

23.09.2021  
3 2 0 / 27414



00000148689



1991-2021

ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

**Do druku nr 1541**

KRZYSZTOF PIETRASZKIEWICZ

PREZES

Warszawa, dnia 23 września 2021 r.

SEKRETARIAT ZŁOY SZEFA KS

L. dz. DS. 175.645.21

Data wpływu 23.09.2021r.

Pan

*Dariusz Salamończyk*

*Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu*

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L. dz. SPS-WP.020.292.6.2021

Data wpływu 23.09.2021

*dotyczy: Rządowy projekt ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (druk nr 1541)*

*Szanowny Panie Ministrze,*

nawiązując do pisma z dnia 14 września br. w sprawie rządowego projektu ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (druk nr 1541) przekazuję poniżej uwagi ZBP do tego projektu.

Pragnę podkreślić, że Związek Banków Polskich zawsze pozytywnie oceniał inicjatywy legislacyjne mające na celu poprawę sytuacji mieszkaniowej Polaków.

Chciałbym także zwrócić uwagę na potrzebę zajęcia stanowiska w sprawie co najmniej niektórych przepisów tego projektu przez Komisję Nadzoru Finansowego, jako że wprowadzane rozwiązania stoją w pewnym stopniu w sprzeczności z dotychczas prowadzoną polityką ostrożnościową dotyczącą udzielania kredytów hipotecznych, która nastawiona jest w pierwszym rzędzie na unikaniem problemów ze spłacaniem tychże kredytów.

ul. Kruczkowskiego 8, 00-380 Warszawa, tel.: 22 48 68 113, e-mail: wp@zbp.pl

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej



Podzielamy ocenę autorów projektu, iż od kilku lat mieliśmy do czynienia z systematycznym spadkiem zdolności kredytowej Polaków i zmniejszającą się dostępnością mieszkań. Projekt ustawy niewątpliwie stwarza pewne rozwiązanie tego problemu. Niemniej jednak należy wskazać trwającą debatę o podwyższaniu stóp procentowych na polskim rynku, co spowoduje zwiększenie kosztów obsługi kredytów. Jednocześnie od początku pandemii mamy także do czynienia ze spadkiem cen najmu mieszkań, które w największych polskich miastach zmniejszyły obniżyły się od kilku do kilkunastu procent, co powinno poprawiać sytuację osób, które nie posiadają własnego mieszkania. Paradoksalnie więc szybszy wzrost akcji kredytowej wywołany narzędziami wprowadzonymi projektowaną ustawą może spowodować, że część kredytów udzielona zostanie osobom, posiadającym „graniczną” zdolność kredytową, które mogą się spotkać ze znaczącymi trudnościami w ich spłacie za kilka lat.

Poniżej pozwalam sobie przekazać szczegółowe uwagi Związku do projektu ustawy:

### **Art. 3 ust. 1 i 3 Projektu**

W projekcie ustawy w ust. 1 wskazano, że *„gwarantowany kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony wyłącznie kredytobiorcy prowadzącemu gospodarstwo domowe:*

- 1) na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo*
- 2) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli:*
  - a) posiada obywatelstwo polskie albo*
  - b) nie posiada obywatelstwa polskiego i prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z osobą posiadającą takie obywatelstwo, a gwarantowany kredyt mieszkaniowy jest mu udzielany wspólnie z tą osobą.”*

Jednocześnie w ust. 3 przedmiotowego art. przewidziano, że *„kredyt mieszkaniowy udzielany jest*

- 1) bez wymagań w zakresie minimalnej wysokości wkładu własnego kredytobiorcy;*
- 2) w walucie polskiej;*
- 3) na okres co najmniej 15 lat.”*

Z powyższego wynika, że kredyt zawsze udzielany będzie w walucie polskiej, zatem określenie katalogu podmiotów, które mogą skorzystać z gwarantowanego kredytu mieszkaniowego w ust. pkt 2) a i b – tj. prowadzących gospodarstwo domowe poza terytorium Rzeczypospolitej wydaje się mieć bardzo marginalne znaczenie, bowiem trudno przyjąć założenie, że osoby prowadzące gospodarstwo domowe poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej będą osiągały dochód w walucie polskiej. Co więcej, art. 6 ust 1. ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (dalej jako ustawa o kredycie hipotecznym) stanowi, że: *„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”*.

Dodatkowo w przypadku osób prowadzących wspólne gospodarstwo, gdzie jedna z osób nie posiada obywatelstwa polskiego lub nie ma karty stałego pobytu, udzielenie kredytu przez część banków nie jest możliwe. Z podobną sytuacją będziemy mieli do czynienia, gdy osoby pragnące skorzystać z tej formy finansowania mieszkają na stałe za granicą.

#### **Art. 5 ust. 3 Projektu**

*Przewiduje się, że „składając wniosek o udzielenie gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, kredytobiorca składa jednocześnie oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa w ust. 1. W przypadku gdy warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, spełniane są w sposób, o którym mowa w ust. 2, kredytobiorca umieszcza w oświadczeniu informację o posiadaniu prawa własności albo spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz o jego powierzchni użytkowej”.*

Komentowany przepis budzi wątpliwości, co do określenia, czy bank zobowiązany będzie do dodatkowej weryfikacji oświadczenia klienta, przykładowo w sytuacji kiedy w Biurze Informacji Kredytowej widoczne będą inne kredyty mieszkaniowe. Jeśli taka byłaby intencja autorów projektu, to w ustawie należałoby zawrzeć wyraźnie uprawnienie banku do przeprowadzenia takiej weryfikacji.

#### **Art. 4 ust 1 i ust.2 Projektu**

Zgodnie z przywołanym przepisem „gwarantowany kredyt mieszkaniowy jest udzielany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, na pokrycie całości albo części wydatków:

- 1) ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem, oraz z nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu;*
- 2) ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;*
- 3) stanowiących wkład budowlany”.*

W świetle powyższego kredytem może być objęta budowa domu wraz z wykończeniem lub zakup lokalu/domu. Pozostawienie obecnego brzmienia powoduje, że przy zakupie lokalu w stanie deweloperskim lub domu w budowie nie może być finansowane ich wykończenie. **W związku z powyższym postuluje się, o uwzględnienie w przedmiotowym przepisie również wydatków poniesionych na wykończenie lokalu mieszkalnego oraz wykończenie domu jednorodzinnego.**

Natomiast art. 4 ust 2 stanowi , że „gwarantowany kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony, jeżeli:

- 1) cena lokalu mieszkalnego albo wkład budowlany, w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz współczynnika 1,3 – w przypadku gdy kredytu tego udziela się w celu pokrycia wydatków:*

a) ponoszonych w związku nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego, którego kredytobiorca jest pierwszym nabywcą, a nabycie następuje od podmiotu, który ten lokal wybudował w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, albo

b) stanowiących wkład budowlany;

2) cena lokalu mieszkalnego, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz współczynnika 1,2 – w przypadku gdy kredytu tego udziela się w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego, którego kredytobiorca nie jest pierwszym nabywcą, lub którego nabycie nie następuje od podmiotu, który ten lokal wybudował w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.”

Wskazane przepisy nie zawierają limitu cenowego dla lokalu mieszkalnego w podziale na rynek pierwotny i wtórny. Brak również przelicznika cenowego dla zakupu i budowy domu jednorodzinnego.

Zasadnym jest określenie takiego przelicznika, zwłaszcza w sytuacji budowy domu jednorodzinnego – rozwiązanie to zostało przewidziane i uwzględnione w uzasadnieniu do projektu. Dlatego postuluje się o określenie limitu cenowego oraz przelicznika jak wskazano powyżej.

#### **Art. 5 ust. 1 pkt 1 Projektu**

Omawiany przepis wyłącza z kredytowania osoby, które zbyły prawo własności w drodze darowizny. Jednocześnie ograniczenie zbycia w drodze darowizny nie dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W związku z powyższym postuluje się o objęcie tą formą zbycia wszystkich rodzajów własności.

#### **Art. 6 ust. 1-3 oraz 6 Projektu**

Przepisy te odnoszą się bezpośrednio do postanowień wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego „Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie”, jednak w tym kontekście mogą powodować pewne wątpliwości interpretacyjne.

I tak na przykład, niejasne są warunki dotyczące kwoty kredytu objętej gwarancją w stosunku do wymogu rekomendacji S określonej w punkcie 15.5, odnoszącej się do maksymalnego poziomu wskaźnika LtV.

Jednocześnie powstaje wątpliwość, czy jednorazową opłatę prowizyjną za udzielenie gwarancji przewidzianą w ust. 6 wynoszącą 1% należy wliczać do całkowitego kosztu kredytu.

#### **Art. 7 ust. 3 Projektu**

Projektowany przepis określa wysokość dokonywanej spłaty rodzinnej, jednak z przepisu nie wynika, czy są to spłaty jednorazowe czy wielokrotne. Tym samym powstaje pewna. Wątpliwość. Jeśli za jednym razem gospodarstwo domowe powiększy się o drugie i trzecie

dziecko to, czy kwoty spłaty rodzinnej należy połączyć. Podobnie, w sytuacji kiedy w okresie trwania programu urodzi się trzecie i kolejne dziecko, to do ilu spłat rodzinnych będzie uprawniony kredytobiorca. Wskazuje się, że powyższa kwestia powinna zostać uregulowana analogicznie jak do programu MdM (Mieszkanie dla młodych).

Natomiast wskazanie, że „*spłata rodzinna nie powinna być wyższa niż wysokość pozostałej do spłaty części kapitałowej gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, przy czym „wysokość pozostałej do spłaty części kapitałowej gwarantowanego kredytu mieszkaniowego ustala się na dzień powiększenia gospodarstwa domowego”* - w powiązaniu do terminu składania wniosku przez kredytobiorcę - do roku od powiększenia gospodarstwa domowego (art. 8 ust.1 pkt 2), trybu ich przekazywania przez bank - miesiąc po danym kwartale (ust. 5) oraz wypłaty środków przez BGK w kolejnych 30 dniach (ust. 6) może powodować wiele komplikacji.

Od dnia powiększenia gospodarstwa domowego do wypłaty środków może minąć nawet 17 miesięcy. To długi okres czasu, w którym część kapitałowa będzie spłacana w ratach miesięcznych, a nawet kredyt może być całkowicie spłacony.

#### **Art. 10 ust 2 pkt 1 Projektu**

W Art. 10 ust. 2 pkt 1) wskazano elementy, które powinna zawierać umowa uprawniająca do udzielania gwarantowanych kredytów mieszkaniowych, wskazano min. „*sposób dokonywania oceny zdolności do spłaty zobowiązania gwarancyjnego i analizy ryzyka wypłaty z tytułu tego zobowiązania przy udzielaniu gwarantowanego kredytu mieszkaniowego*”.

Należy zwrócić uwagę, że na banku ciąży obowiązek dokonywania oceny zdolności do spłaty kredytu (choćby części) wyznaczane przepisami zewnętrznymi (min. prawo bankowe, rekomendacja S), zatem powstaje wątpliwość co do roli jaką będzie pełnił Bank Gospodarstwa Krajowego w zakresie określania w umowie sposobu oceny zdolności do spłaty i analizy ryzyka.

#### **Art. 17 Projektu**

Wartym rozważenia byłoby również przewidzenie odpowiednio długiego terminu wejścia w życie proponowanych rozwiązań – obecnie przewidziany 6 miesięczny termin wejścia w życie ustawy może okazać się zbyt krótki. Ze względu na konieczność wcześniejszego skoordynowania działań z BGK i przygotowania odpowiedniej infrastruktury technicznej do współpracy z nim przez zainteresowane banki proponowalibyśmy wydłużenie *vacatio legis* do 9 lub 12 miesięcy.

Z uwagi na fakt, że proces udzielenia kredytu na gruncie nowej ustawy będzie istotnie bardziej skomplikowany postuluje się o wyłączenie tego rodzaju finansowania z obowiązku przekazania konsumentowi decyzji w sprawie udzielenia kredytu w terminie określonym w ustawie o kredycie hipotecznym w art. 14 ust. 2. tj. w terminie 21 dni od dnia otrzymania wniosku konsumenta.

Wyrażam nadzieję, że przedłożone przez nas komentarze okażą się one pomocne oraz przyczynią się do wypracowania jak najlepszych, proporcjonalnych do zakładanych celów, rozwiązań. Chętnie udzielimy także wszelkich dodatkowych wyjaśnień związanych z powyższym komentarzami.

W systemie freemove  
inf 7