



**Rzecznik  
Finansowy**

www.rf.gov.pl

**Do druku nr 2627**

**Zastępca Rzecznika Finansowego Ziemowit Bağlajewski**

Warszawa, dnia 5 października 2022 r.

WSA.0212.74.2022.LW

RF/292/2022

Pan

Dariusz Salamończyk

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

ul. Wiejska 4/6/8

00-902 Warszawa

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L.dz. DS.M.20.428.2022

Data wpływu 5.10.2022

Szanowny Panie Ministrze,

w odpowiedzi na pismo z dnia 21 września 2022 r. (znak: SPS-WP.020.250.4.2022) zawierające prośbę o przedstawienie opinii w sprawie rządowego projektu ustawy o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (druk nr 2627, dalej: „projektowana ustawa”), Rzecznik Finansowy przedstawia następujące stanowisko.

Mając na uwadze realizację ustawowego zadania Rzecznika Finansowego, jakim jest podejmowanie działań w zakresie ochrony klientów podmiotów rynku finansowego, Rzecznik Finansowy wskazuje na zawarte w art. 35 projektowanej ustawy regulacje zmieniające przepisy ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym (Dz. U. poz. 2133 i 2427 oraz z 2022 r. poz. 1561, dalej: ugkm).

W art. 35 projektowanej ustawy zaproponowano szereg zmian stanowiących rewizję zasad dotyczących udzielania gwarantowanego kredytu mieszkaniowego (który zostanie zastąpiony „rodzinnym kredytem mieszkaniowym”), uwzględniających postulaty i wnioski zgłaszane na etapie wdrażania przepisów dotyczących tego programu wsparcia kredytobiorców.

Rzecznik Finansowy z aprobatą odnosi się do projektowanych zmian mających na celu zwiększenie dostępności dla kredytobiorców programu rodzinnego kredytu mieszkaniowego realizowanego przy współpracy banków kredytujących z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Planowane dostosowanie kryteriów uzyskania rodzinnego kredytu mieszkaniowego do obecnych realiów gospodarczych (poprzez np. podwyższenie maksymalnych limitów ceny nieruchomości czy przyznanie możliwości udzielenia pomocy także kredytobiorcom posiadającym wkład własny na poziomie przekraczającym 10% wydatków w celu pokrycia których udzielany jest kredyt) niewątpliwie wychodzi naprzeciw oczekiwaniom klientów podmiotów rynku finansowego, a przez to zasługuje na poparcie Rzecznika Finansowego.

Jednocześnie Rzecznik Finansowy pragnie poddać pod rozważenie możliwość wprowadzenia dodatkowych zmian w przepisach ugkm, mających na celu usprawnienie procesu składania odpowiednich wniosków przez klientów oraz wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych, jakie mogą w przyszłości pojawić się na etapie stosowania ustawy o

Rzecznik Finansowy  
Ul Nowogrodzka 47A  
00 – 695 Warszawa

@ biuro@rf.gov.pl  
www.rf.gov.pl  
facebook.com/Rzecznik\_Finansowy

Tel. 22 333 73 26  
22 333 73 27  
fax. 22 333 73 29

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU  
L.dz. SPS-NP.020.250.5.2022  
Data wpływu 06.10.2022 r.

rodzinnym kredycie mieszkaniowym. Opisane poniżej propozycje doprecyzowania przepisów ugkm były już zgłaszane przez Rzecznika Finansowego w październiku 2021 r. na etapie sejmowych prac legislacyjnych nad rządowym projektem ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (druk sejmowy nr 1541).

**W tym kontekście Rzecznik Finansowy pragnie przedstawić uwagi dotyczące:**

1. jednoznacznego określenia mechanizmu dotyczącego skorzystania z tzw. „spłaty rodzinnej” w kontekście warunków jakie powinien spełnić kredytobiorca oraz doprecyzowania konsekwencji przekazania bankowi kredytującemu informacji o wystąpieniu zdarzeń skutkujących niespełnieniem warunków, określonych w art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 ugkm (w tym określenia horyzontu czasowego, w którym aktualizuje się obowiązek przedłożenia ww. informacji);
2. skutków przekroczenia terminu na złożenie zlecenia dokonania spłaty rodzinnej lub stwierdzenia niekompletności złożonych przez kredytobiorcę dokumentów;
3. dodania „wzoru zlecenia dokonania spłaty rodzinnej” do obligatoryjnych elementów zawieranej między BGK a bankiem kredytującym umowy uprawniającej do udzielenia rodzinnych kredytów mieszkaniowych.

#### **1) uwagi dotyczące warunków skorzystania z tzw. „spłaty rodzinnej”**

Rzecznik Finansowy wskazuje, że w obecnie obowiązującym art. 7 ust. 1 ugkm określone zostały warunki, których spełnienie pozwala na dokonanie przez BGK na rzecz kredytobiorcy spłaty części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego (tzw. „spłaty rodzinnej”) w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego o drugie albo kolejne dziecko. O spełnieniu warunków, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt. 1-2 ugkm, kredytobiorca powinien poinformować Bank w formie oświadczenia. Kredytobiorca ubiegający się o skorzystanie ze spłaty rodzinnej powinien zatem oświadczyć, że:

1. osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie posiadają prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego innego niż nabyty albo wybudowany z wykorzystaniem środków gwarantowanego kredytu mieszkaniowego (zaś zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ugkm w brzmieniu nadanym przez art. 35 pkt 7 lit. a projektowanej ustawy kredytodawca powinien oświadczyć, że: „osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie posiadają prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu rodzinnego innego niż: a) nabyty, b) wybudowany, c) uzyskany w wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej – z wykorzystaniem środków udzielonego rodzinnego kredytu mieszkaniowego.”).
2. osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie przysługuje spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

Rzecznik Finansowy wskazuje, że analiza przepisów ugkm nie daje jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, w jakim momencie warunki, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1-2 ugkm muszą być spełnione, aby doszło do dokonania „spłaty rodzinnej” przez BGK. Nie jest jasne, czy warunki te powinny być spełnione:

- a) w dniu powiększenia gospodarstwa domowego o drugie albo kolejne dziecko czy
- b) w dniu złożenia przez kredytobiorcę zlecenia dokonania spłaty rodzinnej czy
- c) w dniu przekazania przez bank kredytujący do BGK ww. zlecenia (co następuje w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po kwartale, w którym zostało złożone zlecenie – zob. obecnie obowiązujący art. 8 ust. 5 ugkm oraz projektowany art. 8 ust. 5a ugkm) czy
- d) w dniu dokonania spłaty przez BGK (co następuje w terminie 30 dni od dnia otrzymania od banku kredytującego zlecenia – zob. art. 8 ust. 6 ugkm).

Str. 2

Opisana wyżej wątpliwość dotycząca określenia momentu, w którym powinny być spełnione warunki, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1-2 ugkm wynika z łącznej analizy art. 7 ust. 1 ugkm oraz art. 8 ust. 3 ugkm. W art. 8 ust. 3 ugkm nałożono bowiem na kredytobiorcę obowiązek niezwłocznego poinformowania banku kredytującego o sytuacji, w której po złożeniu zlecenia dokonania spłaty rodzinnej wystąpią zdarzenia skutkujące niespełnieniem warunku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 lub 2 ugkm, co może sugerować, że w przypadku złożenia takiej informacji zlecenie dokonania „spłaty rodzinnej” nie zostanie zrealizowane.

Należy jednak zwrócić uwagę, że w ustawie z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym nie określono *explicite* konsekwencji przekazania informacji, o której mowa w art. 8 ust. 3 ugkm ani również nie określono przedziału czasowego, w jakim wystąpienie zdarzeń skutkujących niespełnieniem warunków, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 lub 2 ugkm rodzi obowiązek złożenia odpowiedniej informacji bankowi kredytującemu. Odczytując wprost zawarty w art. 8 ust. 3 ugkm wymóg, aby informację o niespełnieniu wymagań określonych w art. 7 ust. 1 pkt 1 lub 2 ugkm przekazać bankowi kredytującemu „po złożeniu zlecenia” dokonania spłaty rodzinnej można dojść do przekonania, że taki obowiązek ciąży na kredytobiorcy nawet wtedy, gdy zdarzenia skutkujące niespełnieniem warunków, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 lub 2 ugkm wystąpią np. po kilkudziesięciu latach od spłaty całości kredytu.

Wydaje się zatem, że w art. 8 ust. 3 ugkm należałoby precyzyjnie określić horyzont czasowy, w jakim wystąpienie zdarzeń skutkujących niespełnieniem warunków, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 lub 2 ugkm rodziłoby obowiązek przekazania odpowiedniej informacji bankowi kredytującemu. Jednocześnie projektowane przepisy powinny jednoznacznie określać konsekwencje złożenia ww. informacji bankowi kredytującemu.

Przepisy prawne określające warunki dokonania spłaty rodzinnej powinny być zatem skonstruowane w taki sposób, aby na podstawie ich treści można było w sposób jednoznaczny określić moment, w którym warunki te powinny zostać spełnione, aby spłata została dokonana przez BGK.

Ważne jest bowiem, aby kredytobiorca wiedział:

- na który dzień musi wylegitymować się spełnieniem warunków określonych w art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 ugkm na potrzeby złożenia zlecenia dokonania spłaty rodzinnej, o którym mowa w art. 8 ust. 1 ugkm.
- jakie konsekwencje poniesie oraz jaki horyzont czasowy będą one obejmować, w przypadku gdy przestanie spełniać warunki określone w art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 ugkm.

## 2) Skutki przekroczenia terminu na złożenie zlecenia dokonania spłaty rodzinnej

W obecnie obowiązującym art. 8 ust. 4 ugkm wskazano, że *w przypadku przekroczenia terminu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 [tj. terminu na złożenie zlecenia dokonania spłaty rodzinnej], lub stwierdzenia niekompletności dokumentów, o których mowa w ust. 2, bank kredytujący odmawia przekazania BGK zlecenia spłaty rodzinnej, informując o tym kredytobiorcę.*

Z kolei, zgodnie z art. 8 ust. 4 ugkm w brzmieniu nadanym przez art. 35 pkt 8 lit. b projektowanej ustawy „4. W przypadku:

1) przekroczenia terminów, o których mowa w ust. 1 pkt 2,

2) stwierdzenia niekompletności dokumentów, o których mowa w ust. 2, lub

3) o którym mowa w art. 7 ust. 2, jeżeli do ostatniego dnia kwartału, w którym złożono zlecenie, o którym mowa w ust. 1, nie nastąpiło wygaśnięcie gwarancji w sposób, o którym mowa w art. 6 ust. 7 zdanie trzecie - bank kredytujący odmawia przekazania BGK zlecenia spłaty rodzinnej, informując o tym kredytobiorcę.

Str. 3

Zarówno obecnie obowiązujący, jak i projektowany art. 8 ust. 4 ugkm nie zawiera rozwiązania zgodnie z którym w przypadku przekazania niekompletnej dokumentacji, odmowa przekazania przez bank kredytujący do BGK zlecenia spłaty rodzinnej zostałaby poprzedzona wezwaniem kredytobiorcy do uzupełnienia dokumentacji. W ocenie Rzecznika Finansowego warto rozważyć wprowadzenie rozwiązania, w którym bank kredytujący byłby zobligowany wezwać kredytobiorcę zlecającego dokonanie spłaty rodzinnej do uzupełnienia dokumentów, w przypadku stwierdzenia ich niekompletności.

### 3) **Obligatoryjne elementy umowy zawieranej między BGK a bankiem kredytującym**

W art. 10 ust. 2 ugkm określone zostały obligatoryjne elementy umowy uprawniającej do udzielenia gwarantowanych kredytów mieszkaniowych zawieranej między BGK a bankiem kredytującym.

Wśród tych elementów wymieniono m.in. „wzór zlecenia, o którym mowa w art. 6 ust. 1”, tj. wzór składanego przez kredytobiorcę zlecenia objęcia gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego. W tym kontekście, można rozważyć, czy elementem umowy między BGK a bankiem kredytującym nie powinien być także wzór innego przewidzianego w projektowanej ustawie zlecenia składanego przez kredytobiorcę, tj. zlecenia, o którym mowa w art. 8 ust. 1 ugkm. Z pewnością stosowanie przez bank jednolitego dostępnego dla kredytobiorcy wzoru zlecenia, o którym mowa w art. 8 ust. 1 ugkm ułatwiłoby złożenie przez kredytobiorcę odpowiedniej dyspozycji w tym zakresie.

*Z wyrazami szacunku*

Zastępca Rzecznika Finansowego

*Ziemowit Bałajewski*

---

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej



Str. 4

**Rzecznik Finansowy**  
Al. Jerozolimskie 87  
02 – 001 Warszawa

@ biuro@rf.gov.pl  
www.rf.gov.pl  
f facebook.com/Rzecznik Finansowy

☎ **Tel.** 22 333 73 26  
22 333 73 27  
**fax.** 22 333 73 29