



Warszawa, dnia 6 maja 2013 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTER FINANSÓW

GABINET MARSZAŁKA SENATU
wpłynęło dn. 10.05.2013 r.
nr 2185 podpis. M. Potęć

FN/FN1/0602/A/23/AWK/RD-42268/2013

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
wpłynęło dn. 13.05.13
nr 4035 podpis. A

Pan
Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu RP

Szanowny Panie Marszałku,

W związku z oświadczeniem Pana Senatora Andrzeja Persona podczas 31. posiedzenia Senatu w dniu 18 kwietnia 2013 r., uprzejmie przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Usługi mające na celu upłynnienie kapitału zakumulowanego w nieruchomościach, przy jednoczesnym zagwarantowaniu osobom korzystającym z tych usług prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości (*ang. equity release*) świadczone są w praktyce światowej w dwóch modelach – w modelu kredytowym, zwanym odwróconym kredytem hipotecznym (*ang. reverse mortgage*) oraz w modelu sprzedażowym (*ang. home reversion*), w Polsce oferowanym jako renta dożywotnia w zamian za przeniesienie własności nieruchomości na podmiot profesjonalny. Obydwa powyższe modele charakteryzuje jednakowy cel, natomiast różnią się one w sposób istotny konstrukcją, na ogół również zakresem regulacji prawnych.

Umowy oferowane przez podmioty funkcjonujące na polskim rynku kształtowane są na podstawie przepisów art. 903, 906 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), regulujących instytucję renty lub art. 908 ww. ustawy, który reguluje dożywocie i polegają na przeniesieniu na podmiot gospodarczy prawa własności nieruchomości w zamian za prawo dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości oraz dożywotnie świadczenie pieniężne. Umów tego rodzaju nie należy utożsamiać z usługą odwróconego kredytu hipotecznego, w przypadku której z chwilą zawarcia umowy nie dochodzi do przeniesienia prawa własności nieruchomości na podmiot profesjonalny.

Odwrócony kredyt hipoteczny jest natomiast umową kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości. Osoba zawierająca umowę odwróconego kredytu hipotecznego nie przenosi prawa do nieruchomości na kredytodawcę i może posiadanym prawem rozporządzać. Szczególną cechą odwróconego kredytu jest brak obowiązku jego spłaty przez osobę zaciągającą kredyt – po śmierci kredytobiorcy spłaty będą mogli dokonać spadkobiercy, a jeżeli się na to nie zdecydują, kredytodawca zaspokoi swoją wierzytelność z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości.



Odwrócony kredyt hipoteczny, ze względu na szereg ograniczeń prawnych, nie jest aktualnie oferowany na polskim rynku. Ministerstwo Finansów, we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości, przygotowało *projekt założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, którego celem jest umożliwienie oferowania przez instytucje finansowe odwróconych kredytów hipotecznych. W dniu 17 października 2011 r. projekt założeń został przyjęty przez Komitet Rady Ministrów i rekomendowany Radzie Ministrów do rozpatrzenia.

Uprzejmie informuję, że na posiedzeniu w dniu 17 stycznia 2012 r. Rada Ministrów przychyliła się do uwagi Ministra Gospodarki, podkreślającej potrzebę uregulowania w jednym akcie prawnym zarówno odwróconego kredytu hipotecznego, jak również sprzedaży nieruchomości z prawem dożywocia i powierzyła mu opracowanie propozycji regulacji zasad oferowania rent dożywotnich. W dniu 11 kwietnia br. Minister Gospodarki skierował propozycję uregulowania renty dożywotniej do rozpatrzenia przez Komitet Rady Ministrów.

Intencją Rady Ministrów wyrażoną na posiedzeniu w dniu 17 stycznia 2012 r. jest, aby propozycje dotyczące odwróconego kredytu hipotecznego oraz dożywotniej renty, rozpatrywane były przez Radę łącznie. Wobec powyższego, po przyjęciu propozycji Ministra Gospodarki przez Komitet Rady Ministrów, obydwie propozycje zostaną przedstawione Radzie Ministrów, która podejmie decyzję w przedmiocie ich przyjęcia i sposobu dalszego procedowania.


Z upoważnienia Ministra Finansów
PÓDSEKRETARZ STANU
Jacek Dominik

Do wiadomości:

1. Departament Spraw Parlamentarnych w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów;
2. Biuro Ministra – w miejscu
3. odpowiedzi@nw.senat.gov.pl