



Warszawa, 3 stycznia 2023 roku

Sprawa: Petycja Komitetu Obrony
Kredytobiorców
Znak FN1.056.6.2022
sprawy:

Kontakt: Kancelaria MF
tel. +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Pan Tomasz Sadlik
Przewodniczący
Komitet Obrony Kredytobiorców

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na Pana petycję, poniżej uprzejmie przedstawiam stanowisko w zakresie sformułowanych przez Pana postulatów pozostających we właściwości Ministerstwa Finansów. Pragnę jednocześnie poinformować, że poniższe wyjaśnienia obejmują również opinię Ministerstwa Rozwoju i Technologii, przekazaną w ramach konsultacji roboczych.

Postulat 1: „Domagamy się wprowadzenia obowiązku oferowania przez banki stałych stóp procentowych dla kredytów hipotecznych”.

W zakresie tego postulatu należy wskazać na działania mające na celu rozszerzenie dotychczasowego brzmienia Rekomendacji S¹ wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego (KNF) o zasady dotyczące zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie oprocentowanymi stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową. Działania te zostały podjęte przez KNF, a celem tych prac było zwiększenie podaży kredytów oprocentowanych stałą stopą procentową. Znowelizowane brzmienie Rekomendacji S przyjęto uchwałą nr 492/2019 z 3 grudnia 2019 r.²

Projektowane zmiany uwzględniały zjawiska zachodzące w sektorze bankowym, a ich odzwierciedlenie stanowiły, w szczególności, postanowienia dotyczące kredytów hipotecznych oprocentowanych stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową, o które uzupełniono Rekomendację S. Jednocześnie, wypracowanie przez banki, w oparciu o zalecenia Rekomendacji S, dobrych praktyk w relacjach z klientami, a także zarządzania tego rodzaju ekspozycjami kredytowymi, powinno umożliwić, jak się wydaje, uporządkowany rozwój oferty kredytów oprocentowanych stałą stopą lub okresowo stałą stopą procentową.

¹ Pełna treść Rekomendacji dostępna na stronie:

https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Nowelizacja_Rekomendacja_S_23-07-2020_70340.pdf

² Komunikat dostępny na stronie: https://dziennikurzedowy.knf.gov.pl/DU_KNF/2019/39/akt.pdf

Rekomendacja S obliguje banki posiadające w swojej ofercie kredyty mieszkaniowe do zaproponowania wnioskującemu o kredyt alternatywy w postaci kredytu opartego o stałą lub okresowo stałą stopę procentową. W znowelizowanej treści wskazano, że bank powinien umożliwić klientowi detalicznemu zmianę formuły oprocentowania kredytu ze zmiennej stopy procentowej na stałą stopę procentową lub okresowo stałą stopę procentową, co ma zastosowanie także do umów kredytowych zawartych przed wejściem w życie Rekomendacji S.

Wskazane jest też, aby bank oferujący kredyty zabezpieczone hipotecznie oprocentowane okresowo stałą stopą procentową, wydłużał minimalny 5-letni okres, dla którego stopa procentowa jest stała. Ponadto, kredyty zabezpieczone hipotecznie oprocentowane stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową powinny być w szczególności oferowane w przypadku konwersji walutowej ekspozycji kredytowej, której zapadalność jest nie dłuższa niż okres obowiązywania stałej stopy.

Ponadto pragnę w tym miejscu wskazać na stanowisko Ministerstwa Rozwoju i Technologii, które 16 grudnia br. ogłosiło wprowadzenie kolejnego programu wsparcia rozwoju mieszkalnictwa pn. „Pierwsze Mieszkanie”, składającego się z dwóch instrumentów, tj. Bezpieczny Kredyt 2% oraz Konto Mieszkaniowe.

Oba instrumenty to kompleksowe rozwiązania skierowane do osób, które planują nabyć pierwszy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny. Pierwszy jest dla osób, które w chwili obecnej są gotowe kupić pierwsze mieszkanie, a drugi dla tych, którzy planują zakup w perspektywie następnych lat.

Podstawowe warunki i zasady w ramach rozwiązania Bezpieczny Kredyt 2%:

- kredyt będzie mogła uzyskać osoba do 45 roku życia, która nie ma i nie miała mieszkania (w tym domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego),
- w przypadku gdy kredyt udzielany będzie małżonkom lub rodzicom co najmniej jednego wspólnego dziecka, warunek wieku i „pierwszego mieszkania” spełnić będzie musiało przynajmniej jedno z nich,
- kredyt będzie mógł zostać udzielony do wysokości maksymalnie 500 tys. zł, a w przypadku gospodarstwa domowego prowadzonego wspólnie przez małżonków lub gdy w skład tego gospodarstwa wchodzi co najmniej jedno dziecko – do 600 tys. zł,
- dopłata do rat kredytu mieszkaniowego stanowić będzie różnicę między stałą stopą ustaloną w oparciu o średnie, pomniejszone o marżę, oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących, a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2%,
- kredyt udzielony zostanie na nabycie mieszkania na rynku pierwotnym lub wtórnym (przy kupnie mieszkania nie będzie obowiązywał limit ceny 1 m²),
- dopłata do rat kredytu będzie przysługiwać przez 10 lat.

Szczegółowe informacje nt. programu „Pierwsze Mieszkanie” zostały opublikowane na stronie internetowej: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/pierwsze-mieszkanie>. Natomiast informacje dotyczące instrumentu Bezpieczny Kredyt 2%, w tym przykładowe kwoty wsparcia i najczęściej występujące pytania, są wskazane na stronie: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/bezpieczny-kredyt>.

Postulat 2: „Domagamy się objęcia zapisem ustawy o wakacjach kredytowych wszystkich kredytobiorców, w tym osób oszukanych, którym zaoferowano tzw. „kredyty we frankach””.

W kontekście instytucji wakacji kredytowych, pragnę wskazać, że jej wprowadzenie ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom realizuje wcześniejsze zapowiedzi Prezesa Rady Ministrów w zakresie działań pomocowych dla kredytobiorców. W kwestii pomocy kredytobiorcom, również tym posiadającym tzw. kredyty walutowe, należy natomiast zwrócić uwagę na przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej.

Na mocy tej ustawy, w 2015 roku został powołany Fundusz Wsparcia Kredytobiorców (dalej: Fundusz). Wnioski o uzyskanie wsparcia z Funduszu można było składać do końca 2018 r., a po nowelizacji tego warunku w 2018 r. – bezterminowo (zmiana wprowadzona ustawą z 9 listopada 2018 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem nadzoru nad rynkiem finansowym oraz ochrony inwestorów na tym rynku).

W 2019 r. uchwalono również ustawę modyfikującą zasady działania Funduszu, począwszy od 2020 r. (ustawa z 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy oraz niektórych innych ustaw). Istotnie rozszerzono wówczas zakres oferowanego wsparcia oraz złagodzone kryteria warunkujące jego otrzymanie.

Ustawa wprowadziła także zwiększenie wysokości maksymalnego wsparcia z 1500 zł do 2000 zł miesięcznie, wydłużenie okresu pomocy z 18 do 36 miesięcy oraz pożyczkę na spłatę pozostałej części zadłużenia (w przypadku sprzedaży kredytowanej nieruchomości po cenie niższej niż wartość zobowiązania z tytułu kredytu mieszkaniowego). Ponadto, wprowadzony został nowy instrument wsparcia, jakim jest promesa, czyli przyrzeczenie udzielenia kredytobiorcy pożyczki na spłatę zadłużenia. Promesa jest udzielana przez kredytodawcę w przypadku, w którym kwota, jaka ma być uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości, nie pokryłaby całego zobowiązania z tytułu kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na jej zakup.

Jak wskazano powyżej, rozwiązanie adresowane jest również dla kredytobiorców walutowych. Zgodnie z obecnymi przepisami ustawy, w przypadku gdy kredyt mieszkaniowy jest spłacany w walucie obcej, Bank Gospodarstwa Krajowego – realizujący wsparcie na podstawie umowy z kredytodawcą - przekazuje wsparcie lub pożyczkę w walucie spłaty kredytu, dokonując przeliczenia wysokości raty wsparcia na walutę spłaty kredytu według kursu sprzedaży ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień przekazania środków pieniężnych z tytułu wsparcia.

Postulat 3: „Domagamy się usunięcia z umów kredytowych wszelkich tzw. „wskaźników” (inicjatywa na poziomie UE)”.

W odpowiedzi na ten postulat pragnę zauważyć, że na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 5 i art. 76 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, w umowie kredytu strony zobowiązane są m. in. określić wysokość oprocentowania kredytu i warunki jego zmiany, a w razie zastosowania w umowie stopy zmiennej należy określić warunki zmiany stopy procentowej kredytu.

Należy również przywołać przepisy regulujące w sposób szczegółowy zasady dotyczące kredytów hipotecznych. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 8 i ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami

jednym z obligatoryjnych elementów umowy o kredyt hipoteczny jest określenie sposobu i warunków ustalania stopy procentowej, na podstawie której jest obliczana wysokość rat kapitałowo-odsetkowych. Jeżeli strony nie uzgodniły stałej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, sposób ustalania stopy procentowej określa się jako wartość wskaźnika referencyjnego oraz wysokość marży ustalonej w umowie o kredyt hipoteczny.

Z przywołanych przepisów wynika, że jednym z obligatoryjnych elementów umowy o kredyt hipoteczny jest określenie sposobu oprocentowania. Sposób oprocentowania, który nie jest stałą stopą procentową, powinien być zawsze określony w ten sposób, że jednym z jego parametrów jest wskaźnik referencyjny. Oznacza to, że bank, jeżeli oferuje kredyt hipoteczny ze zmienną stopą procentową, zawsze zobligowany jest w umowie uwzględnić wskaźnik referencyjny opracowywany przez administratora wskaźników referencyjnych, tj. podmiot, który uzyskał zezwolenie lub odpowiednio rejestrację działalności na podstawie przepisów 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 zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014, dalej: „rozporządzenie BMR”. Wskazać należy jednocześnie, że wybór konkretnego wskaźnika referencyjnego, który zostanie zastosowany w umowie o kredyt hipoteczny, należy do decyzji stron umowy.

Odnosząc się do kwestii poruszonych w petycji związanych z wyznaczaniem wskaźników referencyjnych stopy procentowej WIBOR, należy wskazać, że zgodnie z art. 1 rozporządzenia BMR celem zawartych w nim przepisów jest zapewnienie dokładności i rzetelności indeksów stosowanych w UE jako wskaźniki referencyjne w instrumentach i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych. Ponadto należy wyjaśnić, że w Polsce wspomniane wskaźniki referencyjne są opracowywane przez GPW Benchmark S.A., która jest administratorem wskaźników referencyjnych w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia BMR.

Proces opracowywania wskaźników referencyjnych WIBOR był badany przez Urząd Komisji Nadzoru finansowego (UKNF) podczas postępowania o wydanie zezwolenia dla GPW Benchmark S.A. na prowadzenie działalności jako administrator wskaźników referencyjnych. W ocenie UKNF, powyższy proces uzyskał zgodność z przepisami BMR, czego wyrazem było wydanie w grudniu 2020 r. zezwolenia dla GPW Benchmark S.A. Proces opracowywania wskaźników referencyjnych WIBOR znajduje się pod nadzorem KNF. W toku podejmowanych działań nadzorczych, zarówno wobec administratora, jak również i wobec banków pełniących funkcję podmiotów przekazujących dane wejściowe, nie stwierdzono naruszeń przepisów rozporządzenia BMR w zakresie opracowywania wskaźników referencyjnych WIBOR.

Przywołana w petycji uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 28 kwietnia 2022 r. (sygn. III CZP 40/22) rozstrzyga, że sprzeczne z naturą stosunku prawnego kredytu indeksowanego do waluty obcej są postanowienia, w których kredytodawca jest upoważniony do jednostronnego oznaczenia kursu waluty właściwej do wyliczenia wysokości zobowiązania kredytobiorcy oraz ustalenia wysokości rat kredytu, jeżeli z treści stosunku prawnego nie wynikają obiektywne i weryfikowalne kryteria oznaczenia tego kursu. W zakresie stosowania w umowach kredytowych wskaźników jak wykazano wcześniej nie ma aspektu jednostronności. Zasady oprocentowania kredytu uzgodnione są w umowie kredytowej.

W odniesieniu do postulatu w zakresie inicjatywy „usunięcia wskaźników” na poziomie UE, należy zaznaczyć, że co do zasady inicjatywa ustawodawcza w zakresie prawa UE przysługuje

na podstawie art. 17 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej wyłącznie Komisji Europejskiej.

Postulat 4: „Domagamy się wprowadzenia do umów kredytów hipotecznych zasady „mieszkanie za klucz” (w sytuacji, kiedy na podstawie umowy nie zawierającej nieuczciwych zapisów (ok 5% umów) klient nie będzie w stanie spłacić swojego kredytu, będzie mógł oddać klucze w rozliczeniu wszelkich ewentualnie naliczonych wcześniej przez bank należności z tytułu zaciągniętego kredytu (model amerykański)”.

W zakresie postulatu pragnę ponownie wskazać na założenia Rekomendacji S. Jej nowelizacja wprowadza bowiem postanowienia dotyczące kredytów z opcją zwolnienia ze zobowiązania wobec banku z tytułu ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie na nieruchomości mieszkalnej w przypadku przeniesienia przez kredytobiorcę na bank własności do kredytowanej nieruchomości, określanych jako kredyty z opcją „klucz za dług”.

Należy w tym miejscu podkreślić, że kredyty z opcją „klucz za dług” mogą mieć różne konstrukcje oraz, w zależności od ich rodzaju, mogą różnić się pod względem ceny. Rekomendacja nie wyróżnia żadnego rodzaju kredytów z tej kategorii, a jedynie określa zasady zarządzania ich ryzykiem. Należy równocześnie wskazać, że z uwagi na szczególny charakter kredytów z opcją „klucz za dług” oraz potrzebę zapewnienia – w celu ograniczenia ryzyka systemowego – bezpiecznych zasad zarządzania ryzykiem związanym z tymi kredytami, we wszystkich obszarach objętych Rekomendacją – począwszy od rekomendacji dotyczących zarządu i rady nadzorczej, po rekomendacje dotyczące relacji z klientami – w Rekomendacji S zostały wprowadzone szczegółowe uregulowania dotyczące kredytów z opcją „klucz za dług”.

Reasumując, Bank powinien odpowiednio uwzględnić w swojej polityce zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, pełną posiadaną ofertę w zakresie kredytów zabezpieczonych hipotecznie, tj. zarówno kredytów zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych zmienną stopą procentową, jak i kredytów zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych stałą stopą procentową lub kredytów zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych okresowo stałą stopą procentową, jak również kredytów z opcją „klucz za dług”.

Jednocześnie warto zwrócić uwagę na rozwiązania ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, której przepisy wprowadziły do polskiego porządku prawnego nową usługę finansową, pozwalającą osobom posiadającym nieruchomości uzyskiwać dodatkowe środki pieniężne, które czerpane są z majątku zgromadzonego w nieruchomości. Ze względu na specyfikę usługi rozwiązania zaproponowane w ustawie skierowane są w szczególności do osób starszych, często samotnych, zdeterminowanych potrzebą uzyskania dodatkowych dochodów. Należy zauważyć, że ustawa nie stanowi dla instytucji uprawnionych do oferowania tego typu usług zobowiązania do podjęcia działalności w tym zakresie, a jedynie wprowadza taką możliwość.

Odwrócony kredyt hipoteczny jest zatem szczególnym rodzajem kredytu, zabezpieczonym hipoteką na nieruchomości, do którego oferowania uprawnione są wyłącznie banki, oddziały banków zagranicznych oraz instytucje kredytowe i ich oddziały. Należy wskazać, że podmioty te co do zasady podlegają publicznemu nadzorowi sprawowanemu przez KNF lub właściwe organy nadzoru w macierzystych krajach Unii Europejskiej.

Specyfika odwróconego kredytu hipotecznego polega na tym, że bank zobowiązuje się do wypłacania kredytobiorcy określonej kwoty środków pieniężnych w ratach lub jednorazowo,

natomiast kredytobiorca nie jest zobowiązany do dokonywania spłaty kredytu w taki sposób jak to się odbywa w przypadku klasycznych umów kredytowych.

Spłata kredytu, co do zasady, następuje po śmierci kredytobiorcy. Ważne jest, że spadkobiercy nie tracą prawa do nieruchomości, gdyż mają możliwość dokonania spłaty powstałego zadłużenia. W przypadku natomiast gdy nie wyrażą takiej woli, będą zobowiązani do przeniesienia własności nieruchomości na bank, który zaspokoi swoje roszczenie z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości.

Spadkobiercy będą uczestniczyć w rozliczeniu odwróconego kredytu hipotecznego nawet w sytuacji, gdy nie zdecydują się na spłatę zobowiązania – bank będzie obowiązany zwrócić im kwotę, o jaką wartość nieruchomości przewyższa jego należność z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Ponadto każda osoba zainteresowana zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego powinna otrzymać od banku formularz informacyjny, w którym znajdują się wszystkie istotne informacje na temat przewidywanej kwoty kredytu, terminu i sposobu jej wypłaty, kosztów, które w związku z tym kredytem będzie zobowiązana ponieść, sposobu zapłaty tych kosztów, jak również jej praw i obowiązków wynikających z umowy. Taki formularz bank zobowiązany jest przekazać na co najmniej 14 dni przed zawarciem umowy.

Postulaty 5-7:

„Domagamy się wyeliminowania z obrotu wszystkich umów zawierających wady prawne i zastąpienie ich jednym, prostym, pozbawionym ukrytych kosztów i kosztów nie dających się oszacować na podstawie modelu UE”.

„Domagamy się ukarania winnych wprowadzenia do obrotu przez banki nieuczciwych produktów finansowych”.

„Domagamy się, żeby wprowadzono, wzorem brytyjskim, instytucję tzw. ombudsmana - (<https://www.financial-ombudsman.org.uk/>) - instytucji prawników, którzy bezpłatnie, z urzędu bronią praw konsumentów wobec banków rozszerzając znacznie zarówno środki, jak i zakres działania Rzecznika Finansowego, którego biuro jest obecnie słabą, niedofinansowaną i często zbyt powolną instytucją tego rodzaju”.

W zakresie postulatów zawartych w petycji, które dotyczą szeroko rozumianych kwestii nadzorczych, pragnę wskazać, że zgodnie z ustawą z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (dalej: „ustawa o nadzorze”), ustawowe zadania z zakresu nadzoru nad rynkiem finansowym, w tym nadzoru bankowego, wykonuje KNF.

KNF sprawuje tym samym nadzór nad sektorem bankowym, rynkiem kapitałowym, ubezpieczeniowym, emerytalnym, nadzór nad instytucjami płatniczymi i biurami usług płatniczych, instytucjami pieniądza elektronicznego oraz nad sektorem kas spółdzielczych. Celem sprawowania nadzoru jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania rynku finansowego, jego stabilności, bezpieczeństwa, przejrzystości, zaufania do rynku finansowego, a także zapewnienie ochrony interesów uczestników tego rynku.

KNF w ramach nadzoru bankowego dysponuje określonymi środkami oddziaływania wobec podmiotów nadzorowanych, wskazanymi w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe. Środki nadzorcze mają przede wszystkim na celu zapobieganie powstawaniu w działalności banku sytuacji zagrażających bezpieczeństwu interesów jego klientów.

Katalog środków nadzorczych ma charakter zamknięty. Nie dotyczy to jednak indywidualnych zaleceń, które mogą być formułowane w każdej sprawie, o ile nie naruszają umów zawartych przez bank i dotyczą przedmiotowego zakresu nadzoru banku (art. 138 ust. 7 w zw. z art. 133 ust. 2 ustawy – Prawo bankowe).

W związku z powyższym, możliwe do zastosowania wobec banków naruszających interesy klientów środki nadzoru, to przede wszystkim zalecenia dotyczące zaniechania określonych działań, w tym także oferowania określonych produktów.

KNF współpracuje także z Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów, będącym organem uprawnionym do prowadzenia postępowań w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, w zakresie wymiany informacji dotyczących podmiotów działających na rynku finansowym, co przyczynia się m.in. do usprawnienia realizacji ustawowych obowiązków KNF.

Ponadto, KNF podaje do publicznej wiadomości informacje o złożonych przez siebie zawiadomieniach o podejrzeniu popełnienia przestępstw wskazanych w art. 6b ust. 1 ustawy o nadzorze. Na podstawie art. 6b ust. 6 ustawy o nadzorze, KNF informuje także o postępowaniach karnych prowadzonych z urzędu lub w wyniku zawiadomienia złożonego przez podmiot inny niż KNF.

W celu realizacji powyższych obowiązków informacyjnych, KNF prowadzi listę ostrzeżeń publicznych, na której publikowane są dane podmiotów wobec których złożyła zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa oraz informacje o przebiegu postępowania.

Jednocześnie należy wskazać, że art. 6 ust. 1 ustawy o nadzorze przyznaje Przewodniczącemu KNF uprawnienia prokuratora w sprawach cywilnych, dotyczących stosunków związanych z uczestnictwem w obrocie na rynku finansowym albo dotyczących podmiotów wykonujących działalność na tym rynku.

Natomiast zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o nadzorze, Przewodniczącemu KNF przysługują, na jego wniosek, uprawnienia pokrzywdzonego w postępowaniu karnym, w sprawach o przestępstwa dotyczące czynów skierowanych przeciwko interesom uczestników rynku finansowego, pozostających w związku z działalnością podmiotów wykonujących działalność na tym rynku.

Ponadto, zasady rozpatrywania reklamacji przez podmioty rynku finansowego, składanych przez klientów tych podmiotów oraz zasady działania Rzecznika Finansowego zostały uregulowane w ustawie z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym.

Do zadań Rzecznika Finansowego należy w szczególności rozpatrywanie wniosków w indywidualnych sprawach, wniesionych na skutek nieuwzględnienia roszczeń klienta przez podmiot rynku finansowego w trybie rozpatrywania reklamacji oraz wniosków dotyczących niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą klienta. Rzecznik Finansowy może wytoczyć powództwo na rzecz klientów podmiotów rynku finansowego w sprawach dotyczących nieuczciwych praktyk rynkowych dotyczących działalności tych podmiotów, jak również za zgodą powoda wziąć udział w toczącym się już postępowaniu. Na podmiot rynku finansowego, który narusza obowiązki informacyjne w zakresie określenia procedury rozpatrywania reklamacji czy też narusza terminy rozpatrywania reklamacji określone w ustawie z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, Rzecznik Finansowy może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 100 000 zł, a od 1 stycznia 2022 r. na mocy nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2022 r. o zmianie ustawy o rozpatrywaniu

reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz niektórych innych ustaw może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 1 000 000zł.

Ponadto, Rzecznik zobligowany jest składać corocznie, w terminie 90 dni od zakończenia roku kalendarzowego, Prezesowi Rady Ministrów sprawozdanie (które jest jawne) ze swojej działalności oraz uwagi o stanie przestrzegania prawa i interesów klientów podmiotów rynku finansowego. Pragnę także podkreślić, że Minister Finansów nie ma bezpośredniego wpływu na działalność Rzecznika, który jest organem niezależnym i podlega nadzorowi Prezesa Rady Ministrów.

Wskazane powyżej organy podejmują czynności w ramach swoich ustawowych kompetencji, których ewentualna zmiana (lub powołanie nowych instytucji), o których m.in. mowa w petycji, wymagałaby dogłębnej i kompleksowej analizy kwestii nadzorczych, co pozostaje poza ścisłą właściwością Ministra Finansów.

Postulat 8: „Domagamy się przeniesienia wszystkich środków spółek państwowych, instytucji, urzędów, sądów oraz kont obsługujących zamówienia z udziałem środków publicznych do BGK i/lub NBP i na bazie tych środków stworzenia funduszu gwarancji wkładu własnego dla rodzin zaciągających kredyt na podstawowe mieszkanie rodziny. Prawo do mieszkania stanowi podstawowe prawo obywatela, a Państwo powinno dążyć do jego zaspokojenia”.

Odnosząc się do sformułowanej propozycji przeniesienia wszystkich środków spółek państwowych, instytucji, urzędów, sądów oraz kont obsługujących zamówienia z udziałem środków publicznych do BGK i/lub NBP, to wydaje się ona niezrozumiała oraz niemożliwa do wykonania na gruncie obowiązujących przepisów prawa. Stanowiłaby ona bowiem naruszenie istniejącego porządku prawnego oraz mogłaby zagrozić wykonywaniu zadań realizowanych w oparciu o środki publiczne. Pragnę zauważyć, że w samym Banku Gospodarstwa Krajowego działa szereg funduszy, takich jak: Krajowy Fundusz Gwarancyjny, Fundusz Przeciwdziałania Covid, Fundusz Gwarancji Płynnościowych, Fundusz Gwarancji Kryzysowych, ze środków których realizowane są różne programy rządowe oraz ważne zadania publiczne. Przeznaczenie wszystkich środków tych funduszy na gwarancje wkładu własnego uniemożliwiłoby realizację innych, istotnych dla gospodarki kraju inicjatyw.

Warto jednak wskazać w tym miejscu, w ślad za stanowiskiem Ministerstwa Rozwoju i Technologii, na przepisy ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym, które zostały przygotowane z myślą o osobach posiadających zdolność kredytową, ale jednocześnie nieposiadających środków na wymagany przez banki wkład własny. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy jako instrument wspierający rodziny w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych, wchodzi w skład pakietu rozwiązań prawno-finansowych „Mieszkanie bez wkładu własnego”.

Jak wskazuje Ministerstwo Rozwoju i Technologii, program gwarancji zastępującej wkład własny kredytobiorcy skierowany jest zarówno do singli, małżeństw, jak i rodzin z dziećmi. Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) udziela gwarancji od 10% do 20% wartości finansowanej nieruchomości, maksymalnie do 100 tys. zł wkładu własnego osobom, które wezmą kredyt hipoteczny na okres nie krótszy niż 15 lat w polskich złotych. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy udzielany jest do wysokości 100% ceny zakupu mieszkania lub kosztów budowy domu jednorodzinnego. W przypadku kredytu finansującego również koszt wykończenia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wskaźnik ten może być nawet wyższy niż 100%, ponieważ kredyt może sfinansować również wydatki ponoszone w związku z wykończeniem mieszkania. Spłacający taki kredyt są objęci także wsparciem finansowym

w przypadku każdorazowego powiększenia się rodziny (20 tys. zł w przypadku urodzenia drugiego dziecka, 60 tys. zł – trzeciego i każdego kolejnego). Warunkiem otrzymania wsparcia w ww. programie jest brak własności mieszkania lub domu jednorodzinnego. Wyjątek stanowią rodziny z co najmniej dwojgiem dzieci (w czasie zaciągnięcia kredytu mogą mieć inne mieszkanie, przy czym w przypadku rodzin z dwojgiem dzieci nie większe niż 50 m², rodzin z trojgiem dzieci nie większe niż 75 m², rodzin z czworgiem dzieci nie większe niż 90 m²; rodziny posiadające pięcioro lub więcej dzieci limit metrażowy nie obowiązuje).

Źródłem finansowania kosztów i wydatków BGK związanych z udzielaniem gwarancji i dokonywaniem spłat rodzinnych na poczet kapitału gwarantowanych kredytów mieszkaniowych, jest utworzony w BGK na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym – Rządowy Fundusz Mieszkaniowy (RFM). RFM zasilany jest ze środków budżetowych, opłat prowizyjnych z tytułu gwarancji udzielanych w ramach Funduszu, wpływ z tytułu odzyskanych kwot zapłaconych przez BGK w wykonaniu umowy gwarancji udzielonej w ramach Funduszu oraz odsetek z tytułu oprocentowania okresowo wolnych środków Funduszu.

Jak wskazuje Ministerstwo Rozwoju i Technologii, z uwagi na zmianę uwarunkowań dotyczących rynku kredytów hipotecznych w porównaniu do okresu prowadzenia prac legislacyjnych nad ówczesnym projektem ustawy, zdecydowano o zmianach rządowego programu gwarantowanych kredytów mieszkaniowych w celu uzupełnienia działań osłonowych rządu wspierających kredytobiorców przed negatywnymi, gospodarczymi skutkami wojny w Ukrainie. Zmiany polegają m.in. na umożliwieniu wniesienia większego wkładu własnego, zniesienia przepisu o minimalnej wysokości gwarancji, podniesieniu limitu ceny metra kwadratowego dla lokali nabywanych na rynku pierwotnym i wtórnym, umożliwieniu skorzystania ze spłat rodzinnych osobom, które zgromadziły środki na pokrycie 20% wartości nieruchomości oraz preferencje dla kredytobiorców, którzy zaciągną kredyty o stałej stopie procentowej. Zmiany części przepisów pozwalające większej liczbie osób zakwalifikować się do programu, wejdą w życie w marcu 2023 r. Informacje nt. rządowego programu gwarancji zastępującej wkład własny kredytobiorcy, w tym najczęściej występujące pytania, zostały wskazane na stronie gov.pl w zakładce Ministerstwa Rozwoju i Technologii - link: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/mieszkanie-bez-wkladu-wlasnego>.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia

Ministra Finansów

Dyrektor

Katarzyna Przewalska

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Do wiadomości:

Biuro Interwencyjnej Pomocy Prawnej i Listów Kancelarii Prezydenta RP