różnić się od podanej tu RRSO. Na przykład, gdyby stopa oprocentowania kredytu hipotecznego wzrosła do [sytuacji opisanej w załączniku nr 2 do ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami], RRSO mogłaby wzrosnąć do [podać przykładową RRSO odpowiadającą tej sytuacji].

(W odpowiednich przypadkach) Uwaga: niniejsza RRSO jest obliczana przy założeniu, że stopa oprocentowania kredytu hipotecznego pozostanie na poziomie ustalonym dla okresu początkowego przez cały okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny.

(W odpowiednich przypadkach) Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO: [koszty]

(W odpowiednich przypadkach) Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki.

Proszę się upewnić, że mają Państwo świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Państwa kredytem hipotecznym.

## 5. Częstotliwość i liczba spłat

Częstotliwość spłaty: [częstotliwość]

Liczba spłat: [liczba]

## 6. Wysokość każdej raty

[kwota][waluta]

Państwa dochody mogą się zmienić. Prosimy upewnić się, że w sytuacji gdy Państwa dochody zmniejszą się, będą Państwo nadal w stanie spłacać raty kredytu hipotecznego co [częstotliwość].

(W odpowiednich przypadkach) [Całość/część] kredytu hipotecznego stanowi kredyt, którego raty obejmują wyłącznie odsetki. Dlatego też będą Państwo musieli dokonać odrębnych ustaleń w odniesieniu do spłaty [podać kwotę kredytu hipotecznego, którego raty obejmują wyłącznie odsetki], którą wciąż będą mieć Państwo do spłacenia na koniec okresu kredytowania kredytu hipotecznego. Należy pamiętać o dodaniu do podanej tu kwoty wszelkich dodatkowych spłat, których będą musieli Państwo dokonać.

(W odpowiednich przypadkach) Stopa oprocentowania [części] kredytu hipotecznego może się zmienić. Oznacza to, że wysokość rat może się zwiększyć lub zmniejszyć. Na przykład, gdyby stopa oprocentowania kredytu hipotecznego wzrosła do [sytuacji opisanej w załączniku nr 2 do ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami], wysokość raty mogłaby wzrosnąć do [podać kwotę raty odpowiadającą tej sytuacji].

(W odpowiednich przypadkach) Wysokość kwoty w [waluta krajowa konsumenta], którą będą Państwo musieli spłacać z każdą ratą co [częstotliwość], może ulec zmianie. (W odpowiednich przypadkach) Wysokość kwot do zapłaty może rosnąć do [podać maksymalną kwotę w walucie krajowej konsumenta] co [podać okres]. (W odpowiednich przypadkach) Na przykład, gdyby wartość [waluta krajowa konsumenta] obniżyła się o 20% względem [waluta kredytu hipotecznego], musieliby Państwo płacić dodatkowo [podać kwotę w walucie krajowej konsumenta] co [podać okres]. Kwoty do zapłaty mogą wzrosnąć o większą wartość.

(W odpowiednich przypadkach) Kursem wymiany stosowanym do przeliczania Państwa spłat w [waluta kredytu hipotecznego] na [waluta krajowa konsumenta] będzie kurs publikowany przez [nazwa instytucji publikującej kurs wymiany] w dniu [data] lub kurs obliczony w dniu [data] z wykorzystaniem [podać nazwę stopy referencyjnej lub metody obliczania].

(W odpowiednich przypadkach) [Szczegółowe informacje na temat powiązanych produktów oszczędnościowych, kredytów z odroczonym terminem spłaty odsetek]

## 7. (W odpowiednich przypadkach) Poglądowa tabela spłat

Poniższa tabela pokazuje kwotę, która ma być spłacana co [częstotliwość].

Raty (kolumna nr [odpowiedni numer]) stanowią, w odpowiednich przypadkach, sumę należnych odsetek (kolumna nr [odpowiedni numer]), spłacanego kapitału (kolumna nr [odpowiedni numer]) i, w odpowiednich przypadkach, innych kosztów (kolumna nr [odpowiedni numer]). (W odpowiednich przypadkach) Koszty w kolumnie określającej inne koszty dotyczą [wymienić koszty]. Kapitał pozostały do spłaty (kolumna nr [odpowiedni numer]) to kwota kredytu hipotecznego, jaka pozostaje do spłacenia po odliczeniu każdej raty.

[Tabela]

## 8. Dodatkowe obowiązki

Konsument musi wypełnić następujące obowiązki, aby skorzystać z warunków udzielenia kredytu hipotecznego opisanych w niniejszym dokumencie:  
[Obowiązki]

(W odpowiednich przypadkach) Proszę zwrócić uwagę na fakt, że opisane w niniejszym dokumencie warunki udzielenia kredytu hipotecznego (w tym stopa oprocentowania kredytu hipotecznego) mogą ulec zmianie, jeśli nie są spełnione wymienione obowiązki.

(W odpowiednich przypadkach) Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych:

[Skutki]

## 9. Przedterminowa spłata

Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty tego kredytu hipotecznego w całości lub w części.

(W odpowiednich przypadkach) [Warunki]

(W odpowiednich przypadkach) Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny: [podać kwotę lub, jeśli nie jest to możliwe – metodę jej obliczania]

(W odpowiednich przypadkach) Jeśli zdecydują się Państwo na przedterminową spłatę kredytu hipotecznego, proszę skontaktować się z nami w celu określenia dokładnej wysokości opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny w danym momencie.

## 10. Ustalenia opcjonalne

(W odpowiednich przypadkach) [Informacje o przeniesieniu/subrogacji] Mają Państwo możliwość przeniesienia tego kredytu hipotecznego do innego [kredytodawca][lub] na inną [nieruchomość]. [Podać warunki]

(W odpowiednich przypadkach) Nie mają Państwo możliwości przeniesienia tego kredytu hipotecznego do innego [kredytodawca] [lub] na inną [nieruchomość].

(W odpowiednich przypadkach) Opcje dodatkowe: [Podać wyjaśnienie opcji dodatkowych wymienionych w załączniku nr 2 do ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami i, ewentualnie, wszelkich innych opcji oferowanych przez kredytodawcę w ramach umowy o kredyt hipoteczny, a niewspomnianych w poprzednich sekcjach].

## 11. Inne prawa konsumenta

(W odpowiednich przypadkach) Przysługuje Państwu [długość okresu na zastanowienie] od dnia [dzień, od którego zaczyna się bieg okresu na zastanowienie] na zastanowienie się, zanim ostatecznie zobowiążą się Państwo do zaciągnięcia tego kredytu hipotecznego. (W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy otrzymali Państwo umowę o kredyt hipoteczny od kredytodawcy, nie mogą Państwo jej zaakceptować przed upływem [długość okresu na zastanowienie].

(W odpowiednich przypadkach) W okresie [długość terminu prawa do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny] po [dzień, od którego zaczyna się bieg terminu prawa do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny] mogą Państwo skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny. [Warunki] [Opisać procedurę]

(W odpowiednich przypadkach) Mogą Państwo stracić prawo do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny, jeżeli w tym terminie dokonają Państwo kupna lub sprzedaży nieruchomości powiązanej z niniejszą umową o kredyt hipoteczny.

(W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy zdecydują się Państwo skorzystać z prawa do odstąpienia [od umowy o kredyt hipoteczny], proszę sprawdzić, czy nie pozostają Państwo związani innymi zobowiązaniami odnoszącymi się do tego kredytu hipotecznego [w tym do usług dodatkowych [o których mowa w sekcji 8]].

## 12. Skargi

Jeżeli chcą Państwo złożyć skargę, prosimy skontaktować się z [podać dane wewnętrznego punktu kontaktowego i źródło informacji o procedurze].

(W odpowiednich przypadkach) Maksymalny termin na ustosunkowanie się do skargi [okres]

(W odpowiednich przypadkach) [Jeżeli nie są Państwo zadowoleni z rozpatrzenia skargi w ramach naszych wewnętrznych procedur,] mogą Państwo skontaktować się również z: [podać nazwę organu zewnętrznego zajmującego się pozasądowymi skargami i odwołaniami] (W odpowiednich przypadkach) lub mogą Państwo skontaktować się z siecią FIN-NET, by uzyskać dane organu pełniącego takie same funkcje w Państwa kraju.

**13. Niewywiązywanie się z obowiązków wynikających z umowy o kredyt hipoteczny: konsekwencje dla konsumenta**

[Rodzaje niewywiązywania się z obowiązków]

[Konsekwencje finansowe lub prawne]

Jeśli mieliby Państwo trudności z terminowym spłacaniem rat kredytu hipotecznego co [częstotliwość], prosimy o niezwłoczne skontaktowanie się z nami w celu przedyskutowania możliwych rozwiązań.

(W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy nie będą Państwo terminowo spłacać rat kredytu hipotecznego, mogą Państwo, w ostateczności, zostać pozbawieni praw do nieruchomości.

**(W odpowiednich przypadkach) 14. Informacje dodatkowe**

(W odpowiednich przypadkach) [Wskazać prawo właściwe dla umowy o kredyt hipoteczny]

(W przypadku gdy kredytodawca zamierza używać języka innego niż język arkusza ESIS) Informacje i warunki umowne będą podawane w języku [język]. Za Państwa zgodą w okresie obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny zamierzamy się z Państwem porozumiewać w języku [język/języki].

[Wstawić oświadczenie o prawie do otrzymania projektu umowy o kredyt hipoteczny lub, w odpowiednich przypadkach, uzyskania propozycji otrzymania takiego projektu]

**15. Nadzór**

Kredytodawca podlega nadzorowi [nazwa i strona internetowa organu nadzorczego lub organów nadzorczych].

(W odpowiednich przypadkach) Niniejszy pośrednik kredytu hipotecznego podlega nadzorowi [nazwa i strona internetowa organu nadzorczego].

### **Wskazówki dotyczące wypełniania formularza informacyjnego kredytu hipotecznego**

Przy wypełnianiu formularza informacyjnego kredytu hipotecznego postępuje się co najmniej zgodnie z wskazówkami.

#### **Sekcja „Wprowadzenie”**

Należy odpowiednio wyróżnić graficznie termin ważności. Do celów niniejszej sekcji „termin ważności” oznacza długość okresu, przez który informacje podane w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego, np. stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, pozostaną bez zmian i będą miały zastosowanie, jeżeli kredytodawca postanowi w tym okresie przyznać dany kredyt hipoteczny. W przypadku gdy określenie mającej zastosowanie stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i innych kosztów zależy od wyników sprzedaży obligacji związanych z tą umową o kredyt hipoteczny, końcowa stopa oprocentowania kredytu hipotecznego i inne koszty mogą być inne niż podane. Jedynie w tych okolicznościach należy sprecyzować, że termin ważności nie ma zastosowania do stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i innych kosztów poprzez dodanie słów: „z wyjątkiem stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i innych kosztów”.

#### **Sekcja 1. „Kredytodawca”**

- 1) Nazwa, numer telefonu i adres kredytodawcy są informacjami kontaktowymi, które konsument może wykorzystywać w przyszłej korespondencji.
- 2) Podanie adresu e-mail, numeru faksu, strony internetowej i osoby do kontaktów/punktu kontaktowego jest nieobowiązkowe.
- 3) W przypadku gdy zawarcie umowy o kredyt hipoteczny jest oferowane na odległość, kredytodawca podaje, w odpowiednich przypadkach, nazwę i adres swojego przedstawiciela w państwie członkowskim zamieszkania konsumenta. Podanie numeru telefonu, adresu e-mail i strony internetowej przedstawiciela kredytodawcy jest nieobowiązkowe.
- 4) W przypadku gdy sekcja 2 nie ma zastosowania, kredytodawca informuje konsumenta, czy i na jakiej podstawie są świadczone usługi doradcze, korzystając ze sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.

#### **(W odpowiednich przypadkach) Sekcja 2. „Pośrednik kredytu hipotecznego” (sekcja ta jest wypełniana, w przypadku gdy informacji o kredycie hipotecznym udziela pośrednik kredytu hipotecznego)**

- 1) Nazwa, numer telefonu i adres pośrednika kredytu hipotecznego są informacjami kontaktowymi, które konsument może wykorzystywać w przyszłej korespondencji.
- 2) Podanie adresu e-mail, numeru faksu, strony internetowej i osoby do kontaktów/punktu kontaktowego jest nieobowiązkowe.
- 3) Pośrednik kredytu hipotecznego informuje konsumenta, czy i na jakiej podstawie są świadczone usługi doradcze, korzystając ze sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.
- 4) Należy wyjaśnić, w jaki sposób pośrednik kredytu hipotecznego jest wynagradzany.

### **Sekcja 3. „Główne cechy kredytu hipotecznego”**

1) W tej sekcji zrozumiale objaśnia się podstawowe cechy kredytu hipotecznego, w tym wartość i walutę oraz potencjalne ryzyka związane ze stopą oprocentowania kredytu hipotecznego, w tym ryzyka, o których mowa w pkt 8, a także strukturę spłat.

2) Jeżeli waluta kredytu hipotecznego jest inna niż waluta krajowa konsumenta, kredytodawca informuje o tym, że konsument będzie otrzymywał regularne ostrzeżenia, przynajmniej w sytuacji, gdy dadzą się zauważyć wahania kursu wymiany powyżej 20%, o prawie do przeliczenia waluty umowy o kredyt hipoteczny – w odpowiednich przypadkach, lub o możliwości renegotjowania warunków i o wszelkich dostępnych konsumentowi rozwiązaniach pozwalających mu zmniejszyć ryzyko kursowe, na jakie jest narażony. Jeżeli umowa o kredyt hipoteczny zawiera postanowienie ograniczające ryzyko kursowe, kredytodawca wskazuje maksymalną kwotę, którą konsument może mieć do spłaty. Jeżeli umowa o kredyt hipoteczny nie zawiera postanowienia ograniczającego ryzyko kursowe, na jakie jest narażony konsument w przypadku wahań kursu wymiany do 20%, kredytodawca podaje na przykładzie wpływ, jaki spadek o 20% wartości waluty krajowej konsumenta względem waluty kredytu hipotecznego wywrze na wartość kredytu hipotecznego.

3) Okres kredytowania podaje się w latach lub miesiącach, zależnie od tego, który sposób jest najbardziej odpowiedni. Jeśli okres kredytowania może ulegać zmianie w okresie obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny, kredytodawca wyjaśnia, kiedy i na jakich warunkach może to nastąpić. W przypadku gdy kredyt hipoteczny jest odnawialny, np. w przypadku zabezpieczonej karty kredytowej, kredytodawca wyraźnie stwierdza ten fakt.

4) Wyraźnie wskazuje się rodzaj kredytu hipotecznego (np. kredyt na zakup nieruchomości mieszkalnej, zabezpieczona karta kredytowa). W opisie rodzaju kredytu hipotecznego wyraźnie wskazuje się, jak muszą być spłacane kapitał i odsetki w całym okresie kredytowania (tj. strukturę spłat), i precyzuje się, czy umowa o kredyt hipoteczny dotyczy spłaty kapitału, spłaty samych odsetek, czy też spłaty obu tych elementów.

5) W przypadku gdy całość lub część kredytu hipotecznego jest kredytem, którego raty obejmują wyłącznie odsetki, na końcu tej sekcji zamieszcza się w odznaczający się sposób oświadczenie na ten temat, korzystając ze sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.

6) Sekcja ta wyjaśnia, czy stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest stała, czy zmienna oraz, w odpowiednich przypadkach, informuje, w jakich okresach będzie ona stała; precyzuje też częstotliwość przyszłych zmian i czy są określone granice zmian stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, np. w postaci górnych lub dolnych limitów.

Wyjaśnia się wzór stosowany przy zmianie stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i jego poszczególne składniki (np. stopę referencyjną, marżę). Kredytodawca wskazuje, np. poprzez podanie strony internetowej, gdzie można znaleźć dodatkowe informacje na temat wskaźników lub stóp użytych w tym wzorze, np. Euribor lub stopy referencyjnej banku centralnego.

7) Jeżeli w różnych okolicznościach stosuje się różne stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, podaje się informacje o wszystkich mających zastosowanie stopach.

8) „Całkowita kwota do spłaty” odpowiada całkowitej kwocie do zapłaty przez konsumenta. Wykazuje się ją jako sumę całkowitego kosztu kredytu hipotecznego oraz całkowitej kwoty kredytu hipotecznego. W przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu hipotecznego nie jest stała w całym okresie trwania umowy o kredyt hipoteczny, podkreśla się, że podana kwota jest przykładowa i że może się zmienić, w szczególności w zależności od zmiany stopy oprocentowania kredytu hipotecznego.

9) Jeśli kredyt hipoteczny będzie zabezpieczony hipoteką na nieruchomości lub innym zabezpieczeniem, kredytodawca zwraca uwagę konsumenta na ten fakt. W odpowiednich przypadkach kredytodawca podaje wartość rynkową nieruchomości lub innego zabezpieczenia przyjętą dla celów przygotowania formularza informacyjnego kredytu hipotecznego.

10) W odpowiednich przypadkach kredytodawca wskazuje:



a) maksymalną dostępną kwotę kredytu hipotecznego w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości oznaczającą wskaźnik wartości kredytu hipotecznego do wartości rynkowej nieruchomości (przy tym wskaźniku należy podać w wartościach bezwzględnych przykładową maksymalną kwotę, jaka może zostać udzielona przy danej wartości rynkowej nieruchomości) lub

b) minimalną wartość rynkową nieruchomości wymaganą do uzyskania kredytu hipotecznego w podanej wysokości.

11) Jeżeli kredyt hipoteczny jest wieloczęściowy (np. równocześnie jego część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), informację na ten temat ujmuje się, określając rodzaj kredytu hipotecznego, i dla każdej części kredytu hipotecznego podaje się wymagane informacje.

#### **Sekcja 4. „Stopa oprocentowania kredytu hipotecznego i inne koszty”**

1) „Stopa oprocentowania” odpowiada stopie lub stopom oprocentowania kredytu.

2) Stopę oprocentowania kredytu hipotecznego podaje się w procentach. W przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest zmienna i oparta na stopie referencyjnej, kredytodawca może wskazać stopę oprocentowania kredytu hipotecznego, podając stopę referencyjną i procentową wartość marży kredytodawcy. Kredytodawca podaje jednak wartość stopy referencyjnej na dzień wydania arkusza ESIS.

W przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest zmienna, podaje się założenia przyjęte do obliczenia RRSO, w odpowiednich przypadkach – mające zastosowanie górne i dolne limity, oraz ostrzeżenie, że zmienność może wpłynąć na faktyczny poziom RRSO. Aby zwrócić na ten fakt uwagę konsumenta, ostrzeżenie to musi być naniesione większą czcionką i odznaczać się od podstawowego tekstu ESIS. Ostrzeżeniu towarzyszy poglądowy przykład dotyczący RRSO. W przypadku istnienia górnego limitu w odniesieniu do stopy oprocentowania kredytu hipotecznego w przykładzie tym przyjmuje się, że stopa oprocentowania kredytu hipotecznego przy najbliższej sprzyjającej okazji wzrośnie do najwyższego poziomu przewidzianego w umowie o kredyt hipoteczny. Jeżeli górny limit nie istnieje, w przykładzie podaje się RRSO przy najwyższej stopie oprocentowania kredytu hipotecznego na co najmniej 20 lat, a w przypadku gdy są dostępne dane potrzebne do obliczenia stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na okres krótszy niż 20 lat – w najdłuższym okresie, dla którego dane takie są dostępne, w oparciu o, w odpowiednich przypadkach, najwyższą wartość dowolnej zewnętrznej stopy referencyjnej wykorzystanej do obliczenia stopy oprocentowania kredytu hipotecznego lub najwyższą wartość stopy odniesienia określonej przez właściwy organ lub Europejski Urząd Nadzoru Bankowego (EUNB), w przypadku gdy kredytodawca nie korzysta z zewnętrznej stopy referencyjnej. Wymóg ten nie ma zastosowania do umów o kredyt hipoteczny, dla których stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest stała w istotnym początkowym okresie wynoszącym kilka lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między kredytodawcą a konsumentem. W przypadku umów o kredyt hipoteczny, dla których stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest stała w istotnym początkowym okresie wynoszącym kilka lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między kredytodawcą a konsumentem, informacje obejmują ostrzeżenie, że RRSO jest obliczana na podstawie stopy oprocentowania kredytu hipotecznego obowiązującej w tym początkowym okresie. Ostrzeżeniu towarzyszy dodatkowe przykładowe wyliczenie RRSO. Jeżeli kredyt hipoteczny jest wieloczęściowy (np. równocześnie jego część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), podaje się informacje dla każdej części kredytu hipotecznego.

3) W pozycji „Inne składniki RRSO” wymienia się wszystkie pozostałe koszty zawarte w RRSO, w tym koszty ponoszone jednorazowo, jak opłaty administracyjne, oraz koszty ponoszone okresowo, jak coroczne opłaty administracyjne. Kredytodawca wyszczególnia wszystkie koszty w rozbiciu na kategorie (koszty ponoszone jednorazowo, koszty ponoszone okresowo i ujęte w ratach oraz koszty ponoszone okresowo i nieujęte w ratach), podając ich kwotę, odbiorcę i termin płatności. Nie musi to obejmować kosztów ponoszonych w związku z naruszeniem zobowiązań umownych. W przypadku gdy kwota nie jest znana, kredytodawca, w miarę możliwości, podaje kwotę orientacyjną, a jeżeli nie jest to możliwe – sposób obliczenia tej kwoty, zaznaczając, że podana kwota jest jedynie orientacyjna. W przypadku gdy pewne koszty nie są ujęte w RRSO, ponieważ kredytodawca ich nie zna, jest to zaznaczane.

W przypadku gdy konsument poinformował kredytodawcę o co najmniej jednym ze składników preferowanego przez siebie kredytu hipotecznego, np. o okresie obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny i całkowitej kwocie kredytu hipotecznego, kredytodawca, w miarę możliwości, uwzględni te składniki. Jeżeli umowa o kredyt hipoteczny przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat, w odniesieniu do których obowiązują różne opłaty i stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, a kredytodawca stosuje założenia, o których mowa w ust. 4 załącznika nr 3 do ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytowymi

i agentami, w umowie o kredyt hipoteczny zaznacza się, że inne mechanizmy dokonywania wypłat w przypadku tego rodzaju umowy o kredyt hipoteczny mogą spowodować zastosowanie wyższej RRSO. W przypadku gdy do obliczenia RRSO stosuje się warunki dokonywania wypłaty, kredytodawca zaznacza opłaty związane z innymi mechanizmami wypłaty, które mogą być inne niż opłaty zastosowane do obliczenia RRSO.

4) W przypadku gdy konsument ponosi koszty ustanowienia hipoteki lub innego zabezpieczenia, informacje o nich podaje się wraz z kwotą, jeśli jest znana, lub – jeśli nie jest to możliwe – podaje się podstawę określenia tej kwoty. W przypadku gdy opłaty te są znane i uwzględnione w RRSO, informacja o istnieniu i kwocie danej opłaty jest podawana w rubryce „Koszty ponoszone jednorazowo”. W przypadku gdy kredytodawca nie zna opłat, a zatem nie są one uwzględnione w RRSO, informację o istnieniu opłaty wyraźnie zaznacza się w wykazie kosztów, które nie są znane kredytodawcy. W każdym z przypadków należy w odpowiedniej rubryce skorzystać ze standardowego sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.

### **Sekcja 5. „Częstotliwość i liczba spłat”**

1) Jeśli spłaty mają być dokonywane regularnie, podaje się ich częstotliwość (np. co miesiąc). Jeśli częstotliwość spłat będzie nieregularna, wyraźnie objaśnia się to konsumentowi.

2) Podana liczba spłat obejmuje cały okres kredytowania.

### **Sekcja 6. „Wysokość każdej raty”**

1) Wyraźnie wskazuje się walutę kredytu hipotecznego i walutę rat.

2) Jeśli w okresie kredytowania wysokość rat może ulegać zmianie, kredytodawca określa, przez jaki okres początkowa wysokość raty pozostanie niezmienną oraz kiedy i jak często będzie ona następnie zmieniana.

3) W przypadku gdy całość lub część kredytu hipotecznego jest kredytem, którego raty obejmują wyłącznie odsetki, na końcu tej pozycji zamieszcza się w odznaczający się sposób oświadczenie na ten temat, korzystając ze sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.

Jeśli warunkiem udzielenia konsumentowi kredytu hipotecznego, którego raty obejmują wyłącznie odsetki i którego zabezpieczeniem jest hipoteka lub inne porównywalne zabezpieczenie, jest zawarcie umowy w sprawie powiązanego produktu oszczędnościowego, podaje się kwotę i częstotliwość wszelkich spłat dotyczących tego produktu.

4) W przypadku zmiennej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego podawane informacje obejmują oświadczenie na ten temat, z wykorzystaniem sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego, wraz z orientacyjną maksymalną kwotą raty. W przypadku istnienia górnego limitu w poglądowym przykładzie pokazuje się wysokość rat, jeżeli stopa oprocentowania kredytu hipotecznego wzrosnie do poziomu tego limitu. W przypadku braku takiego limitu scenariusz przedstawiający najmniej korzystne założenia pokazuje poziom rat przy najwyższej stopie oprocentowania kredytu hipotecznego w ciągu ostatnich 20 lat, a w przypadku gdy są dostępne dane potrzebne do obliczenia stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na okres krótszy niż 20 lat – w najdłuższym okresie, dla którego dane takie są dostępne, w oparciu o, w odpowiednich przypadkach, najwyższą wartość dowolnej zewnętrznej stopy referencyjnej wykorzystanej do obliczenia stopy oprocentowania kredytu hipotecznego lub najwyższą wartość stopy odniesienia określonej przez właściwy organ lub EUNB, w przypadku gdy kredytodawca nie korzysta z zewnętrznej stopy referencyjnej. Wymóg podania poglądowego przykładu nie ma zastosowania do umów o kredyt hipoteczny, dla których stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest stała przez istotny początkowy okres wynoszący wiele lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między kredytodawcą a konsumentem. Jeżeli kredyt hipoteczny jest wieloczęściowy (np. równocześnie jego część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), przekazuje się informacje dotyczące każdej części kredytu hipotecznego oraz dotyczące całości kredytu hipotecznego.

5) (W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy waluta kredytu hipotecznego nie jest walutą krajową konsumenta lub w przypadku gdy kredyt hipoteczny jest indeksowany lub denominowany w stosunku do waluty innej niż waluta krajowa konsumenta, kredytodawca podaje liczbowy przykład wyraźnie pokazujący, jak zmiany kursu walutowego mogą wpływać na wysokość rat, z wykorzystaniem sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego. Przykład ten jest podawany przy założeniu obniżki o 20% wartości waluty krajowej konsumenta. Podaje się nanięoną w odznaczający się sposób informację, że raty mogą wzrosnąć o kwotę wyższą niż przyjęta w tym przykładzie. W przypadku gdy istnieje górny limit, który ogranicza ten wzrost do poniżej 20%, jest podawana maksymalna wartość spłat w walucie konsumenta i nie jest zamieszczana informacja o możliwości dalszego zwiększania się spłat.

6) W przypadku gdy kredyt hipoteczny jest w całości lub w części kredytem o zmiennym oprocentowaniu i ma także zastosowanie pkt 3, przykład w pkt 5 podaje się w oparciu o kwotę raty, o której mowa w pkt 1.

7) W przypadku gdy waluta wykorzystywana do spłaty rat jest inna niż waluta kredytu hipotecznego lub gdy kwota każdej raty wyrażona w walucie krajowej konsumenta zależy od odpowiadającej jej kwoty w innej walucie, w sekcji tej podaje się datę, w której jest obliczany stosowny kurs wymiany, oraz kurs wymiany lub podstawę jego obliczania, a także częstotliwość ich dostosowywania. W odpowiednich przypadkach wskaźnik ten obejmuje nazwę instytucji publikującej kurs wymiany.

8) W przypadku gdy kredyt hipoteczny jest kredytem z odroczonym terminem spłaty odsetek, w ramach którego należne odsetki nie są w pełni spłacane przez raty i są dodawane do całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta pozostającej do spłacenia, podaje się wyjaśnienie, w jaki sposób i kiedy odroczone odsetki dodaje się do sumy kredytu hipotecznego w postaci kwoty w gotówce oraz jakie są skutki dla konsumenta w kontekście zadłużenia pozostałego do spłaty.

### **Sekcja 7. „Poglądowa tabela spłat”**

1) Sekcja ta jest uwzględniana, w przypadku gdy kredyt hipoteczny jest kredytem z odroczonym terminem spłaty odsetek, w ramach którego odsetki nie są w pełni spłacane przez raty i są dodawane do całkowitej kwoty kredytu hipotecznego pozostającej do spłacenia, jeżeli stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest stała przez cały okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny.

W przypadku gdy konsument ma prawo otrzymać zaktualizowaną tabelę amortyzacji, podaje się informację o tym fakcie oraz warunki, po spełnieniu których konsumentowi przysługuje to prawo.

2) Jeśli w okresie kredytowania stopa oprocentowania kredytu hipotecznego może ulegać zmianie, kredytodawca wskazuje okres, w jakim taka początkowa stopa oprocentowania pozostanie niezmienną.

3) Tabela, którą należy umieścić w tej sekcji, zawiera następujące kolumny: „harmonogram spłat” (np. miesiąc 1, miesiąc 2, miesiąc 3 itd.), „wysokość raty”, „należne odsetki przypadające na ratę”, „inne koszty zawarte w racie” (w stosownych przypadkach), „spłacany kapitał przypadający na ratę” i „saldo kapitału pozostałego do spłaty po zapłacie raty”.

4) W odniesieniu do pierwszego roku spłaty podaje się informacje dotyczące każdej raty oraz sumy pośrednie w każdej kolumnie na koniec tego pierwszego roku. W odniesieniu do kolejnych lat informacje mogą być podawane w ujęciu rocznym. Na końcu tabeli umieszcza się wiersz przedstawiający sumę całkowitą dla poszczególnych kolumn. Całkowity koszt kredytu hipotecznego (tj. suma całkowita w kolumnie „wysokość raty”) jest wyraźnie zaznaczony i opatrzony taką nazwą.

5) Jeśli stopa oprocentowania kredytu hipotecznego podlega zmianom i jest nieznaną wysokość raty po każdej zmianie, kredytodawca może podać w tabeli amortyzacji tę samą wysokość raty dla całego okresu kredytowania. W takim przypadku kredytodawca zwraca uwagę konsumentowi na ten fakt poprzez graficzne odróżnienie kwot znanych od kwot hipotetycznych (np. poprzez zastosowanie odmiennej czcionki, obramowań lub przyciemnionego tła). Ponadto czytelny tekst wyjaśnia, w jakich okresach podane w tabeli kwoty mogą ulegać zmianie i dlaczego.

### **Sekcja 8. „Dodatkowe obowiązki”**

1) Kredytodawca odnosi się do takich obowiązków jak obowiązek ubezpieczenia nieruchomości, nabycia ubezpieczenia na życie, przelewania wynagrodzenia na rachunek u kredytodawcy lub zakupu wszelkich innych produktów lub usług. Dla każdego z tych obowiązków kredytodawca określa, wobec kogo i do kiedy dany obowiązek musi zostać wypełniony.

2) Kredytodawca precyzuje okres trwania danego obowiązku, np. do końca okresu obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny. W odniesieniu do każdego obowiązku kredytodawca precyzuje wszelkie koszty ponoszone przez konsumenta, które nie są ujęte w RRSO.

3) Kredytodawca określa, czy konsument ma obowiązek nabycia jakichkolwiek usług dodatkowych w celu uzyskania kredytu hipotecznego na danych warunkach, a jeżeli tak, to czy konsument ma obowiązek nabycia ich od usługodawcy preferowanego przez kredytodawcę, czy też mogą być one zakupione u usługodawcy wybranego przez konsumenta. W przypadku gdy taka możliwość jest uzależniona od tego, czy dane usługi dodatkowe spełniają pewne minimalne warunki, warunki te są opisane w tej sekcji.

W przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny jest łączona z innymi produktami, kredytodawca podaje najważniejsze elementy tych innych produktów i wyraźnie stwierdza, czy konsument ma prawo do rozwiązania umowy o kredyt hipoteczny lub rezygnacji z dołączonych produktów oddzielnie, podaje warunki i skutki takiego

działania, a w odpowiednich przypadkach – ewentualne konsekwencje rezygnacji z usług dodatkowych wymaganych w związku z umową o kredyt hipoteczny.

### **Sekcja 9. „Przedterminowa spłata”**

1) Kredytodawca wskazuje, na jakich warunkach konsument może w całości lub w części spłacić kredyt hipoteczny przedterminowo.

2) W pozycji dotyczącej opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca zwraca konsumentowi uwagę na tę opłatę lub inne koszty obciążające konsumenta w przypadku spłaty przedterminowej w ramach rekompensaty dla kredytodawcy oraz, w miarę możliwości, wskazuje ich wysokość. Jeśli wysokość rekompensaty zależy od różnych czynników, takich jak spłacona już kwota kredytu hipotecznego lub stopa oprocentowania kredytu hipotecznego obowiązująca w dniu przedterminowej spłaty, kredytodawca wskazuje, w jaki sposób rekompensata zostanie obliczona, i podaje maksymalną wysokość takiej opłaty, a jeśli nie jest to możliwe, pogładowy przykład w celu zilustrowania konsumentowi wysokości rekompensaty w różnych możliwych przypadkach.

### **Sekcja 10. „Ustalenia opcjonalne”**

1) W odpowiednich przypadkach kredytodawca wyjaśnia możliwość i warunki przeniesienia kredytu hipotecznego do innego kredytodawcy lub na inną nieruchomość.

2) (W odpowiednich przypadkach) Jeżeli produkt obejmuje którąkolwiek z opcji wymienionych poniżej w pkt 5, należy wymienić te opcje i przedstawić krótkie wyjaśnienie na temat okoliczności, w których konsument może skorzystać z danej opcji, wszelkich warunków związanych z tą opcją, tego, czy dana opcja będąca częścią kredytu zabezpieczonego hipoteką lub porównywalnym zabezpieczeniem oznacza, że konsument traci ochronę ustawową lub jakąkolwiek inną ochronę zazwyczaj związaną z taką opcją, oraz nazwy podmiotu udostępniającego taką opcję (jeżeli nie jest nim kredytodawca).

3) Jeżeli dana opcja wiąże się z zaciągnięciem dodatkowego kredytu, należy przedstawić konsumentowi informację o całkowitej kwocie kredytu (w tym kredytu zabezpieczonego hipoteką lub porównywalnym zabezpieczeniem), wyjaśnienie, czy dodatkowy kredyt jest zabezpieczony, czy nie, właściwe stopy oprocentowania oraz wyjaśnienie, czy jest on regulowany. Taka kwota dodatkowego kredytu jest uwzględniana w pierwotnej ocenie zdolności kredytowej, a jeśli tak nie jest, wyjaśnia się, że dostępność dodatkowej kwoty zależy od dodatkowej oceny możliwości spłaty przez konsumenta.

4) Jeżeli dana opcja obejmuje plan oszczędnościowy, należy przedstawić odnośną stopę procentową.

5) Możliwe opcje dodatkowe to: „Nadpłaty/Niedopłaty” (płacenie więcej lub mniej niż rata zwykle wymagana w strukturze spłat), „Przerwy w spłacie” (okresy, w których konsument nie musi dokonywać spłat), „Opcja ponownego zaciągnięcia zadłużenia” (możliwość ponownego zaciągnięcia przez konsumenta kredytu ze środków już pobranych i spłaconych), „Możliwość zaciągnięcia dodatkowego kredytu bez konieczności uzyskiwania kolejnej zgody”, „Dodatkowy zabezpieczony lub niezabezpieczony kredyt” (zgodnie z pkt 3), „Karta kredytowa”, „Powiązany rachunek płatniczy” oraz „Powiązany rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy”.

6) Kredytodawca może zawrzeć w umowie o kredyt hipoteczny wszelkie inne opcje oferowane przez kredytodawcę niewspomniane w poprzednich pozycjach.

### **Sekcja 11. „Inne prawa konsumenta”**

1) Kredytodawca wyjaśnia, na czym polegają uprawnienia przysługujące konsumentowi (np. prawo do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny lub zastanowienia), w tym uprawnienia przysługujące mu w odpowiednich przypadkach (np. do przeniesienia, w tym subrogacji), a także wyszczególnia warunki realizacji tych uprawnień, procedurę, jaką musiałby zastosować konsument, by skorzystać z tych uprawnień (w tym adres, na jaki jest przesyłane powiadomienie o odstąpieniu), oraz, w odpowiednich przypadkach, odnośne opłaty.

2) Kredytodawca informuje konsumenta o okresach na zastanowienie oraz na odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny, w tym umowy o kredyt hipoteczny zawieranej na odległość.

### **Sekcja 12. „Skargi”**

1) W sekcji tej wskazuje się wewnętrzny punkt kontaktowy (nazwę właściwego działu) oraz sposób, w jaki można się z nim kontaktować (adres lub numer telefonu), lub osobę wyznaczoną do kontaktów, a także adres

strony internetowej, pod którym jest zamieszczona procedura składania skarg, lub inne źródło informacji dotyczącej tej procedury.

2) Wskazuje się nazwę organu zewnętrznego właściwego do wnoszenia pozasądowych skarg i odwołań, a w przypadku gdy skorzystanie z wewnętrznej procedury wnoszenia skarg jest warunkiem wstępnym dostępu do takiego organu – wskazuje się ten fakt, z wykorzystaniem sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.

3) W przypadku umów o kredyt hipoteczny zawieranych z konsumentem zamieszkałym w innym państwie członkowskim kredytodawca zawiera informację o istnieniu sieci FIN-NET ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/fin-net/](http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/)).

### **Sekcja 13. „Niewywiązywanie się z obowiązków wynikających z umowy o kredyt hipoteczny: konsekwencje dla konsumenta”**

1) Jeśli niewywiązanie się przez konsumenta z któregośkolwiek z obowiązków wynikających z umowy o kredyt hipoteczny może mieć dla niego konsekwencje finansowe lub prawne, kredytodawca opisuje różne najpowszechniejsze przypadki (np. opóźnienia w spłacie lub zaległości w spłacie, nieprzestrzeganie obowiązków określonych w sekcji 8) i wskazuje, gdzie można uzyskać bardziej szczegółowe informacje.

2) Dla każdego z tych przypadków kredytodawca określa, w wyraźnej i łatwo zrozumiałej formie, konsekwencje, do których mogą one prowadzić. Informacje o poważnych konsekwencjach są wyróżniane graficznie.

3) W przypadku gdy nieruchomość będąca zabezpieczeniem kredytu hipotecznego może zostać zwrócona lub przeniesiona na kredytodawcę, jeżeli konsument nie wywiązuje się z obowiązków, w sekcji tej zawiera się oświadczenie stwierdzające ten fakt, z wykorzystaniem sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.

### **Sekcja 14. „Informacje dodatkowe”**

1) W przypadku umowy o kredyt hipoteczny zawieranej na odległość ta sekcja będzie zawierać dowolną klauzulę określającą prawo właściwe w odniesieniu do umowy o kredyt hipoteczny lub właściwy sąd.

2) Jeżeli kredytodawca zamierza kontaktować się z konsumentem w czasie obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny w języku innym niż język arkusza ESIS, zawiera się stosowną informację i określa język komunikacji.

3) Kredytodawca lub pośrednik kredytu hipotecznego podają informację o prawie konsumenta do otrzymania łącznie z decyzją kredytową projektu umowy o kredyt hipoteczny.

### **Sekcja 15. „Nadzór”**

Wskazuje się organ lub organy odpowiedzialne za nadzór na etapie poprzedzającym zawarcie umowy o kredyt hipoteczny w ramach procesu kredytowego.

## SPOSÓB OBLICZANIA RZECZYWISTEJ ROCZNEJ STOPY OPROCENTOWANIA

1. Rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, stanowiącą całkowity koszt kredytu hipotecznego ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu hipotecznego w stosunku rocznym, kredytodawca lub pośrednik kredytu hipotecznego oblicza zgodnie z następującym wzorem matematycznym:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

2. Poszczególne litery i symbole użyte we wzorze oznaczają:

- X – rzeczywistą roczną stopę oprocentowania,
- m – numer kolejny ostatniej wypłaty raty kredytu hipotecznego,
- k – numer kolejny wypłaty, zatem  $1 \leq k \leq m$ ,
- $C_k$  – kwotę wypłaty k,
- $t_k$  – okres, wyrażony w latach lub ułamkach lat, między dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej kolejnej wypłaty, zatem  $t_1 = 0$ ,
- $m'$  – numer kolejny ostatniej spłaty lub wnoszonych opłat,
- l – numer kolejny spłaty lub wnoszonych opłat,
- $D_l$  – kwotę spłaty lub wnoszonych opłat,
- $S_l$  – okres, wyrażony w latach lub ułamkach lat, między dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej spłaty lub wniesienia opłat.

3. W celu obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania przyjmuje się następujące założenia:

- a) kwoty wypłacane i spłacane przez strony umowy o kredyt hipoteczny nie muszą być równe ani nie muszą być płacone w równych odstępach czasu,
- b) datą początkową będzie data pierwszej wypłaty raty kredytu hipotecznego,

- c) odstępy czasu między datami używanymi w obliczeniach wyrażone będą w latach lub w ułamkach roku, przy czym rok liczy 365 dni, a w przypadku lat przestępnych 366 dni, 52 tygodnie lub dwanaście równych miesięcy. Przyjmuje się, że równy miesiąc ma 30,41666 dni (tj. 365/12), bez względu na to, czy przypada w roku przestępnym, czy nie;

W przypadku gdy odstępy czasowe zastosowane w obliczeniach nie mogą być wyrażone jako liczba całkowita tygodni, miesięcy lub lat, odstępy te są wyrażane jako liczba całkowita jednego z tych okresów w połączeniu z liczbą dni. W przypadku stosowania dni:

- liczy się każdy dzień, wraz z weekendami i świętami,
  - równe okresy, a następnie dni liczy się wstecz do daty pierwszej wypłaty,
  - długość okresu dni otrzymuje się, wyłączając pierwszy dzień i włączając ostatni dzień; wyraża się ją w latach, dzieląc dany okres przez liczbę dni (365 lub 366 dni) całego roku, licząc wstecz od ostatniego dnia do tego samego dnia w poprzedzającym roku,
- d) wynik obliczeń podaje się z dokładnością do co najmniej jednego miejsca po przecinku, przy czym jeżeli cyfra występująca po wybranym przez obliczającego miejscu po przecinku jest mniejsza niż 5, cyfrę tę pomija się, gdy zaś jest większa albo równa 5, cyfrę poprzedzającą zwiększa się o 1,
- e) równanie to może być zapisane w postaci jednej sumy z wykorzystaniem koncepcji przepływów ( $A_k$ ), które mogą być dodatnie lub ujemne – zapłacone lub otrzymane w okresach 1 do  $k$ , wyrażonych w latach:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-tk},$$

gdzie:

- $S$  – oznacza bieżące saldo przepływów; jeżeli celem jest zachowanie równowagi przepływów, wartość ta będzie równa 0.

4. W celu obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania przyjmuje się następujące założenia dodatkowe:

- a) jeżeli umowa o kredyt hipoteczny daje konsumentowi swobodę dokonywania wypłat, przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego została wypłacona od razu i w całości,
- b) jeżeli umowa o kredyt hipoteczny przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat z zastosowaniem różnych opłat lub różnych stóp oprocentowania kredytu hipotecznego, przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego jest wypłacana z zastosowaniem najwyższej możliwej opłaty i stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, mających zastosowanie do najbardziej rozpowszechnionych mechanizmów dokonywania wypłat w danym rodzaju umowy o kredyt hipoteczny,
- c) jeżeli umowa o kredyt hipoteczny daje konsumentowi zasadniczo swobodę dokonywania wypłat, ale w zależności od sposobu dokonywania tych wypłat wprowadza ograniczenia w odniesieniu do kwoty kredytu hipotecznego i czasu, przyjmuje się, że kwota kredytu hipotecznego jest wypłacana w najwcześniejszym przewidzianym w umowie o kredyt hipoteczny terminie i zgodnie z tymi ograniczeniami wypłat,
- d) jeżeli przez ograniczony okres lub w odniesieniu do ograniczonej kwoty oferuje się różne stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i różną wielkość opłat, za stopę oprocentowania kredytu hipotecznego i opłaty w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny przyjmuje się stopę najwyższą i najwyższe opłaty,
- e) w przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których ustalono stałą stopę oprocentowania kredytu hipotecznego w odniesieniu do początkowego okresu, na koniec którego ustala się nową stopę oprocentowania kredytu hipotecznego, zmienianą następnie okresowo zgodnie z uzgodnionym wskaźnikiem lub wewnętrzną stopą referencyjną, obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się w oparciu o założenie, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest taka sama jak w chwili obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania w oparciu o obowiązującą w tym czasie wartość uzgodnionego wskaźnika lub wewnętrznej stopy referencyjnej, ale nie niższa niż stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego,
- f) jeżeli maksymalny pułap kredytu hipotecznego nie został ustalony, przyjmuje się, że wynosi on w walucie polskiej równowartość 170 000 euro ustaloną z zastosowaniem średniego kursu tej waluty ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia obliczania maksymalnego pułapu kredytu hipotecznego. W przypadku umów o kredyt hipoteczny –



z wyjątkiem zobowiązań warunkowych lub gwarancji – których celem nie jest nabycie lub utrzymanie prawa do nieruchomości, kredytów hipotecznych w rachunku bieżącym, kart debetowych z odroczoną płatnością lub kart kredytowych zakłada się, że pułap ten wynosi w walucie polskiej równowartość 1500 euro ustaloną z zastosowaniem średniego kursu tej waluty ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia obliczania maksymalnego pułapu kredytu hipotecznego,

g) w przypadku umów o kredyt hipoteczny innych niż:

- umowy o kredyt w rachunku bieżącym,
- umowy o kredyt hipoteczny zawarte na czas nieokreślony albo z terminem spłaty do 12 miesięcy, z której konsument korzysta jako tymczasowego rozwiązania finansującego, przechodząc na inne rozwiązanie finansujące w odniesieniu do danej nieruchomości (kredyt pomostowy),
- umowy o kredyt hipoteczny, w których wysokość kapitału do spłaty jest oparta na określonej w umowie procentowej wartości danej nieruchomości w momencie spłaty lub spłat kapitału (umowy o kredyt z udziałem w kapitale),
- umowy o kredyt hipoteczny funkcjonujące jako gwarancja dla innej, odrębnej, ale dodatkowej transakcji i w ramach której kapitał zabezpieczony na nieruchomości jest wypłacany jedynie w przypadku zajścia zdarzenia lub zdarzeń określonych w umowie (zobowiązania warunkowe lub gwarancje),

i umów o kredyt odnawialny, o których mowa w założeniach przedstawionych w lit. i, j, k, l oraz m:

- (i) jeżeli nie można ustalić terminu lub kwoty spłaty kapitału, do której jest zobowiązany konsument, zakłada się, że spłata przypada w najwcześniejszym terminie przewidzianym w umowie o kredyt hipoteczny przy zastosowaniu najniższej kwoty przewidzianej w umowie o kredyt hipoteczny,
- (ii) jeżeli nie można ustalić odstępu czasowego między pierwszą wypłatą a datą pierwszej płatności, do której jest zobowiązany konsument, zakłada się, że jest to odstępnajkrótszy,

h) w przypadku gdy na podstawie umowy o kredyt hipoteczny lub założeń określonych w lit. g, i, j, k, l oraz m nie można ustalić terminu lub kwoty płatności, do której jest zobowiązany konsument, zakłada się, że płatność przypada zgodnie z terminami i warunkami wymaganymi przez kredytodawcę, a jeśli te nie są znane, zakłada się, że:

- (i) odsetki podlegają zapłacie wraz ze spłatą kapitału,

- (ii) opłaty niezwiązane z odsetkami wyrażone w pojedynczej kwocie podlegają zapłacie w dniu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny,
  - (iii) opłaty niezwiązane z odsetkami wyrażone jako szereg płatności podlegają zapłacie w regularnych odstępach czasu, począwszy od dnia pierwszej spłaty kapitału, przy czym w przypadku gdy kwoty takich płatności nie są znane, zakłada się, że kwoty te są jednakowe,
  - (iv) płatność końcowa rozlicza ewentualne saldo kapitału pozostającego do spłaty, odsetek i innych opłat,
- i) w przypadku kredytu hipotecznego w rachunku bieżącym przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego została wypłacona w całości i na cały okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny. Jeżeli okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny w rachunku bieżącym nie jest znany, obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się przy założeniu, że czas trwania umowy o kredyt hipoteczny wynosi trzy miesiące,
  - j) w przypadku kredytu pomostowego przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego została wypłacona w całości i na cały okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny. Jeżeli okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny nie jest znany, obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się przy założeniu, że czas trwania umowy o kredyt hipoteczny wynosi dwanaście miesięcy,
  - k) w przypadku umowy o kredyt odnawialny innej niż kredyt w rachunku bieżącym i kredyt pomostowy zakłada się, że:
    - (i) w przypadku umów o kredyt hipoteczny, których celem jest nabycie lub utrzymanie praw do nieruchomości, kredyt jest przyznawany na okres dwudziestu lat, począwszy od daty pierwszej wypłaty, a płatność końcowa dokonywana przez konsumenta rozlicza ewentualne saldo kapitału pozostającego do spłaty, odsetek i innych opłat; w przypadku umów o kredyt hipoteczny, których celem nie jest nabycie lub utrzymanie praw do nieruchomości lub w których wypłaty są dokonywane za pomocą kart debetowych z odroczoną płatnością lub kart kredytowych, okres ten wynosi jeden rok,
    - (ii) kapitał jest spłacany przez konsumenta w równych płatnościach miesięcznych, przy czym pierwsza płatność jest dokonywana w miesiąc po pierwszej wypłacie. Jednakże w przypadkach gdy spłata kapitału musi nastąpić w całości, w jednej płatności, w ramach każdorazowego okresu płatności, zakłada się, że kolejne

wypłaty i spłaty całego kapitału przez konsumenta następują w okresie jednego roku. Odsetki i inne opłaty stosuje się odpowiednio do tych wypłat i spłat kapitału oraz zgodnie z postanowieniami umowy o kredyt hipoteczny,

Do celów niniejszej litery umowa o kredyt odnawialny oznacza umowę o kredyt hipoteczny na czas nieokreślony i obejmuje kredyty hipoteczne, które podlegają pełnej spłacie w ciągu pewnego okresu lub po jego zakończeniu, ale w ramach których po dokonaniu spłaty istnieje możliwość dokonania ponownej wypłaty,

- l) w przypadku zobowiązań warunkowych lub gwarancji uznaje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego zostaje wypłacona w całości jednorazowo w terminie wcześniejszym spośród poniższych:
  - (i) najpóźniejszy termin wypłaty dopuszczalny w ramach umowy o kredyt hipoteczny będącej potencjalnym źródłem zobowiązania warunkowego lub gwarancji,
  - (ii) w przypadku odnawialnej umowy o kredyt hipoteczny na końcu okresu początkowego poprzedzającego odnowienie umowy,
- m) w przypadku umów o kredyt hipoteczny z udziałem w kapitale:
  - (i) uznaje się, że płatności dokonywane przez konsumentów przypadają w najpóźniejszym terminie lub najpóźniejszych terminach dopuszczalnych na mocy umowy o kredyt hipoteczny,
  - (ii) zakłada się, że procentowe wzrosty wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie umowy o kredyt hipoteczny z udziałem w kapitale oraz stopa ewentualnego wskaźnika inflacji, o którym mowa w umowie, stanowią wielkość procentową równą bieżącej docelowej stopie inflacji publikowanej przez bank centralny lub poziomowi inflacji w momencie zawierania umowy o kredyt hipoteczny notowanemu w państwie członkowskim, w którym znajduje się nieruchomość, w zależności od tego, która z tych wielkości jest większa, lub 0%, jeżeli te wielkości procentowe są ujemne.

## FORMULARZ INFORMACYJNY DOTYCZĄCY KREDYTU KONSUMENCKIEGO

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

<b>Kredytodawca:</b>	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres: (siedziba)	
Numer telefonu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres poczty elektronicznej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Numer faksu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres strony internetowej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
<b>Pośrednik kredytowy:<sup>1</sup></b>	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres: (siedziba)	
Numer telefonu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres poczty elektronicznej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Numer faksu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres strony internetowej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	

### 2. Opis głównych cech kredytu

<b>Rodzaj kredytu</b>	
<b>Calkowita kwota kredytu</b> Maksymalna kwota/suma (jeżeli nie przewidziano maksymalnej kwoty) wszystkich środków pieniężnych, które zostaną Panu/Pani udostępnione	
<b>Terminy i sposób wypłaty kredytu</b> W jaki sposób i w jakim terminie otrzyma Pan/Pani środki pieniężne	
<b>Czas obowiązywania umowy</b>	
<b>Zasady i terminy spłaty kredytu</b>	– będzie Pan/Pani musiał/a dokonać spłaty na następujących warunkach:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kwota, liczba i częstotliwość płatności rat kredytu konsumenckiego:</li> <li>– odsetki lub opłaty będą podlegać spłacie w następujący sposób:</li> </ul>
<b>Calkowita kwota do zapłaty przez konsumenta</b> Jest to suma wszystkich środków pieniężnych, które kredytodawca udostępnia Panu/Pani, oraz wszelkie koszty, które zobowiązany/a będzie Pan/Pani ponieść w związku z umową o kredyt	(suma całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty kredytu)
<b>Kredyt wiązany lub w formie odroczonej płatności*</b> – opis towaru lub usługi: – cena:	
<b>Wymagane zabezpieczenia kredytu*</b> Zabezpieczenie, jakie będzie Pan/Pani musiał/a przedstawić w związku z umową o kredyt	– rodzaj zabezpieczenia kredytu:
<b>Informacja, czy umowa o kredyt przewiduje gwarancję spłaty całkowitej kwoty kredytu wypłaconej na jej podstawie*</b> Jeżeli zgodnie z postanowieniami umowy o kredyt, płatności dokonywane przez Pana/Panią nie są zaliczane do spłaty całkowitej kwoty kredytu, ale będą wykorzystywane do zgromadzenia kapitału przez okresy i na zasadach określonych w umowie o kredyt lub w umowie dodatkowej, to umowa o kredyt nie przewiduje gwarancji spłaty całkowitej kwoty kredytu wypłaconej na jej podstawie.	

### 3. Koszty kredytu

<b>Stopa oprocentowania kredytu oraz warunki jej zmiany</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– stopa oprocentowania kredytu:</li> <li>– stopa stała lub zmienna z podaniem stopy referencyjnej mającej zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania:</li> <li>– wszystkie stosowane stopy procentowe w czasie obowiązywania umowy oraz ich okres stosowania:</li> <li>(Jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne stopy oprocentowania w danych okresach obowiązywania umowy)</li> </ul>
<b>Rzeczywista roczna stopa oprocentowania</b> Jest to całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym przedstawiona, aby pomóc Panu/Pani w porównaniu oferowanych kredytów	<ul style="list-style-type: none"> <li>– rzeczywista roczna stopa oprocentowania:</li> <li>– reprezentatywny przykład:</li> <li>– założenia przyjęte do obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:</li> </ul>
<b>Obowiązek zawarcia umowy dodatkowej</b> Do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach jest konieczne zawarcie przez Pana/Panią umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia lub innej umowy. Jeżeli koszty tych usług nie są znane kredytodawcy, to nie są one uwzględnione w rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obowiązek zawarcia umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia: tak/nie</li> <li>– rodzaj ubezpieczenia oraz jego koszt:</li> <li>– obowiązek skorzystania z usługi dodatkowej: tak/nie</li> <li>– rodzaj usługi dodatkowej oraz jej koszt:</li> </ul>
<b>Koszty, które zobowiązany/a będzie Pan/Pani ponieść w związku z umową o kredyt*</b>	
Koszty prowadzenia jednego lub kilku rachunków w celu dokonywania wpłat i wypłat środków pieniężnych*	
Koszty korzystania z instrumentów płatniczych (np. karty kredytowej)*	
Inne koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową*	

Warunki, na jakich koszty związane z umową o kredyt mogą ulegać zmianie*	
Oplaty notarialne*	
<b>Skutek braku płatności</b> Brak płatności może mieć dla Pani/Pana poważne konsekwencje (np. sprzedaż zajętych w toku postępowania egzekucyjnego rzeczy ruchomych lub nieruchomości) i może utrudnić otrzymanie kredytu. Skutki braku płatności mogą być dla Pana/Pani następujące:	– w przypadku braku lub opóźnienia płatności może Pan/Pani zostać obciążony/a następującymi opłatami: – stopa oprocentowania zadłużenia przeterminowanego:

#### 4. Inne ważne informacje

<b>Odstąpienie od umowy</b> W terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy ma Pan/Pani prawo do odstąpienia od umowy:	tak/nie
<b>Splata kredytu przed terminem określonym w umowie</b> Ma Pan/Pani prawo w każdym czasie do spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w umowie	o ile przewidziano w umowie - prowizja za spłatę kredytu przed terminem oraz sposób jej ustalania:
<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:
<b>Sprawdzenie w bazie danych</b> Jeżeli kredytodawca odmówi Panu/Pani udzielenia kredytu konsumenckiego na podstawie informacji zawartych w bazie danych, jest zobowiązany niezwłocznie przekazać Panu/Pani bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazać bazę danych, w której tego sprawdzenia dokonano	został/a Pan/Pani sprawdzony/a w bazie danych:
<b>Prawo do otrzymania projektu umowy o kredyt</b> Ma Pan/Pani prawo do otrzymania, na wniosek, bezpłatnego projektu umowy o kredyt konsumencki, chyba że w chwili gdy zgłasza Pan/Pani takie żądanie, kredytodawca nie wyraża woli zawarcia z Panem/Panią umowy	ma Pan/Pani prawo do bezpłatnego otrzymania egzemplarza projektu umowy o kredyt
<b>Czas obowiązywania formularza*</b>	niniejsza informacja zachowuje ważność od do

#### 5. Dodatkowe informacje podawane w przypadku sprzedaży usług finansowych na odległość

a) dane kredytodawcy	
<b>Kredytodawca/w stosownych przypadkach przedstawiciel kredytodawcy w państwie członkowskim, w którym Pani/Pan mieszka:*</b>	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres: (siedziba)	
Numer telefonu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres poczty elektronicznej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Numer faksu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	

Adres strony internetowej: <sup>*</sup> (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
<b>Rejestr<sup>*</sup></b>	(Wskazanie organu, który zarejestrował działalność kredytodawcy wraz z podaniem numeru w tym rejestrze)
<b>Organ nadzoru<sup>*</sup></b>	
b) dane dotyczące umowy	
<b>Odstąpienie od umowy<sup>*</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ma Pan/Pani prawo do odstąpienia od umowy: tak/nie</li> <li>– sposób odstąpienia od umowy:</li> <li>– adres, na który należy przekazać oświadczenie o odstąpieniu od umowy</li> <li>– termin na skorzystanie z prawa do odstąpienia od umowy:</li> <li>– skutki nieskorzystania z prawa do odstąpienia od umowy:</li> </ul>
<b>Wybór prawa właściwego<sup>*</sup></b> Do zawartej z Panem/Panią umowy o kredyt będzie miało zastosowanie prawo:	
<b>Postanowienie umowy dotyczące wyboru prawa właściwego lub właściwego sądu<sup>*</sup></b>	(Wskazanie właściwego postanowienia umowy)
<b>Prawo właściwe dla zobowiązań pozaumownych wynikających z kontaktów handlowych mających miejsce przed zawarciem umowy:</b>	
<b>Język umowy/język komunikacji<sup>*</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– informacje i warunki umowy będą podawane w języku:</li> <li>– za Pana/Pani zgodą w okresie obowiązywania umowy o kredyt zamierzamy się z Panem/Panią porozumiewać w języku:</li> </ul>
c) dane dotyczące odwołań	
<b>Pozasądowe rozstrzyganie sporów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– przysługuje Panu/Pani prawo korzystania z pozasądowego rozstrzygania sporów: tak/nie</li> <li>– zasady dostępu do procedury pozasądowego rozstrzygania sporów</li> </ul>

<sup>\*</sup> Kredytodawca lub pośrednik kredytowy wypełnia odpowiednie pole, w przypadku gdy informacja dotyczy danego kredytu, lub wskazuje, że dana informacja tego rodzaju kredytu nie dotyczy.”

## FORMULARZ INFORMACYJNY DOTYCZĄCY KREDYTU KONSUMENCKIEGO W RACHUNKU OSZCZĘDNOŚCIOWO-ROZLICZENIOWYM

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

<b>Kredytodawca:</b>	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres: (siedziba)	
Numer telefonu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres poczty elektronicznej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Numer faksu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres strony internetowej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
<b>Pośrednik kredytowy:*</b>	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres: (siedziba)	
Numer telefonu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres poczty elektronicznej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Numer faksu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres strony internetowej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	

### 2. Opis głównych cech kredytu

<b>Rodzaj kredytu</b>	
<b>Calkowita kwota kredytu</b> Maksymalna kwota/suma (jeżeli nie przewidziano maksymalnej kwoty) wszystkich środków pieniężnych, które zostaną Panu/Pani udostępnione	
<b>Czas obowiązywania umowy</b>	
<b>Prawo kredytodawcy do żądania spłaty kredytu w dowolnym momencie*</b>	
Będzie można żądać od Pana/Pani, w dowolnym momencie, spłaty pełnej kwoty kredytu	



### 3. Koszty kredytu

<b>Stopa oprocentowania kredytu oraz warunki jej zmiany</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– stopa oprocentowania kredytu:</li><li>– stopa stała lub zmienna z podaniem stopy referencyjnej mającej zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania:</li></ul>
<b>Koszty*</b> Informacja o wszelkich kosztach, które zobowiązany/a będzie Pan/Pani ponieść w związku z umową o kredyt, w szczególności o odsetkach, opłatach, prowizjach, podatkach, marżach oraz kosztach usług dodatkowych	<ul style="list-style-type: none"><li>– opłaty stosowane w czasie obowiązywania umowy:</li></ul>
Warunki, na jakich koszty związane z umową o kredyt mogą ulegać zmianie*	
<b>Skutek braku płatności</b>	Skutki braku płatności mogą być dla Pana/Pani następujące: <ul style="list-style-type: none"><li>– w przypadku braku lub opóźnienia płatności może Pan/Pani zostać obciążony/a następującymi opłatami:</li><li>– stopa oprocentowania zadłużenia przeterminowanego:</li></ul>

### 4. Inne ważne informacje

<b>Rozwiązanie umowy o kredyt</b>	Warunki i sposób rozwiązania umowy o kredyt:
<b>Sprawdzenie w bazie danych</b> Jeżeli kredytodawca odmówi Panu/Pani udzielenia kredytu konsumenckiego na podstawie informacji zawartych w bazie danych, jest zobowiązany niezwłocznie przekazać Panu/Pani bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazać bazę danych, w której tego sprawdzenia dokonano	
<b>Czas obowiązywania formularza*</b>	Niniejsza informacja zachowuje ważność od do

### 5. Inne ważne informacje dotyczące umowy o kredyt przewidującej odroczenie płatności lub zmianę sposobu spłaty, w przypadku gdy konsument jest w zwłocie ze spłatą zadłużenia wynikającego z umowy o kredyt

<b>Zasady i terminy spłaty kredytu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– będzie Pan/Pani musiał/a dokonać spłaty na następujących warunkach:</li><li>– reprezentatywny przykład wraz z kwotą, liczbą i częstotliwością płatności rat kredytu konsumenckiego:</li></ul>
<b>Całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta</b>	
<b>Spłata kredytu przed terminem określonym w umowie</b> Ma Pan/Pani prawo w każdym czasie do spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w umowie	O ile przewidziano w umowie - prowizja za spłatę kredytu przed terminem oraz sposób jej ustalania:

### 6. Dodatkowe informacje podawane w przypadku sprzedaży usług finansowych na odległość

a) dane kredytodawcy	
<b>Kredytodawca/w stosownych przypadkach przedstawiciel kredytodawcy w państwie członkowskim, w którym Pani/Pan mieszka:*</b>	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
Adres: (siedziba)	

Numer telefonu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres poczty elektronicznej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Numer faksu: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
Adres strony internetowej: (informacja ta ma charakter opcjonalny)	
<b>Rejestr*</b>	(Wskazanie organu, który zarejestrował działalność kredytodawcy wraz z podaniem numeru w tym rejestrze)
<b>Organ nadzoru*</b>	
b) dane dotyczące umowy	
<b>Odstąpienie od umowy*</b>  Ma Pan/Pani prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 dni:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tak/nie</li> <li>– sposób odstąpienia od umowy:</li> <li>– adres, na który należy przekazać oświadczenie o odstąpieniu od umowy:</li> <li>– termin na skorzystanie z prawa do odstąpienia od umowy:</li> <li>– skutki nieskorzystania z prawa do odstąpienia od umowy:</li> </ul>
<b>Wybór prawa właściwego*</b> Do zawartej z Panem/Panią umowy o kredyt będzie miało zastosowanie prawo:	
<b>Postanowienie umowy dotyczące wyboru prawa właściwego lub właściwego sądu*</b>	Wskazanie właściwego postanowienia umowy:
<b>Prawo właściwego dla zobowiązań pozaumownych wynikających z kontaktów handlowych mających miejsce przed zawarciem umowy:</b>	
<b>Język umowy/język komunikacji*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– informacje i warunki umowy będą podawane w języku:</li> <li>– za Pana/Pani zgodą w okresie obowiązywania umowy o kredyt zamierzamy się z Panem/Panią porozumiewać w języku:</li> </ul>
c) dane dotyczące odwołań	
<b>Pozasądowe rozstrzyganie sporów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– przysługuje Panu/Pani prawo korzystania z pozasądowego rozstrzygania sporów:</li> <li>tak/nie</li> <li>– zasady dostępu do procedury pozasądowego rozstrzygania sporów</li> </ul>

\* Kredytodawca lub pośrednik kredytowy wypełnia odpowiednie pole, w przypadku gdy informacja dotyczy danego kredytu, lub wskazuje, że dana informacja tego rodzaju kredytu nie dotyczy.”

## SPOSÓB OBLICZANIA RZECZYWISTEJ ROCZNEJ STOPY OPROCENTOWANIA

1. Rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, stanowiącą całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym, kredytodawca lub pośrednik kredytowy oblicza zgodnie z następującym wzorem matematycznym:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

2. Poszczególne litery i symbole użyte we wzorze oznaczają:

X – rzeczywistą roczną stopę oprocentowania,

m – numer kolejny ostatniej wypłaty raty kredytu,

k – numer kolejny wypłaty, zatem  $1 \leq k \leq m$ ,

$C_k$  – kwotę wypłaty k,

$t_k$  – okres, wyrażony w latach lub ułamkach lat, między dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej kolejnej wypłaty, zatem  $t_1 = 0$ ,

$m'$  – numer kolejny ostatniej spłaty lub wnoszonych opłat,

l – numer kolejny spłaty lub wnoszonych opłat,

$D_l$  – kwotę spłaty lub wnoszonych opłat,

$s_l$  – okres, wyrażony w latach lub ułamkach lat, między dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej spłaty lub wniesienia opłat.

3. W celu obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania przyjmuje się następujące założenia:

- 1) umowa o kredyt będzie obowiązywać przez czas, na który została zawarta, a kredytodawca i konsument wypełnią zobowiązania wynikające z umowy o kredyt w terminach określonych w tej umowie;
- 2) kwoty wypłacane i spłacane przez strony umowy o kredyt konsumencki nie muszą być równe ani nie muszą być płacone w równych odstępach czasu;
- 3) datą początkową będzie data pierwszej wypłaty raty kredytu;

- 4) odstępy czasu między datami używanymi w obliczeniach wyrażone będą w latach lub w ułamkach roku, przy czym rok liczy 365 dni, a w przypadku lat przestępnych 366 dni, 52 tygodnie lub dwanaście równych miesięcy. Przyjmuje się, że równy miesiąc ma 30,41666 dni (tj. 365/12), bez względu na to, czy przypada w roku przestępnym, czy nie;
- 5) wynik obliczeń podaje się z dokładnością do co najmniej jednego miejsca po przecinku, przy czym jeżeli cyfra występująca po wybranym przez obliczającego miejscu po przecinku jest mniejsza niż 5, cyfrę tę pomija się, gdy zaś jest większa albo równa 5, cyfrę poprzedzającą zwiększa się o 1;
- 6) równanie to może być zapisane w postaci jednej sumy z wykorzystaniem koncepcji przepływów ( $A_k$ ), które mogą być dodatnie lub ujemne – zapłacone lub otrzymane w okresach 1 do  $k$ , wyrażonych w latach:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1+X)^{-kt}$$

gdzie:

$S$  – oznacza bieżące saldo przepływów; jeżeli celem jest zachowanie równoważności przepływów, wartość ta będzie równa 0.

4. W celu obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania przyjmuje się następujące założenia dodatkowe:
  - 1) jeżeli umowa o kredyt daje konsumentowi swobodę dokonywania wypłat, przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu została wypłacona od razu i w całości;
  - 2) jeżeli umowa o kredyt daje konsumentowi zasadniczo swobodę dokonywania wypłat, ale przewidując różne sposoby dokonywania tych wypłat, wprowadza ograniczenia kwotowe lub czasowe dotyczące kredytu, przyjmuje się, że kwota kredytu została wypłacona w najwcześniejszym przewidzianym w umowie terminie i zgodnie z tymi limitami wypłat;
  - 3) jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat z zastosowaniem różnych opłat lub różnych stóp oprocentowania kredytu, przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu jest wypłacana z zastosowaniem najwyższej możliwej opłaty i stopy oprocentowania kredytu, mających zastosowanie do najbardziej rozpowszechnionych mechanizmów dokonywania wypłat w danym rodzaju umowy o kredyt;
  - 4) w przypadku kredytu w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu została wypłacona w całości i na cały okres obowiązywania umowy o kredyt. Jeżeli okres, na jaki udzielono kredytu w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym, nie jest znany, obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się przy założeniu, że czas trwania kredytu wynosi trzy miesiące;
  - 5) w przypadku kredytu, innego niż w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym, podlegającego pełnej spłacie w ciągu jakiegoś okresu lub po jego zakończeniu i w ramach którego, po dokonaniu spłaty, istnieje możliwość dokonania ponownej wypłaty, gdy umowa o kredyt ten zawarta została na czas nieokreślony, zakłada się, że:

- a) kredytu udziela się na okres jednego roku, począwszy od dnia pierwszej wypłaty, i płatność końcowa dokonana przez konsumenta pokrywa ewentualny kapitał pozostający do spłaty, ewentualne odsetki i inne opłaty,
  - b) kapitał jest spłacany przez konsumenta w równych płatnościach miesięcznych, przy czym pierwsza płatność jest dokonywana po upływie miesiąca od daty pierwszej wypłaty. Jednakże w przypadkach gdy spłata kapitału musi nastąpić w całości, w jednej płatności, w ramach każdorazowego okresu płatności, zakłada się, że kolejne wypłaty i spłaty całego kapitału przez konsumenta następują w okresie jednego roku. Odsetki i inne opłaty stosuje się odpowiednio do tych wypłat i spłat kapitału oraz zgodnie z ustaleniami umowy o kredyt;
- 6) w przypadku umowy o kredyt inny niż kredyty, o których mowa w pkt 4 i 5:
- a) jeżeli nie można ustalić terminu lub kwoty spłaty kapitału, do której jest zobowiązany konsument, zakłada się, że spłaty dokonano w najwcześniejszym terminie przewidzianym w umowie o kredyt z zastosowaniem najniższej kwoty przewidzianej w umowie o kredyt,
  - b) jeżeli data zawarcia umowy o kredyt nie jest znana, zakłada się, że dzień pierwszej wypłaty to dzień ustalony na podstawie najkrótszego odstępu czasu między tym dniem a dniem pierwszej płatności, do której jest zobowiązany konsument;
- 7) jeżeli na podstawie umowy o kredyt lub założeń określonych w pkt 4–6 nie można ustalić terminu lub kwoty płatności, do której jest zobowiązany konsument, zakłada się, że płatności dokonano zgodnie z terminami i warunkami wymaganymi przez kredytodawcę, a jeżeli te nie są znane, zakłada się, że:
- a) odsetki podlegają zapłacie wraz ze spłatą kapitału,
  - b) opłata inna niż odsetki wyrażona w pojedynczej kwocie podlega zapłacie w dniu zawarcia umowy o kredyt,
  - c) opłaty inne niż odsetki wyrażone jako szereg płatności podlegają zapłacie w regularnych odstępach czasu, począwszy od dnia pierwszej spłaty kapitału, przy czym w przypadku gdy kwoty takich płatności nie są znane, zakłada się, że kwoty te są jednakowe,
  - d) płatność końcowa pokrywa ewentualny kapitał pozostający do spłaty, ewentualne odsetki i inne opłaty;
- 8) jeżeli maksymalny pułap kredytu nie został ustalony, przyjmuje się, że wynosi on w walucie polskiej równowartość 1500 euro ustaloną z zastosowaniem średniego kursu tej waluty ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania;
- 9) jeżeli dla danego okresu lub dla danej kwoty oferuje się różne stopy oprocentowania kredytu i różną wysokość opłat, za stopę oprocentowania kredytu i opłaty w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt przyjmuje się najwyższą stopę i najwyższe opłaty;

- 10) w przypadku umów o kredyt konsumencki, w których ustalono stałą stopę oprocentowania kredytu w odniesieniu do początkowego okresu, na koniec którego ustala się nową stopę oprocentowania, która następnie jest okresowo zmieniana zgodnie z uzgodnionym wskaźnikiem, rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oblicza się na podstawie założenia, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu, stopa oprocentowania kredytu jest taka sama jak w chwili obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania i opiera się na obowiązującej w tym czasie wartości uzgodnionego wskaźnika.”

## UZASADNIENIE

### **1. Cel projektowanej regulacji**

Projekt ustawy w zakresie swojej regulacji wdraża postanowienia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010.

W obszarach uregulowanych dyrektywą zdiagnozowano szereg problemów, które z uwagi na potrzebę zapewnienia odpowiedniej spójności prawa unijnego wymagają dostosowania lub wręcz wprowadzenia nowych regulacji przez państwa członkowskie Unii Europejskiej. Na rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych w Unii Europejskiej stwierdzono występowanie przypadków nieodpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów oraz nieodpowiedzialnego zachowania uczestników tego rynku. Wskazano w szczególności: nieporównywalne, niepełne i niejasne materiały reklamowe, brak dokonywania odpowiedniej oceny adekwatności oferowanych produktów do potrzeb klienta oraz niewystarczającą weryfikację zdolności kredytowej klientów. Wśród pozostałych kwestii problematycznych szczególną uwagę zwrócono na nieskuteczność, niespójność lub wręcz brak systemów regulujących działalność pośredników kredytowych, oferujących kredyty związane z nieruchomościami mieszkalnymi.

Celem dyrektywy jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów, którzy zawierają umowy o kredyt związane z nieruchomościami. Ma ona spowodować rozwój bardziej przejrzystego, skutecznego i konkurencyjnego rynku wewnętrznego przez zawieranie spójnych i uczciwych umów, dostarczanie klientom odpowiednich informacji i wyjaśnień na każdym etapie, a także ma przyczynić się do wyrównywania asymetrii informacyjnej między profesjonalnymi uczestnikami rynku (kredytodawcy) a ich klientami. Ponadto dyrektywa powinna promować odpowiedzialne udzielanie i zaciąganie kredytów.

Projekt ustawy przewiduje zatem kompleksową regulację problematyki kredytów związanych z nieruchomościami. Jednocześnie projekt przewiduje zmiany w ustawie o kredycie konsumenckim, doprecyzowujące niektóre jej przepisy. Projektowane regulacje powinny przyczynić się do zwiększenia porównywalności i transparentności

ofert kredytodawców oraz wzmocnić pozycję konsumenta na rynku kredytów konsumenckich oraz kredytów związanych z nieruchomościami mieszkalnymi.

Obecnie w polskim porządku prawnym nie ma szczegółowej regulacji w zakresie kredytów hipotecznych. Zastosowanie do kwestii objętych dyrektywą znajduje szereg aktów prawnych, w tym między innymi:

- ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe,
- ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim,
- ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym,
- ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece,
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

Ponadto do kredytów hipotecznych i kredytów finansujących nieruchomości zastosowanie mają rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego, które nie są aktami prawa powszechnie obowiązującego. Do kredytów zabezpieczonych hipoteką stosuje się uchwałę nr 148/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie wydania Rekomendacji „S” dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Natomiast zbiór dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, które nie są zabezpieczone hipotecznie, zawiera uchwała nr 59/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie wydania Rekomendacji „T” dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych. Z uwagi na przepisy ustawy – Prawo bankowe oraz zakres oddziaływania Komisji Nadzoru Finansowego stosowanie ww. rekomendacji jest ograniczone do podmiotów nadzorowanych. Zgodnie z art. 138 ust. 7 ustawy – Prawo bankowe środki podejmowane w ramach nadzoru nie mogą naruszać umów zawartych przez bank z klientami, w tym również z osobami posiadającymi status konsumenta.

Proponuje się również dokonać stosownej nowelizacji przepisów ustawy o kredycie konsumenckim celem doprecyzowania kwestii wynikających z tej ustawy. Należy zauważyć, że przepisy ustawy o kredycie konsumenckim dokonują wdrożenia do polskiego systemu prawnego dyrektywy 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG. Ustawa o kredycie konsumenckim, podobnie jak dyrektywa 2008/48/WE, reguluje m.in.



obowiązki informacyjne kredytodawcy, odstąpienie od umowy oraz przedterminową spłatę kredytu.

Z informacji uzyskanych od Prezesa UOKiK wynika jednak, iż praktyka stosowania ustawy o kredycie konsumenckim przez kredytodawców jest w niektórych przypadkach niejednolita. W efekcie utrudniona jest pełna realizacja celów regulacji (zwłaszcza w zakresie informacji o kosztach kredytu konsumenckiego) ze szkodą dla interesów konsumentów. Przykładowo wątpliwości interpretacyjne dotyczące definicji całkowitego kosztu kredytu (w kontekście kosztów niezbędnych do uzyskania kredytu na określonych warunkach lub ubezpieczeń) mogą być jednym z czynników wpływających na nieprawidłowe praktyki przedsiębiorców, a w konsekwencji decyzję konsumenta co do wyboru optymalnej oferty.

Biorąc powyższe pod uwagę, wydaje się zatem zasadne wprowadzenie odpowiednich zmian w ustawie o kredycie konsumenckim, które miałyby na celu doprecyzowanie przepisów powyższej ustawy w tym zakresie.

Proponowana zmiana ustawy o kredycie konsumenckim zmierza zatem do tego, aby treść przepisów ustawy była maksymalnie precyzyjna, jednoznaczna oraz przejrzysta. Nowelizacja ta wydaje się również konieczna przede wszystkim z punktu widzenia konsumenta. Tytułem przykładu można wskazać na doprecyzowanie przepisów w zakresie przedkontraktowych obowiązków informacyjnych, co wzmocni pozycję konsumenta na rynku przez zwiększenie porównywalności ofert przedsiębiorców.

Dodatkowo warto podkreślić, iż niektóre niedoskonałości redakcyjne w zakresie implementacji przepisów o kredycie w rachunku oraz kredycie odnawialnym mogą generować ryzyko działań niezgodnych z celem regulacji. Zasadne wydaje się zatem, aby projekt ustawy, oprócz rozwiązań mających na celu transpozycje do krajowego porządku prawnego postanowień dyrektywy 2014/17/WE, uwzględniał także konkluzje przedstawione przez UOKiK w Raporcie z kontroli przedsiębiorców udzielających kredyty konsumenckie w 2012 r., jak również wszystkie dotąd niewyjaśnione lub nieuwzględnione w inny sposób uwagi Komisji Europejskiej zawarte we wniosku o udzielenie dodatkowych informacji w sprawie transpozycji w Polsce dyrektywy 2008/48/WE. Wniosek Komisji został zamieszczony w bazie EU Pilot pod sygnaturą 5103/13/SNCO. We wniosku Komisja sformułowała zastrzeżenia co do poprawności wdrożenia niektórych przepisów dyrektywy 2008/48/WE do polskiego porządku

prawnego, m.in. dotyczące definicji oraz informacji udzielanych konsumentowi przed zawarciem umowy. Komisja przyjęła część udzielonych wyjaśnień, odrzucając jednak pozostałe, i zadeklarowała zamiar wszczęcia oficjalnego postępowania. Celem projektu jest więc także zapewnienie jednolitej interpretacji ustawy o kredycie konsumenckim w zgodzie z dyrektywą 2008/48/WE oraz uwzględnienie zastrzeżeń Komisji.

Mając na uwadze powyższe, nowelizacja ustawy o kredycie konsumenckim przyczyni się również do:

- wzmocnienia pozycji konsumenta na rynku kredytów konsumenckich,
- zwiększenia przejrzystości i stopnia precyzji przepisów dotyczących kredytu konsumenckiego,
- zwiększenia porównywalności i transparentności ofert kredytodawców.

Proponowane rozwiązanie powinno być korzystne dla konsumentów, zapewniając im większą przejrzystość regulacji prawnych. Z uwagi na fakt, że dyrektywa reguluje jednocześnie kwestie związane z dopuszczeniem do działalności i nadzorem nad instytucjami niekredytowymi i pośrednikami kredytowymi oferującymi usługi związane z kredytami dotyczącymi nieruchomości, proponuje się uregulowanie tych zagadnień w nowym akcie prawnym – ustawie o kredycie hipotecznym. Regulacjami objęci będą wszyscy kredytodawcy, a także pośrednicy kredytu hipotecznego oraz agenci; pośredniczący w oferowaniu umów o kredyt związanych z nieruchomościami. Rozwiązanie powyższe umożliwi ponadto lepsze wyodrębnienie kompetencji poszczególnych organów wskazanych jako odpowiedzialne za realizację przepisów dyrektywy. Za realizację przepisów ustawy o kredytach hipotecznych obejmujących m.in. kwestie umów i informacji przedumownych odpowiedzialny będzie Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), natomiast w zakresie przepisów ustawy dotyczących działalności kredytodawców, pośredników kredytu hipotecznego i agentów kompetentna będzie Komisja Nadzoru Finansowego (KNF).

## **2. Szczegółowe rozwiązania zawarte w projekcie**

### **2.1. Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

W projektowanym art. 1 proponuje się, aby ustawa o kredycie hipotecznym określała zasady i tryb zawierania umów o kredyt hipoteczny, obowiązki kredytodawcy

i pośrednika kredytowego w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny oraz obowiązki konsumenta, kredytodawcy i pośrednika kredytu hipotecznego w związku z zawartą umową o kredyt hipoteczny. Jednocześnie projektowana ustawa określa skutki uchybienia obowiązkom kredytodawcy, pośrednika kredytowego i agenta oraz wprowadza regulacje w zakresie nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i ich agentami świadczącymi usługi związane z kredytem hipotecznym.

Obowiązek w zakresie transponowania dyrektywy do prawa krajowego jest ograniczony do umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. Zgodnie z motywem 13 dyrektywy, państwa członkowskie mogą jednakże rozszerzyć „zakres środków podjętych zgodnie z niniejszą dyrektywą tak, aby chronić konsumentów w odniesieniu do umów o kredyt związanych z innymi formami nieruchomości”. W opinii projektodawcy celem kompleksowego uregulowania rynku nieruchomości zasadne jest wprowadzenie przepisów, które będą dotyczyły kredytów związanych ze wszystkimi rodzajami nieruchomości. Nie ma natomiast uzasadnienia dla wprowadzenia przedmiotowych regulacji jedynie w odniesieniu do nieruchomości mieszkalnej, która jest jednym z rodzajów nieruchomości kredytowanych na polskim rynku. Zakres przedmiotowy projektowanej regulacji dotyczyć będzie umów o kredyt zabezpieczony hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub kredyt przeznaczony na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Jednocześnie w art. 2 projektu proponuje się, aby poniższe umowy zostały wyłączone z zakresu regulacji dotyczących kredytów hipotecznych:

- umowy o kredyt hipoteczny udzielany przez pracodawcę pracownikom w ramach jego działalności dodatkowej, przy czym kredyt jest nieoprocentowany lub oprocentowany według rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania niższej od powszechnie stosowanej na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa,
- umowy o kredyt hipoteczny, w przypadku których kredyt udzielany jest bez oprocentowania i żadnych opłat, z wyjątkiem opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z zabezpieczeniem kredytu,
- umowy o kredyt hipoteczny w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym, który to kredyt musi być spłacony w ciągu jednego miesiąca,

- umowy o kredyt hipoteczny będącej wynikiem ugody sądowej oraz ugody będącej wynikiem postępowania w sprawie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich,
- umowy o kredyt hipoteczny, które dotyczą odroczonej spłaty – bez żadnych opłat – istniejącego zadłużenia,
- umowy o odwrócony kredyt hipoteczny uregulowany w ustawie z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym.

Zgodnie z motywem 17 dyrektywy nie powinna ona mieć zastosowania do wymienionych rodzajów niszowych umów o kredyt, które mają inny charakter i występują w nich inne ryzyka niż w standardowych kredytach związanych z nieruchomościami, dlatego wymagają zindywidualizowanego podejścia.

Ponadto proponuje się, aby w stosunku do niezabezpieczonych umów o kredyt, których celem jest remont nieruchomości, na łączną kwotę wyższą niż 75 000 euro – umowy te, stosownie do motywu 18 dyrektywy, podlegały regulacjom ustawy o kredycie konsumenckim, której celem była implementacja przepisów dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG.

W art. 3 zawarto definicję umowy o kredyt hipoteczny. Zgodnie z definicją w art. 3 przez umowę o kredyt hipoteczny rozumie się umowę, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczonych na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego, stosując enumeratywne wyliczenie odnoszące się do:

- a) nabycia lub utrzymania prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także ich budowy, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy,
- b) nabycia lub utrzymania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- c) nabycia lub utrzymania prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części,
- d) nabycia lub utrzymania udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej.

Tym samym szczegółowo określone zostało rozumienie pojęcia kredytu hipotecznego.

Jednocześnie w art. 3 ust. 2 wskazano formy, w jakich może zostać udzielony kredyt hipoteczny, jako przykładowy typowy katalog stosowanych form ww. kredytu, który odpowiada dotychczasowym unormowaniom zawartym w art. 3 ust. 2 ustawy o kredycie konsumenckim, uwzględniając jednak normatywne warunki art. 3 ust. 1 projektu ustawy.

Zauważyć należy, że w świetle projektowanego art. 3 definicja kredytu hipotecznego obejmuje kredyty przeznaczone na remont domu lub lokalu mieszkalnego, o ile są one zabezpieczone hipoteką. Natomiast kredyty przeznaczone na remont domu lub lokalu mieszkalnego niezabezpieczone hipoteką będą podlegały regulacjom ustawy o kredycie konsumenckim, zgodnie z nowelizowanym art. 3 tej ustawy. Ponadto w kontekście zapisu w przyjętej definicji kredytu hipotecznego, który wskazuje oprócz zabezpieczenia hipotecznego również zabezpieczenie „innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną”, wyjaśnić należy, że sformułowanie to obejmuje także „przeniesienie prawa własności nieruchomości na kredytodawcę do czasu spłaty zadłużenia”.

W art. 4 zawarto definicje stosowane w ustawie. W celu zapewnienia większej pewności w praktycznym stosowaniu obowiązującego prawa w projektowanej regulacji zdecydowano się zastosować część definicji analogicznie do tych występujących w ustawie o kredycie konsumenckim. Proponowane rozwiązanie jest uzasadnione tym, iż w dyrektywie 2014/17/UE ustawodawca unijny przyjął w dużej mierze rozwiązania zawarte w dyrektywie 2008/48/WE, która to reguluje zbliżone obszary prawne, a konkretniej kredyty konsumenckie. Jednocześnie siatkę pojęciową dyrektywy 2014/17/UE dostosowano do definicji funkcjonujących w polskim systemie prawnym.

W projekcie ustawy zawarto definicję kredytodawcy, którego rozumie się jako bank krajowy, oddział banku zagranicznego, instytucję kredytową prowadzącą działalność transgraniczną lub oddział instytucji kredytowej w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową, o której mowa w ustawie dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych. Zgodnie z powyższym zapisem proponowany katalog kredytodawców ograniczony został do podmiotów, które z racji usytuowania na rynku finansowym podlegają nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego. Należy zauważyć, że

szczególne warunki, zasady funkcjonowania i nadzór nad podmiotami objętymi definicją kredytodawcy regulowany jest szczegółowo w ustawach sektorowych, tj. przede wszystkim w ustawie – Prawo bankowe oraz ustawie o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych. Z drugiej strony należy mieć na uwadze przedmiot umowy o kredyt hipoteczny, który co do zasady, dotyczy kredytów długoterminowych przeznaczonych na cele mieszkaniowe, a także wszystkich kredytów, które są zabezpieczone hipoteką. Ze względu na długoterminowy charakter umów o kredyt hipoteczny oraz ich wysoką wartość stanowią one istotne zobowiązanie finansowe konsumentów, mogące długookresowo ograniczać dysponowanie ich dochodami.

Celem zawężenia katalogu podmiotów uprawnionych do udzielania kredytów hipotecznych do banków i spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych jest uniknięcie sytuacji, w której akcja kredytowa w obszarze kredytów hipotecznych rozwijałaby się poza ścisłym nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego oraz związanymi z tym nadzorem wymogami sprawozdawczymi. Umożliwienie udzielania kredytów hipotecznych przez instytucje pożyczkowe mogłoby spowodować ryzyko arbitrażu regulacyjnego w segmencie rynku finansowego i w konsekwencji mieć wpływ na stabilność finansową. Przyjęte w projekcie ustawy rozwiązanie jest również istotne w aspekcie skuteczności narzędzi makroostrożnościowych stosowanych na podstawie ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym.

Należy jednocześnie wskazać, że regulacje art. 4 pkt 2 projektu ustawy są zgodne z dyrektywą 2014/17/UE, której głównym celem jest wzmocnienie ochrony konsumentów korzystających z usług oferowanych na rynku finansowym. Ryzyka, jakie wiązałyby się z dopuszczeniem do udzielania kredytów hipotecznych podmiotów, które nie podlegają ścisłemu nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego, mogłyby negatywnie wpłynąć na sytuację konsumenta, przyczyniając się do osłabienia jego ochrony. W zaproponowanej w projekcie ustawy definicji „kredytodawcy” wyłączono podmioty pozabankowe, tj. instytucje pożyczkowe, operujące na rynku krajowym, jak i pozabankowe firmy pożyczkowe działające w innych państwach członkowskich UE.

Podkreślenia wymaga, że ograniczenie swobody przedsiębiorczości, przewidzianej w art. 49 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE), jest dopuszczalne, o ile jest uzasadnione względami wskazanymi w art. 52 ust. 1 TFUE (porządkiem

publicznym, bezpieczeństwem publicznym lub zdrowiem publicznym) lub „nadrzędnymi względami interesu publicznego”. Za „nadrzędne względy interesu publicznego”, które mogłyby uzasadniać odstępstwo od swobody przedsiębiorczości, Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej uznał m.in.: ochronę konsumentów<sup>1</sup>, ochronę interesów wierzycieli, współników mniejszościowych i pracowników, ochronę uczciwości transakcji handlowych<sup>2</sup>. Z orzecznictwa Trybunału wynika ponadto, że uregulowanie krajowe może stanowić uzasadnione ograniczenie jednej ze swobód podstawowych, jeżeli zostało podyktowane względami o charakterze gospodarczym służącymi celom interesu ogólnego.

Wskazać należy, że zapewnienie poziomu ochrony konsumentów w sektorze pozabankowym w sposób adekwatny do sytuacji klientów bankowych podmiotów rynku finansowego nie jest możliwe ze względu na szczegółowe publiczno-prawne wymogi, w szczególności o charakterze ostrożnościowym, stawiane jednostkom bankowym, które wynikają z właściwych norm prawa UE wdrożonego do krajowego porządku prawnego, a także z przepisów UE bezpośrednio obowiązujących te jednostki.

W świetle powyższego, w opinii projektodawcy, przyjęte rozwiązanie polegające na wyłączeniu instytucji pożyczkowych z możliwości udzielania kredytów hipotecznych nie narusza zasady przedsiębiorczości określonej w art. 49 TFUE i jest zgodne z orzecznictwem Trybunału Sprawiedliwości. Zaproponowany w projekcie katalog kredytodawców umożliwia natomiast świadczenie usług związanych z oferowaniem kredytu hipotecznego wszystkim podmiotom szeroko rozumianego sektora bankowego, jakimi są banki krajowe, oddziały banków zagranicznych, instytucje kredytowe prowadzące działalność transgraniczną lub oddziały instytucji kredytowych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe w rozumieniu ustawy dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.

W projekcie zaproponowano także zdefiniowanie „pośrednika kredytu hipotecznego” (art. 4 pkt 3) jako przedsiębiorcy w rozumieniu art. 43<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, niebędącego kredytodawcą, który w ramach wykonywanej

---

<sup>1</sup> Wyrok TSUE z dnia 5 października 2004 r. w sprawie C-442/02 CaixaBank, ECR 2004, s. 1–8961.

<sup>2</sup> Wyrok TSUE z dnia 9 marca 1999 r. w sprawie C-212/97 Centros, ECR 1999, s. 1–1459; wyrok TSUE z dnia 5 listopada 2002 r. w sprawie C-208/00 Uberseering, ECR 2002, s. 1–9919; wyrok TSUE z dnia 30 września 2003 r. w sprawie C-167/01 Inspire Art., ECR 2003, s. 1–10155; wyrok TSUE z dnia 13 grudnia 2005 r. w sprawie C-411/03 Sevic, ECR 2005, s. 1–10805.

działalności gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub innej (szeroko rozumianej) uzgodnionej formie korzyści finansowej:

- a) przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt hipoteczny lub
- b) udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż wymienione w lit. a, polegające na obsłudze dokumentów, w związku z umowami o kredyt hipoteczny, lub
- c) zawiera z konsumentami umowy o kredyt hipoteczny w imieniu kredytodawcy.

Z powyższą definicją koresponduje pojęcie pośrednictwa kredytu hipotecznego, a także pojęcie powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego. Powiązonym pośrednikiem kredytu hipotecznego będzie pośrednik, który działa w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego kredytodawcy, wyłącznie jednej grupy kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji do celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Jednocześnie w definicji tej będzie mieścił się także pośrednik, który działa w imieniu i na rzecz określonej liczby kredytodawców lub grup kredytodawców funkcjonujących na rynku usług świadczonych w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. Biorąc pod uwagę w niektórych przypadkach odmienne przepisy zastosowane do tej kategorii podmiotów, definicja powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego została zaprojektowana w taki sposób, żeby wyraźnie rozróżnić powiązanych pośredników kredytu hipotecznego od niepowiązanych pośredników, którzy mogą dysponować większą liczbą ofert kredytów hipotecznych.

W dalszej kolejności należy zwrócić uwagę na następujące definicje (art. 3 pkt 6–28):

- a) agenta, jako przedsiębiorcy wykonującego czynności pośrednictwa, występującego w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu hipotecznego,
- b) personelu, rozumianego bardzo szeroko zarówno jako pracowników kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego czy też agenta. Jednocześnie za personel będą uważane również osoby fizyczne, sprawujące bezpośredni nadzór, świadczące usługi, jak i pracownicy bezpośrednio związani z obsługą konsumenta. Definicja ta objęła osoby, które zaangażowane są w proces związany z zawieraniem umów o kredyt hipoteczny. Jest to związane z koniecznością spełniania przez personel odpowiednich wymogów kompetencyjnych i zapewnieniem fachowości obsługi procesu związanego z kredytami hipotecznymi,



- c) całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta, w celu ustalenia maksymalnej kwoty, w skład której wchodzi wszystkie dodatkowe opłaty, jakie będzie zobowiązany ponieść konsument, w celu jego ochrony oraz w celu uniemożliwienia kredytodawcom pozyskiwania środków pieniężnych bez uprzedniego czytelnego poinformowania konsumenta. Definicje te zostały zaproponowane analogicznie jak w ustawie o kredycie konsumenckim. Tego rodzaju zabieg legislacyjny pozwoli na zapewnienie odpowiedniej spójności przepisów prawa oraz ograniczy wątpliwości interpretacyjne w tym zakresie,
- d) stopy oprocentowania kredytu hipotecznego (rzeczywistej i stałej) zaprojektowane analogicznie jak w ustawie o kredycie konsumenckim,
- e) rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania (definicja analogiczna jak w ustawie o kredycie konsumenckim);
- f) umowy o kredyt hipoteczny zawieranej na odległość,
- g) bazy danych, definiowanej przez odesłania systemowe do ustawy – Prawo bankowe (instytucje utworzone na podstawie art. 105 ust. 4 tej ustawy) i ustawy o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (biura informacji gospodarczej),
- h) oceny zdolności kredytowej (zdefiniowanej analogicznie do przepisów ustawy – Prawo bankowe),
- i) trwałego nośnika, gwarantując materialną stabilność źródła informacji,
- j) sprzedaży związanej i łączonej (szczegółowo uregulowanych w art. 9 projektu ustawy), mające na celu wyodrębnienie dwóch praktyk oferowania konsumentowi kredytu hipotecznego i innych produktów lub usług,
- k) umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej – denominowanego, indeksowanego, lub wypłacanego w innej walucie niż dochód (aktywa) konsumenta, w celu ochrony konsumenta przed dużymi wahaniami kursy wymiany walut przez zwiększenie stopnia obciążenia jego portfela. Konsumenta, zawierającego umowę w walucie obcej, którego w ramach europejskiego porządku prawnego utożsamia się z rezydentem, na gruncie prawa krajowego należy utożsamiać z osobą fizyczną mającą miejsce zamieszkania w państwie członkowskim,
- l) wartości rynkowej nieruchomości, która została określona jako wartość, o której mowa w art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

- nieruchomościami. Z uwagi na określenie, w projekcie ustawy, zasad wyceny nieruchomości zasadne jest wprowadzenie definicji wartości rynkowej nieruchomości, odwołującej się do ustawy systemowej,
- m) nieruchomości (odesłanie do właściwych przepisów Kodeksu cywilnego oraz ustawy o własności lokali),
  - n) usług (doradczych i dodatkowych) mające na celu wyodrębnienie instytucji kredytu hipotecznego i innych usług, związanych z jego obsługą lub zawarciem,
  - o) wskaźnika referencyjnego, którego pojęcie pozostaje tożsame z jego rozumieniem na gruncie porządku prawnego Unii Europejskiej,
  - p) pojęcia państw członkowskich (macierzystego i goszczącego), które zostały zdefiniowane przez perspektywę działalności gospodarczej, a więc pojęcia siedziby albo miejsca zamieszkania zgodnie z definicjami zawartymi w dyrektywie.

Art. 5 projektu ustawy jednoznacznie przesądza, iż wyłącznie podmioty zdefiniowane jako kredytodawcy mogą prowadzić działalność w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. Tego rodzaju unormowanie ma na celu zapobieganie próbom omijania przepisów niniejszego projektu.

W art. 6 projektowanej ustawy zawarto regulację, która przewiduje, iż kredyt hipoteczny może zostać udzielony wyłącznie w walucie lub być indeksowany do waluty, w której konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w walucie udzielenia kredytu lub walucie, do której kredyt jest indeksowany. Regulacja ta jest spójna z Rekomendacją „S” Komisji Nadzoru Finansowego, w której stwierdza się, iż „bank powinien udzielać klientom detalicznym kredytów zabezpieczonych hipotecznie wyłącznie w walucie, w jakiej uzyskują oni dochód, także w przypadku klientów o wysokich dochodach” (rekomendacja 6). Należy jednak zauważyć, że rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego są skierowane wyłącznie do banków. Konieczne jest zatem wprowadzenie przepisu ustawowego, który będzie stosowany do wszystkich kredytodawców udzielających kredytów uregulowanych niniejszą ustawą. Biorąc pod uwagę, iż kredyty udzielane w walucie obcej są zdecydowanie bardziej ryzykowne dla konsumentów, którzy uzyskują swoje dochody tylko w złotych polskich, zdecydowano się na tego rodzaju przepis. W przypadku nieuregulowania tej kwestii w ustawie doszłoby do sytuacji, w której zgodnie z Rekomendacją „S” banki nie udzielałyby kredytów w walucie obcej konsumentom uzyskującym swoje dochody w złotych,

natomiast pozostałe instytucje, które spełniałyby definicje kredytodawcy, mogłyby takich kredytów udzielać. Zasadne zatem wydaje się uregulowanie tej kwestii w ustawie również w celu stosowania jednolitych zasad do wszystkich kategorii kredytodawców. Warto zauważyć, że waluta obca, w rozumieniu projektowanej ustawy, stanowi walutę państwa członkowskiego, w którym konsument ma miejsce zamieszkania, a więc główny ośrodek jego działań prywatnych i gospodarczych, eliminując tym samym wątpliwości interpretacyjne i wprowadzając nomenklaturę prawa krajowego.

## **2.2. Rozdział 2**

### **Obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta przez zawarciem umowy o kredyt**

W projektowanym art. 7 uregulowano obowiązki, jakie muszą wypełniać kredytodawca i pośrednik kredytowy w zakresie reklamowania usług związanych z kredytem hipotecznym. Przepis art. 7 ma m.in. na celu zabezpieczenie konsumentów przed reklamami kredytów hipotecznych, które mogłyby wprowadzać w błąd lub budzić ich fałszywe oczekiwania co do produktów finansowych oferowanych przez instytucje finansowe, co w szczególności koresponduje z art. 16 ust. 1 pkt 2 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

Jednocześnie w art. 7 ust. 2 zawarto katalog, w ramach którego kredytodawca jest obowiązany podawać konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, widoczny i zrozumiały informacje niezwykle istotne dla umowy o kredyt hipoteczny, takie jak: oznaczenie przedsiębiorcy, wysokości, rodzaju i sposobu obliczania stopy procentowej, całkowitych kosztów kredytu, wysokość i liczbę rat, zabezpieczenia, czas obowiązywania umowy, powiązanie z wahaniami kursów walut (wzmocniony przez przepis ust. 4 ww. artykułu). Przepis ust. 3 ww. artykułu uwydatnia obowiązek przedstawiania danych na dalszym etapie, wychodząc poza transparentność reklamy lub innej formy prezentacji oferty handlowej, dotyczącej rodzaju stopy procentowej (ust. 5, 9 i 10 ww. artykułu). W szczególności zwraca się uwagę na konieczność informowania o umowach dodatkowych, takich jak ubezpieczenia (art. 7 ust. 6 ww. artykułu). Jednocześnie pośrednik kredytu hipotecznego lub agent będzie zobligowany do informowania kredytodawcy o zakresie jego umocowania do dokonania czynności faktycznych lub prawnych. W reklamie będzie również podawana informacja, czy dany pośrednik jest powiązany z pośrednikiem kredytu hipotecznego. (art. 7 ust. 7)

Informacja ta będzie podawana w celu zapewnienia świadomości konsumenta o istniejącym lub zbliżonym interesie gospodarczym tych podmiotów oraz pewności konsumenta co do osoby przedstawiciela.

Art. 7 projektu ustawy realizuje zbieżne postanowienia dyrektywy 2008/48/WE i transponowanej dyrektywy 2014/17/UE, korzystając z ram prawnych obu dyrektyw, a także ustawy o kredycie konsumenckim, w celu odzwierciedlenia struktury przepisów powyższych aktów. W celu zobrazowania klientowi konsekwencji zaciągnięcia kredytu hipotecznego (art. 8 projektu ustawy) realizowana jest koncepcja, że informacje zawarte w reklamie dotyczącej umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi powinny być przedstawione konsumentowi w postaci reprezentatywnego przykładu, wykorzystując w tym celu stronę internetową lub trwały nośnik.

Ponadto w projektowanym art. 9 zawarto przepisy, które zabraniają dokonywania sprzedaży wiązanej usług finansowych związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, chyba że sprzedaż wiązana dotyczy prowadzonych bezpłatnie rachunku płatniczego lub rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego, którego jedynym celem jest gromadzenie środków finansowych przeznaczonych na spłatę kredytu, jego obsługę lub zapewnienie kredytodawcy dodatkowego zabezpieczenia w przypadku zaległości w spłacie kredytu. Za sprzedaż wiążaną należy uważać oferowanie lub zawieranie umowy o kredyt hipoteczny w pakiecie z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, gdy umowa o kredyt hipoteczny nie jest dla konsumenta dostępna bez związania się zapisem o nabyciu takich produktów lub usług. Należy wykluczyć takie praktyki, które mogą skłaniać konsumentów do zawierania umów o kredyt hipoteczny, obciążonych dodatkowymi opcjami. Produkty lub usługi powiązane nie stanowią zindywidualizowanego, najlepszego produktu dla danego konsumenta, a tym samym nie umożliwiają realizacji jego interesów.

Zdecydowano się również na wprowadzenie regulacji (art. 9 ust. 2), w myśl której kredytodawca będzie mógł wymagać od konsumenta zawarcia umowy ubezpieczenia połączonej z przelewem wierzytelności, o którym mowa w art. 509 § 1 ustawy – Kodeks cywilny. Należy jednak wskazać, że na kredytodawcę zostały nałożone obowiązki informacyjne dotyczących warunków umowy ubezpieczenia (ust. 3). Jednocześnie kredytodawca będzie mógł oferować sprzedaż łączoną, która polega na oferowaniu kredytu hipotecznego na specjalnych warunkach w przypadku zakupu

dotatkowego produktu lub usługi. W takiej sytuacji kredytodawca będzie zobligowany do poinformowania konsumenta, iż kredyt hipoteczny dostępny jest również bez dodatkowych produktów lub usług przekazując jednocześnie formularz informacyjny dotyczący umowy o kredyt hipoteczny bez dodatkowych usług (ust. 4–6).

Przepisy projektowanego art. 10 wprowadzają minimalny katalog informacji ogólnych dotyczących umowy o kredyt hipoteczny, jakie kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent będą zobowiązani udostępnić konsumentowi na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej przed zawarciem umowy o kredyt. Obowiązkiem wymienionych podmiotów będzie m.in.: udzielenie informacji dotyczącej okresu, na jaki umowa o kredyt hipoteczny może być zawarta, rodzaju dostępnej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego oraz informacji o całkowitej kwocie kredytu hipotecznego, przedstawionej na reprezentatywnym przykładzie. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent będzie także zobowiązany poinformować konsumenta o dalszych, możliwych kosztach, które nie zostały ujęte w całkowitym koszcie kredytu. Ponadto zarówno kredytodawca, jak i pośrednik oraz agent będą zobligowani do publikacji na stronie internetowej aktualnego regulaminu dotyczącego umów o kredyt hipoteczny.

Jednocześnie w art. 10 ust. 2 projektowanej ustawy zawarto przepisy, które uniemożliwiają pobieranie opłat związanych z realizacją obowiązków informacyjnych od konsumenta na rzecz kredytodawcy, pośrednika, agenta. Regulacja ta ma zapobiec sytuacji, w której kredytodawca przerzuciłby koszty związane z obowiązkami informacyjnymi na swoich klientów.

W art. 11 projektowanej ustawy uregulowano obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta w zakresie przedstawienia konsumentowi zindywidualizowanych informacji niezbędnych do porównania kredytów hipotecznych dostępnych na rynku i ich oceny w celu podjęcia przez konsumenta świadomej decyzji. Jednocześnie wprowadzono wymóg, aby informacje te były przekazywane na formularzu informacyjnym, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do ustawy. Podmioty rynku kredytowego mogą otrzymywać informacje o sytuacji finansowej i osobistej konsumenta, o jego potrzebach, preferencjach oraz celach, które umożliwiają stworzenia pełnego profilu konsumenta i dopasowanie odpowiedniej oferty. Inne dane, które nie znajdują odzwierciedlenia w formularzu, kredytodawca, pośrednik lub agent

będzie mógł przekazać dodatkowo, łącznie z formularzem informacyjnym (art. 12 projektu).

Projektowane przepisy art. 11 (a także art. 14) mają na celu, w szczególności, zapewnienie, aby formularz informacyjny przekazany konsumentowi przed złożeniem wniosku o udzielenie kredytu hipotecznego był wiążący dla kredytodawcy, jeżeli w terminie 14 dni od jego otrzymania konsument złoży wniosek o kredyt. W takiej sytuacji formularz informacyjny zachowuje moc wiążącą, w tym znaczeniu, że warunki określone w decyzji kredytowej muszą być z nim zgodne. Po wydaniu decyzji kredytowej moc wiążąca formularza o tej samej treści zostaje utrzymana na podstawie art. 14 ust. 6 projektu.

Projekt, analogicznie do obecnie obowiązującej ustawy o kredycie konsumenckim, precyzuje również obowiązki informacyjne wobec konsumenta w przypadku zawierania umowy o kredyt hipoteczny na odległość, które zostały unormowane w projektowanym art. 13.

Projektowany art. 14 reguluje kwestie związane z procedurą zawierania umowy o kredyt hipoteczny. Zgodnie z ust. 1 ww. artykułu konsument występuje z wnioskiem do kredytodawcy. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany przekazać konsumentowi decyzję w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego (decyzja kredytowa) w dwudziestym pierwszym dniu od dnia otrzymania wniosku. Zgodnie z intencją przepisu, jeżeli dwudziesty pierwszy dzień od dnia złożenia wniosku przypadnie na dzień wolny od pracy, decyzja kredytowa powinna być przekazana w pierwszym, następnym dniu roboczym. Kredytodawca jest obowiązany poinformować konsumenta o możliwości przekazania decyzji kredytowej przed tym terminem, o ile konsument wyrazi na to zgodę. Rozwiązanie przewidujące jednolity termin (21 dni) przekazania decyzji kredytowej od dnia złożenia wniosku o kredyt ma na celu umożliwienie konsumentowi porównania warunków umów o kredyt hipoteczny oferowanych przez innych kredytodawców. Decyzja kredytowa stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu cywilnego. Wraz z decyzją kredytową przekazywany jest formularz informacyjny dotyczący kredytu hipotecznego, w przypadku gdy ustala moc wiążącą przekazanego wcześniej formularza. Decyzja kredytowa wraz z formularzem informacyjnym jest wiążąca dla kredytodawcy przez okres co najmniej 14 dni od dnia przekazania konsumentowi decyzji kredytowej (art. 14 ust. 6). Ponadto

kredytodawca nie może wymagać, aby konsument podjął ostateczną decyzję co do warunków zawarcia umowy o kredyt hipoteczny, określonych w przedstawionej decyzji kredytowej.

Jednocześnie w projekcie przewidziano, że w przypadku przekazania decyzji przed dwudziestym pierwszym dniem od dnia złożenia przez konsumenta wniosku o kredyt, okres związania kredytodawcy decyzją kredytową wraz z formularzem ulega wydłużeniu o czas, o jaki dwudziestojednodniowy termin na przekazanie decyzji został skrócony. Przyjęta konstrukcja prawna ma, w sposób konsekwentny, zapewnić realną możliwość porównania przez konsumenta ofert różnych kredytodawców i podjęcia świadomej decyzji odnośnie do zaciągnięcia zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego. Kompleksowe rozwiązania pozwalają na wypełnienie obowiązków nałożonych na państwa członkowskie przez właściwe przepisy wdrażanej dyrektywy.

Na podstawie art. 15 projektu wszelkie opłaty i inne koszty uiszczone przez konsumenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny podlegają niezwłocznie zwrotowi, w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny nie została zawarta lub kwota kredytu hipotecznego nie została wypłacona przez kredytodawcę w terminie wskazanym w umowie. Zauważyć należy, że tego rodzaju unormowanie występuje w przepisach art. 28a obecnie obowiązującej ustawy o kredycie konsumenckim. Powyższa norma chroni konsumenta przed niezgodną z prawem działalnością kredytodawców.

W projektowanym art. 16 zawarto regulacje dotyczące konieczności opracowania i stosowania przez kredytodawcę, pośrednika kredytowego i agenta zasad dobrych praktyk (postępowanie uczciwe, sprawiedliwe, przejrzyste i profesjonalne, z uwzględnieniem praw i interesów konsumentów, ze szczególnym uwzględnieniem kodeksu dobrych praktyk w rozumieniu ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym – „zbiór zasad postępowania, a w szczególności norm etycznych i zawodowych, przedsiębiorców, którzy zobowiązali się do ich przestrzegania w odniesieniu do jednej lub większej liczby praktyk rynkowych”) w zakresie świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym. Jednocześnie w ust. 2 zawarto wytyczne dotyczące stosowania tych procedur. Należy mieć na uwadze, że wprowadzenie standardów wewnętrznych u podmiotów rynku kredytu hipotecznego wiąże się z koniecznością wprowadzenia pewnych przepisów nakładających wymogi

w zakresie dopuszczania do prowadzenia działalności, jak też wymagań dotyczących sprawowania nadzoru i przestrzegania zaleceń ostrożnościowych.

W art. 16 ust. 3 uregulowano niezbędne wymogi w zakresie struktury wynagrodzenia personelu kredytodawców, pośredników kredytu hipotecznego i agentów, którzy świadczą usługi doradcze konsumentom. Przepisy art. 16 ust. 4 i 5 odnoszą się natomiast do kwestii zasad ustalania wynagrodzenia personelu kredytodawców, wykonujących jakiegokolwiek czynności związane z oceną zdolności kredytowej konsumenta. Przyjęto zasadę, że wynagrodzenie podstawowe oraz inne zmienne składniki wynagrodzenia wspomnianego personelu kredytodawców nie mogą być zależne od zaakceptowanych wniosków o udzielenie kredytu hipotecznego. Natomiast art. 16 ust. 6 zabezpiecza interesy konsumenta przez nałożenie na kredytodawcę zakazu przekazywania przez kredytodawcę wynagrodzenia w formie pieniężnej lub w innej uzgodnionej formie korzyści finansowych pośrednikom kredytu hipotecznego z tytułu wykonywania czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego. Nie jest możliwe zatem pobieranie innych form wynagrodzeń, oferowanych przez kredytodawcę na rzecz pośrednika, a tym samym wyłączono możliwość obejścia przepisów dotyczących wynagrodzeń. Art. 16 ust. 6 pozostaje w bardzo ścisłym związku z art. 17 ust. 1 pkt 6.

Art. 17 projektowanej ustawy określa obowiązki informacyjne pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta, które muszą być przez nich spełnione przed rozpoczęciem świadczenia usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego. W ramach postanowień ustawy są oni obowiązani do informowania konsumentów m.in. o numerze wpisu do rejestrów pośredników kredytu hipotecznego, prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego, a także przekazania informacji, czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązany z pośrednikiem w rozumieniu ustawy, przy czym w przypadku powiązanego pośrednika hipotecznego nałożono obowiązek wskazania nazwy kredytodawców, w imieniu i na rzecz których pośrednik działa.

Ponadto przedmiotowe obowiązki informacyjne obejmują informacje o nieotrzymywaniu wynagrodzenia (w formie pieniężnej bądź innej formie), które w obrocie uznawane jest za prowizję, a także w celu pełniejszego poinformowania konsumenta o otrzymywaniu albo nieotrzymywaniu wynagrodzenia od kredytodawcy lub innych podmiotów (wraz z podaniem wysokości), ze szczególnym uwzględnieniem wynagrodzenia powiązanego z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny.



Podkreślić należy, że art. 17 reguluje kwestie informacyjne związane z pobieraniem prowizji i innych opłat, zapewniając w ramach świadczenia usług pośrednictwa przy zawieraniu umowy o kredyt hipoteczny transparentność działań pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta. Umożliwia to odejście od modelu prawa, w toku którego pośrednik kieruje się wysokością swojej prowizji, a konsument nie jest tego świadomy.

Wprowadzenie powyższego bezwzględnego zakazu nie nakłada na konsumenta konieczności oceniania i weryfikacji zasad wynagradzania pośrednika, jak i oceny jego rzetelności i rozpatrywania, czy priorytetem pozostaje interes pośrednika czy interes konsumenta, tym bardziej że w art. 25 ust. 3 wprowadzona została instytucja niezależnego doradcy. Podobne uwagi co do konieczności weryfikacji charakteru pośrednika należy odnieść do agenta, który zgodnie z art. 17 ust. 3 będzie przedstawiał konsumentowi informacje, jaka jest jego funkcja i na rzecz którego podmiotu działa.

W kontekście powyższych postanowień należy zwrócić uwagę na przepisy epizodyczne – art. 84, które normują sytuację podmiotów działających na rynku kredytu hipotecznego oraz zasad otrzymywania przez nich prowizji. Szczegółowo zostały uregulowane obowiązki informacyjne związane z pobieraniem prowizji i opłat wraz ze wskazaniem wzajemnych powiązań między kredytodawcą a pośrednikiem. Powyższe regulacje zapewnią okres przejściowy dla pełnej harmonizacji art. 24 dyrektywy 2014/17/UE – dostosowania przez podmioty prywatne i pośredników systemu wynagradzania oraz współpracy z konsumentem.

W art. 18 projektu ustawy uregulowano niezbędny zakres wymaganych wyjaśnień, które kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i precyzyjny obowiązany jest udzielić konsumentowi przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny. Regulację wprowadza się w celu zaakcentowania i podtrzymania wysoce świadomej i dobrowolnej decyzji konsumenta co do zawarcia umowy o kredyt hipoteczny. Powyższy przepis koresponduje, w szczególności, z obowiązkami informacyjnymi z art. 7 (reklama), art. 10 ust. 1 (ogólne obowiązki informacyjne o kredycie), art. 17 (obowiązki informacyjne nałożone na pośrednika) projektu ustawy.

Wprowadzenie dodatkowego wymogu informacyjnego, poza permanentnie dostępnym zbiorem informacji (art. 10 ust. 1), ma na celu zobowiązać kredytodawcę (jak też pośrednika kredytu hipotecznego i agenta) do udzielania informacji w sposób

transparentny i aktywny, już we wstępnym etapie zawierania umowy o kredyt hipoteczny. Nie powinno także ująć uwadze, że art. 18 projektu ustawy definiuje obowiązki dotyczące wyjaśnień z perspektywy skutków, jakie będą związane z zawarciem umowy. Wprowadzenie takiej regulacji ma na celu przedstawianie konsumentowi nie tylko pełnego obrazu kredytu hipotecznego (który jest wskazany w art. 11 ust. 1), ale także zaakcentowania obciążeń i obowiązków, które pojawią się w przyszłości, w celu zdjęcia z barków konsumenta konieczności dokonywania pełnej analizy.

Warto wskazać, iż kredytodawca – zgodnie z projektowanym art. 19 – będzie zobowiązany do ustalania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania (RRSO) oraz całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta dotyczących składników preferowanego przez konsumenta kredytu hipotecznego, w szczególności co najmniej co do czasu obowiązywania umowy o kredyt i całkowitej kwoty kredytu. Jednocześnie, w razie nieudzielenia informacji przez konsumenta, kredytodawca będzie mógł ustalić RRSO na podstawie reprezentatywnego przykładu, dotyczącego dwóch trzecich przewidywanych umów o kredyt hipoteczny.

Ponadto kredytodawca przy ustaleniu RRSO będzie uwzględniał całkowity koszt kredytu hipotecznego ponoszony przez konsumenta oraz koszty prowadzenia rachunku, z którego realizowane będą m.in. spłaty kredytu hipotecznego. Należy zauważyć, że RRSO będzie ustalane na podstawie załącznika do ustawy. Projektowana ustawa zobowiązuje kredytodawcę do zapewnienia jednolitego sposobu obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dla umów o kredyt hipoteczny (art. 20 ust. 4 projektu), chroniąc, w trakcie pierwszych lat obowiązywania umowy kredytu hipotecznego, konsumenta przed znacznymi zmianami koniunktury rynkowej, w szczególności przez zapewnienie w ramach ust. 3 ww. artykułu, że konsument będzie informowany o metodologii i wysokości zmiany rzeczywistej stopy procentowej.

Wskazany sposób obliczania RRSO raz w roku ma na celu nie tylko ochronę konsumenta przed niespodziewanymi zmianami, ale również ma zapewnić wysoki poziom polityki weryfikacji ekspozycji kredytowych. W art. 20 ust. 2 i 7 w sposób odrębny zostały uregulowane założenia do ustalania przykładowego RRSO w sytuacjach wskazanych w tych przepisach. Przepis ust. 2 ma zapewnić stabilność

i reprezentatywność stopy procentowej. Natomiast przepis ust. 7 określa, że w przypadku ustalania stałej stopy procentowej przez początkowy, co najmniej 5-letni okres obowiązywania umowy kredytu, kredytodawca w formularzu informacyjnym musi zawrzeć dodatkową, przykładową rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, której obliczenie obejmuje wyłącznie początkowy okres, w którym stosuje się stałą stopę przy założeniu, że kredyt po tym okresie zostanie spłacony.

W art. 21 projektu ustawy uregulowano kwestie dotyczące obowiązków kredytodawcy w zakresie dokonywania oceny zdolności kredytowej konsumenta. Kredytodawca będzie dokonywał oceny zdolności kredytowej na podstawie informacji pozyskiwanych z odpowiednich baz danych lub zbiorów danych.

Jednocześnie w celu prawidłowego wykonania oceny zdolności kredytowej konsument będzie obowiązany do przedstawienia na żądanie kredytodawcy dokumentów i informacji niezbędnych do dokonania takiej oceny. Dodatkowo pośrednicy kredytowi będą obowiązani do dostarczenia kredytodawcy wszelkich informacji uzyskanych od konsumenta, które umożliwią dokonanie przez niego oceny. Należy podkreślić, iż przepisy regulujące szczegółowo kwestie dokonywania oceny zdolności kredytowej mają służyć transparentnemu i rzetelnemu przeprowadzaniu takiej oceny. Prawidłowość oceny zdolności kredytowej leży bowiem zarówno w interesie kredytodawcy, jak i konsumenta, gdyż pozwala zminimalizować ryzyko sytuacji, w której warunki umowy kredytu hipotecznego nie zostaną dotrzymane. Kredytodawca będzie również obowiązany ustanowić procedury i informacje, na podstawie których dokonywana jest ocena zdolności kredytowej. Powinny być one odpowiednio dokumentowane i przechowywane. Jak wcześniej wspomniano, wprowadzono również rozwiązanie, które nie pozwala na uzależnianie wynagrodzenia personelu dokonującego oceny zdolności kredytowej od liczby zaakceptowanych wniosków. Instrument ten ma zapewnić większą rzetelność takiej oceny i zapobiec sytuacji, w której personel kredytodawcy w celu uzyskania wyższego wynagrodzenia nie będzie oceniał wniosku konsumenta w sposób obiektywny. Jednocześnie ocena zdolności kredytowej dokonywana przez kredytodawcę nie będzie mogła opierać się w głównej mierze na założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości przewyższa kwotę kredytu hipotecznego lub że wartość ta wzrośnie. Wydaje się, iż uzależnianie kwestii oceny zdolności kredytowej od trudnych do oszacowania czynników generowałoby istotne ryzyko niewywiązania się z postanowień umowy przez klienta.

Warto dodać, że wycena nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Natomiast w przypadku sporządzania ekspertyzy, w celu ustalenia bankowo hipotecznej wartości nieruchomości, wymagania określone zostały w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Na podstawie art. 21 ust. 9 wycena nieruchomości jest dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazanego w drodze porozumienia między kredytodawcą i konsumentem.

Kredytodawca, zgodnie z projektem, jest obowiązany przechowywać na trwałym nośniku dokumentację dotyczącą wyceny nieruchomości (art. 21 ust. 10).

Art. 22 reguluje przypadki nieprawidłowego przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej konsumenta i konsekwencje z tym związane. Zgodnie z ust. 1 ww. artykułu, kredytodawca nie może rozwiązać lub zmienić umowy o kredyt hipoteczny, w sytuacji gdy ocena zdolności kredytowej nie została przeprowadzona prawidłowo, chyba że jest to korzystne dla konsumenta i konsument wyraził na to zgodę. Przepis ma na celu ochronę konsumenta przed ewentualnym wypowiedzeniem umowy o kredyt hipoteczny, w sytuacji gdy kredytodawca uzna, że ocena zdolności kredytowej została przeprowadzona nieprawidłowo.

Jednocześnie, w myśl art. 22 ust. 3, podstawą wypowiedzenia umowy nie może być nieprzedstawienie przez konsumenta niekompletnych informacji niezbędnych do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej. Wydaje się, iż konsument, jako osoba często niedysponująca wystarczającą wiedzą w zakresie usług finansowych, powinna zostać poinformowana przez kredytodawcę w taki sposób, aby dostarczone dane umożliwiały dokonywanie oceny zdolności kredytowej w sposób kompletny. Dlatego też nie powinno dochodzić do sytuacji, w której kredytodawca wypowiada umowę konsumentowi w związku z podaniem niekompletnych danych przez klienta.

Proponowane rozwiązania chroniące konsumenta nie będą miały jednakże zastosowania, gdy konsument celowo odmówił ujawnienia informacji lub podał nieprawdziwe informacje niezbędne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej (art. 22 ust. 2 projektu).

Zgodnie z art. 23 projektu umowa o kredyt hipoteczny będzie mogła być zawarta tylko w przypadku, gdy wynik oceny zdolności kredytowej konsumenta wskaże, że

konsument będzie zdolny do spłaty zaciągniętego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent, na podstawie art. 22 ust. 2, będzie obowiązany poinformować konsumenta z wyprzedzeniem o tym, że jeżeli odmówi on przekazania informacji niezbędnych do oceny lub weryfikacji jego zdolności kredytowej, kredyt hipoteczny może nie zostać udzielony.

W świetle przepisów art. 24 projektu, w przypadku odmowy udzielenia kredytu hipotecznego konsumentowi w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej, konsument powinien być niezwłocznie poinformowany przez kredytodawcę o odrzuceniu wniosku o udzielenie kredytu hipotecznego. W sytuacji gdy kredytodawca odmówił udzielenia kredytu, a ocena zdolności kredytowej wykonana została na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych, kredytodawca informuje bezpłatnie konsumenta o wynikach tego sprawdzenia i wskaże, z jakiej bazy danych korzystał (zbieżność z art. 10 dyrektywy 95/46/WE). Ponadto po zawarciu umowy, a przed każdym znacznym zwiększeniem całkowitej kwoty udzielonego kredytu po zawarciu umowy o kredyt hipoteczny, kredytodawca zobligowany jest dokonać ponownej oceny zdolności kredytowej na podstawie uaktualnionych informacji (art. 24 ust. 3). Przedmiotowy obowiązek nie będzie wymagany, o ile dodatkowy kredyt przewidziano i uwzględniono w początkowej ocenie zdolności kredytowej. Powyższy przepis zapewnia rzetelną analizę zdolności kredytowej, chroniąc interesy obu zainteresowanych podmiotów.

### **2.3. Rozdział 3**

#### **Świadczenie usług doradczych**

Rozdział 3 zawiera regulacje dotyczące świadczenia usług doradczych. Zgodnie z art. 25 projektu usługi doradcze dotyczące kredytów hipotecznych mogą być świadczone wyłącznie przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta. Jeżeli usługi doradcze świadczone będą przez kredytodawcę, powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta tego pośrednika, to taki podmiot nie będzie mógł stosować terminu „doradca” lub „doradztwo”, co też umożliwi jego odróżnienie od podmiotów niepowiązanych. W ust. 3 ww. artykułu określono przesłanki, których spełnienie warunkuje posługiwanie się sformułowaniem „niezależny doradca”. Zwraca się uwagę na fakt, że sformułowanie to uwydatnia brak powiązań podmiotu

pośredniczącego, stwarzając prawdziwe wrażenie, że pośrednik nie wchodzi w skład grupy doradców kredytowych, którzy mogli działać na rzecz jednego lub małej grupy podmiotów.

Przepis ten ma na celu ochronę konsumentów przed ewentualnym wprowadzeniem ich w błąd, w sytuacji gdy usług doradcze świadczone są np. przez podmioty powiązane z kredytodawcą. Istnieje wtedy obawa, iż podmiot ten może faworyzować usługi oferowane przez podmiot, z którym jest powiązany. Ponadto podmioty świadczące usługi doradcze będą zobowiązane do poinformowania konsumenta o możliwości skorzystania z takich usług.

Jednocześnie w art. 26 zawarto katalog informacji, jakie kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent powinien przekazać konsumentowi w związku ze świadczeniem tego rodzaju usług na jego rzecz, w szczególności co do obszaru rynkowego prezentowanej oferty oraz potencjalnych kosztach, które konsument będzie zobowiązany uiścić.

W art. 27 nałożono z kolei obowiązki informacyjne na konsumenta, w sytuacji gdy korzysta on z usług doradczych w zakresie kredytu hipotecznego. Przepis ten ma umożliwić podmiotowi świadczącemu takie usługi uzyskanie niezbędnych informacji w celu przedstawienia konsumentowi jak najlepszej dla niego oferty, uwzględniając potrzeby, cele, preferencje, sytuację osobistą i finansową. Jednocześnie w ust. 2–4 ww. artykułu zawarto regulacje, które mają zagwarantować konsumentowi dostateczny wybór ofert dotyczących umów o kredyt hipoteczny. Zgodnie z art. 27 ust. 2 kredytodawca, powiązany pośrednik kredytu hipotecznego lub agent powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego jest obowiązany przedstawić konsumentowi co najmniej trzy oferty umów o kredyt hipoteczny łącznie z formularzem informacyjnym. Podkreślenia wymaga, że unormowanie w art. 27 ust. 2 kreuje obowiązek dla wymienionych podmiotów dołączenia formularza informacyjnego odrębnie dla każdej oferty umowy o kredyt hipoteczny przedstawianej konsumentowi na podstawie ww. przepisu.

Rekomendując umowy o kredyt hipoteczny na podstawie art. 27 ust. 3 projektu ustawy, pośrednik niepowiązany powinien uwzględniać przede wszystkim, że mają one odpowiadać potrzebom, sytuacji finansowej oraz sytuacji osobistej konsumenta. Uwzględnienie preferencji i celów konsumenta nie może prowadzić do przedstawienia

i rekomendacji oferty umowy, która nie odpowiada tym kryteriom. Podobnie jak w przypadku określonym w ust. 2 niepowiązany pośrednik będzie zobligowany do przedstawienia co najmniej trzech ofert umów o kredyt hipoteczny dostępnych na rynku. W art. 27 ust. 4 i 6 przewidziano przepisy dotyczące działania w jak najlepszym interesie konsumenta i informowania o założeniach ryzyka (zwłaszcza szczególnego).

Rekomendacja dotycząca danej oferty kredytu hipotecznego przekazywana będzie konsumentowi na trwałym nośniku (art. 28), podobnie jak informacje dotyczące ryzyka (art. 27 ust. 5).

## **2.4. Rozdział 4**

### **Umowa o kredyt hipoteczny**

Cechy kredytu zabezpieczonego hipoteką sprawiają, że interesy kredytodawcy powinny być odpowiednio zabezpieczone. W art. 29 projektu ustawy zawarto szczegółowy katalog informacji, jakie musi zawierać umowa o kredyt hipoteczny. Elementy treści umowy o kredyt hipoteczny, wymienione w art. 29 ust. 1 projektu ustawy, są dopełnieniem standardu ustalonego dla art. 69 ust. 2 Prawa bankowego. Banki, jako kredytodawcy, mogą zatem – w ramach oferty dotyczącej kredytów – proponować zamieszczanie w umowach o kredyt innych, tj. dodatkowych, elementów treści tej umowy. Wymienione natomiast w przepisie art. 69 ust. 2 ustawy – Prawo bankowe elementy treści umowy o kredyt powinny być, co do zasady, zamieszczane w każdej umowie o kredyt hipoteczny. Jednocześnie umowa powinna zawierać postanowienia dotyczące m.in.:

- a) wszelkich opłat związanych z udzieleniem kredytu hipotecznego,
- b) całkowitego kosztu i kwoty do zapłaty przez konsumenta,
- c) zasad i kosztów dotyczących ustanowienia i wygaśnięcia zabezpieczenia i ubezpieczenia kredytu hipotecznego,
- d) warunków i sposobu odstąpienia od umowy,
- e) zasad i trybu postępowania związanego z wcześniejszą spłatą,
- f) skutków niedotrzymania postanowień umowy,
- g) warunków i sposobu ustalania oprocentowania, zarówno stałego, jak i zmiennego,
- h) dodatkowych warunków i kryteriów związanych z kredytem udzielanym ze środków wsparcia publicznego.

Przewidziane zostało rozwiązanie, zgodnie z którym w braku uzgodnienia w umowie oprocentowania stałego (o określonej w umowie wysokości), sposób ustalenia oprocentowania określa się jako wartość wskaźnika referencyjnego oraz wysokość marży ustalonej w umowie o kredyt hipoteczny (art. 29 ust. 2). Oznacza to więc, że w braku wskazania w umowie konkretnej wartości oprocentowania stałego (np. 5%), w umowie o kredyt hipoteczny powinien zostać wskazany wskaźnik referencyjny (np. WIBOR 3M) i konkretna wysokość marży (np. 2%) oraz warunki ustalania tego oprocentowania (częstotliwość, data zmiany itd.).

W przypadku umów o kredyt hipoteczny ze stałą stopą oprocentowania w odniesieniu do co najmniej 5-letniego początkowego okresu (art. 29 ust. 3 w zw. z art. 29 ust. 2), umowa kredytowa powinna natomiast w sposób analogiczny określić sposób ustalania oprocentowania tego kredytu po okresie, w którym stopa jest stała (lub określić konkretną wysokość oprocentowania, jakie będzie obowiązywało – np. 6%). Oczywiście w żaden sposób nie wyklucza to możliwości ustalenia innej stopy oprocentowania w drodze negocjacji między bankiem a kredytobiorcą, przy czym ta inna stopa oprocentowania wprowadzana byłaby w drodze aneksu do umowy i bez żadnych dodatkowych kosztów dla konsumenta.

W przypadku gdyby negocjacje z bankiem w zakresie ustalenia nowej stopy nie zakończyły się sukcesem lub też strony nie zdecydowałyby się na takie negocjacje, obowiązywałoby oprocentowanie ustalone w sposób określony w umowie (a więc na podstawie wskaźnika referencyjnego i marży lub konkretna wysokość oprocentowania wskazana w umowie).

Ponadto w ramach obowiązków informacyjnych zabezpieczony zostaje interes konsumenta, który zobowiązuje się do spłaty w walucie obcej (art. 29 ust. 6), w celu uniknięcia znacznego zwiększenia jego obciążeń finansowych, a w konsekwencji niewypłacalności. Przepisy normujące spłacanie kredytu w walucie obcej mają zastosowanie zarówno kiedy konsument jest rezydentem Rzeczypospolitej Polskiej, jak i kiedy waluta polska jest walutą obcą dla konsumenta z innego kraju członkowskiego.

Art. 29 ust. 5 w zw. ust. 4 oraz ust. 3 zdanie 2 zakazują kredytodawcy pobierania opłat z tytułu ustalenia (nowej) zmiany stopy procentowej, a także opłat za udzielenia wyjaśnień co do postanowień umowy, umożliwiając bezobciążeniowe wyjaśnienie wątpliwości konsumenta.



Reasumując problematykę ustalenia oprocentowania, należy odwołać się do wieloletniej praktyki i orzecznictwa. Wielokrotnie zajmował się tym Sąd Najwyższy, formułując w tym zakresie stosowne dyrektywy. Analiza treści ww. orzeczeń sądów (por. wyrok SN z dnia 4 listopada 2011 r., sygn. I CSK 46/11; wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2002 r., II CKN 933/99; uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 6 marca 1992 r., III CZP 141/91) prowadzi do wniosku, że konieczne jest, aby postanowienie wskazujące na warunki zmiany oprocentowania m.in.:

1. nie miało charakteru blankietowego;
2. określało konkretne okoliczności, od jakich zmiana ta jest uzależniona (nie mogą być wskazane ogólnikowo);
3. wskazywało na relację między zmianą tych okoliczności/czynników a rozmiarem zmiany stopy oprocentowania kredytu, określając precyzyjnie wpływ zmiany wskazanych okoliczności na zmianę stopy procentowej, a więc kierunek, skalę, proporcję tych zmian.

Bogate orzecznictwo w tej sprawie uzupełnione zostało również wytycznymi, jakie do banków skierował w swoim wystąpieniu z dnia 30 listopada 2005 r. Narodowy Bank Polski wraz z Generalnym Inspektorem Nadzoru Bankowego (NB-BPN-I-AK-077-13-2-753/05), w którym podsumowane zostało dotychczasowe orzecznictwo SN w tym zakresie. W treści tego pisma wskazano m.in., że:

- 1) postanowienie umowy kredytu bankowego, w której przyjęto, że kredytodawca jest uprawniony do zmiany stawek oprocentowania, jest bezskuteczne, jeżeli w umowie nie określono jednocześnie konkretnych okoliczności, od jakich zmiana ta jest uzależniona;
- 2) okoliczności, od zaistnienia których ma być uzależniona zmiana wysokości oprocentowania kredytu, powinny być tak skonkretyzowane, aby w przyszłości mogła być dokonana należyta ocena, czy rzeczywiście one wystąpiły;
- 3) określenie kryteriów zmiany stopy oprocentowania kredytu powinno pozwalać na skontrolowanie przez sąd dokonanych przez bank zmian stawek odsetkowych w razie zakwestionowania tych zmian przez klienta;
- 4) szczegółowe określenie uwarunkowań faktycznych zmian wysokości oprocentowania stwarza kredytobiorcy możliwość dokonania wyliczeń co do celowości i opłacalności zaciągnięcia kredytu (...).

Kwestie te w ostatnim czasie były przedmiotem istotnych poglądów w sprawie wydawanych przez Prezesa UOKiK i stanowią istotny element działań orzeczniczych podejmowanych przez Prezesa UOKiK. Postanowienia dotyczące zmiany oprocentowania są również przedmiotem wpisów w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Art. 30 projektu ustawy zabezpiecza interesy konsumenta, w przypadku kredytu hipotecznego w walucie obcej, przez wprowadzenie możliwości spłaty raty kapitałowo-odsetkowej w tej walucie. Interes konsumenta jest chroniony również przez zapewnienie możliwości wcześniejszej spłaty kredytu oraz zakaz uzależniania dokonywania spłat zarówno rat kredytu, jak i całości lub części kredytu od obowiązku poniesienia dodatkowych kosztów czy też spełnienia innych warunków (art. 30 ust 2 i 3). W przypadku kredytów hipotecznych, których oprocentowanie oparte jest na stopie referencyjnej, zmiany stopy referencyjnej zostaną przekazane konsumentowi najpóźniej wraz z nowym harmonogramem spłat, zgodnie z określonym w tej umowie sposobem przekazywania informacji (art. 31 ust. 1). Na kredytodawcę zostały nałożone obowiązki o udzielaniu konsumentowi informacji, z odpowiednim wyprzedzeniem, o przebiegu procedury aukcyjnej na rynkach kapitałowych, oraz o jej wpływie na wysokość stopy oprocentowania kredytu (art. 31 ust. 2).

Powyższe przepisy stanowią realizację motywu nr 53 implementowanej dyrektywy, w postaci wykreowania możliwości brania pod uwagę przez konsumentów założeń procentowych poszczególnych produktów, a także możliwości zmiany przez kredytodawców ponoszonych przez nich kosztów.

W sytuacji gdy umowa o kredyt hipoteczny dotyczy kredytu hipotecznego o zmiennym oprocentowaniu, zgodnie z projektowanym art. 32 wskaźniki lub stopy referencyjne wykorzystywane do obliczania stopy oprocentowania powinny być jasne, dostępne, obiektywne i możliwe do zweryfikowania przez strony umowy. Warto wskazać, że organy nadzorujące mogą dokonywać takiej weryfikacji w ramach swoich kompetencji, tym bardziej że konsument będzie dysponował odpowiednimi wskaźnikami. Jednocześnie dane historyczne dotyczące tych wskaźników powinny być przechowywane przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta. Powyższe przepisy mają zabezpieczyć obie strony umowy, gdyż z jednej strony konsument będzie posiadał wszelkie niezbędne informacje w zakresie kosztów

związanych z zaciągniętym kredytem hipotecznym, z drugiej strony kredytodawca będzie miał pewność, że jego klient jest świadomy konsekwencji związanych z podpisaniem takiej umowy.

W art. 33–35 projektowanej ustawy zawarto rozwiązania, które mają zapewnić konsumentom możliwość restrukturyzacji zadłużenia w przypadku gdy konsument nie jest w stanie spłacać zobowiązań. Przewidziano również, że kredytodawca powinien umożliwić restrukturyzację zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej konsumenta. Restrukturyzacja będzie dokonywana przez: zaoferowanie konsumentowi możliwości czasowego zawieszenia spłaty kredytu hipotecznego; zmianę wysokości rat kapitałowo-odsetkowych kredytu hipotecznego; wydłużenie okresu kredytowania; inne działania umożliwiające spłatę zobowiązania. Przepisy te mają na celu zabezpieczenie interesów konsumentów w taki sposób, aby w przypadku ewentualnych trudności z uregulowaniem zobowiązań egzekucja z nieruchomości była rozwiązaniem ostatecznym.

Z uwagi na szczególny reżim odpowiedzialności i konsekwencji, których przyczyną jest niemożność spłaty, kredytodawca udziela wyjaśnień co do odmowy uwzględnienia wniosku o restrukturyzację (art. 34). Art. 35 ust. 1 projektu ustawy stanowi o kolejnym środku restrukturyzacyjnym, jakim jest sprzedaż zabezpieczonej rzeczowo nieruchomości. W razie konieczności zastosowania tego ostatecznego instrumentu, wprowadzone zostało rozwiązanie, które pozwoli na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej sprzedanej nieruchomości oraz ratałną spłatę pozostałego zadłużenia, w przypadku gdy środki ze sprzedaży nieruchomości nie wystarczą na spłatę kredytu (art. 35 ust. 2). Jednocześnie kredytodawca może żądać ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności pozostałej do spłaty. Jest to rozwiązanie wzorowane na art. 93 ustawy – Prawo bankowe, które obecnie funkcjonuje w polskim systemie prawnym.

Art. 36 projektu ustawy ustanawia maksymalną kwotę, jaką może ponieść konsument z tytułu zaległości, obliczanej z perspektywy odsetek maksymalnych. Jednocześnie w art. 37 projektowanej ustawy zawarto zasady (terminy) wypowiedzenia umowy o kredyt hipoteczny w przypadku niedotrzymania warunków umowy przez konsumenta, w szczególności zagrożenia upadłością. Warto jednak wskazać, iż przed wypowiedzeniem umowy kredytu hipotecznego kredytodawca powinien zastosować

opisany powyżej proces restrukturyzacji. Wypowiedzenie umowy nie będzie mogło nastąpić w okresie restrukturyzacji zadłużenia, chyba że konsument nie będzie realizował należycie tej restrukturyzacji (art. 37 ust.3).

## **2.5. Rozdział 5**

### **Splata kredytu hipotecznego przed terminem**

Projektowana ustawa, w art. 38–41, zawiera regulacje, które umożliwiają dokonanie spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przez konsumenta w każdym czasie. Konsument będzie mógł złożyć wniosek do kredytodawcy z prośbą o informacje, jakie ewentualne koszty będzie zobowiązany ponieść w związku ze wcześniejszą spłatą. Jednocześnie warto wskazać, że ustanowienie regulacji dotyczącej przedterminowej spłaty zabezpiecza konsumenta przed pozaodsetkowymi zarówno fakultatywnymi, jak i obligatoryjnymi kosztami kredytu. Ponadto przewidziano przepis umożliwiający konsumentowi uzyskanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu w rozsądnym terminie (7 dni), a także uniezależniając możliwość spłaty od braku dostępu do stosownych informacji, będących w posiadaniu kredytodawcy (art. 38).

Projektowany art. 39 określa, iż w przypadku spłaty całości kredytu hipotecznego przed terminem całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu hipotecznego przypadające na okres, o który skrócono obowiązywanie tej umowy, chociażby konsument poniósł je przed spłatą. Przepis ten ma za zadanie ochronę konsumenta, tak aby nie musiał ponosić odpowiednich kosztów, które przypadają na okres umowy, przed którym kredyt został spłacony. Brak takiej regulacji mógłby doprowadzić do sytuacji, w której konsument, mimo iż dokonał stosownej spłaty kredytu przed terminem ponosiłby koszty obowiązywania tej umowy.

W art. 40 ust. 1 uregulowano kwestię rekompensaty z tytułu wcześniejszej spłaty. Z kolei w ust. 2 i 3 ww. artykułu projektu ustawy uregulowano zagadnienia związane ze spłatą kredytu hipotecznego oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. W opinii projektodawców regulacja problematyki związanej z wcześniejszą spłatą tego rodzaju kredytów (przed umownym terminem) jest konieczna. Obecnie bowiem praktyka rynkowa w tym zakresie wiąże się często z dodatkowymi opłatami, ponoszonymi przez klientów. Zasadne zatem wydaje się wprowadzenie szczegółowych regulacji, które będą chroniły interesy konsumentów.

Warto podkreślić, iż zasady dotyczące rekompensaty zostały ustalone odrębnie dla kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową i odrębnie w przypadku kredytu hipotecznego, w którym oprocentowanie stałą stopą procentową obowiązuje w danym okresie.

Zgodnie z projektowanymi przepisami, mając na uwadze długoterminowy charakter kredytów hipotecznych, przyjęto, że sprawiedliwa i obiektywna rekompensata za spłatę kredytu ze zmienną stopą procentową przed terminem (w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy) nie może przekraczać wysokości odsetek, które byłyby naliczone od spłaconej przed terminem całości lub części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty, a w żadnym razie nie może być wyższa niż 3% spłaconej kwoty kredytu (art. 40 ust. 3). Natomiast jeżeli do zakończenia umowy kredytu hipotecznego zgodnie z terminem wskazanym w umowie pozostało mniej niż rok, wysokość naliczonych odsetek nie może być wyższa niż odsetki przypadające za okres pozostały do zakończenia umowy. O wysokości odsetek stanowi zaś dzień spłaty (art. 40 ust. 4).

Równocześnie w art. 40 ust. 7 projektu zastrzeżono, że rekompensata w żadnym razie nie może przewyższać bezpośrednich kosztów kredytodawcy związanych z przedterminową spłatą. Należy wskazać, że powyższe dookreślenie chroni konsumentów przed korelacją wysokości opłat i rekompensaty w stosunku do rzeczywiście ponoszonych przez banki kosztów.

Dodatkowo, dla kredytów oprocentowanych stałą stopą przewidziano wyłączenie stosowania przepisów Kodeksu cywilnego określających wysokość maksymalnych odsetek kapitałowych, co wynika z istoty stałego oprocentowania, które zostało ustalone na uzgodnionym stałym poziomie w danym okresie obowiązywania umowy kredytowej. Kredytodawca obowiązany jest przestrzegać ww. przepisów w momencie ustalania i zawierania umowy o kredyt oprocentowany stałą stopą (projektowany art. 41). W szczególności należy mieć tu na uwadze art. 40 ust. 6 projektu, w ramach którego kredytodawca może pobierać rekompensatę w okresie obowiązywania stałej stopy.

## **2.6. Rozdział 6**

### **Odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny przez konsumenta**

Projektowana ustawa przewiduje regulacje dotyczące odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny przez konsumenta. Regulacje zawarte w projekcie ustawy są analogiczne do

rozwiązań przyjętych na gruncie ustawy o kredycie konsumenckim. Przysługujące konsumentowi prawo do odstąpienia od umowy o kredyt konsumencki jest instytucją łączącą w sobie cechy odstąpienia ustawowego z elementami charakterystycznymi dla odstąpienia umownego, bowiem przyczyna odstąpienia nie ma znaczenia dla możliwości wykonania tego uprawnienia, jakkolwiek celem, który niesie za sobą przedmiotowa regulacja, jest możliwość reasumpcji podjętej decyzji o zadłużeniu.

W art. 42 ust. 1 przewidziano, że konsument ma prawo, bez podania przyczyny, do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny w terminie czternastu dni od dnia zawarcia tej umowy. Warto podkreślić, iż w ust. 2 art. 42 uregulowano kwestie, gdy umowa o kredyt hipoteczny nie zawiera wszystkich elementów wskazanych w art. 29 ust. 1 i 3. Wówczas termin czternastu dni liczony jest o momencie dostarczenia wszystkich elementów wymaganych na podstawie powyższego przepisu. Konsument może złożyć stosowne oświadczenie o odstąpieniu od umowy pod wskazanym przez kredytodawcę, pośrednika kredytowego lub agenta adresem lub nadać je u operatora pocztowego listem poleconym (art. 42 ust. 3 i 4).

Zgodnie z art. 43 kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani przekazać konsumentowi na trwałym nośniku wzór oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Konsument nie będzie ponosił kosztów związanych z odstąpieniem od umowy o kredyt hipoteczny, z wyjątkiem odsetek za okres od dnia wypłaty kredytu do dnia spłaty kredytu (art. 44 ust. 1). W art. 44 ust. 2 projektu konsument został zobligowany do zwrotu świadczenia. Dniem spłaty kredytu hipotecznego będzie przekazanie środków pieniężnych kredytodawcy. Natomiast odstąpienie od umowy przez konsumenta nie będzie stanowiło podstaw prawnych do dochodzenia roszczeń od organów administracji przez kredytodawcę (art. 44 ust. 4).

Ponadto przewidziano, że do trybu odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny zawartej na odległość lub poza lokalem przedsiębiorstwa stosuje się przepisy określone w tym rozdziale (art. 45). Z uwagi na powiązania prawne i skutkowe, zasadne jest w przypadku odstąpienia przez konsumenta od umowy o kredyt hipoteczny terminować umowy o usługi dodatkowe (art. 46).

## **2.7. Rozdział 7**

### **Wymogi dla pośredników kredytu hipotecznego, agentów oraz personelu**

W rozdziale 7 określono wymogi dotyczące pośredników kredytu hipotecznego, agentów oraz personelu kredytodawców. Projekt ustawy w art. 47 przewiduje, że działalność polegająca na świadczeniu usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego będzie wykonywana wyłącznie przez pośredników kredytu hipotecznego oraz ich agentów. Powyższe rozwiązania są zgodne z dyrektywą, która wymaga, aby pośrednicy przed rozpoczęciem wykonywania działalności pośrednictwa w zakresie kredytów hipotecznych podlegali procedurze dopuszczenia przez właściwy organ swojego państwa członkowskiego do pochodzenia (art. 29 ust. 1). Projekt ustawy dopuszcza możliwość wykonywania działalności pośrednictwa przez agentów, zgodnie z przepisem art. 31 ust. 1 dyrektywy, która przewiduje, że „państwa członkowskie mogą postanowić o zezwoleniu na to, by pośrednik kredytowy wyznaczał wyznaczonych przedstawicieli”. Biorąc pod uwagę uwarunkowania krajowe, zasadne jest posługiwanie się określeniem „agent” w odniesieniu do sformułowania „wyznaczony przedstawiciel”.

Projekt ustawy przewiduje szereg wymogów dotyczących kompetencji i reputacji pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów. Biorąc pod uwagę, iż kredyt hipoteczny to często bardzo poważne zobowiązanie dla konsumenta, wydaje się, iż konieczne jest wprowadzenie przepisów regulujących szczegółowo działalność pośredników kredytu hipotecznego świadczących usługi pośrednictwa w zakresie tego rodzaju kredytów. Konsument musi mieć pewność, iż działania takiego pośrednika są w pełni transparentne i kompetentne. Powyższe ma na celu zapewnienie na przyszłość odpowiedzialnego i wiarygodnego rynku oraz przywrócenie zaufania konsumentów do instytucji pośrednictwa. Urzeczywistnieniem takich gwarancji jest wprowadzenie reglamentacji działalności gospodarczej w postaci zezwoleń, wydawanych przez Komisję Nadzoru Finansowego, immanentnie związanych z wpisem do rejestru pośredników (art. 48 projektu ustawy).

Zgodnie z art. 49 projektu ustawy pośrednik będący osobą fizyczną posiada pełną zdolność do czynności prawnych, nie jest prawomocnie skazany za określone w projekcie ustawy przestępstwa (wymóg reputacji), posiada co najmniej wykształcenie średnie, zdał egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego obejmujący wiedzę ze wskazanego w projekcie ustawy zakresu albo posiada wykształcenie wyższe o profilu

ekonomicznym lub prawniczym oraz tytuł magistra (wymóg odpowiedniej wiedzy i kompetencji), a także zawarł umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego lub umowę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności w związku z wykonywaniem tej działalności (wymóg ubezpieczenia). W art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d projektu ustawy określono zakres tematów egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego. Zakres ten jest zgodny z zakresem określonym w załączniku III dyrektywy. W art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. b projektu ustawy określono, że zezwolenie na wykonywanie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego może uzyskać osoba, która nie została skazana prawomocnie za określone przestępstwa popełnione umyślnie. Projektowany przepis jest zgodny z art. 29 ust. 2 lit. b dyrektywy, która stanowi, że „osoba fizyczna prowadząca działalność jako pośrednik kredytowy, członkowie zarządu osoby prawnej prowadzącej działalność jako pośrednik kredytowy oraz osoby fizyczne wykonujące podobne zadania w strukturach pośrednika kredytowego, który jest osobą prawną, ale nie ma zarządu, cieszy się nieposzlakowaną opinią. Warunkiem minimalnym jest fakt niebycia notowanym w zapisach policyjnych lub wszelkich innych odpowiednikach krajowych w związku z poważnymi przestępstwami przeciwko mieniu lub innymi przestępstwami związanymi z działalnością finansową; nie ciąży na nich również uprzednie orzeczenia o upadłości, chyba że zostali oczyszczeni z zarzutów zgodnie z prawem krajowym”.

Natomiast w przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego jest osobą prawną, wszyscy członkowie zarządu podlegają wymogom dotyczącym zdolności do czynności prawnych, niekaralności, średniego wykształcenia, zdania egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego albo posiadania wykształcenia wyższego. Z uwagi na styczność personelu osób prawnych albo osób fizycznych z instrumentami kredytowego rynku hipotecznego, zastosowanie znajdą wobec nich wymogi dotyczące niekaralności, takie same jak te stosowane wobec pośredników. Analogicznie jak w przypadku osoby fizycznej, pośrednik będący osobą prawną musi zawrzeć umowę odpowiedzialności cywilnej lub posiadać gwarancję bankową lub ubezpieczeniową. Analogiczne wymogi jak w poprzednich przypadkach zastosowano również do spółek nieposiadających osobowości prawnej.



Działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego nadzoruje Komisja Nadzoru Finansowego, wydając w oparciu o dostarczone oświadczenia i zaświadczenia wymienione w art. 50 i art. 55 zezwolenia (decyzje administracyjne). W projekcie ustawy określono także wymogi dla pośredników będących spółkami nieposiadającymi osobowości prawnej (np. spółka komandytowa, spółka jawna). Dodatkowo zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa może być wydane, jeżeli nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy oraz osób pełniących funkcje zarządcze przedsiębiorcy oraz nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe (art. 50 ust. 2, a także w stosunku do agentów art. 55 ust. 3).

W związku z wprowadzeniem w projekcie ustawy wymogu zdania egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego w art. 52 przewidziano utworzenie Komisji Egzaminacyjnej dla pośredników kredytu hipotecznego. Szczegółowy regulamin działania Komisji oraz tryb i sposób przeprowadzenia egzaminu, a także wysokość opłaty egzaminacyjnej (jak i wynagrodzenia egzaminatorów), określi rozporządzenie wydane przez ministra właściwego do spraw instytucji finansowych. W kontekście powyższego aktu wykonawczego należy wskazać, że na poziomie ustawowym zostały unormowane najważniejsze kwestie dotyczące istoty weryfikacji wiedzy, czyli ustalania wyników egzaminu, archiwizacji dokumentów, procedury egzaminacyjnej, procedury odwoławczej.

Ustawowe wymogi dla pośredników kredytu hipotecznego są zgodne z art. 29 ust. 2 dyrektywy, która stanowi, że osoby fizyczne prowadzące działalność jako pośrednik kredytowy, członkowie zarządu osoby prawnej prowadzącej działalność jako pośrednik kredytowy oraz osoby fizyczne świadczące usługi pośrednictwa w strukturach pośrednika kredytowego, który jest osobą prawną, ale nie ma zarządu, cieszą się nieposzlakowaną opinią (wymóg reputacji). Ponadto dyrektywa wymaga, aby osoby te miały odpowiedni poziom wiedzy i kompetencji w odniesieniu do umów o kredyt (minimalny poziom wiedzy został określony w załączniku III do dyrektywy).

Z uwagi na dopuszczenie do wykonywania działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego również agentów, podlegających pośrednikom kredytu hipotecznego, w art. 53 projektu ustawy wskazano wymogi dla agentów, dotyczące reputacji, odpowiedniej wiedzy i kompetencji. Wymogi te są tożsame z wymogami dla pośredników kredytu hipotecznego, z tą różnicą, że egzamin (wraz ze szkoleniem) dla

osoby zamierzającej świadczyć usługi pośrednictwa organizuje pośrednik kredytu hipotecznego, z którym osoba ta zamierza współpracować. Zgodnie z art. 31 ust. 2 dyrektywy wyznaczeni przedstawiciele (tj. agenci w rozumieniu projektu) muszą spełniać wymogi określone dla pośredników kredytu hipotecznego. Jednocześnie załącznik III dyrektywy stanowi, że państwa członkowskie mogą zróżnicować poziomy i rodzaje wymogów mających zastosowanie do personelu kredytodawców, personelu pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli oraz osób zarządzających pośrednikami kredytowymi lub wyznaczonymi przedstawicielami. Mając powyższe na uwadze, zasadne jest, aby agenci byli zobowiązani do zdania egzaminu organizowanego przez pośrednika kredytu hipotecznego, nie zaś przez Komisję Egzaminacyjną dla Pośredników Kredytu Hipotecznego.

Przyjęte rozwiązania są zbliżone do regulacji obowiązujących w ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym z uwagi na zbliżony charakter regulacji zawartych w dyrektywie 2014/17/UE do regulacji zawartych w dyrektywie 2002/92/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 9 grudnia 2002 r. w sprawie pośrednictwa ubezpieczeniowego (zastąpionej dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/97 z dnia 20 stycznia 2016 r. w sprawie dystrybucji ubezpieczeń).

Przepis art. 54 projektu zawiera regulacje dotyczące zabezpieczenia finansowego wykonywanej działalności przez pośrednika kredytu hipotecznego. Na podstawie tej regulacji pośrednik kredytu hipotecznego jest obowiązany zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaną działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego lub umowę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności. Odnośne ubezpieczenie powinno obejmować również szkody wyrządzone przez agenta danego pośrednika kredytu hipotecznego. Powyższe regulacje stanowią umocnienie pozycji procesowej konsumenta w razie dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Przedmiotowy obowiązek wynika z przepisów art. 29 ust. 2 lit. a dyrektywy 2014/17/UE, na podstawie którego pośrednicy kredytowi są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności na terytoriach, na których oferują oni swoje usługi, lub są w posiadaniu innej porównywalnej gwarancji na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności

zawodowej. Porównywalna gwarancja będzie zawierana w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

W art. 54 ust. 3 projektu ustawy została zawarta delegacja ustawowa skierowana do ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do określenia, w drodze rozporządzenia, szczegółowego zakresu przedmiotowego ubezpieczenia, terminu powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalnej sumy gwarancyjnej. Wspomniana minimalna suma gwarancyjna zostanie określona na poziomie wskazanym w przepisach rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) nr 1125/2014 z dnia 19 września 2014 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania działalności lub porównywalnej gwarancji, dawanej przez pośredników kredytowych.

Art. 55 projektu stanowi o formalnoprawnym trybie uzyskania zezwolenia (decyzja administracyjna) przez agenta, w razie spełnienia następujących przesłanek: dostarczenie właściwego wniosku, oświadczeń, zaświadczeń, w tym zaświadczenia z Krajowego Rejestru Karnego. Jednocześnie w projektowanej ustawie przewidziano regulacje, które umożliwiają dopuszczenie do wykonywania działalności powiązanych pośredników kredytu hipotecznego. W takim przypadku wszelkich czynności formalnych, jak monitorowanie spełniania przez nich niezbędnych warunków (art. 49 oraz właściwe przepisy), czy złożenia wniosku do Komisji Nadzoru Finansowego o dokonanie wpisu, dokonywać będzie wyłącznie kredytodawca, z którym pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązany (art. 56 projektu). Taka możliwość została wyrażona w art. 30 ust. 1 dyrektywy. Pośrednik ten musi jednak spełnić określone w projekcie ustawy przesłanki.

Na kredytodawcę został nałożony obowiązek cyklicznych szkoleń (co najmniej raz na 3 lata) oraz systematycznej weryfikacji spełniania obowiązków przez współpracujących z nim pośredników. Zgodnie z art. 57 projektu ustawy kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent jest obowiązany zapewnić, że każda osoba wchodząca w skład jego personelu odbyła szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia z zakresu egzaminu dla osób zamierzających wykonywać działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego.

Art. 58 projektu ustawy przewiduje zaś obowiązek cyklicznych szkoleń z zakresu zagadnień dotyczących opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt hipoteczny, a także świadczenia usług pośrednictwa w zakresie kredytu hipotecznego lub świadczenia usług doradczych.

W świetle art. 9 ust. 1 dyrektywy państwa członkowskie zapewniają, aby kredytodawcy, pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele wymagali od swojego personelu posiadania i aktualizowania odpowiedniego poziomu wiedzy i kompetencji w zakresie opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt, a także świadczenia usług pośrednictwa kredytowego lub usług doradczych. Wymogi te zostały podobnie jak w przypadku pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli określone w załączniku III dyrektywy. Motywem towarzyszącym powyższym regulacjom poszerzania kompetencji personelu jest próba stworzenia stabilnego, profesjonalnego rynku z kadrami, która operuje aktualną wiedzą, co prowadzi do świadomości pośredników o podejmowanym ryzyku, a także stworzenia w miarę jednolitego wskaźnika należytej staranności. Dlatego też również Komisja Nadzoru Finansowego, zgodnie z art. 59 projektu, współpracuje z odpowiednimi organami nadzorczymi innych państw członkowskich.

## **2.8. Rozdział 8**

### **Rejestr pośredników kredytowych**

W rozdziale 8 zostały uregulowane kwestie związane z prowadzeniem rejestru pośredników kredytu hipotecznego i pośredników kredytu konsumenckiego. W art. 60 projektu ustawy przewidziano, że podmiotem prowadzącym rejestr jest Komisja Nadzoru Finansowego. Rejestr jest prowadzony w systemie teleinformatycznym i udostępniany na urzędowej stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego. W projekcie ustawy zawarto wykaz danych, jakie należy umieścić w rejestrze w odniesieniu do osób fizycznych oraz w przedsiębiorców niebędących osobami fizycznymi. Powyższe przepisy stanowią implementację art. 29 ust. 4 dyrektywy, która wskazuje na obowiązek ustanowienia rejestru pośredników kredytowych.

Zgodnie z art. 31 ust. 4 dyrektywy państwa członkowskie które zdecydują się na umożliwienie pośrednikom kredytowym wyznaczania, wyznaczonych przedstawicieli ustanawiają rejestr publiczny. Wyznaczonych przedstawicieli rejestruje się w rejestrze publicznym w państwie członkowskim, w którym mają siedzibę. Z uwagi na fakt, że

agent może działać wyłącznie na rzecz jednego pośrednika kredytu hipotecznego, w projekcie ustawy zaproponowano, aby dane agenta były wpisywane do rejestru pośredników kredytu hipotecznego w miejscu, w którym znajdują się dane pośrednika kredytu hipotecznego, na rzecz którego agent działa.

Przyjęcie jednego rejestru pośredników jest umotywowane prawnie, ekonomicznie. Dualizm instytucji zarządzających, bardzo zbliżonymi zadaniowo, kategoriami przedsiębiorców funkcjonujących na rynku kredytowym nie byłby spójny systemowo. Nieprofesjonalni uczestnicy rynku finansowego prawdopodobnie mieliby trudność z rozróżnieniem pojęć: pośrednik kredytowy oraz pośrednik kredytu hipotecznego.

Wydaje się również że Komisja Nadzoru Finansowego, jako organ właściwy ds. nadzoru mikroostrożnościowego może w ramach swoich kompetencji, przy wykorzystaniu zasady proporcjonalności pełnić funkcję organu rejestrowego, który w szczególnych sytuacjach dysponuje narzędziami do rzetelnej analizy finansowej i możliwością wydawania zaleceń (co też znajduje swoje uzasadnienie w ramach motywu nr 69 dyrektywy). Wspólne powiązanie wielu podmiotów w ramach jednego rejestru, który prowadzony jest przez jeden organ stwarza dodatkowe możliwości co do wytworzenia pełniejszego obrazu rynku i pełniejszego spojrzenia na politykę makroostrożnościową. Prokonsumencki charakter może zostać zapewniony przez wcześniejsze interwencje, nie wyłączając współpracy z właściwymi instytucjami w toku postępowań dotyczących konkretnych naruszeń, w tym popełnienia przestępstw.

W art. 61 projektu kompleksowo uregulowano sferę informacji, jakie musi zawierać rejestr pośredników kredytowych obejmujący pośredników, którzy zamierzają prowadzić działalność gospodarczą na rynku kredytu hipotecznego. Odpowiednie uregulowania zostaną także wprowadzone w ustawie o kredycie konsumenckim. W art. 62 projektu ustawy przewidziano obowiązek informowania Komisji Nadzoru Finansowego o każdej zmianie danych objętych rejestrem. Zawarto również regulacje dotyczące wykreślenia wpisu w rejestrze, w przypadku cofnięcia zezwolenia dla pośrednika kredytu hipotecznego.

Warto wskazać, że zezwolenie po spełnieniu określonych przesłanek implikuje rejestrację podmiotu. Wprowadzenie rejestru ma na celu usystematyzowanie wydawanych przez Komisję Nadzoru Finansowego zaleceń, a także ulepszenie możliwości weryfikacji danych dotyczących wpisanych pośredników kredytowych,

w celu lepszego zarządzania informacją. Ponadto spójny system pozwoli konsumentom jednoznacznie odróżnić legalnych uczestników rynku od podmiotów niespełniających wymogów ustawy, w szczególności że wykreślenie z rejestru jest immanentnie związane z utratą zezwolenia oraz że powinno następować niezwłocznie (art. 63 projektu).

Zgodnie z art. 64 projektu ustawy Komisja Nadzoru Finansowego przekazuje informacje o wykreśleniu pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta z rejestru właściwemu organowi prowadzącemu rejestr pośredników kredytu hipotecznego (w państwie członkowskim, w którym pośrednik kredytu hipotecznego lub agent wykonuje działalność) niezwłocznie, nie później niż w ciągu 14 dni.

## **2.9. Rozdział 9**

### **Swoboda przedsiębiorczości i świadczenia usług pośrednictwa kredytu hipotecznego**

Rozdział 9 projektu ustawy zawiera przepisy dotyczące wykonywania działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach swobody świadczenia usług lub swobody przedsiębiorczości. W art. 65 projektu ustawy uregulowano kwestię zawiadomienia o zamiarze prowadzenia działalności przez pośrednika kredytu hipotecznego i agenta, za pośrednictwem oddziału lub przez działalność transgraniczną, w celu zapewnienia zgodnie z TFUE swobodnego rynku wewnętrznego, a w dalszej konsekwencji zwiększenie liczby dostępnych ofert wraz ze wzmocnieniem konkurencyjności.

Art. 66 projektu ustawy określa zasady wykonywania działalności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez pośredników kredytu hipotecznego mających siedzibę lub miejsce zamieszkania w innym państwie członkowskim. Powyższe przepisy implementują art. 32 ust. 3 dyrektywy. Ponadto, zgodnie z art. 66 ust. 3 projektu ustawy przed rozpoczęciem działalności na terytorium RP przez pośrednika kredytu hipotecznego, o której mowa w ust. 1 ww. artykułu, Komisja Nadzoru Finansowego w ciągu dwóch miesięcy od dnia otrzymania informacji, o których mowa w ust. 2 ww. artykułu, przekazuje zainteresowanemu pośrednikowi informacje dotyczące dodatkowych warunków prowadzenia działalności pośrednictwa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Powyższy przepis implementuje art. 32 ust. 4 dyrektywy. Właściwe poinformowanie pośredników transgranicznych oraz ujednoczenie wymagań co do posiadanej wiedzy,

zrównuje podmioty zagraniczne z podmiotami krajowymi w dostępie do rynku. Jednocześnie konieczne jest wskazanie, że wszelkie pozasądowe spory, w tym arbitraż mogą być rozwiązane z uwzględnieniem ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym.

## **2.10. Rozdział 10**

### **Nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami**

Rozdział 10 określa zasady sprawowania nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego oraz agentami. Zgodnie z projektowanym art. 67 działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego będzie podlegać nadzorowi sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego. W ww. artykule uregulowano m.in. sankcje, jakie organ nadzorczy może nakładać na pośredników kredytu hipotecznego i agentów. Ponadto przewidziano, że decyzje administracyjne w sprawie cofnięcia bądź ograniczenia zezwolenia na prowadzenia działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego oraz w przypadku zawieszenia członka zarządu są wykonalne natychmiast. Wydaje się, że konieczne jest zastosowanie rygoru natychmiastowej wykonalności co do decyzji Komisji Nadzoru Finansowego, ze względu na ochronę interesu konsumentów, a także interes kredytodawcy w razie zawieszenia członka zarządu.

Wymogi nadzorcze i ostrożnościowe są sprawowane przez organ o szerokim spectrum analitycznym, umożliwiającym właściwą ingerencję przez miękkie instrumenty jak zalecenia czy wyjaśnienia. W art. 67 ust. 4 projektu ustawy został określony katalog sankcji administracyjnych obejmujący:

- 1) nałożenie na osobę zarządzającą bezpośrednio odpowiedzialną za stwierdzone nieprawidłowości karę pieniężną do wysokości trzykrotnego miesięcznego wynagrodzenia;
- 2) nałożenie na podmiot karę pieniężną w wysokości do 500 000 złotych;
- 3) wystąpienie do podmiotu z wnioskiem o odwołanie osoby zarządzającej;
- 4) zawieszenie w czynnościach osobę zarządzającą;
- 5) cofnięcie zezwolenia albo wykreślenie z rejestru.

Powyższe sankcje, z uwagi na różny stopień dolegliwości stwarzają pełne pole odpowiedzialności tak pośrednika jak i kredytodawcy, zapewniając sprawowanie skutecznego nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Zaproponowane kwoty uwzględniają uśrednioną ekonomiczną wartość kredytów hipotecznych, zapewniając taki stopień dolegliwości dla pośrednika lub agenta, aby

działania niezgodne z prawem nie były przez nich realizowane z uwagi niską wysokość kary. Ponadto w art. 67 ust. 5–7 projektu, wskazano normy co do stopnia dolegliwości stosowanych środków oraz ich umocowania prawnego jako aktu władczego (decyzja administracyjna; rygor natychmiastowej wykonalności co do sankcji niepieniężnych). Należy wskazać, że w szczególności art. 67 ust. 10 i 11 projektu nakłada na organ stosujący sankcję, obowiązek przestrzegania zasady proporcjonalności (współmierności), gwarantując tym samym ochronę rynku kredytów hipotecznych, już w fazie decyzyjnej podmiotów prawa prywatnego.

W art. 68 projektowanej ustawy uregulowano kwestie dotyczące współpracy organu nadzorczego z instytucjami innych państw członkowskich (macierzystych albo goszczących) oraz zakresu udzielonych informacji wraz ze stopniem ich ochrony. Związane jest to z koniecznością wprowadzenia ujednoczonych standardów w państwach członkowskich w celu swobodnego prowadzenia działalności przez pośredników kredytowych na europejskim rynku wewnętrznym. Konieczna jest więc instytucjonalna współpraca.

Z powyższym korespondują unormowania art. 69 projektu, w ramach których Komisja Nadzoru Finansowego, podobnie jak w projektowanym art. 67 ust. 3, została wyposażona w kompetencje do kontroli i wydawania zaleceń, jednocześnie umożliwiając stosowanie sankcji z projektowanego art. 67 w razie beczynności pośrednika transgranicznego. W ramach art. 69 i 70, Komisja Nadzoru Finansowego może w razie beczynności organu nadzorczego innego państwa członkowskiego podejmować działania nadzorcze. Jednakże skorzystanie z takich kompetencji powinno być notyfikowane m.in. Komisji Europejskiej. Natomiast art. 71 projektu ustawy statuuje możliwość przeprowadzania czynności kontrolnych, w szczególności nakazuje udostępnienie osobie przeprowadzającej kontrolę stosowne pomieszczenia i dokumenty.

Odnosnie do powyższych postanowień istotne jest wskazanie, że autonomiczny charakter prawa polskiego jest chroniony, przy realizacji transgranicznego charakteru prawa Unii Europejskiej. Główną osią regulacji jest stworzenie ochronnego pola dla krajowego porządku prawnego w toku współpracy transgranicznej, uniezależniając krajowy organ nadzoru od innych, transgranicznych instytucji. Powyższe przepisy stanowią implementację art. 34 dyrektywy.



Art. 72 projektu pozostaje w ścisłej korelacji z rozdziałem 8, ponieważ wiąże się z rejestrem pośredników, a dokładniej z cofnięciem zezwolenia na działalność. Jednakże z uwagi na rozdzielność procedur – weryfikacji materialnej (zezwolenie), a następnie wpisu informatycznego i weryfikacji proceduralnej został unormowany w przedmiotowym rozdziale. Warto wskazać, że koszty nadzoru zostaną pokryte z wpłat pośredników, uwzględniając konieczność sprawowania skutecznego nadzoru. Jednocześnie zaprojektowano delegację ustawową dla Prezesa Rady Ministrów do wydania rozporządzenia, które będzie określać m.in. terminy uiszczania, wysokość i sposób obliczania tych wpłat (art. 73 ust. 3).

## **2.11. Rozdział 11**

### **Przepisy karne**

W projektowanym rozdziale 11 zawarto przepisy karne dotyczące: prowadzenia działalności w zakresie udzielania kredytów hipotecznych bez wymaganego zezwolenia, prowadzenia działalności jako pośrednik kredytu hipotecznego bez wymaganego zezwolenia oraz prowadzenia działalności polegającej na świadczeniu usług dodatkowych niezgodnie z przepisami projektu ustawy. Powyższe przepisy stanowią implementację art. 38 dyrektywy, która stanowi, że państwa członkowskie ustanawiają przepisy dotyczące sankcji mających zastosowanie w przypadku naruszenia przepisów prawa krajowego. Sankcje te są skuteczne, proporcjonalne i odstrasżające. Na marginesie można wskazać, że przewidziane sankcje, mają swoje uzasadnienie w próbie zapewnienia bezpieczeństwa w ramach rynku kredytu hipotecznego oraz przestrzegania postanowień informacyjnych przez kredytodawców, a także tworzenia wyspecjalizowanej grupy pośredników, przez rygorystyczne przestrzeganie obowiązków związanych z zezwoleniami i rejestracją.

Wydaje się, że kara grzywny w wysokości do 5 000 000 zł i kara pozbawienia wolności do lat 3 jest dolegliwa w stopniu wystarczającym. Wysokość tej sankcji wydaje się również proporcjonalna w stosunku do kar przewidywanych w ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim oraz ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe. Powyższy przepis stanowi ponadto *lex specialis* art. 171 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.

Ponadto penalizowane są działania, polegające na świadczeniu usług dodatkowych z naruszeniem przepisów art. 7 ust. 6, art. 9 ust. 1–3 i 5, 6, art. 10 ust. 1 pkt 13 i ust. 2 oraz art. 18 pkt 3 i 5, jak też prowadzenia działalności bez wymaganego zezwolenia.

## **2.12. Rozdział 12**

### **Zmiany w przepisach**

W rozdziale 12 zaprojektowano w szczególności zmiany w ustawie o kredycie konsumenckim. Zmiany są związane z implementowaniem dyrektywy 2014/17/UE, której głównym celem jest wdrożenie do porządku krajowego postanowień o kredycie hipotecznym. Konieczne jest wskazanie że przedmiotowa dyrektywa bazuje strukturalnie na dyrektywie 2008/48/WE, która to stanowi źródło zapisów wprowadzonych w ramach ustawy o kredycie konsumenckim. Rozszerzenie strefy ochronnej na rzecz konsumenta, w ramach kredytów hipotecznych, wiąże się z przeniesieniem ciężaru regulacji z ustawy o kredycie konsumenckim (na rzecz bardziej rygorystycznych) do ustawy o kredycie hipotecznym.

Wprowadzane rozwiązania, jak wyodrębnienie prawne i uregulowanie działalności pośredników kredytu hipotecznego, wiąże się z koniecznością wdrożenia regulacji dotyczącej pośredników kredytu konsumenckiego. Taką koniecznością jest również wprowadzenie postanowień dotyczących rejestru pośredników kredytowych. Ma to zapobiec zbytniemu różnicowaniu sytuacji prawnej, a także niejasności, dualistycznych rozstrzygnięć. Powyższe uzasadnienie odnosi się także do obowiązków informacyjnych, których to wzmocnienie powinno być związane z ogólnie rozumianą osobą konsumenta, zarówno kredytu konsumenckiego jak i hipotecznego. Należy ponadto wskazać, że kwestie dotyczące bezpieczeństwa i weryfikacji kompetencji pośredników, w ramach obu ww. kredytów, będą skupiały się w kompetencjach jednego organu nadzorującego, stanowiąc argument za ujednoliconym porządkiem prawnym.

Powyższe spostrzeżenia znajdują się w motywie nr 18 dyrektywy 2014/17/UE, która rozgraniczając porządki prawne, wskazuje na konieczność zmiany przepisów dotyczących kredytu konsumenckiego.

#### **2.12.1. Zmiany w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych**

W projekcie ustawy przewidziano również zmianę ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych przewidującą możliwość dokonania rozliczenia zobowiązania

konsumenta wobec banku hipotecznego z tytułu zaciągniętego kredytu przez przedstawienie bankowi wyemitowanego hipotecznego listu zastawnego. Zmiany te uwzględniają szczególny charakter działalności prowadzonej przez banki hipoteczne uprawnione do emisji listów zastawnych i mogą w konsekwencji stanowić korzystną dla konsumenta alternatywę rozliczenia w związku z wcześniejszą spłatą kredytu. Przewidziano bowiem, że bank hipoteczny w tym przypadku nie może pobierać dodatkowo prowizji.

#### **2.12.2. Zmiany w ustawie o swobodzie działalności gospodarczej**

Z uwagi na fakt, że prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego będzie wymagało zezwolenia, konieczne jest dokonanie odpowiedniej nowelizacji przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej.

#### **2.12.3. Zmiany w ustawie o nadzorze nad rynkiem finansowym**

W związku z wprowadzeniem przepisów dotyczących nadzoru nad pośrednikami kredytowymi i ich agentami, proponuje się dodanie w art. 1 ust. 2 przepisu pkt 8 stanowiącego, iż Komisja Nadzoru Finansowego będzie sprawować nadzór nad tymi podmiotami. Powyższy przepis koresponduje z postanowieniami projektu ustawy o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego oraz rejestrze.

#### **2.12.4. Zmiany w ustawie o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie informacji gospodarczych**

Ze względu na wprowadzenie rozróżnienia na gruncie ustawowym kredytu konsumenckiego i kredytu hipotecznego oraz zmiany pojęcia kredytu konsumenckiego w ustawie szczególnej, zasadna jest zmiana przepisu definiującego, odsyłającego do ustawy o kredycie konsumenckim.

#### **2.12.5. Zmiany w ustawie o kredycie konsumenckim**

W związku z koniecznością implementacji do ustawy o kredycie konsumenckim postanowień art. 46 dyrektywy proponuje się dodać w art. 3 ust. 1a stanowiący, iż ustawa o kredycie konsumenckim będzie stosowana w przypadku umów o kredyt niezabezpieczony przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej w przypadku, jeżeli wartość tego kredytu będzie większa bądź równa 255 550 zł. Dodatkowo uchylony zostaje art. 1 pkt 3 z uwagi na unormowanie kwestii dotyczących obowiązków kredytodawcy przy udzielaniu kredytu hipotecznego na gruncie niniejszego projektu.

Proponuje się zmodyfikować przepis art. 4 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy w taki sposób, aby wyraźnie wskazywał że wyłączeniu podlegają jedynie umowy o świadczenie usług maklerskich zawierane z podmiotami, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. Proponuje się również usunąć art. 4 ust. 1 pkt 6 powyższej ustawy.

Warto podkreślić, iż przepis art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o kredycie konsumenckim w obecnym brzmieniu stanowi, że ustawy nie stosuje się do umów zawieranych z podmiotami, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. Obecne brzmienie tego przepisu, z uwagi na jego konstrukcję zawierającą odesłanie do przepisów wskazujących podmioty prowadzące działalność maklerską, a nie rodzaj działalności, może budzić wątpliwości co do tego, czy przedmiotem wyłączenia z zakresu zastosowania ustawy jest ogół umów zawieranych przez banki prowadzące działalność maklerską, czy jedynie umów dotyczących tego obszaru ich aktywności. W związku z powyższym wspomniany przepis powinien zostać doprecyzowany o wyraźne wskazanie, że wyłączeniu podlegają jedynie umowy o świadczenie usług maklerskich, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

Zmiana dotyczy także art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy o kredycie konsumenckim, który przewiduje wyłączenia postępowań mediacyjnych spod reżimu ustawy. Zasadna jest nowelizacja przez odesłanie ustawowe do ustawy z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, która stanowi fundamentalną materię w powyższych kwestiach.

Należy również zauważyć, że obecne brzmienie przepisu art. 4 ust. 1 pkt 6 ustawy o kredycie konsumenckim może powodować ryzyko wątpliwości interpretacyjnych (na które wskazała Komisja Europejska w uwagach zamieszczonych w bazie EU Pilot, sygn. 5103/13/SNCO), co do kategorii umów jakie podlegają wyłączeniu z zakresu zastosowania ustawy. Art. 4 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy nie precyzuje bowiem, o jakich przepisach szczególnych jest w nim mowa. Aktualnie brak jest przepisów szczególnych, w których wyłączono zastosowanie ustawy o kredycie konsumenckim. Z uwagi na powyższe, pozostawienie przepisu w brzmieniu aktualnym może prowadzić do wątpliwości podczas interpretowania przepisów i nieuzasadnionych wniosków co do braku obowiązywania przepisów o kredycie konsumenckim w stosunku do

poszczególnych rodzajów kredytu. Dlatego też zasadne wydaje się usunięcie przepisu art. 4 ust. 1 pkt 6 ustawy o kredycie konsumenckim. W przypadku przyjęcia w przyszłości przepisów dotyczących umów o kredyt na szczególnie preferencyjnych warunkach, co do których wyłączenie zastosowania przepisów ustawy o kredycie konsumenckim byłoby uzasadnione, takie wyłączenie powinno być zawarte w tychże przepisach szczególnych. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że przepisy dyrektywy 2008/48/WE nie obligują państw członkowskich do niestosowania przepisów o kredycie konsumenckim do kredytów na szczególnie preferencyjnych warunkach, lecz jedynie wyłączają takie kredyty z zakresu zastosowania dyrektywy. Państwa członkowskie dysponują więc pełną swobodą w zakresie uregulowania wspomnianej materii, stąd też usunięcie przepisu art. 4 ust. 1 pkt 6 będzie w pełni zgodne z dyrektywą 2008/48/WE, a jednocześnie wyeliminuje ryzyko związane z zastosowaniem klauzuli generalnej w przepisie wyłączającym zastosowanie ustawy do kredytów na szczególnie korzystnych warunkach. Przepis ten ma co do swojej istoty charakter odsyłający i nie jest niezbędnym elementem ustawy, ponieważ w przepisach szczególnych, które spełniałyby wymogi, o których mowa w art. 2 ust. 2 lit. 1 dyrektywy, powinno być każdorazowo zawarte stosowne wyłączenie zastosowania przepisów ustawy o kredycie konsumenckim. Opisana wyżej zmiana ma więc charakter porządkujący.

Proponuje się także uzupełnić przepis art. 5 pkt 6 lit. b ustawy o kredycie konsumenckim przez wyraźne wskazanie, że koszty usług dodatkowych obejmują w szczególności koszty ubezpieczeń, oraz że przepis dotyczy nie tylko kosztów, których poniesienie jest niezbędne „do uzyskania kredytu”, lecz również „do uzyskania go na oferowanych warunkach”.

Należy podkreślić, iż przepis art. 5 pkt 6 ww. ustawy nie zawiera wyraźnego odniesienia do składek z tytułu ubezpieczenia. O ile brak tego odniesienia nie wpływa na treść normy prawnej wynikającej z tego przepisu, ponieważ składki z tytułu ubezpieczenia będą uznawane za składnik całkowitego kosztu kredytu jeżeli zawarcie umowy ubezpieczenia będzie niezbędne do skorzystania z danej oferty kredytowej, to zawarcie takiej wzmianki w treści przepisu ma istotny walor informacyjny dla konsumentów. Takie odniesienie znajduje się bowiem w przepisie art. 3 lit. g dyrektywy 2008/48/WE. Na wspomniany problem zwróciła uwagę Komisja Europejska, wskazując, że ze względu na informacyjny charakter tej wzmianki, jej brak w polskim przepisie mógłby spowodować stwierdzenie, że przepis dyrektywy nie został w pełni

wdrożony. Z uwagi na powyższe oraz w celu zapobieżenia potencjalnym wątpliwościom interpretacyjnym mogącym zrodzić się na tle braku odniesienia do składek ubezpieczeniowych, zasadna jest stosowna modyfikacja przepisu ustawy. Analogicznie do powyższego, przepis nie odnosi się wprost do kosztów usług dodatkowych, których poniesienie wprawdzie nie jest niezbędne do zawarcia umowy, lecz jest niezbędne do zawarcia umowy na oferowanych warunkach (np. w zakresie marży o określonej wysokości).

W definicji całkowitej kwota kredytu zawartej w art. 5 pkt 7 ww. ustawy proponuje się doprecyzować, że chodzi nie tylko o sumę wszystkich środków udostępnionych na podstawie umowy o kredyt, lecz również o „maksymalną kwotę”. Ponadto proponuje się doprecyzować definicję przez wyraźne wskazanie, że mowa jest w niej o środkach „nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu”.

Zmiana ma charakter porządkujący i jest zgodna z dotychczasową praktyką stosowania ustawy oraz ma ścisły związek ze zmianą pkt 2 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim. W zakresie, w którym w sposób wyraźny stwierdza się, że całkowita kwota kredytu nie obejmuje skredytowanych środków, zmiana potwierdza dotychczasową praktykę i przeciwdziała interpretacjom przepisu umożliwiającym podawanie całkowitej kwoty kredytu powiększonej o kwotę kredytowanych kosztów (co prowadziło do przekazywania konsumentowi wprowadzających w błąd informacji o rzeczywistych kosztach kredytu).

Celem powyższych zmian jest zwiększenie ochrony konsumenta przez zapewnienie możliwości identyfikacji podmiotów prowadzących działalność pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich. Obecnie podmioty prowadzące działalność w zakresie pośrednictwa kredytów konsumenckich nie są objęte obowiązkiem rejestracji. Wobec sygnalizowanych przez Rzecznika Finansowego nieprawidłowości pojawiających się na rynku pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich należy podjąć stosowne działania legislacyjne. Na tym etapie zasadne jest zatem ustanowienie rejestru pośredników kredytowych, który będzie zawierał podstawowe informacje dotyczące podmiotów świadczących usługi pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich. W świetle proponowanych zmian, pośrednik kredytowy może podjąć wykonywanie działalności pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich po uzyskaniu wpisu do rejestru pośredników kredytowych. Proponuje się określenie,

w jakich formach może działać pośrednik kredytowy, tj. jako osoba fizyczna, osoba prawna albo spółka nieposiadająca osobowości prawnej. Zgodnie z proponowanymi zmianami za dzień rozpoczęcia działalności pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich uważa się dzień dokonania wpisu do rejestru. Projektowane przepisy określają, że rejestr pośredników kredytowych prowadzi Komisja Nadzoru Finansowego w systemie teleinformatycznym. Rejestr będzie udostępniany na urzędowej stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego. Określone zostały wymogi dotyczące wniosku o wpis do rejestru oraz termin w jakim Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu. W świetle proponowanych zmian wniosek o wpis do rejestru, a także wniosek o zmianę wpisu i wniosek o wykreślenie wpisu będzie podlegał opłacie. Nałożony został również obowiązek informowania Komisji Nadzoru Finansowego o każdej zmianie danych objętych rejestrem pośredników kredytowych. Ponadto Komisja Nadzoru Finansowego będzie miała możliwość odmowy wpisu do rejestru gdy wnioskodawca nie spełnia przesłanek ustawowych.

Należy uzupełnić art. 7 ust. 1 ww. ustawy, przez wyraźne doprecyzowanie, że przepis dotyczy danych liczbowych, w szczególności stopy oprocentowania. Jednocześnie należy także uzupełnić art. 7 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy przez wyraźne doprecyzowanie, że wraz z informacją o stopie oprocentowania należy podać także informację o tym, czy jest to stopa stała lub zmienna lub też zastosowanie mają obydwie te stopy.

Wymaga podkreślenia, iż przepis art. 4 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE stanowi, że wszelkie reklamy umów o kredyt podające stopę oprocentowania lub inne dane liczbowe odnoszące się do kosztów kredytu ponoszonych przez konsumenta powinny zawierać standardowe informacje określone w dalszej części tego przepisu. Przepis art. 7 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim, który stanowi wdrożenie przepisu dyrektywy, nie precyzuje, że mowa jest jedynie o reklamach, w których podawana jest stopa oprocentowania lub inne dane liczbowe. Może to rodzić ewentualne wątpliwości, odnośnie tego, czy zakresem zastosowania wspomnianego przepisu objęte są również reklamy dotyczące kosztów kredytu, lecz nie zawierające danych liczbowych (np. zawierające hasło „najniższa prowizja na rynku”). Wobec powyższego przepis należy uzupełnić o wyraźne stwierdzenie, że obejmuje on reklamy zawierające dane liczbowe odnoszące się do kosztów kredytu.

Ponadto przepis art. 4 ust. 2 lit. a dyrektywy 2008/48/WE w sposób wyraźny precyzuje, że wraz z informacją o wysokości stopy oprocentowania należy podać informację o tym, czy jest to stopa stała czy zmienna (lub obydwa rodzaje stóp oprocentowania). Przepis art. 7 ust. 1 pkt 1 nie zawiera takiego doprecyzowania, co może rodzić potencjalne wątpliwości (na które wskazała Komisja Europejska w uwagach zamieszczonych w bazie EU Pilot, sygn. 5103/13/SNCO), czy jego treść dotyczy również obowiązku podawania informacji o rodzaju stopy oprocentowania.

Proponuje się także, aby po art. 7 ustawy o kredycie konsumenckim dodać przepis stanowiący, że informacje, o których mowa w art. 7 (tj. obowiązkowe informacje podawane w reklamach kredytu konsumenckiego zawierających dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego) podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego. Celem dodatkowego wymogu jest więc zapewnienie, aby informacje wymagane w art. 7 były wyeksponowane co najmniej w takim samym stopniu jak te elementy reklamy, które spowodowały konieczność ich prezentacji. Powyższe rozwiązanie jest rozwinięciem wymogu widoczności i zrozumiałości przewidzianego w art. 7 ustawy o kredycie konsumenckim i zmierza do proporcjonalnego powiązania stopnia spełniania tych wymogów ze sposobem podawania informacji, które wywołują obowiązek prezentowania informacji wymaganych ustawą. Przykładowo w reklamie, w której podawane są informacje o np. prowizji w wysokości 0%, pozostałe informacje powinny zostać tak samo wyeksponowane, aby konsument mógł się z nimi swobodnie zapoznać.

Proponuje się także wprowadzić rozwiązanie, zgodnie z którym kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego innych niż reklamy, o których mowa w art. 7 ust. 1, a więc w reklamach, które nie zawierają danych liczbowych dotyczących kosztu kredytu konsumenckiego, podaje konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie, rzeczywistą roczną stopę oprocentowania. Wejście w życie przepisu jest opóźnione w stosunku do samej ustawy o 3 miesiące, co ma umożliwić kredytodawcom dostosowanie oferty handlowej oraz strategii reklamowej i informacyjnej, w tym przeszkolenia personelu. Kredytodawcy obowiązani do realizacji jednoznacznego, zrozumiałego i widocznego informowania o stopie kredytowej, tym bardziej że stanowi ona strategiczną część oferty, muszą dysponować dodatkowym okresem. Wydaje się że pół roku stanowi wystarczające normy czasowe.



Jednocześnie należy uzupełnić art. 8 ust. 1 przez przesądzenie, że również rzeczywista roczna stopa oprocentowania podawana w reklamach kredytu konsumenckiego niezawierających danych liczbowych o kosztach kredytu powinna być podawana na podstawie reprezentatywnego przykładu.

Biorąc pod uwagę informacje uzyskane od Prezesa UOKiK, należy zauważyć, że sposób podawania obowiązkowych informacji w reklamach kredytu konsumenckiego nie realizuje podstawowych celów aktualnie obowiązujących rozwiązań. Sposób realizacji tych celów przez kredytodawców został negatywnie oceniony przez Komisję Europejską w raporcie dotyczącym implementacji dyrektywy 2008/48/WE<sup>3</sup>. W 2015 r. Prezes UOKiK, w związku z samą tylko kontrolą przedświadczeń reklam kredytu konsumenckiego emitowanych w 2014 r., podjął 12 interwencji dotyczących sposobu prezentowania informacji o kosztach kredytu. Przede wszystkim obowiązkowe informacje przedstawiane są, zwłaszcza w reklamach telewizyjnych, małą czcionką, niekiedy słabo odróżniającą się od tła oraz przez czas zbyt krótki, aby odbiorca reklamy mógł zapoznać się z przedstawianymi informacjami. Jednocześnie sposób sformułowania obowiązkowych informacji – wykorzystanie zdań wielokrotnie złożonych z licznymi wtrąceniami – dodatkowo utrudnia odbiorcy ich przyswojenie. Niezależnie od powyższego, negatywnym zjawiskiem z punktu widzenia przedsiębiorców jest brak pewności, co do tego jaki sposób prezentacji będzie spełniał sformułowane w sposób ogólny w przepisie art. 7 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim wymogi jednoznaczności, zrozumiałości i widoczności. Dlatego też, mając na względzie obowiązek pełnej realizacji przepisu art. 4 dyrektywy 2008/48/WE, celowe jest wprowadzenie dodatkowych wymagań co do informacji prezentowanych w reklamie, które to będą rozwinięciem i uzupełnieniem aktualnych obowiązków informacyjnych.

Ponadto, zakładając nawet uwidocznienie wszystkich obowiązkowych informacji w sposób czytelny, zrozumiały i zwięzły, przeciętny konsument może – wobec wielości tych informacji – nie być w stanie wykorzystać ich w praktyczny sposób, tj. zapamiętać i porównać z innymi ofertami. W odniesieniu do powyższego, należy zwrócić uwagę, że art. 4 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE umożliwia państwom członkowskim przyjęcie rozwiązania, zgodnie z którym w przypadku reklamy niezawierającej danych liczbowych na temat kosztów kredytu konsumenckiego należy zaprezentować konsumentowi

---

<sup>3</sup> Treść raportu dostępna jest na stronie internetowej Komisji Europejskiej, pod adresem: [http://ec.europa.eu/consumers/financial\\_services/consumer\\_credit\\_directive/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/consumers/financial_services/consumer_credit_directive/index_en.htm)

informację o wysokości rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania. Wspomniane rozwiązanie zostało wykorzystane w ustawodawstwie brytyjskim<sup>4</sup>, przy czym brytyjski ustawodawca doprecyzował zasady przekazywania obowiązkowych informacji w reklamach zawierających koszty o zasadę, zgodnie z którą obowiązkowe informacje powinny być bardziej wyeksponowane niż pozostałe informacje przekazywane w reklamie. Opisane rozwiązanie zniechęciło kredytodawców do emisji reklam eksponujących jedynie najbardziej atrakcyjne, lecz niepełne informacje na temat kosztów kredytu, na rzecz reklam eksponujących rzeczywistą roczną stopę oprocentowania. Opisane rozwiązanie korzystnie wpływa na przejrzystość reklam, a także na sposób konkurowania pożyczkodawców, bowiem wyklucza czerpanie korzyści z niedoinformowania konsumenta, wymuszając na kredytodawcach uatrakcyjnianie swojej oferty pod względem rzeczywistych kosztów kredytu. Przyjęcie rozwiązania wzorowanego na modelu brytyjskim pozwoli więc na skuteczniejszą ochronę interesów konsumentów, jednocześnie zapewniając przedsiębiorcom precyzyjne zasady przekazywania informacji w reklamach kredytu konsumenckiego. Wobec powyższego, należy wprowadzić przepisy zachęcające do emisji reklam, w których jedyną informacją dotyczącą kosztów kredytu konsumenckiego jest informacja na temat wysokości rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania.

Proponuje się zatem doprecyzowanie przepisu art. 13 ust. 1 ww. ustawy przez wyraźne stwierdzenie, że wskazane w nim informacje należy konsumentowi przekazać w czasie umożliwiającym konsumentowi zapoznanie się z tymi informacjami. Przepis art. 13 ust. 1 dotyczący informacji podawanych konsumentowi przed zawarciem umowy nie precyzuje, że informacje te powinny zostać konsumentowi przekazane w czasie odpowiednim do zapoznania się z tymi informacjami. Przepis art. 5 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE, w sposób wyraźny przewiduje, że informacje przedkontraktowe należy konsumentowi przekazać „w stosownym czasie” przed zawarciem umowy, co – potencjalnie – jak wskazała Komisja Europejska w uwagach zamieszczonych w bazie EU Pilot, sygn. 5103/13/SNCO, może rodzić wątpliwości co do prawidłowej implementacji przepisu dyrektywy.

Jednocześnie proponuje się również doprecyzować brzmienie przepisu art. 13 ust. 1 pkt 4 ustawy o kredycie konsumenckim przez wyraźne stwierdzenie, że kredytodawca lub

---

<sup>4</sup> Pkt 5 (6) i pkt 6 *The Consumer Credit (Advertisements) Regulations 2010, Statutory Instruments 2010 No. 1012*

pośrednik kredytowy zobowiązany jest podać konsumentowi stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy oprocentowania oraz, jeśli są dostępne, wszelkie indeksy lub stopy referencyjne mające zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu, a także okresy, warunki i procedury zmian stopy oprocentowania kredytu; jeżeli w różnych okolicznościach stosuje się różne stopy oprocentowania – wyżej wymienione informacje o wszystkich stosowanych stopach. Treść art. 13 ust. 1 pkt 4 może budzić wątpliwości interpretacyjne, ponieważ, w przeciwieństwie do art. 5 ust. 1 lit. f dyrektywy 2008/48/WE nie zawiera odniesienia do warunków stosowania danej stopy procentowej. O ile za warunki stosowania danej stopy procentowej można uznać warunki jej zmiany, to wskazana różnica może powodować wątpliwości co do prawidłowej wykładni przepisu. Procedurą zmiany oprocentowania jest sposób dokonania takiej zmiany (np. poinformowanie konsumenta, wskazanie okresu, do którego ma zastosowanie nowa stawka oprocentowania itd.), stąd też w ustawie powinien być również wskazany ten element. Wspomniane wątpliwości zostały również wyrażone we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji Europejskiej.

Jednocześnie zaproponowano zmianę art. 13 ust. 1 pkt 7 ustawy o kredycie konsumenckim mającą na celu doprecyzowanie tego przepisu przez wyraźne wskazanie, że rzeczywista roczna stopa oprocentowania oraz całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta powinny być przedstawione za pomocą reprezentatywnego przykładu podającego wszystkie założenia przyjęte do obliczenia tej stopy (dodany pkt 7a w art. 13); w przypadku gdy konsument poinformował kredytodawcę o co najmniej jednym ze składników preferowanego przez siebie kredytu, takim jak okres obowiązywania umowy o kredyt lub całkowita kwota kredytu, kredytodawca uwzględnia te składniki; jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat, w odniesieniu do których obowiązują różne opłaty i stopy oprocentowania, a kredytodawca korzysta z założenia, o którym mowa w załączniku nr 4 ust. 4 pkt 2, zaznacza on, że inne mechanizmy dokonywania wypłat mogą spowodować zastosowanie wyższej rocznej stopy oprocentowania. Art. 13 ust. 1 pkt 7 ustawy o kredycie konsumenckim – w przeciwieństwie do art. 5 ust. 1 lit. g dyrektywy 2008/48/WE – nie precyzuje w sposób jasny wymogów stanowiących, że:

- rzeczywista roczna stopa oprocentowania musi być przedstawiona w formie reprezentatywnego przykładu zawierającego wszystkie założenia przyjęte do obliczenia tej stopy,

- przy konstruowaniu reprezentatywnego przykładu kredytodawca musi uwzględnić składniki preferowanego przez konsumenta kredytu oraz
- w przypadku, o którym mowa w ostatnim członie oddzielonym średnikiem w art. 5 ust. 1 lit. g dyrektywy 2008/48/WE, kredytodawca musi poinformować konsumenta, że inne mechanizmy dokonywania wypłat mogą spowodować zastosowanie wyższej rocznej stopy oprocentowania.

Na opisany brak precyzji zwrócono uwagę we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji Europejskiej.

Proponuje się również doprecyzować art. 13 ust. 1 pkt 8 ustawy o kredycie konsumenckim o wzmiankę wyjaśniającą, że mowa jest również o kolejności zaliczania rat kredytu w szczególności na poczet spłaty różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania. Przepis art. 13 ust. 1 pkt 8 nakazuje kredytodawcy informowanie konsumenta o kolejności zaliczania rat kredytu na poczet różnych należności konsumentowi – a więc, przykładowo, na poczet odsetek od zadłużenia przeterminowanego, zaległych rat kredytu itd. W świetle dyrektywy 2008/48/WE (art. 5 ust. 1 lit. h) informacja powinna dotyczyć również kolejności zaliczania rat na poczet różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania kredytu. Z wyjaśnień Komisji Europejskiej wynika, że przepis dotyczy również stanów faktycznych, w których finansowane przez kredytodawcę koszty kredytu oprocentowane są według innej stopy oprocentowania niż kapitał. W takiej sytuacji należy również poinformować, czy rata kredytu w pierwszej kolejności będzie zaliczana na poczet spłaty kapitału czy też kredytowanych kosztów kredytu. Pomimo, że obecnie taka konstrukcja nie jest rozpowszechniona na polskim rynku kredytów konsumenckich, w praktyce stosowania przepisu w obecnym brzmieniu mogą pojawić się wątpliwości czy w opisanej sytuacji kredytodawca również powinien przekazać konsumentowi informację o kolejności zaliczania raty na poczet różnych sald kredytu. Z uwagi na powyższe, aby zapobiec możliwym w przyszłości wątpliwościom związanym z interpretacją przepisu art. 13 ust. 1 pkt 8 proponuje się przepis ten uzupełnić, aby przez wyraźne stwierdzenie, że kredytodawca powinien informować konsumenta również o kolejności zaliczania rat kredytu na poczet różnych sald kredytu oprocentowanych innymi stawkami.

Jednocześnie w projektowanej ustawie zawarto modyfikację art. 13 ust. 1 pkt 9 ustawy o kredycie konsumenckim mającą na celu doprecyzowanie tego przepisu przez wyraźne

przesądzenie, że podanie informacji o obowiązku zawarcia umowy dodatkowej jest wymagane, w przypadku gdy zawarcie takiej umowy jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach. Wymaga podkreślenia, iż art. 13 ust. 1 pkt 9 ww. ustawy nie wskazuje wyraźnie, że na potrzeby obowiązku przekazania informacji o konieczności zawarcia umowy dodatkowej domniemywa się, że konsument jest obowiązany do zawarcia umowy dotyczącej usług dodatkowych, jeżeli zawarcie takiego kontraktu jest obowiązkowe w celu uzyskania kredytu lub w celu uzyskania go na oferowanych warunkach. Takie wyjaśnienie znajduje się w art. 5 ust. 1 lit. k dyrektywy 2008/48/WE, co powoduje wątpliwości do prawidłowej implementacji przepisu dyrektywy, które zostały również przedstawione w uwagach Komisji Europejskiej.

W projektowanej ustawie zaproponowano również doprecyzowanie przepisu art. 13 ust. 1 pkt 10 ustawy o kredycie konsumenckim przez wyraźne stwierdzenie, że pod pojęciem opłat należy w szczególności rozumieć opłaty za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których zapisywane są zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie z instrumentów płatniczych, zarówno dla transakcji płatności, jak i dla wypłat, oraz że koszty usług dodatkowych obejmują w szczególności koszty ubezpieczenia. Wydaje się, iż wątpliwości może budzić brak wyraźnego odniesienia się w przepisie art. 13 ust. 1 pkt 10 ww. ustawy do kosztów prowadzenia rachunków, na których zapisywane są zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, które to z kolei zostały wskazane w przepisie art. 5 ust. 1 lit. i dyrektywy 2008/48/WE. Z powodów przytoczonych w odniesieniu do przepisu art. 5 ust. 6 ustawy o kredycie konsumenckim, celowe jest również uzupełnienie tego przepisu o wzmiankę dotyczącą kosztów ubezpieczenia. Wspomniane wątpliwości zostały również wyrażone w uwagach Komisji Europejskiej.

Jednocześnie proponuje się doprecyzować art. 13 ust. 1 pkt 18 ustawy o kredycie konsumenckim przez wyraźne przesądzenie, że kredytodawca informuje o prawie konsumenta do niezwłocznego otrzymania informacji na temat wyników przeprowadzonej w celu oceny zdolności kredytowej weryfikacji w bazie danych. Wydaje się, iż zasadne jest uzupełnienie art. 13 ust. 1 pkt 18 o wskazanie, że informacja dotyczy prawa do *niezwłocznego* otrzymania informacji na temat wyników oceny zdolności kredytowej, ponieważ takie doprecyzowanie znajduje się w treści art. 5 ust. 1 lit. q, na co zwrócono uwagę w zastrzeżeniach Komisji Europejskiej.

Przepis art. 17 ust. 1 proponuje się doprecyzować przez wyraźne przesądzenie, że kredytodawca lub pośrednik kredytowy przekazują informacje, o których mowa w art. 13 ust. 1 ww. ustawy, w czasie umożliwiającym konsumentowi zapoznanie się z tymi informacjami. Podkreślenia wymaga, iż art. 17 ust. 1 powyższej ustawy nie wskazuje jasno, że informacje, o których mowa w art. 13 ust. 1 ww. ustawy, należy podać w stosownym czasie przed związaniem się przez klienta umową o kredyt lub ofertą. Takie doprecyzowanie znajduje się natomiast w przepisie art. 6 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE. Wspomniana okoliczność może budzić wątpliwości, co do prawidłowej implementacji przepisu dyrektywy, na co też wskazała Komisja Europejska.

Projektowana ustawa przewiduje również modyfikację art. 30 ust. 1 pkt 6 przez doprecyzowanie, że umowa powinna określać stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy oraz, jeśli są dostępne, wszelkie indeksy lub stopy referencyjne mające zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu, a także okresy, warunki i procedury zmiany stopy oprocentowania kredytu; jeżeli w różnych okolicznościach stosuje się różne stopy oprocentowania kredytu, wyżej wymienione informacje dotyczące wszystkich stosowanych stóp. Należy także doprecyzować art. 30 ust. 1 pkt 8 ustawy o kredycie konsumenckim o wzmiankę wyjaśniającą, że mowa jest również o kolejności zaliczania rat kredytu w szczególności na poczet spłaty różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania. Jednocześnie proponuje się doprecyzować art. 30 ust. 1 pkt 10 przez wyjaśnienie, że pod pojęciem „opłaty” należy rozumieć w szczególności opłaty za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których zapisywane są zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie ze środków płatniczych, zarówno dla transakcji płatności, jak i dla wypłat.

Należy zauważyć, iż przepis art. 30 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim dotyczy obowiązkowych informacji zawartych w umowie o kredyt konsumencki i stanowi wdrożenie przepisu art. 10 dyrektywy 2008/48/WE. Na jego tle mogą pojawić się wątpliwości interpretacyjne analogiczne do wątpliwości opisanych w kontekście art. 13 ust. 1 ww. ustawy, tj.: w zakresie stóp oprocentowania, rachunków związanych ze spłatą kredytu oraz sald kredytu, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania.

Wydaje się, iż konieczne jest doprecyzowanie art. 30 ust. 1 pkt 16 ustawy o kredycie konsumenckim. Zaproponowano zatem modyfikację tego przepisu przez wyraźne

wskazanie, że oprócz informacji o prawie konsumenta do spłaty kredytu przed terminem, umowa powinna określać procedurę spłaty kredytu przed terminem. Przepis art. 30 ust. 1 pkt 16 ww. ustawy w obecnym kształcie przewiduje bowiem jedynie obowiązek informowania konsumenta o uprawnieniu do wcześniejszej spłaty kredytu i nie odnosi się do informowania o procedurze wcześniejszej spłaty kredytu (do takiej procedury odnosi się wprost art. 10 ust. 2 lit. r dyrektywy 2008/48/WE), dlatego też zasadne jest jego uzupełnienie. Analogiczne wątpliwości wyrażono w uwagach Komisji Europejskiej.

Ponadto w art. 30 ust. 1 pkt 17 ustawy o kredycie konsumenckim proponuje się doprecyzować, że umowa powinna zawierać, w stosownych przypadkach, informację o prawie kredytodawcy do otrzymania prowizji za spłatę kredytu przed terminem i o sposobie jej ustalania. Przepis art. 30 ust. 1 pkt 17 ww. ustawy w obecnym kształcie w sposób nieprecyzyjny odnosi się do prawa do zastrzeżenia w umowie prowizji za dokonanie spłaty kredytu przed terminem, pomimo że powinien odnosić się do prawa do ewentualnego prawa do otrzymania takiej prowizji przez kredytodawcę. Przepis nie zawiera jednocześnie wzmianki o procedurze przedterminowej spłaty, o której mowa jest w art. 10 ust. 2 lit. r dyrektywy 2008/48/WE. Powyższe może rodzić wątpliwości co do zakresu obowiązku informacyjnego spoczywającego na kredytodawcy, zwłaszcza w kontekście informowania o procedurze wcześniejszej spłaty kredytu. Ponadto w świetle powoływanego przepisu dyrektywy, w umowie proponuje się zawrzeć informację o prawie kredytodawcy do otrzymania rekompensaty za wcześniejszą spłatę kredytu (o ile taka została zastrzeżona w umowie), a nie informację o prawie do zastrzeżenia takiej prowizji w umowie (bez względu na to, czy ją zastrzeżono), o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 17 ustawy o kredycie konsumenckim w brzmieniu obecnym. Na podobne wątpliwości wskazano w uwagach Komisji Europejskiej.

Jednocześnie art. 30 ust. 1 pkt 19 ustawy o kredycie konsumenckim słowo należy skorygować w ten sposób aby odnosił się do rozwiązania, a nie wypowiedzenia umowy. Zaproponowano zatem stosowną modyfikację tego przepisu. Warto podkreślić, iż istnieją wątpliwości na gruncie niespójności terminologicznej przepisu art. 30 ust. 1 pkt 19 ww. ustawy, który odwołuje się do prawa do wypowiedzenia umów, z przepisem art. 69 ust. 2 pkt 10 Prawa bankowego, w którym mowa jest o rozwiązaniu umowy. Zastosowanie spójnej terminologii pozwoliłoby uniknąć wątpliwości co do zakresu przypadków objętych obowiązkiem poinformowania konsumenta o warunkach

rozwiązania umowy (z brzmienia art. 69 ust. 2 pkt 10 Prawa bankowego w związku z art. 30 ust. 1 pkt 19 ustawy o kredycie konsumenckim wynika bowiem, że możliwe jest rozwiązanie umowy w sposób inny niż za wypowiedzeniem – art. 30 ust. 1 pkt 19 ustawy o kredycie konsumenckim nie odnosi się jednak wprost do takich sytuacji). Ponadto art. 10 ust. 2 lit. s dyrektywy 2008/48/WE odnosi się wprost do procedury mającej zastosowanie przy korzystaniu z prawa do rozwiązania umowy o kredyt, stąd też zasadne jest odpowiednie ujednoczenie terminologii. Zakres zastosowania przepisu ustawy jest bowiem zbyt wąski i powinien zostać skorygowany.

Proponuje się, aby przepis art. 32 pkt 3 odnosił się do całkowitego kosztu kredytu, zamiast do całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta. Należy bowiem zauważyć, że przepis art. 32 pkt 3 ustawy o kredycie konsumenckim odnosi się do obowiązku informowania o całkowitej kwocie do zapłaty, podczas gdy w przepisie art. 10 ust. 5 dyrektywy 2008/48/WE mowa jest o obowiązku informowania o całkowitym koszcie kredytu. W celu zapewnienia pełnej zgodności przepisu z dyrektywą należałby przepis ustawy o kredycie konsumenckim skorygować. Na opisany problem zwrócono również uwagę w zastrzeżeniach Komisji Europejskiej.

Przepis art. 39 ww. ustawy proponuje się doprecyzować przez wyraźne przesądzenie, że konsument otrzymuje wskazane w tym przepisie informacje niezwłocznie. Przepis należy również uzupełnić przez przesądzenie, że konsument otrzymuje również informacje o stopie oprocentowania zadłużenia przeterminowanego, warunkach jej zmiany oraz ewentualnych innych opłatach z tytułu zaległości w spłacie kredytu. Należy jednocześnie usunąć odesłanie art. 30 ust. 1 pkt 6 i 10 ustawy o kredycie konsumenckim. Wymaga podkreślenia, iż przepis art. 18 ust. 2 lit. d dyrektywy 2008/48/WE przewiduje – w przypadku znacznego przekroczenia dozwolonego salda na rachunku bankowym trwającego dłużej niż jeden miesiąc – obowiązek „niezwłocznego” poinformowania konsumenta o „wszelkich mających zastosowanie karach, opłatach lub odsetkach za opóźnienie”. Należy wskazać, że art. 39 ustawy o kredycie konsumenckim pomija oba wskazane elementy i w związku z tym powinien zostać uzupełniony. Opisany problem był również przedmiotem uwag Komisji Europejskiej.

Należy zauważyć, że przepis art. 42 ust. 2 powyższej ustawy powinien przewidywać, że jeśli umowa o kredyt tak stanowi, kredytodawca może na trwałym nośniku



wypowiedzieć umowę o kredyt odnawialny z zachowaniem co najmniej dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia”. W projektowanej ustawie zawarto zatem stosowną modyfikację tego przepisu. Warto zaznaczyć, że przepis art. 42 ust. 1 ww. ustawy w obecnym brzmieniu przyznaje kredytodawcy bezwzględne prawo do wypowiedzenia umowy o kredyt odnawialny, zastrzegając jedynie, że strony mogą w umowie określić termin wypowiedzenia tej umowy, który nie może być jednak krótszy niż dwa miesiące. Tymczasem, zgodnie z przepisem art. 13 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE, kredytodawcy przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy o kredyt odnawialny, o ile takie prawo zostało zastrzeżone w umowie (a termin wypowiedzenia musi wynosić co najmniej dwa miesiące). Stąd też należy skorygować przepis ustawy w taki sposób, aby był w pełni zgodny z przepisem dyrektywy.

Przepis art. 43 ust. 1 ww. ustawy powinien przewidywać, że jeżeli umowa o kredyt tak stanowi, kredytodawca może z obiektywnie uzasadnionych przyczyn wypowiedzieć konsumentowi prawo do dokonywania wypłat na podstawie umowy o kredyt odnawialny. Mając na uwadze powyższe w projektowanej ustawie zaproponowano zmianę tego przepisu. W art. 43 ust. 2 i 3, proponuje się uzupełnić w taki sposób, aby zobowiązywał nie tylko do poinformowania o przyczynach wypowiedzenia, lecz również o samym wypowiedzeniu, oraz aby przekazanie konsumentowi informacji o wypowiedzeniu i jego przyczynach następowało, jeżeli istnieje taka możliwość, zanim stanie się ono skuteczne, a najpóźniej niezwłocznie po tym fakcie, chyba że udzielenie takiej informacji jest zabronione na mocy przepisów szczególnych. Należy podkreślić, że przepis art. 43 ustawy o kredycie konsumenckim przewiduje w prawo kredytodawcy do wypowiedzenia umowy o kredyt odnawialny w przypadku niedotrzymania przez konsumenta zobowiązań dotyczących warunków udzielenia tego kredytu określonych w umowie oraz negatywnej oceny zdolności kredytowej konsumenta. Tymczasem, art. 13 ust. 2 dyrektywy 2008/48/WE przewiduje, że – o ile tak stanowi umowa – kredytodawca może z obiektywnie uzasadnionych przyczyn wypowiedzieć konsumentowi prawo do dokonywania wypłat na podstawie umowy o kredyt odnawialny. Ponadto, przepis dyrektywy przewiduje w takim wypadku obowiązek poinformowania konsumenta o wypowiedzeniu prawa do dokonywania wypłat – jeżeli istnieje taka możliwość – zanim stanie się ono skuteczne, a najpóźniej natychmiast po tym fakcie, podczas gdy przepis ustawy odnosi się do upływu terminu wypowiedzenia

umowy. Wobec powyższego, należy dokonać stosownej zmiany przepisu ustawy, w celu zapewnienia jego spójności z dyrektywą 2008/48/WE.

Wynikający z art. 54 ust. 4 powyższej ustawy obowiązek zwrotu przez konsumenta kosztów, które poniósł kredytodawca, należy ograniczyć wyłącznie do bezzwrotnych kosztów poniesionych na rzecz organów administracji publicznej. Przepis art. 54 ust. 4 ustawy o kredycie konsumenckim, który dotyczy kosztów, które konsument powinien zwrócić kredytodawcy w przypadku odstąpienia od umowy, odnosi się do bezzwrotnych kosztów poniesionych przez kredytodawcę na rzecz organów administracji publicznej oraz opłat notarialnych, podczas gdy dotyczący wspomnianych okoliczności przepis art.14 ust. 3 lit. b dyrektywy 2008/48/WE nie przewiduje zwrotu opłat notarialnych. Z uwagi na powyższe – w celu zapewnienia spójności przepisu z art. 14 ust. 3 lit b dyrektywy 2008/48/WE – proponuje się zmianę przepisu art. 54 ust. 4 ustawy o kredycie konsumenckim przez usunięcie słów „oraz opłat notarialnych”. Wspomnianą niespójność dostrzeżono również we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji Europejskiej.

Celem powyższych zmian jest zwiększenie ochrony konsumenta przez zapewnienie możliwości identyfikacji podmiotów prowadzących działalność instytucji pożyczkowych w zakresie udzielania kredytów konsumenckich. Obecnie instytucje pożyczkowe prowadzące działalność w zakresie udzielania kredytów konsumenckich nie są objęte obowiązkiem rejestracji. Wobec sygnalizowanych przez Rzecznika Finansowego nieprawidłowości pojawiających się na rynku kredytów konsumenckich należy podjąć stosowne działania legislacyjne. Na tym etapie zasadne jest ustanowienie obowiązku rejestracji instytucji pożyczkowych. W świetle proponowanych zmian instytucja pożyczkowa może podjąć wykonywanie działalności w zakresie udzielania kredytów konsumenckich po uzyskaniu wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych. Za dzień rozpoczęcia tej działalności uważa się dzień dokonania wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych. Ponadto, rejestr instytucji pożyczkowych prowadzi Komisja Nadzoru Finansowego. Rejestr jest prowadzony w systemie teleinformatycznym i udostępniany na urzędowej stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego. Wpisu do rejestru dokonuje się na wniosek podmiotu zamierzającego podjąć wykonywanie działalności w zakresie udzielania kredytów konsumenckich. W projekcie nowelizacji ustawy przewidziano wymogi dotyczące wniosku o wpis do rejestru instytucji pożyczkowych, a także wysokość opłaty za wniosek o wpis i wniosek

o zmianę lub wykreślenie wpisu. Zgodnie z projektem ustawy instytucja pożyczkowa jest obowiązana informować Komisję Nadzoru Finansowego o każdej zmiany danych, objętych wpisem do rejestru, niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tych zmian.

Proponuje się zmianę brzmienia załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim. W pkt 2 załącznika nr 1 do ww. ustawy, w opisie pojęcia „całkowita kwota kredytu” należy doprecyzować, że chodzi nie tylko o sumę wszystkich środków udostępnionych na podstawie umowy o kredyt, lecz również o maksymalną kwotę. W pkt 2 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE, w rubryce „całkowita kwota kredytu”, znajduje się opis tego pojęcia, w którym stwierdza się, że jest to „maksymalna kwota lub łączne kwoty udostępnione na podstawie umowy o kredyt”. Opis „całkowitej kwoty kredytu” w pkt 2 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim nie obejmuje natomiast sytuacji, w której w umowie o kredyt uzgodniono maksymalną kwotę. Ustalenie maksymalnej kwoty ma miejsce, przykładowo, w przypadku kart kredytowych, więc brak odniesienia się do tego pojęcia mógłby wprowadzić w błąd konsumenta posługującego się formularzem informacyjnym dotyczącym kredytu konsumenckiego.

W pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim, w wyjaśnieniach dotyczących stopy oprocentowania, należy doprecyzować, że w przypadku gdy w trakcie obowiązywania umowy o kredyt zastosowanie mają różne stopy oprocentowania – należy podać okres stosowania poszczególnych stóp oprocentowania. Warto zaznaczyć, iż w pkt 3 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE, w rubryce „Stopa oprocentowania kredytu lub, w stosownych przypadkach, różne stopy oprocentowania kredytu mające zastosowanie do umowy o kredyt” w opisie informacji jakie należy przekazać konsumentowi wskazano okres stosowania poszczególnych stóp oprocentowania (jeżeli w umowie przewidziano różne okresy). W pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim, w analogicznej rubryce wyjaśniono natomiast, że należy podać wszystkie stosowane stopy procentowe w czasie obowiązywania umowy, jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne stopy oprocentowania w danych okresach obowiązywania umowy. Brakuje natomiast wyraźnego wskazania, że wypełniona przez kredytodawcę rubryka powinna zawierać informację o okresach stosowania każdej ze stóp oprocentowania.

W pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim, w rubryce „Obowiązek zawarcia umowy dodatkowej” należy doprecyzować wyjaśnienia znajdujące się poniżej tytułu rubryki o wzmiankę o tym, że obowiązek zawarcia umowy dodatkowej może dotyczyć nie tylko przypadku kiedy zawarcie umowy dodatkowej jest konieczne do uzyskania kredytu, lecz również sytuacji gdy zawarcie umowy dodatkowej jest konieczne do uzyskania kredytu na oferowanych warunkach. Wyjaśnienia należy również uzupełnić o informację, że jeżeli koszty tych usług nie są znane kredytodawcy, to nie są one uwzględnione w rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania. W pkt 3 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE, w trzeciej rubryce wyjaśniono, że obowiązek skorzystania z usługi dodatkowej obejmuje również przypadki, w których zawarcie skorzystanie z takiej usługi jest konieczne do uzyskania kredytu na oferowanych warunkach. Co istotne, we wspomnianej rubryce znajduje się również wyjaśnienie, że jeżeli koszty usługi dodatkowej nie są znane kredytodawcy, to nie jest ona uwzględniona w rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania. Brak takiego wyjaśnienia, może skutkować błędnymi wnioskami na temat kosztów kredytu po stronie konsumenta, który po lekturze formularza informacyjnego może dojść do wniosku, że koszty danej usługi dodatkowej (np. kiedy istnieje obowiązek ubezpieczenia samochodu, lecz konsument może sam wybrać ubezpieczenie) zostały już zawarte w informacji o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania.

Ponadto w pkt 3 załącznika nr 1 do ww. ustawy należy słowa skorygować w taki sposób, aby nie odnosił się jedynie do kart kredytowych, lecz określonych instrumentów płatniczych (np. karty kredytowej). Należy bowiem zauważyć, iż w pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim przewidziano jedynie rubrykę dotyczącą kosztów korzystania z kart kredytowych, pomijając inne możliwe środki płatnicze. Tymczasem, załącznik II do dyrektywy 2008/48/WE przewiduje natomiast rubrykę w której należy podać koszty korzystania ze wszystkich środków płatniczych, nie tylko z karty kredytowej.

Jednocześnie w pkt 3 załącznika nr 1 do ww. ustawy, rubrykę „Skutek braku płatności” należy uzupełnić o ostrzeżenie, że „Brak płatności może mieć dla Pani/Pana poważne konsekwencje (np. sprzedaż zajętych w toku postępowania egzekucyjnego rzeczy ruchomych lub nieruchomości) i może utrudnić otrzymanie kredytu.”. W pkt 3 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE, w rubryce „Koszty w przypadku opóźnienia w płatności” przewidziano następujące ostrzeżenie: „Brak płatności może mieć dla Pani/Pana poważne konsekwencje (np. przymusowa sprzedaż) i może utrudnić otrzymanie kredytu.”.

Tymczasem brak jest analogicznego ostrzeżenia w odpowiadającym wspomnianej jednostce redakcyjnej pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim.

W pkt 4 załącznika nr 1 do powyższej ustawy, należy doprecyzować treść pouczenia dotyczącego prawa do otrzymania projektu umowy o kredyt. Pouczenie powinno wskazywać, że konsument ma prawo do otrzymania projektu, chyba że w chwili gdy konsument zgłasza takie żądanie, kredytodawca nie wyraża woli zawarcia z konsumentem umowy o kredyt. Należy zauważyć, że w pkt 4 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE zawarto treść skierowanego do konsumenta pouczenia, z którego wynika, że konsument ma prawo żądać bezpłatnego egzemplarza projektu umowy, chyba że kredytodawca w chwili zgłoszenia takiego żądania nie wyraża chęci zawarcia umowy. Treść analogicznego pouczenia w załączniku nr 1 pkt 4 do ustawy o kredycie konsumenckim sugeruje natomiast, że kredytodawca może odmówić przekazania projektu tylko jeżeli konsument, w ocenie kredytodawcy, nie spełnia warunków otrzymania kredytu. Przepis dyrektywy obejmuje natomiast również przypadek, w którym kredytodawca nie wyraża chęci zawarcia umowy, nawet jeżeli konsument spełnia warunki otrzymania kredytu – np. z przyczyn leżących po stronie kredytodawcy. Pouczenie zawarte w załączniku nr 1 do ww. ustawy należy więc uznać za nieprecyzyjne.

Treść załącznika 1 pkt 5 lit. a) do ustawy o kredycie konsumenckim powinna zostać uzupełniona o rubrykę w której należy w stosownych przypadkach podać dane przedstawiciela kredytodawcy w państwie członkowskim zamieszkanym przez konsumenta. Warto zauważyć, że w pkt 5 lit. b dyrektywy 2008/48/WE przewidziano, że rubryka dotycząca kredytodawcy zostanie, w stosownych przypadkach wypełniona danymi przedstawiciela kredytodawcy w państwie członkowskim zamieszkanym przez konsumenta. Takiej wzmianki natomiast brakuje w pkt 5 lit. a załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim.

Jednocześnie treść pkt 5 lit. b załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim powinna zostać uzupełniona o dane dotyczące prawa właściwego dla zobowiązań pozaumownych wynikających z kontaktów handlowych mających miejsce przed zawarciem umowy oraz sądu właściwego. Należy podkreślić, że w pkt 5 lit. b załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE przewidziano informację na temat prawa przyjętego jako podstawę nawiązania stosunków przed zawarciem umowy o kredyt, jak również informację na temat klauzuli dotyczącej prawa właściwego dla umowy lub sądu

właściwego. W pkt 5 lit. b załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim przewidziano natomiast jedynie informację o prawie właściwym, a więc w powyższym zakresie wzór formularza przewidziany w załączniku do ww. ustawy zawiera mniej informacji niż wskazano w załączniku II do dyrektywy. Jednocześnie – w odniesieniu do prawa właściwego do nawiązania stosunków przed zawarciem umowy – zasadne wydaje się wykorzystanie terminologii zaczerpniętej z art. 12 rozporządzenia 864/2007/WE dotyczącego prawa właściwego dla zobowiązań pozaumownych („Rzym II”), gdyż wyeliminuje to ryzyko pojawienia się wątpliwości, czy informacja dotyczy jedynie stosunków cywilnoprawnych związanych z czynnościami zmierzającymi do zawarcia umowy czy też stosunków niewynikających z prawa cywilnego.

Jednocześnie informacje zawarte w pkt 5 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim dotyczące prawa do odstąpienia należy uzupełnić o adres na jaki należy przekazać oświadczenie o odstąpieniu od umowy oraz doprecyzować, że wskazany termin dotyczy skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy, natomiast skutki odnoszą się do nieskorzystania z tego prawa. Wydaje się, że informacje zawarte w pkt 5 załącznika nr 1 do ww. ustawy dotyczące prawa do odstąpienia od umowy nie są wystarczająco precyzyjne w zestawieniu z treścią odpowiadającej mu jednostki redakcyjnej w pkt 5 lit. b załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE. Po pierwsze załącznik nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim, w pkt 5 lit. b powinien zawierać informację o adresie, na jaki należy wysłać oświadczenie o skorzystaniu z prawa do odstąpienia. Po drugie, w załączniku nr 1 do powyższej ustawy, w pkt 5 lit. b, w rubryce dotyczącej odstąpienia od umowy, posłużono się pojęciami „termin” oraz „skutki”, bez wyjaśnienia, że pojęcie „termin” odnosi się do skorzystania z prawa do odstąpienia, podczas gdy „skutki” odnoszą się do nieskorzystania z tego prawa.

Należy także uzupełnić pkt 5 lit. b załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim o informację na temat języka umowy oraz języka, w którym przekazywane są informacje o warunkach umowy. Wydaje się, iż w świetle pkt 5 lit. b załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE w formularzu informacyjnym powinny znajdować się informacje o języku umowy, języku w jakim przekazuje się informacje o warunkach umowy oraz o języku, w którym kredytodawca będzie komunikował się z konsumentem. W świetle pkt 5 lit. b załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim przewidziano w formularzu informacyjnym jedynie rubrykę dotyczącą informacji o języku komunikacji, brak jest natomiast miejsca na przekazanie informacji o języku umowy i języku, w którym

przekazywane są informacje o warunkach umowy. Dyrektywa przewiduje bowiem, że w przypadku umów transgranicznych języki te mogą być różne i stąd konsument powinien otrzymać informację na temat każdego z nich.

Z uwagi na powyższe – w celu zapewnienia spójności załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim z załącznikiem II do dyrektywy 2008/48/WE – zasadna jest modyfikacja załącznika do ustawy. Opisane niespójności dostrzeżono również we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji Europejskiej.

W pkt 2 załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian opisanych w zakresie pkt 2 załącznika nr 1 do ustawy ww. ustawy.

Pkt 3 załącznika nr 2 do ww. ustawy należy uzupełnić o informację na temat warunków zmiany kosztów, które konsument zobowiązany będzie ponieść w związku z umową o kredyt. Należy zauważyć, że pkt 3 załącznika III do dyrektywy 2008/48/WE odnosi się nie tylko do kosztów kredytu lecz również do warunku zmiany tych kosztów. Takiej informacji nie zawarto jednak w odpowiadającym mu fragmencie pkt załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim.

Jednocześnie pkt 5 załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy uzupełnić – w części poświęconej przedterminowej spłacie o informację na temat sposobu ustalania prowizji za spłatę kredytu przed terminem oraz o wzmiankę „w stosownym przypadku”. Należy podkreślić, iż pkt 3 załącznika III do dyrektywy 2008/48/WE w części poświęconej przedterminowej spłacie odnosi się nie tylko do wysokości rekompensaty za przedterminową spłatę kredytu lecz również do metody jej obliczania. Ponadto we wspomnianej jednostce redakcyjnej zawarto wzmiankę „w stosownych przypadkach”. Wskazanych elementów brakuje natomiast pkt 5 załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim.

W pkt 6 lit. a załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian opisanych w zakresie załącznika 1 pkt 5 lit. a ww. ustawy dotyczących danych przedstawiciela kredytodawcy.

Ponadto w pkt 6 lit. b załącznika nr 2 do ww. ustawy należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian w pkt 5 lit. b załącznika nr 1 ww. ustawy dotyczących prawa właściwego dla zobowiązań pozaumownych wynikających z kontaktów handlowych mających miejsce przed zawarciem umowy oraz sądu właściwego.

Jednocześnie w pkt 6 lit. b załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian opisanych w pkt 5 załącznika nr 1 do powyższej ustawy dotyczące prawa do odstąpienia od umowy.

W pkt 6 lit. b załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian w pkt 5 lit. b załącznika nr 1 do powyższej ustawy dotyczących języka umowy oraz języka w którym przekazywane są informacje o warunkach umowy.

Z uwagi na powyższe – w celu zapewnienia spójności załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim z załącznikiem III do dyrektywy 2008/48/WE – zasadna jest modyfikacja załącznika do powyższej ustawy. Opisane niespójności dostrzeżono również w uwagach Komisji Europejskiej.

W pkt 2 ust. 4 załącznika nr 4 do ww. ustawy należy doprecyzować, że równy miesiąc ma 30,41666 (tj. 365/12) bez względu na to, czy przypada w roku przestępnym czy nie.

Wymaga podkreślenia, iż w pkt I lit. c załącznika I do dyrektywy 2008/48/WE wyraźnie sprecyzowano, że założenie dotyczące liczby dni w równym miesiącu należy stosować niezależnie od tego, czy przypada on w roku przestępnym. Takiego wyjaśnienia brakuje natomiast w załączniku nr 4 do ustawy o kredycie konsumenckim, co może powodować wątpliwości interpretacyjne w przypadku stosowania przepisów ustawy w odniesieniu do lat przestępnych. Na wspomniany problem zwrócono uwagę we wspomnianych wcześniej zastrzeżeniach Komisji Europejskiej.

Mając na uwadze powyższe, w projektowanej ustawie dokonano stosownych modyfikacji w powyższym zakresie.

#### **2.12.6. Zmiany w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym**

Zmiany w powyższej ustawie mają na celu objęcie pośredników kredytowych oraz ich klientów, w tym także inwestorów reżimem tej ustawy. Należy bowiem zauważyć, że kwestie składania reklamacji są istotne również w odniesieniu do udzielania kredytów hipotecznych. Proponuje się zatem odpowiednio zmodyfikować art. 2 ww. ustawy w taki sposób, aby klienci pośredników kredytowych mogli korzystać ze wsparcia Rzecznika Finansowego.



## **2.13. Rozdział 11**

### **Przepisy epizodyczne, przejściowe, dostosowujące i końcowe**

Zgodnie z art. 94 pkt 2 projektu przepisy dotyczące wskaźników referencyjnych tj. art. 4 pkt 25 (definicja wskaźnika referencyjnego), art. 10 ust. 1 pkt 5 (udostępniania informacji przez kredytodawcę o wskaźniku), art. 31 ust. 1 (informowanie o zmianie wskaźnika) i art. 32 (zmienna stopa oprocentowania a weryfikowanie wskaźnika) i art. 91 wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2018 r. Ze względu na fakt, że zarówno ustawa, jak i dyrektywa 2014/17/UE, definiując pojęcie wskaźnika referencyjnego odsyłają do rozporządzenia PE i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 29 czerwca 2016 r., które wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2018 r., zasadne jest wprowadzenie przepisów epizodycznych, które określają zasady ustalania oprocentowania do czasu wejścia w życie powyższych regulacji w postaci przepisu – art. 83 ust. 1, który to wprowadza do systemu wskaźniki o charakterze referencyjnym. Jednocześnie w ust. 2–5 uregulowano m.in. kwestie ustalania oprocentowania na podstawie wskaźnika o charakterze referencyjnym oraz wskazano, iż wskaźnik ten musi być jasny, obiektywny, dostępny i możliwy do zweryfikowania. Kredytodawcy, pośrednicy kredytu hipotecznego lub agenci będą obowiązani do udostępniania w szczególności informacji o nazwach tych wskaźników, administratorach oraz o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta. Ponadto, odwołując się do kwestii dotyczących wskaźników referencyjnych, należy mieć na uwadze treść uzasadnienia dotyczące art. 29 i art. 84 projektu ustawy.

Dalsze przepisy epizodyczne przewidują, że podmioty prowadzące na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego mogą otrzymywać od kredytodawców wynagrodzenie w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej z tytułu wykonywania czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego (art. 84 ust. 1). Termin dostosowania rynku i jego nasycenia, a w zasadzie uregulowania przez konkretne podmioty został wyznaczony do 31 grudnia 2017 r., co też stanowi granicę dla nowego modelu wynagradzania.

Z kwestiami dotyczącymi wynagrodzenia związane jest przekazywanie informacji, co do wysokości pobieranej prowizji bądź też jej podanie w przyszłości oraz informowanie o innych formach wynagrodzenia lub też o nieotrzymaniu wynagrodzenia. Powyższe

informacje, jak i wszelkie różnice w formach wynagrodzeń i współpracy pośrednika z kredytodawcą, mają na celu uwrażliwić konsumenta w okresie przejściowym na fakt, że docelowy oferowany produkt, może nie być dla niego najlepszy z uwagi na zasady wynagradzania pośrednika, które podobnie jak produkt powinny być weryfikowane.

Odnosnie do informacji przedkontraktowych przekazanych przez przedsiębiorcę przed dniem wejścia w życie ustawy i do umów zawartych przed tym dniem stosuje się przepisy dotychczasowe. Analogiczne rozwiązanie należy zastosować do postępowań sądowych i administracyjnych wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy. Projektowany przepis stanowi odzwierciedlenie *ratio legis* przepisu zawartego w art. 43 dyrektywy, który wskazuje, że dyrektywy nie stosuje się do umów o kredyt obowiązujących przed dniem 21 marca 2016 r. Z uwagi na fakt, że ustawa implementująca dyrektywę wejdzie w życie po ww. dacie oraz wymóg niewprowadzania przepisów retroaktywnych, zasadne jest przyjęcie projektowanego rozwiązania.

Ponadto zdecydowano się na wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą do dnia 21 marca 2019 r. wymogi, o których mowa w projektowanych art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d, art. 53 ust. 2 pkt 1 lit. d, art. 56 ust. 4 oraz art. 57 projektu ustawy, będą spełnione w przypadku posiadania przynajmniej 5-letniego udokumentowanego doświadczenia w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny, ich dystrybucji oraz pośrednictwa. Taką możliwość przewidziano w załączniku III dyrektywy. Zgodnie z załącznikiem III pkt 3 państwa członkowskie określają odpowiedni poziom wiedzy i kompetencji na podstawie kwalifikacji zawodowych, które można określić jako minimalny pięcioletni okres przepracowany w dziedzinach związanych z zawieraniem umów o nabycie produktów kredytowych, ich dystrybucją lub pośrednictwem. Jednakże, po dniu 21 marca 2019 r. ustalenie odpowiedniego poziomu wiedzy i kompetencji nie może być oparte wyłącznie na podstawie metod ww. wskazanych.

Ponadto podmioty prowadzące w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego mogą kontynuować tę działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej bez wymogu uzyskania zezwolenia, o którym mowa w art. 49 ust. 1, albo wpisu do rejestru, nie dłużej jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy. Podmiot, który w terminie określonym w tym przepisie złoży wniosek o wydanie zezwolenia albo wniosek o wpis

do rejestru, może kontynuować działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej bez tego zezwolenia albo wpisu do czasu rozpatrzenia wniosku. Przewidziano również zbliżone przepisy intertemporalne w odniesieniu do instytucji pożyczkowych w zakresie dawania przyrzeczenia udzielenia kredytu konsumenckiego.

Przewiduje się, iż ustawa wejdzie w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia z wyjątkiem art. 81 pkt 7 i 8, które wejdą w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia. Zgodnie z art. 42 dyrektywy na państwa członkowskie nałożony został obowiązek implementacji dyrektywy do dnia 21 marca 2016 r. Z uwagi na powyższy termin proponuje się, aby ustawa weszła w życie możliwie szybko, tj. po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia. Natomiast z uwagi na charakter zmian w ustawie o kredycie konsumenckim dotyczących reklamy kredytów konsumenckich zasadne jest określenie 6 miesięcznego terminu ich wejścia w życie. Zawarte w projekcie regulacje nie stanowią przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych, dlatego też projekt nie podlega procedurze notyfikacji.

Mając na uwadze, iż przedmiotowy projekt stanowi wdrożenie postanowień dyrektywy 2014/17/UE, projekt nie podlega obowiązkowi przeprowadzanie konsultacji z Europejskim Bankiem Centralnym.

Stosownie do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa projekt został zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nr UC 15.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa oraz w związku z § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów, projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny. Następujące podmioty zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w ww. trybie: Feniks Finanse sp. z o.o., Związek Niezależnych Doradców Finansowych, Związek Polskiego Leasingu, Pan Marcin Daniecki, Profi Credit.

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

<p><b>Nazwa projektu</b> Projekt ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Finansów</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Piotr Nowak, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Piotr Pawliczak, naczelnik wydziału, Departament Rozwoju Rynku Finansowego, Piotr.Pawliczak@mf.gov.pl Teresa Olszówka, radca ministra, Departament Rozwoju Rynku Finansowego, tel. 22 694 41 60, Teresa.Olszowka@mf.gov.pl</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 22 grudnia 2016 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Prawo UE – dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. Urz. UE L 60 z 28.02.2014, str. 34)</p> <p><b>Nr w wykazie prac:</b> UC53</p>
--	--

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Na rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych na terenie UE zostały zdiagnozowane liczne bariery, które ograniczają poziom działalności transgranicznej. Ponadto wskazano szereg problemów dotyczących nieodpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów oraz potencjalnych możliwości występowania nieodpowiedzialnego zachowania uczestników tego rynku. Wskazano w szczególności: nieporównywalne, niepełne i niejasne materiały reklamowe; niewystarczające, nieterminowe, skomplikowane i niejasne informacje udzielane konsumentom przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny; niewłaściwe porady; niewystarczające oceny adekwatności oferowanych produktów oraz zdolności kredytowej klientów. Wśród pozostałych kwestii problematycznych szczególną uwagę zwrócono na nieskuteczność, niespójność lub wręcz brak systemów regulujących działalność pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych oferujących kredyty związane z nieruchomościami mieszkalnymi.

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Z uwagi na potrzebę tworzenia spójnych przepisów w zakresie kredytów, w tym również kredytów związanych z nieruchomościami, proponuje się stworzenie nowego aktu prawnego dotyczącego umowy o kredyt hipoteczny, a także pośredników kredytu hipotecznego oraz nowelizację ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim. Uregulowany zostanie rynek umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, jak również wprowadzone zostaną wymogi dotyczące funkcjonowania pośredników kredytu hipotecznego. Oczekiwany efekt legislacyjnego procesu implementacyjnego to zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów, zawierających umowy o kredyt związane z nieruchomościami. Projektowane zmiany prawne mają spowodować rozwój bardziej przejrzystego, skutecznego i konkurencyjnego rynku wewnętrznego poprzez spójne i uczciwe umowy o kredyt związane z nieruchomościami, a jednocześnie promować odpowiedzialne udzielanie i zaciąganie kredytów.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Rynek kredytów hipotecznych w poszczególnych krajach Unii Europejskiej charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem. Dotyczy ono nie tylko kwestii parametrów kredytowych, ale odnosi się między innymi do takich zagadnień, jak kształtowanie prawa dotyczącego zarządzania ryzykiem kredytowym czy funkcjonowania pośredników kredytowych na rynku hipotecznym. W większości państw członkowskich można zaobserwować tendencję do utrzymywania regulacji kredytów hipotecznych na poziomie tzw. soft law. Kredyty hipoteczne zostały częściowo uregulowane ustawowo w takich krajach jak Austria, Cypr, Niemcy, Litwa, Rumunia i Polska w ramach wdrażania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki.

W **Stanach Zjednoczonych** do czasu wybuchu kryzysu finansowego w 2007 r. przez wiele lat udzielano kredytów mieszkaniowych osobom, których nie było na to stać, często bez stałych dochodów, nieposiadającym pozytywnej historii kredytowej. Zarówno kredytobiorcy, jak i kredytodawcy przecenili możliwości spłacania zaciągniętych zobowiązań wobec pogorszenia się sytuacji – wzrostu oprocentowania kredytów i zwiększenia się kosztów utrzymania dłużników. W następstwie kryzysu finansowego w 2010 r. uchwalono tzw. ustawę Dodd-Franka, reformującą regulacje rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Jej celem było zapewnienie konsumentów, że oferowane im kredyty są udzielane na warunkach właściwie odzwierciedlających ich zdolność do spłaty oraz są dla nich w pełni zrozumiałe. Wprowadzono zaostrzone wymogi w zakresie oceny zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców. Kredytodawców zobowiązano do dokładnej weryfikacji dochodów nabywców nieruchomości, ich aktywów oraz zobowiązań finansowych, a także do gromadzenia w tym celu stosownej dokumentacji. Ustanowiono kategorię kwalifikowanych kredytów hipotecznych (ang. qualified mortgage), które spełniając określone warunki, dają duże prawdopodobieństwo spłaty, nie tylko w krótkim okresie, ale w czasie całego okresu kredytowania. Klient zyskuje przy

tym pełną informację dotyczącą warunków kredytu i rzeczywistych kosztów z nim związanych. Aby kredyt został uznany za „kwalifikowany” musi spełniać szereg warunków: kredytobiorca powinien mieć stały udokumentowany dochód, dobrą historię kredytową, a stosunek całkowitego długu do dochodu nie powinien przekraczać 43%, koszty okołokredytowe – również z uwzględnieniem wynagrodzenia pośrednika kredytowego – mogą wynosić maksymalnie 3% wartości kredytu (dotyczy kredytów powyżej 100 tys. dol.), okres kredytowania nie może być dłuższy niż 30 lat. Co więcej kwalifikowanego kredytu nie może cechować negatywna amortyzacja (w wyniku której zadłużenie rośnie z czasem, a nie maleje), a miesięcznej spłacie nie mogą podlegać wyłącznie odsetki. Kredytodawcy udzielający tego typu wystandaryzowanego kredytu są objęci większą ochroną od odpowiedzialności w sytuacji gdy kredytobiorca – niebędący w stanie spłacać udzielonego mu kredytu – pozwie kredytodawcę o odszkodowanie z tego tytułu. Jeśli kredytobiorca udowodni, że udzielony kredyt spełniał standardy kredytu kwalifikowanego, uprawnione będzie stwierdzenie przez regulatorów i sąd, że kredytodawca miał prawo przypuszczać, że kredytobiorca był w stanie go spłacić.

Źródło: Consumer Financial Protection Bureau, [www.consumerfinance.gov](http://www.consumerfinance.gov).

W ostatnich latach **Australia** bardzo pozytywnie wyróżniła się pod względem bezpieczeństwa systemu bankowego i dobrej jakości udzielanych kredytów hipotecznych. Gospodarka i system bankowy Australii nie zostały praktycznie dotknięte światowym kryzysem na rynkach finansowych. Prawo australijskie zasadniczo faworyzuje kredytodawców, głównie z uwagi na skuteczny system egzekwowania należności. Przy czym banki mają dominującą pozycję w udzielaniu kredytów hipotecznych osobom fizycznym, odpowiadając za około 91% tego rynku. Zasady i procedury obowiązujące na rynku kredytów hipotecznych, zarówno dla banków jak i niebankowych wierzycieli, są stosunkowo jednolite. Wysokie standardy wynikają z ostrożnościowych ram regulacyjnych, ustawodawstwa w zakresie kredytu konsumenckiego, charakteru i dojrzałości rynku kredytów hipotecznych w Australii, jak i szerokiego wykorzystania ubezpieczenia kredytów hipotecznych. Standardy te koncentrują się głównie na ocenie zdolności kredytowej klienta, jak również na jakości i wartości zabezpieczeń hipotecznych. Australijscy kredytodawcy zazwyczaj weryfikują dochody kredytobiorcy w oparciu o odcinki wypłaty, wyciągi bankowe, listy od pracodawców, jak również formularze podatkowe i sprawozdania finansowe, w odniesieniu do samozatrudnionych. Zdolność do spłaty miesięcznych rat kredytu może być oceniana w dwójaki sposób: albo poprzez obliczenie stosunku długu do dochodu w skali miesiąca (nie powinien przekraczać 30%–40%) albo miesięcznego dochodu netto pomniejszonego o koszty utrzymania i spłatę zobowiązań z uwzględnieniem wnioskowanego kredytu (może wynosić od 0% do 25%). Co więcej, australijscy kredytobiorcy muszą się wykazać regularnym systemem oszczędzania. Powszechnie jest sprawdzanie historii kredytowej klienta w bazie danych informacji kredytowej. Stosowane metody wyceny nieruchomości zależą od ubezpieczenia kredytu. Dla kredytów z podstawowym ubezpieczeniem, minimalne standardy wyceny są wyznaczane przez ubezpieczyciela. Z kolei dla kredytów bez takiego ubezpieczenia metodę wyceny określa kredytodawca. W stosunku do bardziej ryzykownych kredytów lub nieruchomości praktykowane jest dokonywanie pełnej inspekcji nieruchomości. Pełna wycena daje rzeczoznawcy najlepszą możliwość oceny stanu nieruchomości, mającej znaczący wpływ na przyszłą wartość sprzedaży. Ponadto, w odniesieniu do kredytów bardziej ryzykownych o niewielkiej możliwości zweryfikowania dochodów kredytobiorcy, w szczególności w stosunku do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na własny rachunek, stosuje się często bardziej rygorystyczne standardy w postaci ograniczenia wskaźnika LTV (określającego stosunek wartości kredytu do wartości zabezpieczenia) lub podwyższenia marży kredytu. Standardy ostrożnościowe wydawane przez organ nadzoru The Australian Prudential Regulation Authority wyznaczają bankom szereg wymogów w zakresie kredytowania, z dużym naciskiem na zapewnienie odpowiedniej jakości zabezpieczeń udzielanych kredytów. Od 2010 r. pośrednicy kredytowi niepowiązani z licencjonowanym kredytodawcą mają obowiązek uzyskiwania stosownej licencji w The Australian Securities and Investments Commission, organie odpowiedzialnym za ochronę konsumentów, regulację świadczenia usług finansowych i udzielania kredytów konsumenckich.

Źródło: Standard&Poor's Rating Services, *An Overview Of Australia's Housing Market And Residential Mortgage-Backed Securities*, 2012; Australian Securities & Investment Commission, [www.asic.gov.au](http://www.asic.gov.au)

#### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych oraz instytucje kredytowe prowadzące działalność transgranicznie w zakresie udzielania kredytów	608	Rejestr podmiotów sektora bankowego KNF (stan na dzień 16 grudnia 2014 r.)	Wprowadzenie obligatoryjnego wymogu wobec kredytodawców w zakresie m.in. bardziej szczegółowych obowiązków informacyjnych, wymagań dotyczących posiadania kwalifikacji i wiedzy personelu zaangażowanego w oferowanie i udzielanie kredytów związanych

			z nieruchomościami.
Personel zatrudniony w bankach i oddziałach banków zagranicznych	172 035	Komisja Nadzoru Finansowego <a href="http://www.knf.gov.pl/opracowania/sektor_bankowy/dane_o_rynku/Dane_miesieczne.html">http://www.knf.gov.pl/opracowania/sektor_bankowy/dane_o_rynku/Dane_miesieczne.html</a>	Osoby zarządzające, jak również zatrudniony personel zobowiązani będą do spełnienia wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji.
Spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe	50	Komisja Nadzoru Finansowego <a href="http://www.knf.gov.pl/Images/Informacja_o_sytuacji_skok_2014_tcm75-41488.pdf">http://www.knf.gov.pl/Images/Informacja_o_sytuacji_skok_2014_tcm75-41488.pdf</a>	Wprowadzenie obligatoryjnego wymogu wobec kredytodawców w zakresie m.in. bardziej szczegółowych obowiązków informacyjnych, wymagań dotyczących posiadania kwalifikacji i wiedzy personelu zaangażowanego w oferowanie i udzielanie kredytów związanych z nieruchomościami.
Personel zatrudniony w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych	4 657	Komisja Nadzoru Finansowego <a href="http://www.knf.gov.pl/Images/Informacja_o_sytuacji_skok_2014_tcm75-41488.pdf">http://www.knf.gov.pl/Images/Informacja_o_sytuacji_skok_2014_tcm75-41488.pdf</a>	Osoby zarządzające, jak również zatrudniony personel zobowiązani będą do spełnienia wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji.
Podmioty prowadzące działalność pośrednictwa kredytowego	Brak danych	Nie istnieje wymóg rejestracji takich podmiotów	Regulacja rynku pośrednictwa kredytowego obejmuje w szczególności obowiązek uzyskania zezwolenia, obowiązek ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności, wpisu do rejestru oraz nadzór sprawowany przez właściwy organ (KNF). Pośrednicy kredytowi uzyskują prawo do świadczenia usług na terenie krajów UE na zasadzie unijnego paszportu.
Personel zatrudniony w podmiotach prowadzących działalność pośrednictwa kredytowego	Brak danych	Nie istnieje wymóg rejestracji podmiotów pośrednictwa, więc nie znana jest również liczba personelu	Osoby prowadzące działalność pośrednictwa kredytowego, jak również zatrudniony personel zobowiązani będą do spełnienia wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji.
Instytucje pożyczkowe udzielające kredytu konsumenckiego	Brak danych	Nie istnieje wymóg rejestracji takich podmiotów	Regulacja rynku instytucji pożyczkowych obejmuje obowiązek uzyskania wpisu do rejestru.
Zakłady ubezpieczeniowe z siedzibą w Polsce, oddziały zakładów	649	Rejestr podmiotów sektora ubezpieczeniowego KNF (stan na dzień 16 grudnia 2014 r.)	Wprowadzenie obowiązku ubezpieczenia pośredników kredytu hipotecznego

ubezpieczeń państw członkowskich UE oraz państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu oraz notyfikowane w Polsce zakłady ubezpieczeń			od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania działalności.  Możliwość wyboru przez konsumenta własnego ubezpieczenia w celu ubezpieczenia przedmiotu zabezpieczenia.
Komisja Nadzoru Finansowego i Urząd Komisji Nadzoru Finansowego	1	Ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym	Ustanowienie nowych obowiązków dotyczących konieczności rejestrowania, wydawania zezwolenia i następnie nadzoru nad rynkiem pośredników kredytowych oraz instytucji pożyczkowych.
Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów	1	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów	Objęcie konsumentów ochroną ze strony Urzędu w zakresie realizacji przez uczestników rynku przepisów ustawy (np. reklama, zakaz sprzedaży związanej czy przekazywanie informacji przedumownych).
Osoby fizyczne zawierające umowy o kredyt związane z nieruchomościami	Ok. 250 tys.	Liczba udzielonych w 2012 r. gospodarstwom domowym kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomości mieszkalnej. Komisja Nadzoru Finansowego, Raport o sytuacji banków w 2012 r.	Uzyskiwanie wystandaryzowanych, jasnych informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt, pełnej informacji o gamie oferowanych produktów kredytowych oraz o kosztach kredytu. Otrzymywanie adekwatnych i zgodnych z interesem klienta porad. Obowiązek dostarczenia niezbędnej dokumentacji do oceny zdolności kredytowej. Możliwość korzystania z pozasądowych organów odwoławczych na potrzeby rozstrzygania sporów z kredytodawcami i pośrednikami kredytowymi.
Osoby fizyczne zawierające umowy o kredyt związane z nieruchomościami z instytucjami pożyczkowymi (firmy pożyczkowe)	Brak danych	Brak danych	jw.
Rzeczoznawcy majątkowi	Ok. 6 tys.	Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju	Dyrektywa zobowiązuje do stosowania wiarygodnych standardów wyceny, uwzględniających w szczególności normy międzynarodowe.

Rzecznik Finansowy	1	Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku finansowym	Wprowadzenie dodatkowych obowiązków związanych z objęciem ochroną klientów pośredników kredytu hipotecznego
--------------------	---	---	---

#### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt ustawy w dniu 3 czerwca 2016 r. został przekazany do konsultacji publicznych i opiniowania. W dniu 14 października 2016 r. projekt zmodyfikowany po pierwszej turze konsultacji został ponownie przekazany do konsultacji i opiniowania, z prośbą o zgłaszanie ewentualnych uwag.

Proces konsultacji i opiniowania obejmował m.in. Komisję Nadzoru Finansowego, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Narodowy Bank Polski, Krajową Spółdzielczą Kasę Oszczędnościowo-Kredytową, Krajowy Związek Banków Spółdzielczych, Związek Banków Polskich, Rzecznika Finansowego, Związek Firm Pożyczkowych, Konferencję Przedsiębiorstw Finansowych, Biuro Informacji Kredytowej.

Projekt ustawy został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

#### 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)	
<b>Dochody ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Wydatki ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Saldo ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													

Źródła finansowania	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Wyliczenia przewidują zastosowanie w odniesieniu do podmiotów prowadzących działalność pośrednictwa kredytowego funkcjonującego w Polsce modelu finansowania nadzoru nad rynkiem finansowym. Analogicznie jak w przypadku kosztów nadzoru nad instytucjami finansowymi, wydatki UKNF pokrywane będą z budżetu państwa i w całości równoważone wpłatami wnoszonymi przez podmioty nadzorowane działające w danym sektorze. W związku z powyższym koszty związane z wprowadzeniem nadzoru nad instytucjami pożyczkowymi, jak również firmami pośrednictwa kredytowego będą neutralne dla budżetu państwa, zwiększą natomiast, w stosunku do stanu obecnego, koszty funkcjonowania poszczególnych przedsiębiorców objętych obowiązkiem dokonywania wpłat. Projekt przewiduje upoważnienie dla Prezesa Rady Ministrów do określenia w drodze rozporządzeń terminów uiszczania, wysokości i sposobu obliczania wpłat. Przepisy rozporządzeń określają w granicach maksimum ustawowego wysokość wskaźnika, określającego rzeczywisty poziom kosztów nadzoru.</p> <p>Zakładając jednak możliwość wystąpienia wszystkich podmiotów o zezwolenie na działalność w obszarze kredytów hipotecznych maksymalna wysokość dochodów może oscylować w okolicach 2 mln zł rocznie.</p> <p>Wyliczenia zostały zatem oparte o szacunki dotyczące rozmiaru sektora rynku poddanego projektowanej regulacji. Realizacja przez organ nadzoru zadań przewidzianych w projektowanej ustawie wiąże się z koniecznością zwiększenia zatrudnienia (pracownicy bezpośrednio zaangażowani w czynności nadzorcze, ale także pracownicy zaplecza niezbędni do prawidłowego realizowania funkcji nadzorczych: prawnych, informatycznych</p>



i administracyjnych). Na szacowane koszty nadzoru składają się zarówno koszty osobowe (wynagrodzenia, pochodne i narzuty), jak i wydatki bieżące oraz majątkowe przypadające na dodatkowe etaty.

Objęcie przez Rzecznika Finansowego ochroną klientów pośredników kredytu hipotecznego będzie wykonywane w ramach zadań finansowanych z dotychczasowych źródeł i budżetu Rzecznika Finansowego.

Nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami sprawowany przez Komisję Nadzoru Finansowego będzie finansowany z opłat wnoszonych przez pośredników kredytu hipotecznego. Zgodnie z projektem opłaty te winny być wnoszone w kwocie nieprzekraczającej 0,003% sumy przychodów z działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego.

Natomiast zakłada się, że zadania Komisji Nadzoru Finansowego związane z prowadzeniem rejestru instytucji pożyczkowych oraz rejestru pośredników kredytowych będą finansowane z opłat wnoszonych przez te podmioty z tytułu wpisu do ww. rejestrów oraz opłat z tytułu zmiany wpisu i wykreślenia wpisu w rejestrze. Zgodnie z projektem opłata za wniosek o wpis do rejestru pośredników kredytowych wynosić będzie 600 zł, a zmiana albo wykreślenie wpisu w rejestrze podlegać będzie opłacie w wysokości 200 zł.

Dokładne oszacowanie prognozy wpływów do KNF oraz wpływu na sektor finansów publicznych nie jest możliwe na obecnym etapie, gdyż wpływy te będą uzależnione od liczby pośredników, którzy zdecydują się na kontynuowanie działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego lub jej podjęcie na warunkach określonych w projektowanej ustawie.

W odniesieniu do pośredników kredytu hipotecznego przyjęto, iż w tym przypadku kwota na pokrycie kosztów nadzoru liczona będzie jako iloczyn wskaźnika 0,0030% oraz wartości przychodów z działalności dotyczącej pośrednictwa w zakresie kredytów związanych z nieruchomościami. Dokładne dane dotyczące rynku pośrednictwa kredytu hipotecznego nie są znane, ponieważ nie są prowadzone rejestry firm. W związku z powyższym szacunek przeprowadzono w oparciu o raport GUS, „Działalność przedsiębiorstw pośrednictwa kredytowego w 2013 r.” oraz dane dostępne na stronie Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce.

Znaczenie kredytu mieszkaniowego w portfelach pośredników finansowych KPF ilustrują następujące dane: wartość sprzedaży tego produktu w 2013 r. wyniosła 7.555 mld PLN, podczas gdy wartość pozostałych kredytów łącznie – także gotówkowych, samochodowych i firmowych – 5.892 mld PLN.

<http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/podmioty-gospodarcze-wyniki-finansowe/przedsiębiorstwa-finansowe/dzialalnosc-przedsiębiorstw-posrednictwa-kredytowego-w-2013-roku,1,8.html>

<https://www.kpf.pl/79-wydarzenia/587-kpf-posrednictwo-kredytowe-silne-hipoteka-i-gotowka>

Przychód z działalności dotyczącej pośrednictwa w zakresie kredytów związanych z nieruchomościami szacuje się na poziomie  $7\,555 \cdot 0,0030\% = 0,23$  mln zł.

## 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
Niemierzalne								

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Pośrednicy kredytu hipotecznego będą ponosić koszty za nadzór sprawowany przez KNF w wysokości nieprzekraczającej 0,003% sumy przychodów z działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego.</p> <p>Instytucje pożyczkowe oraz pośrednicy kredytowi będą ponosić opłaty z tytułu wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych albo rejestru pośredników kredytowych w wysokości 600 zł, a także opłaty za zmianę albo wykreślenie wpisu w wysokości 200 zł.</p> <p>Natomiast na obecnym etapie prac nie jest możliwe oszacowanie kosztów związanych z obowiązkiem zawarcia umowy odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej. Wysokość składki za obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej będzie każdorazowo określana przez dany zakład ubezpieczeń z uwzględnieniem poziomu ryzyka i innych elementów determinujących poziom składki.</p>
--	---

## 8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).

tak  
 nie  
 nie dotyczy

zmniejszenie liczby dokumentów  
 zmniejszenie liczby procedur  
 skrócenie czasu na załatwienie sprawy  
 inne:

zwiększenie liczby dokumentów  
 zwiększenie liczby procedur  
 wydłużenie czasu na załatwienie sprawy  
 inne:

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.

tak  
 nie  
 nie dotyczy

Komentarz:

Pośrednicy kredytu hipotecznego będą ponosić koszty za nadzór sprawowany przez KNF w wysokości nieprzekraczającej 0,003% sumy przychodów z działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego.

Instytucje pożyczkowe oraz pośrednicy kredytowi będą ponosić opłaty z tytułu wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych albo rejestru pośredników kredytowych w wysokości 600 zł, a także opłaty za zmianę albo wykreślenie wpisu w wysokości 200 zł.

Natomiast na obecnym etapie prac nie jest możliwe oszacowanie kosztów związanych z obowiązkiem zawarcia umowy odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej. Wysokość składki za obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej będzie każdorazowo określana przez dany zakład ubezpieczeń z uwzględnieniem poziomu ryzyka i innych elementów determinujących poziom składki.

## 9. Wpływ na rynek pracy

Projektowane regulacje będą miały wpływ na rynek pracy. Projektowane regulacje przewidują określone wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji pośredników kredytu hipotecznego, agentów, a także personelu kredytodawców, pośredników kredytu hipotecznego i agentów. Powyższe wymogi odnoszą się m.in. do odbycia szkolenia oraz obowiązku zdania egzaminu obejmującego określone w projekcie ustawy zagadnienia. Zgodnie z projektowanymi przepisami kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent zapewniają spełnienie powyższych wymogów przez ich personel. Ze względu na wprowadzony w projekcie zakaz pobierania prowizji i innych wynagrodzeń od kredytodawcy z tytułu wykonywania pośrednictwa kredytu hipotecznego może ulec zmniejszeniu rynek pracy w segmencie pośredników kredytu hipotecznego.

## 10. Wpływ na pozostałe obszary

środowisko naturalne  
 sytuacja i rozwój regionalny  
 inne:

demografia  
 mienie państwowe

informatyzacja  
 zdrowie

Omówienie wpływu

## 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Oczekiwany efekt legislacyjnego procesu implementacyjnego to zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów, zawierających umowy o kredyt związane z nieruchomościami. Projektowane zmiany prawne mają spowodować rozwój

bardziej przejrzystego, skutecznego i konkurencyjnego rynku wewnętrznego poprzez spójne i uczciwe umowy o kredyt związane z nieruchomościami, a jednocześnie promować odpowiedzialne udzielanie i zaciąganie kredytów.

**12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?**

Ewaluacja skutków regulacji będzie mogła nastąpić najwcześniej po upływie ok. 2 lat od wejścia w życie znowelizowanej ustawy, jak również nowego aktu prawnego opracowanego na podstawie założeń. Z uwagi na cel dyrektywy, czyli zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów, zawierających związane z nieruchomościami umowy o kredyt, możliwym do zastosowania miernikiem będzie ilość skarg konsumentów związanych z tego typu kredytami. W dłuższym okresie można wykorzystać wskaźnik udziału kredytów zagrożonych w portfelu kredytów związanych z nieruchomościami, udzielonych po wejściu w życie ustawy.

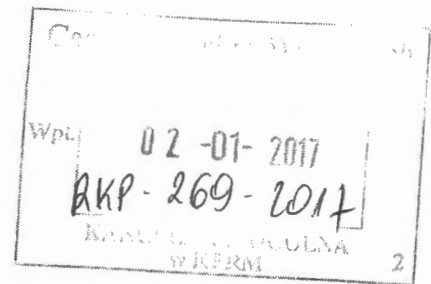
**13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)**



Warszawa, 28 grudnia 2016 r.

Minister  
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.768.2016/15/hm/bc



dot.: RM-10-175-16 z 27.12.2016 r.

KPRM



Pani  
Jolanta Rusiniak  
Sekretarz Rady Ministrów

### Opinia

o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej

Szanowna Pani Minister,

w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

**Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.**

Jednocześnie zwracam uwagę na konieczność pilnego przyjęcia projektu ustawy ze względu na fakt, że w dniu 21 marca 2016 r. upłynął termin transpozycji dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 i w związku z brakiem transpozycji tej dyrektywy Komisja Europejska w dniu 9 grudnia 2016 r. wystosowała wobec Polski uzasadnioną opinię.

Z poważaniem

#### Do wiadomości:

Pan Mateusz Morawiecki  
Wiceprezes Rady Ministrów  
Minister Rozwoju i Finansów

Minister Spraw Zagranicznych  
SYRETA RZ. STANI  
Jolanta Rusiniak  
Jolanta Rusiniak