



OPZZ/FB/1110/2014

Warszawa, 3 października 2014 r.

Pan

Kazimierz Kleina

Przewodniczący Komisji
Budżetu i Finansów Publicznych

Senator RP

Pan

Piotr Zientarski

Przewodniczący Komisji Ustawodawczej

Senator RP

Warszawa

W nawiązaniu do pisma z dnia 24 września 2014 r. (znak: BPS/KBFP/0330/172/14) uprzejmie przekazuję uwagi Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych do **projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym** (druk nr 713).

OPZZ w opinii do projektu ustawy skierowanej do Sejmu RP w lipcu br. przychylnie odniosło się do samej inicjatywy uregulowania w ustawie warunków na jakich instytucje finansowe będą oferować produkt odwróconego kredytu hipotecznego. Wyszliśmy z założenia, że jeśli przepisy ustawy zostaną przygotowane z pod kątem potrzeby ochrony z natury słabszej strony umowy, czyli klienta a odpowiednie instytucje państwowe będą wyposażone w adekwatne narzędzia nadzoru nad tym obszarem działania instytucji finansowych to zostanie ograniczone ryzyko, na które narażeni mogliby być obywatele w przypadku braku stosownych regulacji w tym zakresie. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego dotyczy bowiem niezwykle wrażliwego obszaru związanego z zarządzaniem majątkiem obywatela, nierzadko składającego się li tylko z nieruchomości, która ma być objęta materia umową odwróconego kredytu hipotecznego. Można przypuszczać, że tym produktem finansowym będą zainteresowane osoby starsze poszukujące dodatkowego źródła dochodu celem realizacji swoich potrzeb bytowych. Nieruchomość (o ile spadkobiercy nie spłacą kwoty kredytu) zostanie spieniężona i nie będzie powiększała majątku rodzinnego z pokolenia na pokolenie. W związku z tym, ustawa powinna zabezpieczać w maksymalnym możliwym stopniu prawa klienta. Projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym zawiera zapisy wymagające deprecyzowania zwłaszcza, że projektodawca zamierza wprowadzić do obiegu prawnego nowy rodzaj umowy nazwanej.

Część materii związanej z kształtowaniem się treści umowy nie została rozstrzygnięta w projekcie ustawy przekazując te zagadnienia do ustalenia wolą stron. Istotne zatem, by klient otrzymał od banku wszelkie niezbędne informacje przed zawarciem umowy tak by mógł on jednoznacznie oszacować opłacalność dla siebie tej umowy. Treść umowy odwróconego kredytu hipotecznego powinna jasno określać prawa i obowiązki stron, terminy ich realizacji oraz koszty i warunki w jakich będą one ponoszone czy podstawy do zmiany tychże kosztów. Ważne, by nie stwarzać pola do zwiększania obciążeń klienta dodatkowymi opłatami w sytuacji i czasie arbitralnie wybranym przez instytucję finansową. Obowiązki

banku powinny zostać silnie skorelowane z sankcją za ich niedopełnienie.

Niektóre elementy związane z zasadami świadczenia odwróconego kredytu hipotecznego zapisane zostały ogólnie co stwarza ryzyko uznaniowości. Przykładem jest choćby art. 8 gdzie używa się niezdefiniowanego pojęcia „*monitorowanie wartości nieruchomości*”, art. 17 ust. 1 gdzie w pkt 3, gdzie używa się ogólnego sformułowania *istotne zmniejszenie wartości nieruchomości lub lokalu* dla przesłanki wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez bank czy art. 19 projektu ustawy, który zobowiązuje bank do ustalenia zasad zarządzania ryzykiem długowieczności, przy czym nie dookreśla się szczegółów tego narzędzia co może wpłynąć na realizację celu jaki projektodawca zamierzał osiągnąć wprowadzając to rozwiązanie do projektu ustawy. Z kolei gdy bank będzie wykonywał obowiązki uprzednio niezrealizowane przez stronę umowy (art. 16 projektu ustawy), będzie on związany zakresem upoważnienia jakiego udzieli mu kredytobiorca – jeśli będzie ono miało szeroki zakres bank będzie miał swobodę wyboru ubezpieczyciela, co może wpłynąć na koszt ubezpieczenia lokalu – możliwe, że z niekorzyścią dla klienta.

Przepisy ustawy powinny być zatem precyzyjne, by nie stwarzać pola do ich interpretacji oraz arbitralności kształtowania treści umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez instytucje finansowe przy jednoczesnym zachowaniu prawa realizacji przez strony zasady swobody zawierania umów.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem umowy powinna zostać określana przez rzeczoznawcę wybranego przez strony umowy przed jej zawarciem by nie dochodziło na tym polu do sporów. Z uwagi na przedmiot umowy zasadna wydaje się również potrzeba udziału notariusza przy dopełnianiu formalności związanych z ustanowieniem hipoteki oraz wyznaczenie odpowiednich terminów na realizację przez bank obowiązków w tym zakresie.

Ponadto, spadkobiercy którzy stroną umowy nie są, powinni mieć możliwość uchronienia się przed potencjalnie niekorzystnymi dla siebie skutkami obowiązywania umowy odwróconego kredytu hipotecznego - zwłaszcza swojego osobistego majątku. Istnienie umowy odwróconego kredytu hipotecznego rodzi dla nich określone konsekwencje i obowiązek działania choć, jak zostało wspomniane, nie są stroną umowy. Spadkobiercy mogą powziąć informację o zawarciu przedmiotowej umowy i zobowiązań z niej wynikających po śmierci strony umowy. Taka sytuacja może wystąpić, gdy osoba wskazana do kontaktu po śmierci strony umowy nie będzie tożsama z potencjalnym spadkobiercą klienta banku. Niezależnie od tego, wskazane jest ustalenie form kontaktu ze spadkobiercami i sytuacji w jakich bank powinien być zobowiązany poszukiwać kontaktu z nimi. Zapisy projektu ustawy budzą również wątpliwości co do ich korelacji z obowiązującymi przepisami systemu prawnego np. w zakresie postępowania spadkowego.

Z uwagi na powyższe OPZZ, niezależnie od podkreślonej uprzednio potrzeby uregulowania sfery świadczenia przez instytucje finansowe odwróconego kredytu hipotecznego, nie może pozytywnie ocenić projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym w jego obecnym kształcie.

Wiceprzewodnicząca

Wiceprzewodnicząca OPZZ

Wiesława Tarasowska
Wiesława Tarasowska