



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VIII kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM-10-175-16

Druk nr 1210 cz. II

Warszawa, 10 stycznia 2017 r.

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

- o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami z projektami aktów wykonawczych.

Projekt ma na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Jednocześnie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Rozwoju i Finansów.

Z poważaniem

(-) Beata Szydło

1. Raport z konsultacji do projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami

Lp.	Jednostka redakcyjna/część projektu założeń projektu ustawy	Podmiot, który przedstawił stanowisko/opinię	Stanowisko/opinia podmiotu	Stanowisko MF
1.	ogólna	GIODO	Wskazać należy, iż podczas prac nad zmianami legislacyjnymi potrzebne jest również wzięcie pod uwagę przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), które będzie bezpośrednio stosowane w Polsce od dnia 25 maja 2018 r. Z punktu widzenia opiniowanego projektu i zagadnienia oceny zdolności kredytowej, szczególnie istotnie są regulacje dotyczące mechanizmu profilowania - konieczne jest zatem zagwarantowanie już na obecnym etapie, aby projektowane przepisy były z tymi regulacjami zgodne.	Uwaga uwzględniona
2.	ogólna	KNF	Na wstępie chcielibyśmy zaznaczyć, że przedmiotowy projekt ustawy nadal nie uwzględnia kluczowej uwagi UKNF odnośnie powierzenia nadzoru nad pośrednikami finansowymi i instytucjami pożyczkowymi. Mając na uwadze argumentację przedstawianą we wcześniejszej korespondencji, a w szczególności prokonsumencki charakter Dyrektywy MCD, odpowiadający zakresowi zadań UOKiK, chcielibyśmy z całą mocą podtrzymać nasze stanowisko, iż nadzór ten powinien zostać powierzony Prezesowi UOKiK. Niezależnie od powyższego, należy mieć na uwadze, że przewidziany w projekcie ustawy nadzór obejmuje jedynie prowadzenie rejestru, a nadzorca nie posiada jakichkolwiek kompetencji do podejmowania	Uwaga nieuwzględniona Przyjęcie uwagi KNF oznaczałoby istnienie dwóch różnych organów rejestrowych w zależności od tego czy kredyt jest kredytem hipotecznym czy kredytem konsumenckim w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim. Tego rodzaju rozwiązanie nie wydaje się być spójne i systemowo zasadne. Za utrzymaniem projektowanego rozwiązania przemawia również fakt, że instytucje pożyczkowe i pośrednicy kredytowi mogą być docelowo objęte nadzorem o

		działań w przypadku naruszenia przepisów ustawy o kredycie konsumenckim (art. 76 pkt 4 wprowadzający art. 6g ust. 2 ukk oraz art. 76 pkt 20 wprowadzający art. 59dg ust. 2 ukk). Nadzór bez kompetencji do podejmowania działań, mających na celu przestrzeganie przepisów ustawy może generować duże niezadowolenie konsumentów oraz wzrost ryzyka utraty reputacji, w przypadku braku działań ze strony UKNF. Powstaje również wątpliwość, czy nadal organem nadzoru nad przestrzeganiem ustawy o kredycie konsumenckim w rozumieniu art. 20 Dyrektywy 2008/48/WE będzie Prezes UOKIK (zgodnie z uzasadnieniem do projektu ustawy o kredycie konsumenckim)? Należy również zaznaczyć, iż KNF nie posiada uprawnień do stosowania sankcji, o których mowa w art. 23 Dyrektywy 2008/48/WE. W przypadku utrzymania powierzenia nadzoru nad pośrednikami przez KNF, podtrzymujemy naszą propozycję zawartą w piśmie z dnia 23 czerwca 2016 r. nr pisma DRB/DRB_I/073/1/2/2016, dotyczącą kompleksowego uporządkowania procesów licencyjnych, zmierzających do wynikających z zastosowania zasady proporcjonalności, adekwatnego określenia instrumentów nadzorczych w świetle celów określonych w projekcie ustawy dla organu nadzoru Podtrzymujemy także negatywne stanowisko w zakresie zawartej w projekcie propozycji wypłaty prowizji pośrednikowi przez kredytodawcę. Jak wskazywaliśmy poprzednio, zmiana proponowanego obecnie modelu wynagradzania pośredników kredytowych sprzyjałaby eliminacji niewłaściwych praktyk dotyczących doboru oferty kredytowej – tj. odejście od modelu, w którym pośrednik kieruje się wysokością swojej prowizji, a nie najlepszym interesem kredytobiorcy, co przeciwdziałałoby powtórzeniu zjawisk, jakie miały miejsce na rynku ubezpieczeń. Pragnę ponownie zaznaczyć, że utrzymanie podejścia proponowanego w projekcie oznaczałoby brak wyciągania wniosków z negatywnych doświadczeń uzyskanych w innych obszarach rynku.	charakterze finansowym/ ekonomicznym w zakresie którego doświadczenie posiada KNF. Nie ma też przeszkód, ażeby w zakresie stosowania sankcji istniała współpraca pomiędzy organem prowadzącym rejestr – KNF – a Prezesem UOKIK. W związku z drugą uwagą KNF dotyczącą zakazu wypłaty prowizji pośrednikowi przez kredytodawcę należy wskazać, że uwaga została uwzględniona.
--	--	--	---

3.	ogólna	NBP	1. Uregulowanie kwestii zaciągania kredytu hipotecznego w walucie innej niż złoty lub walucie innej niż waluta kredytobiorcy NBP popiera kierunek zmian przepisów dotyczących udzielania kredytów w walucie obcej (w tym uwzględnienie w projekcie zarówno kredytów wypłacanych i spłacanych w walutach innych niż złoty oraz kredytów nominowanych – zwanych denominowanymi – lub indeksowanych do waluty obcej), które zmierzają do ograniczenia dostępu do kredytów w walucie obcej lub walucie innej niż waluta większości dochodów lub większości środków finansowych kredytobiorcy. Należy jednak zauważyć, że definiowanie kredytów w walucie obcej jako kredytów w walucie innej niż złoty nie jest do końca spójne z podejściem wyznaczonym przez Dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (dalej jako dyrektywa MCD). Proponowana definicja, w pewnych przypadkach, ogranicza bowiem efektywne wykorzystanie możliwości, jakie dają konsumentowi obowiązki informacyjne kredytodawcy na etapie przedkontraktowym (np. pola formularza ESIS odnoszące się do walut obcych) lub obowiązki kredytodawcy w okresie po zawarciu umowy, dotyczące ostrzegania o wzroście raty z tytułu zmiany kursu walutowego, połączone z informacją o możliwości przewalutowania kredytu w celu wyeliminowania ryzyka kursowego w pozostałym okresie obowiązywania umowy. W świetle przyjętej definicji waluty obcej w przypadku konsumentów osiągających większość dochodów w walucie innej niż złoty (a więc walucie obcej dla kredytobiorcy w świetle definicji z ustawy), ale zaciągających/posiadających kredyt w złotych nie ma obowiązku ostrzegania ich przed ryzykiem kursowym (art. 7 ust. 4) i proponowania przewalutowania. Obowiązek taki z kolei będą mieli kredytodawcy w przypadku umów z konsumentami osiągającymi większość dochodów w walucie innej niż złoty i kredytów w tej walucie, pomimo że w ich przypadku nie występuje ryzyko kursowe. Do rozważenia pozostaje zatem, czy intencją projektodawcy jest, aby	Uwaga uwzględniona
----	--------	-----	---	--------------------

			kredyty zaciągane w złotych przez osoby uzyskujące większość dochodów w walucie obcej, ale będące rezydentami w Polsce, były wyłączone z definicji kredytu hipotecznego w walucie obcej i, w konsekwencji, aby do takich kredytów nie miały zastosowania obowiązki informacyjne wynikające z art. 7 ust. 4. W związku z powyższym, zasadne jest odpowiednie dostosowanie przepisów w zakresie mechanizmów chroniących konsumenta przed ryzykiem kursowym do przyjętego w ustawie podejścia – szczególnie w zakresie informacji, jakie powinien otrzymywać przed zawarciem umowy kredytu. Dodatkowo, konieczne wydaje się uzupełnienie projektu ustawy o obowiązek ostrzegania konsumenta każdorazowo przy zmianie kursu walutowego skutkującej wzrostem wysokości raty kapitałowo-odsetkowej o więcej niż 20% w porównaniu z wysokością raty w momencie uruchomienia kredytu i informowania go o prawie do przewalutowania na inną walutę. Ponadto dla uzyskania większej spójności jednostki redakcyjnej proponujemy następującą modyfikację brzmienia art. 6 ust. 3 pkt 1 projektu: „waluta ta jest walutą, w której konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w tej walucie, w dniu dokonania ostatniej oceny zdolności kredytowej w odniesieniu do tej umowy o kredyt hipoteczny, albo” Sformułowanie „przeliczanie waluty” użyte w art. 6 ust. 3 projektu nie jest precyzyjne. Zdając sobie sprawę, że nieprecyzyjność sformułowania jest wynikiem bezpośredniego powtórzenia treści Dyrektywy MCD w polskiej wersji językowej, proponujemy zastąpić je wyrażeniem jednoznacznie sugerującym zmianę waluty umowy. Wydaje się, iż tezę o tym, że uprawnienie konsumenta w tym przypadku sprowadza się do prawa do wnioskowania o zmianę waluty kredytu potwierdza przywołanie angielskiej wersji językowej Dyrektywy (right to convert the credit agreement into an alternative currency). Dodatkowo wydaje się, że zaproponowany kurs „przeliczenia” waluty	
--	--	--	--	--

			(art. 6 ust. 4 projektu) nie jest odpowiedni. Proponujemy zmianę na kurs sprzedaży/kupna waluty ogłoszony przez NBP w dniu złożenia wniosku skorygowany o 0,5 pkt. proc. (w zależności od przeliczania na walutę obcą / złote).	
4.	ogólna	NBP	Ponadto zdaniem NBP przed wniesieniem opiniowanego projektu do rozpatrzenia przez Radę Ministrów należy zweryfikować go pod kątem legislacyjnym i językowym. Przykładowo w projektowanym art. 6c ust. 3 ustawy o kredycie konsumenckim znajduje się błędne odwołanie do projektowanego art. 6d ust. 2 pkt 1 tej ustawy (powinno być do art. 6a ust. 2 pkt 1), a w projektowanych art. 6d ust. 1 i 59dd ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim należy przywołać właściwe adresy promulgacyjne do ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Poza tym część projektu uzasadnienia powinna zostać zweryfikowana, tak aby w pełni odpowiadała rozwiązaniom przewidzianym w projekcie ustawy (przykładowo na str. 5 w ostatnim akapicie przytoczona jest nieaktualna definicja kredytu hipotecznego).	Uwaga uwzględniona
5.	ogólna	NBP	4. Objęcie sprawozdawczością instytucji pożyczkowych Projektowane rozwiązania nie przewidują nałożenia na instytucje pożyczkowe żadnych wymogów sprawozdawczych, pomimo że ich działalność może generować różnego rodzaju ryzyka dla krajowego systemu finansowego. Podmioty te są zaliczane do sektora shadow banking określanego jako system pośrednictwa kredytowego, który obejmuje podmioty i działania poza tradycyjnym systemem bankowym. Instytucje pożyczkowe najczęściej koncentrują swoją działalność w jednym segmencie rynku (pożyczki i kredyty na cele konsumpcyjne), który ma cykliczny charakter, co kreuje ryzyko wynikające z braku dywersyfikacji działalności. Nie można wykluczyć, że w przyszłości banki mogą tworzyć wspomniane instytucje w celu arbitrażu regulacyjnego, tj. prowadzenia działalności pożyczkowej z ominięciem obowiązujących banki regulacji lub wewnętrznych procedur w zakresie oceny zdolności kredytowej. Niekontrolowany rozwój tego sektora może zatem w	Uwaga wyjaśniona Wydaje się, iż postulaty zgłaszane w przedmiotowej uwadze mogą być uwzględnione w ramach wykorzystania istniejących już podstaw prawnych dla objęcia sprawozdawczością instytucji pożyczkowych.

			przyszłości ograniczać skuteczność polityki pieniężnej i makroostrożnościowej. Dla jej efektywnego prowadzenia konieczne jest monitorowanie skali akcji kredytowej zarówno w sektorze bankowym, jak i w sektorze firm pożyczkowych. Działalność firm pożyczkowych może także stwarzać pewne ryzyko dla systemu finansowego poprzez powiązania właścicielskie i biznesowe z sektorem bankowym (efekt zarażenia). Zaangażowanie instytucji finansowych w finansowanie bezpośrednie firm pożyczkowych (zakup udziałów lub ich papierów dłużnych, udzielanie kredytów) lub pośrednie (udzielanie gwarancji i promes kredytowych) może skutkować niebezpieczeństwem poniesienia strat w przypadku problemów finansowych firm pożyczkowych. Ponadto rozwój instytucji pożyczkowych może wiązać się z większym ich wpływem na cykl finansowy. Mając na uwadze powyższe rodzaje ryzyka, wynikające z możliwego rozwoju firm pożyczkowych w Polsce, w opinii NBP podmioty odpowiedzialne za stabilność systemu finansowego powinny mieć możliwość monitorowania działalności instytucji pożyczkowych, tak aby móc m.in. analizować skalę przenoszenia działalności polegającej na udzielaniu pożyczek konsumenckich do sektora shadow banking oraz oceniać wynikające z tego ewentualne zagrożenia dla krajowego systemu finansowego. Obecnie rzeczywista skala działalności firm pożyczkowych w Polsce nie jest znana. Szacunki dotyczące wielkości rynku firm pożyczkowych są bardzo rozbieżne. Przykładowo, według Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (KPF) wartość pożyczek udzielonych w 2015 r. przez firmy pożyczkowe wyniosła 3,3 mld zł, a wartość portfela pożyczek na koniec tego roku – 2,6 mld zł. NWA Dom Maklerski oszacował te wielkości, odpowiednio, na 5,2 mld zł oraz 3,3 mld zł. Natomiast według bazy BIK wartość portfela pożyczek w firmach pożyczkowych była o połowę mniejsza niż odpowiednia wartość podawana przez KPF. Wejście w życie przepisów opiniowanego projektu ustawy w zaproponowanym kształcie spowodowałoby, że działalność instytucji pożyczkowych, poza koniecznością uzyskania przez te instytucje odpowiedniego wpisu do rejestru, ze względu na brak nałożenia na	
--	--	--	---	--

			nie wymogów sprawozdawczych, nie byłaby de facto na bieżąco monitorowana. W związku z tym NBP proponuje, aby opiniowany projekt ustawy uzupełnić o przepisy zmieniające ustawę o kredycie konsumenckim i zobowiązujące instytucje pożyczkowe do przekazywania do organu nadzoru sprawozdań finansowych oraz sprawozdań statystycznych. Z perspektywy zadań wykonywanych przez NBP wskazane jest, aby instytucje pożyczkowe przekazywały organowi nadzoru z częstotliwością co najmniej roczną zweryfikowane przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowe, a także podstawowe dane statystyczne na temat ich działalności (np. liczbę i wartość udzielonych kredytów konsumenckich i pożyczek, strukturę terminową i walutową tych należności, jakość portfela kredytowego tych podmiotów, dochodowość produktów, źródła finansowania akcji kredytowej). O ile uzasadniałyby to potrzeby innych organów państwowych odpowiedzialnych m.in. za zapewnienie ochrony konsumenta, częstotliwość ta mogłaby być większa. Proponujemy także wprowadzenie do ustawy o kredycie konsumenckim delegacji dla ministra właściwego ds. instytucji finansowych do określenia w drodze rozporządzenia szczegółowego zakresu, formy i sposobu sporządzania sprawozdań statystycznych oraz terminów ich przekazywania przez instytucje pożyczkowe do organu nadzoru. NBP pragnie zauważyć, że wprowadzenie wspomnianych wymogów sprawozdawczych pozwoli w przyszłości na dokonanie wnikliwej oceny, czy ze względu na skalę działalności instytucji pożyczkowych i generowane przez nie ryzyko konieczna jest ściślejsza kontrola tych podmiotów, tj. objęcie ich nadzorem finansowym.	
6.	ogólna	NBP	5. Wspólny rejestr podmiotów pośredniczących w udzielaniu kredytów, obejmujący zarówno pośredników kredytu hipotecznego, jak i pośredników kredytu konsumenckiego Zgodnie z projektowanymi przepisami dla podmiotów świadczących usługi pośrednictwa kredytowego miałyby zostać utworzone dwa rejestry:	Uwaga uwzględniona

		☐ pośredników kredytu hipotecznego (Rozdział 8 projektu ustawy), ☐ pośredników kredytowych (Rozdział 1a projektowany do wprowadzenia w ustawie o kredycie konsumenckim). W opinii NBP utworzenie dwóch rejestrów o wskazanych wyżej nazwach byłoby niekorzystne z punktu widzenia konsumentów usług finansowych. Nieprofesjonalni uczestnicy rynku finansowego prawdopodobnie mieliby trudność z rozróżnieniem pojęć: pośrednik kredytowy oraz pośrednik kredytu hipotecznego. Pojęcie pośrednika kredytowego mogłoby być przez nich rozumiane, zgodnie z intuicją, jako obejmujące wszystkie kategorie pośredników, tj. zarówno podmioty pośredniczące w udzielaniu kredytów hipotecznych, jak i konsumenckich. W rezultacie brak wpisu w rejestrze pośredników kredytowych podmiotu, który zaoferował konsumentowi pośrednictwo w udzielaniu kredytów hipotecznych, mógłby zostać przez niego błędnie zinterpretowany. Konsument mógłby bowiem uznać, że podmiot ten nie posiada odpowiednich uprawnień do pośredniczenia w zawieraniu takich umów. Tymczasem podmiot ten zgodnie z projektowanymi regulacjami byłby wpisany do rejestru pośredników kredytu hipotecznego. W związku z tym NBP sugeruje ponownie rozważyć zasadność tworzenia dwóch odrębnych rejestrów. W opinii NBP optymalnym rozwiązaniem byłoby utworzenie jednego rejestru dla podmiotów pośredniczących [w udzielaniu kredytów, w którym wskazane byłoby, do jakiego rodzaju działalności dany podmiot jest uprawniony (tj. udzielanie kredytów hipotecznych i/lub kredytów konsumenckich). Ponadto dla poprawy przejrzystości projektowanych rozwiązań sugerujemy, aby nazwę „rejestr pośredników kredytowych” zamienić na „rejestr pośredników kredytu konsumenckiego”. Wymagałoby to także zmiany zdefiniowanego w art. 5 pkt 3 ustawy o kredycie konsumenckim pojęcia „pośrednik kredytowy” na pojęcie „pośrednik kredytu konsumenckiego”.	
--	--	--	--

7.	ogólna	BCC	Wprowadzenie normatywnej możliwości spłaty kredytu zabezpieczonego hipoteką listem zastawnym wyemitowanym przez bank hipoteczny. Uzasadnienie: Uwzględnienie postulatu pozwoli w szczególności na wygaszenie dwóch źródeł ryzyka, jakie towarzyszą odpowiednio udzielonemu kredytowi hipotecznemu oraz wyemitowanemu listowi zastawnemu – w zakresie dokonanej spłaty następuje wygaszenie kredytu/umorzenie listu (list zastawny jest nabywany przez bank w ramach mechanizmu kompensacyjnego. Skutki – umorzenie kredytu w zakresie dokonanej spłaty, a następnie umorzenie listu zastawnego) Wydaje się, iż normatywne wprowadzenie możliwości jw. może umożliwić wykorzystanie mechanizmu spłaty w szczególności dla potrzeb efektywnego wsparcia realizacji programów rządowych, w tym programu Mieszkanie plus.	Uwaga uwzględniona
8.	ogólna	BCC	Dopuszczenie możliwości prowadzenia - w ramach rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych – kilku pod-rejestrów. Uzasadnienie: Stworzenie możliwości wyodrębnienia tzw. pod-rejestrów pozwoliłoby w szczególności sprawniej i efektywniej zarządzać ryzykiem związanym z zawartością rejestru a także przyczynić się do zwiększenia atrakcyjności listów zastawnych emitowanych przez banki hipoteczne. Kryteria wyodrębnienia mogłyby mieć rzecz jasna różnorodny charakter – z jednej strony można się zastanowić np. nad wyodrębnieniem np. pod-rejestru mieszkaniowego oraz pod-rejestru komercyjnego. Wydaje się także, iż jednym z rozwiązań, które należałoby rozważyć mogłoby być wprowadzenie pod-rejestrów walutowych. Wydaje się, iż normatywne wprowadzenie możliwości prowadzenia pod-rejestrów może umożliwić wykorzystanie mechanizmu spłaty w szczególności dla potrzeb efektywnego wsparcia realizacji programów rządowych, w tym programu Mieszkanie plus.	Uwaga wykracza poza zakres dyrektywy, do dyskusji w ramach odrębnych prac legislacyjnych.

9.	ogólna	Lewiatan	Projekt ustawy w zakresie swojej regulacji wdraża postanowienia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. U. UE L 60 z 28.2.2014, s. 34), zwanej dalej „dyrektywą”. Jednocześnie projekt proponuje zmiany w ustawie o kredycie konsumenckim. Konfederacja Lewiatan pozytywnie ocenia intencję wprowadzenia nowych i doprecyzowania już istniejących przepisów ustawy o kredycie konsumenckim w celu lepszej ochrony konsumentów. Takim rozwiązaniem jest propozycja rejestru instytucji pożyczkowych, którego wprowadzenie pozwoli konsumentom łatwiej odróżnić legalnych uczestników rynku od podmiotów niespełniających wymogów ustawy. Przedłożona w projekcie propozycja wyłączenia instytucji pożyczkowych z możliwości udzielania kredytów hipotecznych będzie - w naszej opinii - kolejnym narzędziem do zwalczania patologii rynku pożyczkowego. Przychylamy się również do wprowadzenia rejestru pośredników kredytów konsumenckich. Uważamy jednak, że te zapisy są nieprecyzyjne i mogą prowadzić do niejednorodnej interpretacji dotyczącej pośredników kredytów konsumenckich. Instytucje pożyczkowe zatrudniają pracowników nie tylko na umowę o pracę, lecz również na umowę zlecenie. Współpracują także z osobami fizycznymi prowadzącymi działalność gospodarczą, które są przedstawicielami danej instytucji pożyczkowej, a więc nie świadczą działalności pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich. Nasze wątpliwości budzą też propozycje przepisów dotyczących reklamy kredytu konsumenckiego. Niektóre propozycje sformułowań mogą mieć skutek odwrotny do założeń i doprowadzić do wprowadzenia klienta w błąd bądź skomplikować przekaz reklamowy, który powinien być w pierwszej kolejności jasny i	Uwaga nieuwzględniona Dotyczy rejestru –projekt określa podstawowe zasady dotyczące prowadzenia rejestru, które są wzorowane do przepisów obowiązującej ustawy o pośrednictwie ubezpieczeniowym. W zależności od doświadczeń z prowadzeniem rejestru będą wprowadzone ewentualne modyfikacje, Dotyczy reklamy – proponowane w projekcie określenie ustawowych zasad reklamy w sposób adekwatny chroni interesy konsumentów
----	--------	----------	---	--

			zrozumiały dla konsumenta. Być może zasadne byłoby rozważenie uściślenia przepisów dotyczących reklamy w oddzielnym projekcie ustawy. Ponadto zwracamy uwagę, iż niedawno zostały wypracowane przez sektor finansowy we współpracy z UOKiK dobre praktyki w zakresie standardów reklamowania kredytu konsumenckiego. Dokument ten formułuje szczegółowe rekomendacje dotyczące konstruowania przekazów reklamowych od wymaganej przepisami treści pouczenia prawnego, jak i sedna materiału reklamowego, poprzez układ graficzny, wielkość czcionki, aż po objętość i tempo tekstu odczytywanego przez lektora. Każdemu rodzajowi reklamy – telewizyjnej, radiowej, outdoroowej i internetowej poświęcono odrębne wytyczne. Mając na uwadze fakt, że zestawienie dobrych praktyk było na bieżąco konsultowane z UOKiKiem, uważamy, że należy pozwolić sektorowi dostosować swoje przekazy marketingowe do tych wytycznych bez wprowadzania dodatkowych zapisów.	
10.	ogólna	Fundacja Rozwoju Rynku Finansowego	Pozytywnie oceniamy intencję wprowadzenia nowych i doprecyzowania już istniejących przepisów ustawy o kredycie konsumenckim w celu lepszej ochrony konsumentów. Takim rozwiązaniem jest propozycja rejestru instytucji pożyczkowych, którego wprowadzenie pozwoli konsumentom jednoznacznie odróżnić legalnych uczestników rynku od podmiotów niespełniających wymogów ustawy, jednocześnie ułatwiając organom państwa walkę z występującymi patologiami. Przychylamy się również do wprowadzenia rejestru pośredników kredytów konsumenckich. Uważamy jednak, że te zapisy są nieprecyzyjne i mogą prowadzić do niejednorodnej interpretacji dotyczącej pośredników kredytów konsumenckich. Instytucje pożyczkowe zatrudniają pracowników nie tylko na umowę o pracę, lecz również na umowę zlecenie. Współpracują także z osobami fizycznymi prowadzącymi działalność gospodarczą, które są przedstawicielami danej instytucji pożyczkowej, a więc nie świadczą działalności pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich.	Uwaga nieuwzględniona Jak wyżej

			Nasze wątpliwości budzą też propozycje przepisów reklamy kredytu konsumenckiego. Niektóre propozycje sformułowań mogą mieć skutek odwrotny do założeń i doprowadzić do wprowadzenia klienta w błąd bądź skomplikować przekaz reklamowy, który powinien być w pierwszej kolejności jasny i zrozumiały dla konsumenta. Do rozważenia przedstawiamy również propozycję doprecyzowania przepisów dotyczących reklamy w oddzielnym projekcie ustawy. Jednocześnie pragniemy podkreślić, że sektor finansowy we współpracy z UOKiK wypracował dobre praktyki w zakresie standardów reklamowania kredytu konsumenckiego. Zaczęły one obowiązywać 1 lipca 2016 r. i mają odwzorowanie w reklamach produktów finansowych sygnatariuszy kodeksu. Dokument ten formułuje szczegółowe rekomendacje dotyczące konstruowania przekazów reklamowych od wymaganej przepisami treści pouczenia prawnego, jak i sedna materiału reklamowego, poprzez układ graficzny, wielkość czcionki, aż po objętość i tempo tekstu odczytywanego przez lektora. Każdemu rodzajowi reklamy – telewizyjnej, radiowej, tzw. outdoroowej oraz internetowej poświęcono odrębne wytyczne. Mając na uwadze fakt, że zestawienie dobrych praktyk było na bieżąco konsultowane z UOKiK - iem, uważamy, że należy pozwolić sektorowi dostosować swoje przekazy marketingowe do tych wytycznych bez wprowadzania dodatkowych zapisów.	
11.	ogólna	Związek Firm Pożyczkowych	Projekt ustawy w zakresie swojej regulacji wdraża postanowienia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. U. L 60 z 28.02.2014 r., s. 34). ZFP pozytywnie opiniuje, zmodyfikowany po konferencji uzgodnieniowej, projekt ustawy, w zakresie ograniczenia grupy podmiotów uprawnionych do udzielania kredytów hipotecznych do licencjonowanych banków i spółdzielczych kas oszczędnościowo-	Uwaga nieuwzględniona Jak wyżej

		kredytowych. Instytucje pożyczkowe są ważnym elementem na rynku kredytu konsumenckiego, gdzie pełnią pozytywną rolę, wypełniając luki wobec sektora bankowego, ale w żadnej mierze, z racji braku dostępu do taniego kapitału na równi z podmiotami nadzorowanymi, nie mogą prowadzić równorzędnej konkurencji w obrębie kredytów hipotecznych. W praktyce wartość pozabankowego rynku kredytu konsumenckiego to ok. 6 mld zł, podczas gdy wartość „rynku” pozabankowych pożyczek hipotecznych szacujemy na kilkadziesiąt milionów złotych – udzielanych głównie przez osoby fizyczne. W naszej ocenie to niebankowe pożyczki zabezpieczane na nieruchomościach są generatorem największych problemów gospodarstw domowych dotkniętych zjawiskiem przekredytowania. Dlatego raz jeszcze, wyrażamy poparcie dla propozycji Narodowego Banku Polskiego, dotyczącej zastrzeżenia możliwości oferowania kredytów i pożyczek na zakup i pod zabezpieczenie nieruchomości dla wyłącznej kompetencji banków i SKOK-ów. Jednakże, z uwagi na wyłączenie instytucji pożyczkowych w tym zakresie, niezasadna wydaje się nowelizacja przepisów Ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, którą przewiduje projekt ustawy. Uzasadnieniem jest przede wszystkim fakt, iż przepisy Dyrektywy nie nakładają takiego obowiązku, a projektowana ustawa wymaga pilnego kontynuowania procesu legislacyjnego oraz jak najszybszego jej wejścia w życie. Zmiany zaproponowane w nowelizacji u.k.k., szczególnie w zakresie obowiązków informacyjnych w reklamie, są tak radykalne, że w praktyce uniemożliwią jakąkolwiek racjonalną reklamę kredytów konsumenckich w przekazie radiowym i telewizyjnym. Apelujemy o odstąpienie od nakładania serii nowych obowiązków informacyjnych na przekaz reklamowy, ponieważ w żadnym stopniu nie przyczyni się to do ochrony konsumenta, ani nawet do skuteczniejszego poinformowania go o parametrach produktu. W niektórych przypadkach, takich jak obowiązek eksponowania wskaźnika RRSO, w reklamach pożyczek krótkoterminowych, przekaz jest nawet mylący. Wskaźnik ten zawsze będzie przyjmował wysokie wartości w przypadku pożyczek oferowanych na krótkie terminy i niskie	
--	--	---	--

			kwoty, nawet w przypadku, gdy oferta jest obiektywnie tania, ponieważ został zaprojektowany do porównywania kosztów kredytów w skali miesięcy i lat, a nie tygodni. Uważamy, że uczciwym byłoby umożliwienie reklamowania pożyczek krótkoterminowych przy użyciu wskaźnika Rzeczywistej Miesięcznej Stopy Oprocentowania lub wskaźnika całkowitego kosztu na każdy pożyczony tysiąc złotych. Te alternatywne wskaźniki znacznie lepiej pełnią funkcję informacyjną dla konsumenta chcącego porównać cenę pożyczek krótkoterminowych. Jako dodatkowe uzasadnienie przytaczamy fragment „Raportu o sytuacji banków 2012” Komisji Nadzoru Finansowego, gdzie w rozdziale „Rynek pozabankowych usług finansowych” czytamy: „względnie stałe dodatkowe koszty pożyczek odnoszone są do niższych kwot oraz znacznie krótszych okresów, niż w przypadku typowych kredytów bankowych, co powoduje silny wzrost RRSO. W związku z tym należy zachować ostrożność, przy analizie RRSO tego rodzaju pożyczek, które nie są właściwą miarą w przypadku pożyczek udzielanych na bardzo krótkie okresy.” (s. 120) Związek z uznaniem przyjmuje fakt powołania zapisami projektu publicznego Rejestru Firm Pożyczkowych, co jest przez nas niezmiennie postulowane od 2013 r. Jako Związek Pracodawców, w ramach działań samoregulacyjnych, powołaliśmy w 2015 r. branżowy Rejestr Firm Pożyczkowych, pełniący funkcję informacyjną dla konsumentów. W momencie uruchomienia Rejestru przy KNF, działalność rejestru branżowego straci rację bytu. Uważamy, że zastąpienie go przez Rejestr przy KNF przyczyni się do dalszej profesjonalizacji całej branży oraz ograniczy działalność nieprofesjonalnych przedsiębiorców pozostających dotychczas w cieniu.	
--	--	--	--	--

12.	Ogólna	ZBP	Postuluje się wprowadzenie zmian do ustawy – Prawo bankowe w następującym zakresie: Nowe proponowane brzmienie art. 106d: „1. Banki, inne instytucje ustawowo upoważnione do udzielania kredytów, instytucje utworzone na mocy art. 105 ust. 4, instytucje pożyczkowe, instytucje finansowe, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 7, podmioty, których podstawowa działalność będąca źródłem większości przychodów polega na wykonywaniu działalności gospodarczej w zakresie udostępniania składników majątkowych na podstawie umowy leasingu oraz podmioty, o których mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, mogą przetwarzać, i wzajemnie udostępniać informacje, w tym informacje objęte tajemnicą bankową, w przypadkach: 1) uzasadnionych podejrzeń, o których mowa w art. 106a ust. 3; 2) przestępstw dokonywanych na szkodę banków, instytucji kredytowych, instytucji finansowych, instytucji pożyczkowych, podmiotów, których podstawowa działalność będąca źródłem większości przychodów polega na wykonywaniu działalności gospodarczej w zakresie udostępniania składników majątkowych na podstawie umowy leasingu oraz podmiotów, o których mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, i ich klientów w celu i zakresie niezbędnym do zapobiegania tym przestępstwom. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, przepisów art. 24, 25 i 33 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych nie stosuje się.” Uzasadnienie: Zaproponowana zmiana ma na celu: - wskazanie w przepisie expressis verbis podmiotów, których podstawowa działalność polega na udostępnianiu składników majątkowych na podstawie umowy leasingu - obecnie w wyniku błędu legislacyjnego powstałego przy implementacji Dyrektywy CRD IV przepis art. 106d w zakresie instytucji finansowych odsyła do	Uwaga wykracza poza zakres dyrektywy MCD
-----	--------	-----	--	--

		nieistniejącej lit. c) art. 4 ust. 1 pkt 7, która explicite wskazywała firmy leasingowe (problematyka szerzej omówiona podczas konferencji uzgodnieniowej); - wyłączenie obowiązku informacyjnego. Zgodnie z art. 106d Prawa bankowego - banki, inne instytucje ustawowo upoważnione do udzielania kredytów, instytucje utworzone na mocy art. 105 ust. 4, instytucje pożyczkowe, instytucje finansowe, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 7 lit. c, oraz podmioty, o których mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim mogą przetwarzać i udostępniać wzajemnie, informacje objęte tajemnicą bankową, w przypadkach: 1) uzasadnionych podejrzeń, o których mowa w art. 106a ust. 3; 2) przestępstw dokonywanych na szkodę banków, instytucji kredytowych, instytucji finansowych, instytucji pożyczkowych oraz podmiotów, o których mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, i ich klientów w celu i zakresie niezbędnym do zapobiegania tym przestępstwom. Powyższe informacje dotyczą podejrzenia popełnienia przestępstwa lub faktu popełnienia przestępstwa (w tym informacji objętych postępowaniem prokuratorskim i sądowym), a ich gromadzenie przez rejestr kredytowy - w zamiarze ustawodawcy – ma zapobiegać tym przestępstwom. Stąd też istnieje potrzeba szczególnego chronienia takich danych i nieujawniania ich, szczególnie osobom, których one dotyczą (a więc osobom podejrzanym lub skazanym). Ujawnienie informacji osoby podejrzanego o fakcie, że została o niej udostępniona informacja przeczy całkowicie celowi przepisu art. 106d Prawa bankowego. Chcąc uniknąć potencjalnych wątpliwości ze strony GIODO proponuje się, aby w stosunku do informacji i danych gromadzonych na podstawie art. 106d Prawa bankowego nie miały zastosowania przepisy art. 24, 25, 33 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych dotyczące obowiązku informacyjnego. W zakresie uzupełnienia przedmiotowego przepisu o podmioty,	
--	--	--	--

			których podstawowa działalność będąca źródłem większości przychodów polega na wykonywaniu działalności gospodarczej w zakresie udostępniania składników majątkowych na podstawie umowy leasingu, wskazać należy, iż postulat ten jest wywołany błędem legislacyjnym, który powstał w związku ze zmianą przepisów Prawa bankowego z dnia 1 listopada 2015 r. Ustawodawca zmienił treść art. 4 ust. 1 pkt 7 Prawa bankowego w ten sposób, że instytucję finansową zdefiniował jako instytucję finansową, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 26 rozporządzenia nr 575/2013. Zgodnie z definicją określoną w rozporządzeniu, status instytucji finansowej, który może być przypisany firmie leasingowej, uzależniony jest od rodzaju podstawowej działalności, tj. czy jest nią leasing finansowy. Ustawodawca zmieniając przepisy Prawa bankowego nie zmienił przy tym art. 106d, który w swej treści odsyła wprost do art. 4 ust. 1 pkt 7 lit. c) Prawa bankowego. Powstała wątpliwość interpretacyjna co do zakresu pojęcia instytucji finansowej w kontekście podmiotów prowadzących działalność leasingową. • zmiana przepisów art. 171 ust. 8 Prawa bankowego i analogicznego przepisu w art. 59g ustawy o kredycie konsumenckim – obowiązujących od dnia 11 września 2016 r. Nowe proponowane brzmienie art. 171 ust. 8: „ 8. Kto, będąc do tego obowiązany, nie przekazuje do instytucji utworzonej na podstawie art. 105 ust. 4 informacji o całkowitym wykonaniu zobowiązania albo jego wygaśnięciu, stwierdzeniu nieistnienia zobowiązania albo korekcie jego wysokości oraz o nowo powstałych zobowiązaniach, w terminie 7 dni od wezwania klienta, podlega grzywnie do 30 000 złotych.” Nowe proponowane brzmienie art. 59g: „1. Kto, będąc do tego obowiązany, nie przekazuje do instytucji utworzonej na podstawie art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe informacji o całkowitym wykonaniu zobowiązania albo jego wygaśnięciu, stwierdzeniu nieistnienia zobowiązania albo korekcie jego wysokości oraz o nowo powstałych	
--	--	--	--	--

			zobowiązaniach w terminie 7 dni od wezwania klienta, podlega grzywnie do 30 000 złotych. 2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1, będąc członkiem zarządu podmiotu będącego kredytodawcą w rozumieniu art. 5 pkt 2a lub osobą uprawnioną do jego reprezentacji.” Uzasadnienie: Przedstawiona propozycja polega na zmianie opisu strony przedmiotowej przestępstwa nieprzekazania informacji o całkowitym wykonaniu zobowiązania albo jego wygaśnięciu, stwierdzeniu nieistnienia zobowiązania albo korekcie jego wysokości oraz o nowo powstałych zobowiązaniach do instytucji utworzonej na podstawie art. 105 ust. 4 ustawy – Prawo bankowe w ten sposób, że przestępstwem byłoby dopiero nieprzekazanie powyższych informacji w terminie 7 dni od wezwania klienta. Innymi słowy – odpowiedzialność karna zostałaby uzależniona od faktu, że klient wezwał bank do aktualizacji, a bank tego nie dokonał w terminie 7 dni od wezwania (obecnie termin ten liczy się od wystąpienia zdarzenia uzasadniającego przekazanie informacji). Postulat ten dotyczy przepisów karnych wprowadzonych ustawą z dnia 5 sierpnia 2015 r. o zmianie ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym oraz niektórych innych ustaw tj. art. 171 ust. 8 Prawa bankowego oraz art. 59g ustawy o kredycie konsumenckim, które weszły w życie 11 września 2016 r., odpowiednio art. 4 pkt 6 lit. b) oraz art. 7 pkt 7 ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. W ocenie ZBP wprowadzenie takiej zmiany w ustawie – Prawo bankowe oraz ustawie o kredycie konsumenckim (czyli utrzymanie odpowiedzialności karnej za brak aktualizacji, ale po 7 dniowym wezwaniu przez klienta) będzie ważną zmianą utrzymującą równowagę pomiędzy kredytobiorcą i wierzycielem. Zgodnie z uzasadnieniem do projektu ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r., przepisy karne zostały sformułowane w sposób analogiczny do przepisu art. 47 ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu	
--	--	--	---	--

			informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych. Tymczasem biura informacji gospodarczej gromadzą jednostkowe informacje dotyczące opóźnień w uregulowaniu zobowiązań i ich celem jest udostępnianie informacji podmiotom gospodarczym wspomagających proces odzyskania wierzytelności w postępowaniu windykacyjnym. Natomiast wymiana danych w ramach rejestrów kredytowych (instytucji utworzonych na podstawie art. 105 ust. 4 Prawa bankowego) realizuje cele oceny zdolności kredytowej i analizy ryzyka kredytowego, przez co analogia w sformułowaniu przepisów karnych nie powinna być zastosowana. Dodatkowo skala procesu aktualizacji danych w bazie instytucji utworzonej na podstawie art. 105 ust. 4 Prawa bankowego współpracującej ze wszystkimi bankami w Polsce jest znacząca. Wprowadzenie ustawowego obowiązku aktualizacji danych spowodowało gruntowne zmiany w systemach informatycznych kredytodawców współpracujących z instytucją utworzoną na podstawie art. 105 ust. 4 Prawa bankowego. W zamierzeniu proces aktualizacji danych w instytucji utworzonej na podstawie art. 105 ust. 4 Prawa bankowego ma być w pełni zautomatyzowany, jednakże przedstawiciele kredytodawców zwracają uwagę na zbyt rygorystyczne brzmienie przepisów art. 171 ust. 8 Prawa bankowego i art. 59g ustawy o kredycie konsumenckim. Obecny zapis warunkujący odpowiedzialność karną bez uprzedniego wezwania klienta nie daje kredytodawcy szansy na weryfikację, czy na odpowiedź na reklamację do klienta. Klient zamiast wyjaśniać problem będzie oczekiwał „ukarania” sprawcy, natomiast prokuratura straci czas. Istnieje bowiem bardzo duże prawdopodobieństwo obciążenia prokuratur pracą polegającą na podejmowaniu śledztwa w sprawie braku aktualizacji danych – związane z istnieniem kancelarii prawnych „czyszczących BIK”. Częstokroć klient, który uchyla się od spłacania zobowiązań – unika kontaktu – w związku z czym nie da się ich zaktualizować. Ponadto jakość danych w żadnej dużej bazie nigdy nie wyniesie 100%, zwłaszcza w bazie, która ma kilkadziesiąt milionów rekordów. Założenie ustawodawcy jest więc utopijne, a	
--	--	--	---	--

			wręcz nierealistyczne. • objęcie przepisem art. 105a ust. 2 i 3 Prawa bankowego (przetwarzanie i wymiana informacji po wygaśnięciu zobowiązania) nie tylko informacji o zobowiązaniach wynikających z umowy zawartej z kredytodawcą, ale także informacji o zobowiązaniach kredytowych, których bezpośrednim źródłem nie jest umowa. Nowe proponowane brzmienie art. 105a ust. 2 i ust. 3: „2. Z zastrzeżeniem ust. 3, instytucje, o których mowa w ust. 1, mogą przetwarzać informacje stanowiące tajemnicę bankową oraz informacje udostępnione przez instytucje pożyczkowe oraz podmioty, o których mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, w zakresie dotyczącym osób fizycznych po wygaśnięciu zobowiązania osoby fizycznej wobec banku, innej instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, instytucji pożyczkowej lub podmiotu, o którym mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody osoby, której informacje te dotyczą, z zastrzeżeniem ust. 2a. Zgoda ta może być w każdym czasie odwołana. (...) 3. Banki, instytucje oraz podmioty, o których mowa w ust. 1, mogą przetwarzać informacje stanowiące tajemnicę bankową i informacje udostępnione przez instytucje pożyczkowe oraz podmioty, o których mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, dotyczące osób fizycznych po wygaśnięciu zobowiązania osoby fizycznej wobec banku, innej instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, instytucji pożyczkowej lub podmiotu, o którym mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, bez zgody osoby, której dotyczą, gdy osoba ta nie wykonała zobowiązania lub dopuściła się zwłoki powyżej 60 dni w spełnieniu świadczenia wynikającego z umowy zawartej z bankiem, inną instytucją ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów, instytucją pożyczkową lub podmiotem, o którym mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie	
--	--	--	---	--

		konsumenckim, a po zaistnieniu tych okoliczności upłynęło co najmniej 30 dni od poinformowania tej osoby przez bank, inną instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów, instytucję pożyczkową albo podmiot, o którym mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, o zamiarze przetwarzania dotyczących jej tych informacji, bez jej zgody.” Uzasadnienie: Przepis art. 105 ust. 4 Prawa bankowego upoważnia wskazane w nim podmioty do przekazywania do BIK wszelkich danych, o ile są one niezbędne dla wskazanych w tym przepisie celów. Przepis ten nie wprowadza ograniczenia do danych wynikających z umów zawartych z klientem banku lub innego kredytodawcy. Podobnie przepis art. 105a ust. 1 Prawa bankowego, a także przepis art. 105 ust. 4i Prawa bankowego odnoszą się do danych o zobowiązaniach bez określenia źródła tego zobowiązania. Powyższe przepisy wskazują na szeroki zakres obowiązku (a zatem i uprawnienia) banków do przekazywania danych BIK. Wyraźnie widoczna jest tu intencja ustawodawcy utworzenia z rejestrów kredytowych możliwie pełnego rejestru zobowiązań klientów i informacji o wywiązywaniu się przez z nich z zobowiązań wobec kredytodawców. Dążenie do zapewnienia możliwie pełnej informacji zgromadzonej w rejestrze kredytowym powinno prowadzić do postulatu objęcia uprawnieniem do przekazywania i wymiany danych możliwie szerokich kategorii danych wyznaczonych celami przetwarzania określonymi w art. 105 ust. 4 Prawa bankowego. Tymczasem, banki spotkały się z wykładnią przepisów art. 105a ust. 2 i ust. 3 Prawa bankowego, w której klienci argumentują, że możliwość przetwarzania danych klienta po wygaśnięciu zobowiązania dotyczy tylko zobowiązań, których źródłem jest umowa. Skutkiem przyjęcia takiej wykładni byłaby sytuacja, w której dane dotyczące zobowiązań klienta wynikających z odstąpienia od umowy kredytu (umownego lub ustawowego) czy też nieważności umowy nie mogłyby być przetwarzane w rejestrach kredytowych i wymieniane pomiędzy kredytodawcami, ponieważ zgodnie z jedną z	
--	--	---	--

			trzech funkcjonujących w doktrynie prawa cywilnego interpretacji odstąpienie od umowy skutkuje wygaśnięciem umowy i przyjęciem fikcji prawnej, że umowa nigdy nie została zawarta. Dalszym skutkiem odstąpienia od umowy jest powstanie zobowiązania do wzajemnego zwrotu świadczeń spełnionych przez strony przed odstąpieniem od umowy. Nierozstrzygnięta pozostaje w doktrynie i orzecznictwie prawa kwestia tego czy zobowiązanie do zwrotu spełnionych świadczeń jest przekształconym zobowiązaniem z umowy czy też samoistnym zobowiązaniem, którego źródłem jest jednostronne oświadczenie woli w postaci odstąpienia od umowy. Na tle przedstawionych wątpliwości prawnych co do konstrukcji i skutków uprawnienia do odstąpienia od umowy powstają wątpliwości w stosowaniu art. 105a ust. 2 i ust. 3 Prawa bankowego. Jeżeli przyjęlibyśmy, że skutkiem odstąpienia od umowy jest wygaśnięcie umowy kredytu i powstanie po stronie klienta nowego zobowiązania do zwrotu kwoty udzielonego kredytu to w odniesieniu do informacji o tym zobowiązaniu nie znajdą zastosowanie przepisy art. 105 ust. 2 i ust. 3 Prawa bankowego. W konsekwencji banki i inni kredytodawcy nie otrzymają informacji o tym czy klienta (i w jaki sposób) wywiązał się z zobowiązania do zwrotu kwoty kredytu. Powyższe zagadnienia mają znaczenie i budzą szczególne wątpliwości w sytuacji, gdy klient korzysta z ustawowego uprawnienia do odstąpienia od umowy określonego w art. 53 ustawy o kredycie konsumenckim, i nie wywiązuje się w terminie 30 dni z zobowiązania do zwrotu kwoty udzielonego kredytu konsumenckiego. Jeżeli bank przyjmie zachowawczą interpretację art. 105a ust. 2 i ust. 3 Prawa bankowego to nie przekaże do rejestru kredytowego informacji o tym, że klient nie wywiązał się z zobowiązania do zwrotu kwoty udzielonego kredytu konsumenckiego, skutkiem czego kolejny kredytodawca dokona oceny zdolności kredytowej klienta opierając się na niepełnej historii kredytowej klienta (trudno zakładać, że klient poinformuje bank, że nie zwrócił innemu bankowi kwoty udzielonego kredytu po odstąpieniu od umowy).	
--	--	--	---	--

13.	ogólna	BIK	Z punktu widzenia działalności BIK najistotniejszą zmianą w Projekcie jest ograniczenie katalogu kredytodawców udzielających kredytów hipotecznych do banków i SKOK-ów. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z art. 21 ust. 2 Projektu, kredytodawcy będą dokonywać oceny zdolności kredytowej klienta m.in. na podstawie informacji uzyskanych z BIK, a współpraca BIK z bankami i SKOK-ami w zakresie wymiany danych niezbędnych do oceny zdolności kredytowej i analizy ryzyka kredytowego jest uregulowana w Prawie bankowym (art. 105 ust. 4 i nast. Prawa bankowego), zatem Projekt nie wymaga wprowadzenia dodatkowych przepisów regulujących wymianę danych pomiędzy BIK a kredytodawcami w związku z udzieleniem kredytu hipotecznego. W dalszym ciągu jednak w imieniu BIK podtrzymuję potrzebę zgłaszanych już wcześniej przez nas zmian, tj. 1) zmiany przepisów - art. 171 ust. 8 Prawa bankowego i art. 59g Ustawy o kredycie konsumenckim - obowiązujących od 11 września 2016 r., dotyczących sankcji karnej za nieprzekazanie informacji o zmianie danych klienta do rejestru kredytowego (tzw. brak aktualizacji danych), które w równym stopniu odnoszą się do wszystkich kategorii kredytodawców, zarówno udzielających kredytów hipotecznych, konsumenckich i innych, 2) zmiany przepisu art. 106d Prawa bankowego poprzez włączenie wszystkich firm leasingowych do systemu przetwarzania i wymiany danych w celach zapobiegania przestępstwom na szkodę banków i innych instytucji finansowych i ich klientów. Jednocześnie wobec docierających do BIK sygnałów z banków i instytucji pożyczkowych o wątpliwościach ich klientów związanych z możliwością przekazywania do BIK informacji o zobowiązaniach kredytobiorców w przypadku odstąpienia od umowy widzimy niezbędną potrzebę doprecyzowania art. 105a ust. 2 i 3 Prawa bankowego tak aby nie było wątpliwości, że zakresem tego przepisu objęte są nie tylko informacje o zobowiązaniach wynikających z	Uwaga poza zakresem dyrektywy MCD
-----	--------	-----	--	-----------------------------------

		umowy zawartej z kredytodawcą, ale także informacje o tych zobowiązaniach kredytowych, które istnieją w związku z odstąpieniem klienta od umowy (umownym lub ustawowym), a więc te, których bezpośrednim źródłem nie jest już umowa. Szczegółowe uzasadnienie i propozycję zmiany przepisu przedstawiamy w punkcie oznaczonym jako Ad.3 w ostatniej części niniejszego pisma. Ad. 1 Przedstawiona poniżej oraz w piśmie z dnia 3 sierpnia 2016 r. propozycja polega na zmianie opisu strony przedmiotowej przestępstwa nieprzekazania informacji o całkowitym wykonaniu zobowiązania albo jego wygaśnięciu, stwierdzeniu nieistnienia zobowiązania albo korekcie jego wysokości oraz o nowo powstałych zobowiązaniach do instytucji utworzonej na podstawie art. 105 ust. 4 ustawy - Prawo bankowe w ten sposób, że przestępstwem byłoby dopiero nieprzekazanie powyższych informacji w terminie 7 dni od wezwania klienta, innymi słowy - odpowiedzialność karna zostałaby uzależniona od faktu, że klient wezwał bank do aktualizacji, a bank tego nie dokonał w terminie 7 dni od wezwania (obecnie termin ten liczy się od wystąpienia zdarzenia uzasadniającego przekazanie informacji}. Postulat ten dotyczy także analogicznego przepisu karnego wprowadzonego ustawą z dnia 5 sierpnia 2015 r. o zmianie ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym oraz niektórych innych ustaw tj. art. 59g ustawy o kredycie konsumenckim (oba przepisy obowiązują od dnia 11 września 2016 r.). W ocenie BIK wprowadzenie zmiany w ustawie - Prawo bankowe oraz ustawie o kredycie konsumenckim (czyli utrzymanie odpowiedzialności karnej za brak aktualizacji, ale po 7 dniowym wezwaniu przez klienta) będzie ważnym elementem utrzymującym równowagę pomiędzy kredytobiorcą i wierzycielem. Zgodnie z uzasadnieniem do projektu ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r., przepisy karne zostały sformułowane w sposób analogiczny do	
--	--	--	--

		przepisu art. 47 ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych. Tymczasem biura informacji gospodarczej gromadzą jednostkowe informacje dotyczące opóźnień w uregulowaniu zobowiązań i ich celem jest udostępnianie informacji podmiotom gospodarczym wspomagających proces odzyskania wierzytelności w postępowaniu windykacyjnym. Natomiast wymiana danych w ramach rejestrów kredytowych (instytucji utworzonych na podstawie art. 105 ust. 4 Prawa bankowego) realizuje cele oceny zdolności kredytowej i analizy ryzyka kredytowego, przez co analogia w sformułowaniu przepisów karnych nie powinna być zastosowana. Dodatkowo skala procesu aktualizacji danych w bazie instytucji utworzonej na podstawie art. 105 ust. 4 Prawa bankowego współpracującej ze wszystkimi bankami i innymi kredytodawcami w Polsce jest znacząca. Wprowadzenie ustawowego obowiązku aktualizacji danych spowodowało gruntowne zmiany w systemach informatycznych kredytodawców współpracujących z instytucją utworzoną na podstawie art. 105 ust. 4 Prawa bankowego. W zamierzeniu proces aktualizacji danych w instytucji utworzonej na podstawie art. 105 ust. 4 Prawa bankowego ma być w pełni zautomatyzowany, jednakże przedstawiciele kredytodawców zwracają uwagę na zbyt rygorystyczne brzmienie przepisów art. 171 ust. 8 Prawa bankowego i art. 59g ustawy o kredycie konsumenckim. Obecny zapis warunkujący odpowiedzialność karną bez uprzedniego wezwania klienta nie daje kredytodawcy szansy na weryfikację, czy na odpowiedź na reklamację do klienta. Klient zamiast wyjaśniać problem bądź oczekiwać, u karania" sprawcy, natomiast prokuratura straci czas. Istnieje bowiem bardzo duże prawdopodobieństwo obciążenia prokuratur pracą polegającą na podejmowaniu śledztwa w sprawie braku aktualizacji danych - związane z istnieniem kancelarii prawnych „czyszczących BIK”. Częstokroć klient, który uchyla się od spłacania zobowiązań - unika kontaktu - w związku z czym nie da się ich zaktualizować. Ponadto jakość danych w żadnej dużej bazie nigdy nie wyniesie 100%,	
--	--	---	--

			zwłaszcza w bazie, która ma kilkadziesiąt milionów rekordów. Założenie ustawodawcy jest więc utopijne, a wręcz nierealistyczne. Dlatego też, proponujemy zmienić przesłanki warunkujące odpowiedzialność karną za nieprzekazanie danych do instytucji utworzonej na podstawie art. 105 ust. 4 Prawa bankowego. Wobec tego, że analogiczna regulacja znajduje się w ustawie o kredycie konsumenckim postulujemy ujednolicenie zasad odpowiedzialności karnej za brak aktualizacji danych w zaproponowanym kierunku, w obu aktach prawnych. Nowe proponowane brzmienie art. 171 ust. 8 Prawa bankowego: „ 8. Kto, będąc do tego obowiązany, nie przekazuje do instytucji utworzonej na podstawie art. 105 ust 4 informacji o całkowitym wykonaniu zobowiązania albo jego wygaśnięciu, stwierdzeniu nieistnienia zobowiązania albo korekcie jego wysokości oraz o nowo powstałych zobowiązaniach, w terminie 7 dni od wezwania klienta, podlega grzywnie do 30 000 złotych Nowe proponowane brzmienie art. 59g Ustawy o kredycie konsumenckim: „1. Kto, będąc do tego obowiązany, nie przekazuje do instytucji utworzonej na podstawie art. 105 ust 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe informacji o całkowitym wykonaniu zobowiązania albo jego wygaśnięciu, stwierdzeniu nieistnienia zobowiązania albo korekcie jego wysokości oraz o nowo powstałych zobowiązaniach w terminie 7 dni od wezwania klienta, podlega grzywnie do 30 000 złotych. 2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust 1, będąc członkiem zarządu podmiotu będącego kredytodawcą w rozumieniu art. 5 pkt 2a lub osobą uprawnioną do jego reprezentacji." Ad. 2	
--	--	--	--	--

			Zmiana art. 106d Prawa bankowego ma na celu: - wskazanie w przepisie expressis verbis podmiotów, których podstawowa działalność polega na udostępnianiu składników majątkowych na podstawie umowy leasingu (obecnie w wyniku błędu legislacyjnego powstałego przy implementacji Dyrektywy CRD IV przepis art. 106d w zakresie instytucji finansowych odsyła do nieistniejącej lit, c) art. 4 ust. 1 pkt 7. która explicite wskazywała firmy leasingowe) - problematyka szerzej omówiona podczas konferencji uzgodnieniowej; - wyłączenie obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 24, 25 i 33 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych Zgodnie z art. 106d Prawa bankowego - banki, inne instytucje ustawowo upoważnione do udzielania kredytów, instytucje utworzone na mocy art. 105 ust, 4, instytucje pożyczkowe, instytucje finansowe, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 7 lit. c, oraz podmioty, o których mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim mogą przetwarzać i udostępniać wzajemnie, informacje objęte tajemnicą bankową, w przypadkach: 1) uzasadnionych podejrzeń, o których mowa w art. 106a ust. 3; 2) przestępstw dokonywanych na szkodę banków, instytucji kredytowych, instytucji finansowych, instytucji pożyczkowych oraz podmiotów, o których mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, i ich klientów w celu i zakresie niezbędnym do zapobiegania tym przestępstwom. Powyższe informacje dotyczą podejrzenia popełnienia przestępstwa lub faktu popełnienia przestępstwa (w tym informacji objętych postępowaniem prokuratorskim i sądowym), a ich gromadzenie przez	
--	--	--	--	--

			rejestr kredytowy - w zamiarze ustawodawcy - ma zapobiegać tym przestępstwom. Stąd też istnieje potrzeba szczególnego chronienia takich danych i nie ujawniania ich, szczególnie osobom, których one dotyczą (a więc osobom podejrzanym lub skazanym). Ujawnienie informacji osoby podejrzanej o fakcie, że została o niej udostępniona informacja przeczy całkowicie celowi przepisu art. 106d Prawa bankowego. Chcąc uniknąć potencjalnych wątpliwości ze strony GIODO proponujemy, aby w stosunku do informacji i danych gromadzonych na podstawie art. 106d Prawa bankowego nie miały zastosowania przepisy art. 24, 25, 33 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych dotyczące obowiązku informacyjnego. W zakresie uzupełnienia przedmiotowego przepisu o podmioty, których podstawowa działalność będąca źródłem większości przychodów polega na wykonywaniu działalności gospodarczej w zakresie udostępniania składników majątkowych na podstawie umowy leasingu, wskazać należy, iż postulat ten jest wywołany błędem legislacyjnym, który powstał w związku ze zmianą przepisów Prawa bankowego z dniem 1 listopada 2015 r. Ustawodawca zmienił treść art. 4 ust. 1 pkt 7 Prawa bankowego w ten sposób, że instytucję finansową zdefiniował jako instytucję finansową, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 26 rozporządzenia nr 575/2013. Zgodnie z definicją określoną w rozporządzeniu, status instytucji finansowej, który może być przypisany firmie leasingowej, uzależniony jest od rodzaju podstawowej działalności, tj. czy jest nią leasing finansowy. Ustawodawca zmieniając przepisy Prawa bankowego nie zmienił przy tym art. 106d, który w swej treści odsyła wprost do art. 4 ust. 1 pkt 7 lit. c) Prawa bankowego. Powstała wątpliwość interpretacyjna co do zakresu pojęcia instytucji finansowej w kontekście podmiotów prowadzących działalność leasingową. Nowe proponowane brzmienie art. 106d Prawa bankowego: „1. Banki, inne instytucje ustawowo upoważnione do udzielania	
--	--	--	--	--

		kredytów, instytucje utworzone na mocy art. 105 ust 4, instytucje pożyczkowe, instytucje finansowe, o których mowa w art. 4 ust 1 pkt 7, podmioty, których podstawowa działalność będąca źródłem większości przychodów polega na wykonywaniu działalności gospodarczej w zakresie udostępniania składników majątkowych na podstawie umowy leasingu oraz podmioty, o których mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, mogą przetwarzać, i wzajemnie udostępniać informacje, w tym informacje objęte tajemnicą bankową, w przypadkach: 1) uzasadnionych podejrzeń, o których mowa w art. 106a ust 3; 2) przestępstw dokonywanych na szkodę banków, instytucji kredytowych, instytucji finansowych, podmiotów, których podstawowa działalność będąca źródłem większości przychodów polega na wykonywaniu działalności gospodarczej w zakresie udostępniania składników majątkowych na podstawie umowy leasingu, instytucji pożyczkowych oraz podmiotów, o których mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, i ich klientów w celu i zakresie niezbędnym do zapobiegania tym przestępstwom. 2. W przypadkach, o których mowa w ust 1, przepisów art. 24, 25 i 33 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych nie stosuje się/ Ad. 3 Przepis art. 105 ust. 4 Prawa bankowego upoważnia wskazane w nim podmioty do przekazywania do BIK wszelkich danych, o ile są one niezbędne dla wskazanych w tym przepisie celów. Przepis ten nie wprowadza ograniczenia do danych wynikających z umów zawartych z klientem banku lub innego kredytodawcy. Podobnie przepis art. 105a ust. 1 Prawa bankowego, a także przepis art. 105 ust. 4i Prawa bankowego odnoszą się do danych o zobowiązaniach bez określenia	
--	--	--	--

		źródła tego zobowiązania. Powyższe przepisy wskazują na szeroki zakres obowiązku (a zatem i uprawnienia) banków do przekazywania danych BIK. Wyraźnie widoczna jest tu intencja ustawodawcy utworzenia z rejestrów kredytowych możliwie pełnego rejestru zobowiązań klientów i informacji o wywiązywaniu się przez z nich z zobowiązań wobec kredytodawców. Dążenie do zapewnienia możliwie pełnej informacji zgromadzonej w rejestrze kredytowym powinno prowadzić do postulatu objęcia uprawnieniem do przekazywania i wymiany danych możliwie szerokich kategorii danych wyznaczonych celami przetwarzania określonymi w art. 105 ust. 4 Prawa bankowego. Tymczasem, banki, a także instytucje pożyczkowe spotkały się z wykładnią przepisów art. 105a ust. 2 i ust. 3 Prawa bankowego, w której klienci argumentują, że możliwość przetwarzania danych klienta po wygaśnięciu zobowiązania dotyczy tylko zobowiązań wynikających wprost z umowy kredytowej zawartej z bankiem. Skutkiem przyjęcia takiej wykładni byłaby sytuacja, w której dane dotyczące zobowiązań klienta wynikających z odstąpienia od umowy kredytu (umownego lub ustawowego) nie mogłyby być przetwarzane w rejestrach kredytowych i wymieniane pomiędzy kredytodawcami, ponieważ zgodnie z jedną z trzech funkcjonujących w doktrynie prawa cywilnego interpretacji odstąpienie od umowy skutkuje wygaśnięciem umowy i przyjęciem fikcji prawnej, że umowa nigdy nie została zawarta. Dalszym skutkiem odstąpienia od umowy jest powstanie zobowiązania do wzajemnego zwrotu świadczeń spełnionych przez strony przed odstąpieniem od umowy. Nierozstrzygnięta pozostaje w doktrynie i orzecznictwie prawa kwestia tego czy zobowiązanie do zwrotu spełnionych świadczeń jest przekształconym zobowiązaniem z umowy czy też samoistnym zobowiązaniem, którego źródłem jest jednostronne oświadczenie woli w postaci odstąpienia od umowy. Na tle przedstawionych wątpliwości prawnych co do konstrukcji i skutków uprawnienia do odstąpienia od umowy powstają wątpliwości w stosowaniu art. 105a ust. 2 i ust. 3 Prawa bankowego. Jeżeli przyjęlibyśmy, że skutkiem	
--	--	--	--

		odstąpienia od umowy jest wygaśnięcie umowy kredytu i powstanie po stronie klienta nowego zobowiązania do zwrotu kwoty udzielonego kredytu to w odniesieniu do informacji o tym zobowiązaniu nie znajdują zastosowanie przepisy art. 105 ust. 2 i ust. 3 Prawa bankowego. W konsekwencji banki i inni kredytodawcy nie otrzymają informacji o tym czy klienta (i w jaki sposób) wywiązał się z zobowiązania do zwrotu kwoty kredytu. Powyższe zagadnienia mają znaczenie i budzą szczególne wątpliwości w sytuacji, gdy klient korzysta z ustawowego uprawnienia do odstąpienia od umowy określonego w art. 53 Ustawy o kredycie konsumenckim, i nie wywiązuje się w terminie 30 dni z zobowiązania do zwrotu kwoty udzielonego kredytu konsumenckiego. Jeżeli bank przyjmie zachowawczą interpretację art. 105a ust. 2 i ust. 3 Prawa bankowego to nie przekaże do rejestru kredytowego informacji o tym, że klient nie wywiązał się z zobowiązania do zwrotu kwoty udzielonego kredytu konsumenckiego, skutkiem czego kolejny kredytodawca dokona oceny zdolności kredytowej klienta opierając się na niepełnej historii kredytowej klienta (trudno zakładać, że klient poinformuje bank, że nie zwrócił innemu bankowi kwoty udzielonego kredytu po odstąpieniu od umowy). Zwracamy uwagę, że proponowana zmiana nie ma na celu dopuszczenia do przetwarzania i wymiany danych o zobowiązaniach dowolnej kategorii albo w nieograniczonym zakresie. Intencją zmiany jest usunięcie nieuzasadnionego rozróżnienia pomiędzy treścią przepisów art. 105 ust. 4, art. 105a ust. 1 i art. 105 ust. 4i a przepisami art. 105 ust. 2 i ust. 3 Prawa bankowego, które w stosowaniu może doprowadzić do sytuacji, w której istniejące zobowiązanie klienta wobec banku będzie przetwarzane w rejestrze kredytowym, natomiast jeżeli wygaśnie to będzie przetwarzane pod warunkiem, że źródłem tego zobowiązania była umowa. Podkreślamy, że kategorie danych przetwarzanych w rejestrze kredytowym wyznaczają cele oceny zdolności kredytowej i analizy ryzyka kredytowego określone	
--	--	---	--

			przepisami Prawa bankowego, a zakres danych osób fizycznych przetwarzanych po wygaśnięciu zobowiązania określa rozporządzenie Ministra Finansów w oparciu o delegacje z art. 105a ust. 7 Prawa bankowego. Ponadto, zgodnie z Rekomendacją T dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych wydaną przez Komisję Nadzoru Finansowego, zasadniczymi obszarami oceny zdolności kredytowej klienta są analiza ilościowa i analiza jakościowa. Elementem analizy ilościowej są dochody i wydatki klienta, w tym wydatki związane z obsługą zobowiązań kredytowych klienta. Zatem w bazach rejestrów kredytowych gromadzone są informacje wspierające banki w dokonywaniu analizy ilościowej wydatków klienta związanych z obsługą zobowiązań względem kredytodawcy. W naszej ocenie przepisy art. 105a ust. 2 i ust. 3 Prawa bankowego nie powinny dawać pola do interpretacji jakoby zobowiązania niewynikające z umowy były poza regulacją tych przepisów. Pozostawienie omawianych przepisów bez zmiany może rodzić problemy praktyczne czy informacja o niewywiązaniu się przez klienta z zobowiązania do zwrotu kredytu po odstąpieniu od umowy jest objęta ich dyspozycją, pomimo że nie ma żadnych wątpliwości, że ze względu na istotne znaczenie tych informacji w procesie oceny zdolności kredytowej klienta, a także ze względów celowościowych funkcjonowania rejestrów kredytowych takie informacje powinny podlegać wymianie pomiędzy kredytodawcami. Mając powyższe na Uwadze proponujemy zmianę przepisów art. 105a ust. 2 i 3 Prawa bankowego poprzez usunięcie fragmentu „{...} wynikającego z umowy zawartej z (...)”. Nowe proponowane brzmienie art. 105a ust. 2 i ust. 3: „2. Z zastrzeżeniem ust. 3, instytucje, o których mowa w ust 1, mogą przetwarzać informacje stanowiące tajemnicę bankową oraz informacje udostępnione przez instytucje pożyczkowe oraz podmioty; o których mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie	
--	--	--	---	--

			konsumenckim, w zakresie dotyczącym osób fizycznych po wygaśnięciu zobowiązania osoby fizycznej wobec banku, innej instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, instytucji pożyczkowej lub podmiotu, o którym mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody osoby, której informacje te dotyczą, z zastrzeżeniem ust 2a. Zgoda ta może być w każdym czasie odwołana. (...) 3. Banki, instytucje oraz podmioty, o których mowa w ust 1, mogą przetwarzać informacje stanowiące tajemnicę bankową i informacje udostępnione przez instytucje pożyczkowe oraz podmioty, o których mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, dotyczące osób fizycznych po wygaśnięciu zobowiązania osoby fizycznej wobec banku, innej instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, instytucji pożyczkowej lub podmiotu, o którym mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, bez zgody <i>osoby, której dotyczą, gdy osoba ta nie wykonała zobowiązania lub dopuściła się zwłoki powyżej 60 dni w spełnieniu świadczenia wynikającego z umowy zawartej z bankiem, inną instytucją ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów, instytucją pożyczkową lub podmiotem, o którym mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, a po zaistnieniu tych okoliczności upłynęło co najmniej 30 dni od poinformowania tej osoby przez bank, inną instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów, instytucję pożyczkową albo podmiot, o którym mowa w art. 59d ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, o zamiarze przetwarzania dotyczących jej tych informacji, bez jej zgody.</i>"	
--	--	--	---	--

14.	przypis do tytułu	Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego	Tytuł Ustawy – uwaga do indeksu 2) - brakuje zmiany ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174).	Uwaga uwzględniona
15.	art. 1 pkt 2	Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce	W art. 1 pkt 2 projektu ustawy – w odniesieniu do zakresu przedmiotowego - wskazano, że określa ona obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego, agenta oraz konsumenta. Z uwagi na fakt, że ustawa określać będzie ponadto prawa wskazanych podmiotów, wydaje się, że zasadnym byłoby określenie, iż ustawa określa „prawa i obowiązki” ww. podmiotów.	Uwaga uwzględniona
16.	Tytuły rozdziałów	KNF	1. Uwaga dotycząca nazw rozdziałów 25.1. Tytuły Rozdziału 2 i 8 powinny odnosić się także do agentów – stosownie do treści art. 1 pkt 4. 25.2. Tytuł Rozdziału 10 powinien mieć brzmienie: „Nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami”. Wynika to z treści projektu ustawy.	Uwaga uwzględniona
17.	art. 1-3 oraz art. 4 pkt 1) i pkt 23)	Związek Firm Doradztwa Finansowego	Projekt ustawy, choć w art. 1 wskazuje na uregulowanie zasad i trybu zawierania umów o kredyt hipoteczny, to nie wskazuje wprost, iż Projektowana ustawa będzie ograniczona jedynie do kredytów hipotecznych związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, udzielanymi konsumentowi. Wynika to pośrednio z definicji kredytu hipotecznego zawartego w art. 4 pkt 1) Projektu ustawy oraz z całokształtu treści Projektu ustawy jak i z preambuły Dyrektywy. Zdaniem Związku zasadne byłoby jednoznaczne wskazanie w art. 2 Projektu ustawy, iż przepisów ustawy nie stosuje się w przypadku gdy kredyt nie jest udzielany konsumentowi oraz gdy dotyczy nieruchomości innej niż mieszkalna, przy jednoczesnym zdefiniowaniu pojęcia nieruchomości mieszkalnej, o czym jest mowa niżej. b. Dodatkową wątpliwość w kontekście przepisów Projektu ustawy budzi zastosowanie przepisów Ustawy do nabycia nieruchomości w celach jej wynajmu. Dyrektywa w art. 3 ust. 3 lit. b) umożliwia państwom członkowskim niestosowanie przepisów	Uwaga częściowo uwzględniona Definicja kredytu hipotecznego uległa modyfikacji Odnosnie pozostałych wątpliwości należy wskazać, że projekt reguluje również przypadki, w których ustawa nie ma zastosowania.

			Dyrektywy (oraz wdrażających ją środków prawnych) w stosunku do osób, dla których nabywana nieruchomość nie będzie stanowiła domu, mieszkania, ani innego celu równoważnego. Istnieje bowiem stosunkowo duża grupa osób, która traktuje nabycie nieruchomości mieszkalnej w celu jej wynajmu jako swego rodzaju inwestycję, lokatę kapitału lub wręcz przedmiot działalności gospodarczej. Niemniej jednak, na moment zawarcia umowy kredytu, ciężko jest ocenić, czy osoba taka działa jeszcze jako konsument, czy może należy ją traktować jako przedsiębiorcę, szczególnie jeżeli osoba ta zamierza zarejestrować się jako podatnik VAT czynny i odliczyć podatek naliczony od nabycia nieruchomości. Podatnikiem VAT w świetle art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 710 z późn. zm.) jest bowiem przedsiębiorca. Zdaniem Związku, osoby takie nie powinny korzystać z ochrony przyznawanej przez Dyrektywę, gdyż nie traktują nabycia nieruchomości mieszkalnej jako wydatku na zaspokojenie własnych celów mieszkaniowych, a ich status powinien być tożsamy z przedsiębiorcą. c. Zdaniem Związku zasadne byłoby również jednoznaczne określenie, że przepisów Ustawy nie stosuje się w odniesieniu do sfinansowania kredytem nabycia nieruchomości innej niż mieszkalna przy jednoczesnym dokładnym zdefiniowaniu nieruchomości mieszkalnej. Zgodnie z motywem 13 preambuły Dyrektywy, ma ona zastosowanie wyłącznie lub w przeważającej mierze do nieruchomości mieszkalnych, jednak nie uniemożliwia ona państwowi członkowskim rozszerzenia zakresu środków podjętych zgodnie z niniejszą dyrektywą tak, aby chronić konsumentów w odniesieniu do umów o kredyt związanych z innymi formami nieruchomości. Ustawa nie wskazuje jednoznacznie czy polski ustawodawca zdecydował się rozszerzyć zakres stosowania Dyrektywy także na inne rodzaje nieruchomości, poza tym pojęcie to nie jest zdefiniowane na gruncie polskiego prawa. Pośrednio z definicji kredytu hipotecznego (zawartej w art. 4 pkt 1) Projektu ustawy) wynika, co należy uznać za nieruchomość mieszkalną, jednakże w opinii Związku nie jest to właściwe rozwiązanie. Warto zaznaczyć, iż	
--	--	--	--	--

			spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej czy nawet użytkowanie wieczyste gruntu, nie stanowią nieruchomości a prawa na rzeczy cudzej. Niemniej jednak, z punktu widzenia Dyrektywy oraz konsumenta, stanowią substytut tej nieruchomości i realizują zbliżone funkcje oraz cele z punktu widzenia interesu konsumentów, podlegającego ochronie na mocy Dyrektywy. Nabycie wspomnianego prawa użytkowania wieczystego lub ograniczonych praw rzeczowych często następuje przy udziale finansowania kredytem hipotecznym zaciągniętym na ten cel przez konsumenta i z punktu widzenia interesu konsumenta, jakim jest zaspokojenie własnych celów mieszkaniowych, niczym nie różni się od nabycia nieruchomości zdefiniowanej w art. 46 i 461 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.) oraz samodzielnego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892). Warto wspomnieć, iż w obecnej treści Projektu ustawy, samo pojęcie nieruchomości będzie rozumiane tak jak we wspomnianych przepisach, zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 pkt 23) Projektu Ustawy, co definitywnie wyłącza spod jej zakresu prawa użytkowania wieczystego oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu figuruje jednak w art. 4 pkt 1) Projektu ustawy jako możliwy przedmiot finansowania za pomocą kredytu hipotecznego. Projektowana ustawa jest zatem niespójna we wspomnianych wyżej aspektach. d. Definicja kredytu hipotecznego dotyczy również kredytu zaciągniętego w celu: nabycia, budowy, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy domu albo lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość; nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabycia działki budowlanej lub jej części pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego, w którym jest lub ma być położony lokal mieszkalny. i. Do Art. 4 pkt 1) lit. a)-b) Ustawy Związek nie zgłasza zastrzeżeń, o ile będzie on interpretowany w ten sposób, iż	
--	--	--	---	--

		przeznaczenie kredytu na nabycie, budowę, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę domu albo lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu będzie ustalane w oparciu o dane, które kredytobiorca poda przed przygotowaniem oferty kredytu hipotecznego. Faktyczne następcze wykorzystanie kredytu i przeznaczenie środków z tego kredytu jest bowiem poza wiedzą i kontrolą pośrednika kredytowego. ii. Termin „działka budowlana” nie został nigdzie zdefiniowany i może być bardzo różnorodnie interpretowany w oparciu o postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (który każda gmina uchwała we własnym zakresie), o fakt (nie)objęcia danej nieruchomości zakresem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub nawet o gospodarczy zamiar nabywcy danej nieruchomości gruntowej, który może podjąć działania mające na celu zmianę przeznaczenia nieruchomości gruntowej (np. wnioskować o wyłączenie z produkcji rolnej działki obecnie uznanej za rolną lub o wydanie wspomnianej decyzji o warunkach zabudowy). Projekt ustawy nie definiuje nigdzie pojęcia „działka budowlana” ani nie wskazuje nawet na kryteria uznania danej nieruchomości za działkę budowlaną. Ciężko zatem ocenić, szczególnie z punktu widzenia pośrednika kredytowego wykonującego czynności na samym początku procedury kredytowej, czy nabywana nieruchomość gruntowa będzie stanowiła działkę budowlaną w rozumieniu Ustawy czy nie, a co za tym idzie – czy czynności związane z uzyskaniem danego kredytu będą objęte reżimem Ustawy. Dodatkową trudnością jest przeznaczenie działki budowlanej lub jej części na budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego, w którym znajdzie się lokal mieszkalny, co w żadnym stopniu nie zależy od pośrednika kredytowego. Klient może wnioskować o kredyt jedynie na zakup nieruchomości gruntowej, którą być może w przyszłości będzie chciał zabudować. Wątpliwości Związku budzi to, czy w takim przypadku kredyt na zakup samej nieruchomości gruntowej będzie również podlegał reżimowi Ustawy (szczególnie gdy przedmiotem transakcji będzie nieruchomość	
--	--	--	--

			oznaczona jako rolna w ewidencji gruntów, ale umożliwiająca zabudowę lub która nadaje się do zabudowy w przyszłości). Ponadto, jeżeli przedmiotem kredytowania jest nabycie działki budowlanej i wzniesienie budynku mieszkalnego, w którym ma być położony lokal, to oznacza, iż w budynku będą również inne lokale, które co do zasady nie będą już zaspokajały potrzeb mieszkaniowych nabywcy gruntu i mogą być przeznaczone na sprzedaż lub wynajem. Taka osoba może zostać zatem uznana za przedsiębiorcę, który nie powinien korzystać z ochrony przewidzianej Dyrektywą oraz Ustawą, która ma stanowić jej implementację do prawa polskiego. e. Należy również zaznaczyć, iż przepisy art. 3 Projektowanej ustawy nie korespondują w pełni z przepisem art. 4 pkt 1). Związek zakłada, iż oba te przepisy należy analizować łącznie w celu wyinterpretowania normy prawnej zgodnej z treścią Dyrektywy, jednakże nie wynika to wprost z treści Ustawy. Art. 3 definiuje pojęcie umowy kredytu hipotecznego, podczas gdy kolejny przepis definiuje pojęcie samego kredytu hipotecznego. Zdaniem Związku należy oba pojęcia zdefiniować łącznie w celu jednoznacznego określenia treści normy prawnej wynikającej z Ustawy. Obecnie pojęcie umowy kredytu hipotecznego jest zdecydowanie szersze niż dotychczas przyjęte w prawie polskim, obejmuje bowiem m. in. każdą pożyczkę czy umowę o odroczenie terminu spełnienia świadczenia pieniężnego, jednakże dopiero w kolejnym przepisie zawarta jest właściwa definicja kredytu hipotecznego i dopiero po zestawieniu obu przepisów istnieje możliwość ustalenia do których konkretnie zobowiązań dłużnych należy stosować przepisy Ustawy.	
18.	Art. 2 pkt 7	Związek Firm Pożyczkowych	Art. 2 pkt 7: Należałoby doprecyzować i ujednolicić zapis zgodnie z Ustawą z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim poprzez zmianę brzmienia z: „7) umowy o kredyt niezabezpieczony hipoteką przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej.” na: „ 7) umowy o kredyt niezabezpieczony hipoteką, który jest przeznaczony na remont domu albo lokalu mieszkalnego, również w	Uwaga nieuwzględniona Proponowane w projekcie przepisy są zgodne z implementowaną dyrektywą. Dodatkowe wyjaśnienia dotyczące kredytu przeznaczonego na remont nieruchomości zabezpieczonego hipoteką zostały zawarte w uzasadnieniu.

			wysokości wyższej niż wysokość określona w art . 3 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim“.	
19.	Art. 3	KNF	Uwaga do Art. 3 (dotyczy umowy o kredyt hipoteczny) Zważywszy na to, że katalog kredytodawców został ograniczony do banków, instytucji kredytowych oraz spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych należy zastanowić się nad celem pozostawienia ustępu 2 w artykule 3, które zawiera niezamknięty katalog różnego rodzaju umów, które zbiorczo mają zostać określone jako umowa o kredyt hipoteczny. W celu odróżnienia pożyczki (zabezpieczonej hipotecznie) od kredytu hipotecznego należałoby raczej wprowadzić w wymienionym wyżej ust. 2, przepis stanowiący, że przepisy ustawy w zakresie udzielania kredytu hipotecznego stosuje się również do zabezpieczonych hipotecznie pożyczek.	Uwaga uwzględniona Dawny art. 3 projektu ustawy został połączony z art. 4 ust. 1, zaś katalog otwarty „w szczególności” został uzgodniony w toku prac komisji prawniczej.
20.	Art. 3 ust. 2	ZBP	Art. 3. ust. 2 - może budzić wątpliwości, jak należy traktować na gruncie projektowanych przepisów kredyty hipoteczne, kiedy konsument zawiera umowę kredytu w 90% na cele mieszkaniowe, a w 10% na cele pośrednio związane z działalnością gospodarczą – takie umowy byłyby wyłączone z przepisów dyrektywy – lepiej byłoby wskazać tak jak jest w dyrektywie, że są to umowy o kredyt udzielany konsumentowi - w przepisie pominięto wyłączenie sytuacji związanych z działalnością zawodową (przedsiębiorca w rozumieniu k.c. prowadzi działalność gospodarczą albo zawodową). Dodatkowo definicja kredytu hipotecznego pomija kwestie: - pomieszczeń przynależnych do lokalu, tj. np. komórek lokatorskich czy miejsc postojowych oraz wyłącznego prawa do korzystania z takich pomieszczeń; - łączenia celów mieszkaniowych np. zakupu domu/lokalu wraz z remontem; - nabywania udziałów w nieruchomości, - działek innych niż budowlanych z prawem do zabudowy (np. działki siedliskowe). W art 3. ust. 2 jest zapis mówiący, iż przez umowę o kredyt	Uwaga nieuwzględniona Katalog podany w przepisie ma charakter otwarty i wymienia jedynie przykładowe umowy. Nie wyklucza natomiast sytuacji, że kredyt hipoteczny będzie miał formę inną niż te umowy, które zostały wymienione w katalogu.

			hipoteczny uważa się w szczególności: 5) umowę o kredyt odnawialny – zwracamy uwagę, iż umowa o kredyt odnawialny, w której, co do zasady nie określa się celu kredytu i może być to zwykły debet w rachunku, niekoniecznie musi być uznawana jako kredyt hipoteczny. Umowa o kredyt odnawialny mieści się w zakresie pojęciowym wyrażenia wskazanego w pkt 2) - umowa kredytu odnawialnego jest rodzajem umowy kredytu w rozumieniu przepisów prawa bankowego. Według Związku Banków Polskich proponowany zapis zawiera nietransparentne definicje kredytu hipotecznego i wyłączenia go spod tego reżimu art 3 1 i 2, art. 2.pkt 7) i art. 4 1) skutkujące w praktyce błędną kwalifikacją produktu. (np. czy pożyczka, która nie ma określonego celu przeznaczenia, niezabezpieczona hipoteką lub kredyt odnawialny są kredytem hipotecznym?) Dlatego Związek Banków Polskich proponuje zmianę kolejności, tak aby pkt 1) umowę pożyczki przesunąć na kolejne miejsce – zamienić z pkt 2), który stanowi główny produkt kredytowy objęty ustawą, W art 3 ust. 2 pkt 5 Należy zwrócić uwagę, iż umowa o kredyt odnawialny, w której, co do zasady nie określa się celu kredytu i może być to zwykły debet w rachunku, niekoniecznie musi być uznawana jako kredyt hipoteczny.	
21.	Art. 3 ust. 2	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 3 ust 2 – definicja „umowy o kredyt hipoteczny” wymaga doprecyzowania. W jej obecnym brzmieniu, np. umowa każdego kredytu także spełnia definicję „umowy o kredyt hipoteczny”; ponadto, kredyt odnawialny jest rodzajem kredytu bankowego, zatem punkt 5) w tym ustępie jest zbędny. Proponujemy: wykreślić obecny pkt 5), zaś po pkt 4) dodać informację „z zabezpieczeniem w formie hipotek”. Proponujemy dodanie nowego punktu: 5) lub kredyty przeznaczone na cele z art. 4 lit a do c ustawy o kredycie hipotecznym.	Uwaga uwzględniona poprzez wykreślenie pkt 5 oraz uzupełnienie pkt 4

22.	Art. 4	KNF	Uwaga do Art. 4 (dotyczy stosowanych definicji) 3.1. W art. 4 pkt 3 lit. a należy usunąć sformułowanie „<i>banku zagranicznego, instytucji kredytowej prowadzącej działalność transgraniczną</i>”. Bank zagraniczny nie prowadzi działalności na terytorium RP, a nawet jeżeli w ramach swojej działalności udzieliłby kredytu konsumentowi polskiemu, do umowy tej nie można z mocy prawa stosować przepisów prawa polskiego. Podobnie jest z instytucją kredytową działającą transgranicznie, która świadczy swoje usługi na podstawie przepisów państwa macierzystego. 3.2. W art. 4 pkt 3 lit. b należy usunąć sformułowanie „<i>lub Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa</i>”. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa zgodnie z obowiązującą ustawą o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych jest spółdzielnią osób prawnych i zrzesza wyłącznie skok-i. Konsumenci nie mogą być jej członkami. Oznacza to, iż w aktualnym stanie prawnym Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa nie może udzielać kredytów konsumentom. Przyznanie takiego uprawnienia byłoby zaś sprzeczne z zasadą funkcjonowania spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych. 3.3. Zasadnym wydaje się ujednolicenie definicji całkowitej kwoty kredytu hipotecznego (art. 4 pkt 10) z definicją całkowitej kwoty kredytu wprowadzaną do ustawy o kredycie konsumenckim (art. 76 pkt 3 lit b). Problem uwzględniania kredytowanych kosztów kredytu zarówno w całkowitej kwocie kredytu oraz w całkowitym koszcie kredytu, który w przypadku kredytów konsumenckich ma rozwiązywać nowelizacja zawarta w art. 76 pkt 3 lit b, będzie miał miejsce również w przypadku kredytów hipotecznych. 3.4. Należy usunąć zdefiniowany termin „<i>bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości</i>”, który nie został wykorzystany w dalszej części projektu.	Uwaga częściowo uwzględniona Wykreślono z przepisu pojęcie banku zagranicznego oraz KSKOK. Ujednolicono definicję całkowitej kwoty kredytu hipotecznego. W ocenie MF nie ma uzasadnienia dla wykreślenia <i>instytucji kredytowej prowadzącej działalność transgraniczną</i>. Analogiczne rozwiązania występują m.in. w ustawie – Prawo bankowe. Ponadto, do brzmienia przepisu nie zgłosił uwag MSZ.
-----	--------	-----	---	--

23.	Art. 4 pkt 3 lit. b	NBP	W art. 4 pkt 3 lit. b projektu należy skreślić Krajową Spółdzielczą Kasę Oszczędnościowo-Kredytową, pozostawiając w zakresie projektowanej definicji wyłącznie spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe. Zgodnie z art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1450), Kasa Krajowa prowadzi działalność wyłącznie na rzecz swoich członków, to jest spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych. Zważając na obecną pozycję prawną oraz ustawowe zadania Kasy Krajowej, przyznanie jej możliwości udzielania kredytów hipotecznych konsumentom nie wydaje się celowe.	Uwaga uwzględniona
24.	Art. 4 pkt 4	ZBP	Art. 4. - Związek Banków Polskich proponuje w tym artykule wprowadzić poniższe zmiany: • doprecyzowanie definicji poprzez dodanie zapisu, iż kredytem hipoteczny jest kredyt zabezpieczony hipoteką o ile zabezpieczenie hipoteczne jest dominujące (tj. pow. 50%). • ppkt a) rozszerzenie zakresu celów o remonty, adaptacje na cele mieszkalne, ponadto dla kredytów przeznaczonych na ten cel. • ppkt c) rozszerzenie zakresu celów o zakup siedlisk, gruntów w użytkowaniu wieczystym, działek rolnych z przeznaczeniem na budowę w planie zagospodarowania przestrzennego. Art. 4. pkt 1) - definicja kredytu hipotecznego jest niespójna w swojej treści, bo z jednej strony zawiera kredyt zabezpieczony hipoteką (i ta kwestia nie budzi wątpliwości) natomiast dalszy ciąg tej definicji „lub kredyt przeznaczony na sfinansowanie ...” sugeruje, że kredyt na cele wymienione w ppkt a-c nie musi być zabezpieczony hipoteką. Dodatkowo powoduje dualizm w podejściu do kredytów niezabezpieczonych hipoteką, bo z jednej strony taki kredyt będzie podlegał ustawie o kredycie konsumenckim a z drugiej niniejszej ustawie. Proponujemy wykreślenie wyrazów „lub kredyt przeznaczony na sfinansowanie ...”;	Uwaga nieuwzględniona Uwzględnienie uwagi mogłoby powodować niezgodność z dyrektywą.

			Definicja kredytu hipotecznego została zawężona do kredytów zabezpieczonych hipoteką, zatem np. pożyczka udzielona przez jakiegokolwiek kredytodawcę zabezpieczona przewłaszczeniem na zabezpieczenie nieruchomości nie będzie w ogóle podlegała ustawie o kredycie hipotecznym (powyżej 255 550 zł – także u.k.k.); wyłączenie tego rodzaju zabezpieczenia spod ustawy – jeżeli w ogóle miałyby być nadal w świetle prawa dopuszczalne – daje się uzasadnić tym, że nie jest ono „powszechnie stosowane” w RP (art. 3 ust. 1 lut. a dyrektywy hipotecznej); natomiast włączenie go w reżim ustawy wymagałoby przede wszystkim uregulowania warunków i procedury zaspokojenia się kredytodawcy z tego rodzaju zabezpieczenia; Jednocześnie zgodnie z art. 5 projektu, kredytów hipotecznych „w rozumieniu art. 4 pkt 1”, będą mogły udzielać wyłącznie banki i SKOK-i; w związku z tym np. instytucja pożyczkowa nie będzie mogła udzielić pożyczki hipotecznej – i to (w związku z odwołaniem do całej definicji kredytu hipotecznego z art. 4 pkt 1) zarówno w postaci pożyczki zabezpieczonej hipoteką na cel dowolny, jak i pożyczki niezabezpieczonej hipoteką np. na przebudowę lokalu mieszkalnego; Art. 4 pkt 4 - w Projekcie w zasadzie podtrzymano dotychczasową definicję terminu „pośrednik kredytu hipotecznego”, co w szczególności oznacza, iż wątpliwości sygnalizowane przez banki hipoteczne, współpracujące ze swoimi spółkami dominującymi („Spółki dominujące”) w ramach formuły outsourcingowej, co do zasady nie zostały uwzględnione. Tym niemniej, w toku dyskusji prowadzonej w przedmiocie przyjętych rozwiązań legislacyjnych uznano, iż z uwagi na przyjętą treść definicji „pkh”, zgodnie, z którą pośrednik kredytu hipotecznego to przedsiębiorca „niebędący kredytodawcą”, banki – Spółki dominujące nie będą uznane za pkh w rozumieniu Projektu. Widzimy zatem potrzebę jednoznacznego potwierdzenia wskazanej powyżej wykładni zakresu podmiotowego definicji „pkh”. Jak powinien być traktowany bank uniwersalny będący kredytodawcą i	
--	--	--	--	--

			pełniący jednocześnie rolę pkh dla swojego banku hipotecznego?	
25.	Art. 4 pkt 3	Izba Gospodarcza Pośrednictwa Finansowego	Projekt z 14 października 2016 r. uwzględnia również podział na pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów (występujących w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu hipotecznego). Celem ucięcia jakichkolwiek wątpliwości w interpretacji zakresu pojęcia pośrednika kredytu hipotecznego prosimy o doprecyzowanie tego pojęcia (art. 3 ust. 2 pkt 4) poprzez dodanie zapisu: „w szczególności dotyczy to agentów bankowych w rozumieniu art. 6a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. -Prawo bankowe.	Uwaga nieuwzględniona
26.	Art. 4 pkt 4 lit. b	ZBP	Art. 4 pkt 4 lit. b) - zapis „Udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze...” - w ocenie ZBP nie jest jasne, czy pośrednik finansowy, który wyłącznie kieruje klienta do oddziału banku, w celu przedstawienia oferty przez pracownika banku, kwalifikuje się do objęcia definicją pośrednika kredytu hipotecznego. Art. 4 pkt 4 ppkt a) - proponujemy zmianę zapisu na "przedstawia lub oferuje konsumentom warunki umów o kredyt hipoteczny," Art. 4 pkt 4 ppkt b) - proponujemy zmianę zapisu na "udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne, inne niż wymienione w lit. a, polegające na obsłudze dokumentów, w związku z wnioskami lub umowami o kredyt hipoteczny, lub”	Uwaga nieuwzględniona Treść definicji zawartej w projekcie ustawy jest zbieżna z definicją zawartą w dyrektywie.
27.	Art. 4 ust. 4	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 4 – postulujemy zamieszczenie określeń/ definicji w porządku alfabetycznym, Art. 4 pkt 4) - nadal niedoprecyzowana jest kwestia czy pośrednikiem kredytowym miałby być również podmiot, który tylko kontaktuje konsumenta (bez przedstawienia oferty/ obsługi dokumentów) z oddziałem banku lub pośrednikiem, który dalej prowadzi cały proces wnioskowania o kredyt. Podkreślamy, że takie uregulowanie jest szczególnie istotne w przypadku działalności kredytodawcy (banku) występującego w roli pośrednika innego kredytodawcy (innego banku). Taka sytuacja ma miejsce, kiedy bank hipoteczny	Uwaga zostanie uwzględniona na etapie rozpatrywania projektu na komisji prawniczej.

			wykorzystuje struktury sprzedażowe banku komercyjnego przez co bank komercyjny staje się pośrednikiem banku hipotecznego w rozumieniu ustawy. Proponujemy: pośrednik kredytu hipotecznego – przedsiębiorcę (...) niebędącego kredytodawcą, z wyłączeniem banku działającego w roli pośrednika kredytu hipotecznego, który w ramach...”	
28.	Art. 4 pkt 4 lit .a	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 4 pkt 4) lit. a – dodać na końcu punktu ‘lub’ [analogicznie do zredagowania podpunktu 4b]	Uwaga uwzględniona
29.	Art. 4 pkt 4	BCC	Art. 4 pkt 4) Projektu – definicja terminu “pośrednik kredytu hipotecznego” Proponowany zapis: „4) pośrednik kredytu hipotecznego – przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, niebędącego kredytodawcą, w tym kredytodawcą, któremu powierzone zostało wykonywanie czynności o których mowa w art. 6a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe, który w ramach wykonywanej działalności gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub dowolnej innej uzgodnionej formie korzyści finansowej.”. Uzasadnienie: W Projekcie w zasadzie podtrzymano dotychczasową definicję terminu „pośrednik kredytu hipotecznego”, co w szczególności oznacza, iż wątpliwości sygnalizowane przez banki hipoteczne, współpracujące ze swoimi spółkami dominującymi („Spółki dominujące”) w ramach formuły outsourcingowej, co do zasady nie zostały uwzględnione. W związku z powyższym proponuje się doprecyzować treść ww. przepisu, w zakresie niezbędnym do jednoznacznego wyłączenia spod zakresu definicji „pośrednik kredytu hipotecznego” banków – Spółek dominujących, współpracujących z bankami hipotecznymi w ramach formuły outsourcingowej.	Uwaga nieuwzględniona Pojęcie kredytodawcy obejmuje kategorię podmiotów jakim są banki, a więc również banki hipoteczne, współpracujące ze swoimi spółkami dominującymi („Spółki dominujące”) w ramach formuły outsourcingowej. W związku z powyższym, uwaga jest niezasadna.

30.	art. 4 pkt 4	Związek Firm Doradztwa Finansowego	art. 4 pkt 4) Projektu ustawy a. Związek pozytywnie ocenia zmianę terminologii w porównaniu z majowym projektem ustawy, polegającą na wprowadzeniu pojęcia „pośrednik kredytu hipotecznego” w miejsce pojęcia „pośrednik kredytowy”. Niemniej jednak w niektórych przepisach lub tytułach rozdziałów pozostały jeszcze poprzednie pojęcia. W celu ujednolicenia terminologii Związek postuluje konsekwentne stosowanie nowej terminologii. b. Wspomniany przepis zawiera definicję pośrednika kredytu hipotecznego. Związek pragnie podkreślić, iż Dyrektywa w art. 4 pkt 5) za pośrednika kredytowego nie uznaje podmiotu, który jedynie doprowadza do skojarzenia (bezpośrednio ani pośrednio) konsumenta z kredytodawcą lub innym pośrednikiem kredytowym. Projekt ustawy pomija ten aspekt, co powoduje, iż na gruncie polskiego prawa podmiot, który jedynie skojarzy strony przyszłej umowy o kredyt hipoteczny, powinien być uznany za pośrednika kredytowego. Rozwiązanie to należy ocenić pozytywnie, ponieważ istnieje ryzyko, iż w przypadku gdyby spod zakresu pojęcia pośrednika kredytowego wyłączone były podmioty dokonujące jedynie skojarzenia stron, wielu pośredników mogłoby ukryć rzeczywisty charakter prowadzonej działalności pod pozorem umowy marketingowej i działalności polegającej jedynie na reklamie i kojarzeniu stron przyszłej umowy kredytowej, choć w rzeczywistości podmioty te wykonywałyby pełny wachlarz czynności pośrednictwa kredytowego, a nie byłyby objęte reżimem Ustawy. Polski ustawodawca ma możliwość wprowadzenia przepisów mających na celu zwiększenie ochrony konsumentów, co niewątpliwie nastąpi w wyniku rozszerzenia definicji pojęcia „pośrednik kredytu hipotecznego”.	Uwaga uwzględniona
31.	Art. 4 pkt 5, art. 60 w ust. 1 pkt 4 i ust 2 pkt 7 oraz art. 65 ust. 2 i ust. 3	Prokuratoria Generalna	W art. 4 pkt 5 została zawarta definicja „pośrednictwa kredytu hipotecznego”, która jest konsekwentnie stosowana w dalszej części projektu, za wyjątkiem regulacji art. 60 w ust. 1 pkt 4 i ust 2 pkt 7 oraz art. 65 ust. 2 i ust. 3 (gdzie napisano tylko o pośrednictwie, jakkolwiek w kontekście początkowej części zdań wynika, że	Uwaga uwzględniona

	art. 66, i art. 71 ust. 1		działalność pośrednictwa odnosi się do pośrednika kredytu hipotecznego) oraz art. 66, i art. 71 ust. 1. Wątpliwości wynikają bowiem z braku dookreślenia, jaki w istocie będzie zakres nadzoru - w poprzednio analizowanym projekcie art. 44 ust. 1 odnosił się do „działalności w zakresie pośrednictwa kredytowego związanego z kredytami hipotecznymi”, w niniejszym projekcie analogiczna regulacja art. 66 przewiduje natomiast, że nadzorowi podlega „Działalność w zakresie pośrednictwa”, nawet bez dookreślenia, że chodzi o pośrednictwo kredytu hipotecznego, jak zdefiniowano tę działalność w projekcie. Powyższe wątpliwości co do zakresu nadzoru należy łączyć także z sankcjami za wykonywanie działalności z naruszeniem prawa albo ze stworzeniem zagrożenia dla interesów konsumentów (art. 66 ust. 8). Przy czym projektowana natychmiastowa wykonalność decyzji administracyjnych (art. 66 ust. 10) w istotny sposób (zwłaszcza przy wątpliwościach co do rzeczywistego zakresu nadzoru) oddziałuje na sytuację adresata takiej decyzji natychmiast wykonalnej. Należałoby zatem mieć na uwadze zapewnienie takich środków ochrony prawnej nadzorowanego podmiotu, aby mógł się obronić przed negatywnymi skutkami wykonania nieostatecznej decyzji, zwłaszcza w aspekcie ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej w sytuacji stwierdzenia wadliwości decyzji administracyjnej wydanej na podstawie art. 66 ust. 10, natychmiast wykonalnej.	
32.	Art. 4 ust. 6	Lewiatan	Z satysfakcją przyjmujemy częściowe uwzględnienie postulowanych przez Konfederację Lewiatan zmian w ww. przepisie projektu ustawy. Niemniej jednak, w opinii Konfederacji przywołane w omawianym przepisie rozporządzenie nie definiuje pojęcia wprost, tylko odsyła do kolejnych regulacji. Ponadto, obecne brzmienie lit. c wydaje się być nieczytelne i budzące wątpliwości interpretacyjne. Wskazać należy bowiem, iż większość sieciowych pośredników współpracuje z większością banków komercyjnych posiadających w ofercie kredyt hipoteczny. Kredyty hipoteczne posiadają w swojej ofercie również banki spółdzielcze, które jednak nie wykazują	Uwaga uwzględniona

			zainteresowania współpracą z pośrednikami. W związku z tym, w opinii Konfederacji Lewiatan niezwykle trudne będzie określenie „co najmniej połowy liczby kredytodawców funkcjonujących na rynku usług świadczonych w zakresie udzielania kredytów hipotecznych”. Mając powyższe na względzie, Konfederacja postuluje doprecyzowanie przepisu. Proponowane brzmienie: Art. 4. 6) powiązany pośrednik kredytu hipotecznego - każdy pośrednik kredytu hipotecznego, który jest jednostką zależną lub dominującą dla instytucji kredytowej, ubezpieczeniowej lub firmy inwestycyjnej lub działa w imieniu i na rzecz: a) jednego kredytodawcy, b) jednej grupy kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji do celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r. poz. 1047), c) nie więcej niż pięciu kredytodawców lub grup kredytodawców, w rozumieniu lit b; jeżeli na rynku usług świadczonych w zakresie udzielania kredytów hipotecznych będzie mniej niż pięciu kredytodawców, wówczas określonej liczby kredytodawców lub kredytodawców z rozumieniu lit, b, która nie stanowi co najmniej połowy liczby kredytodawców.	
33.	Art. 4 pkt 6	NBP	Ad art. 4 pkt 6 projektu – definicja powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego Zmiana projektowanej definicji polegająca na objęciu jej zakresem również podmiotów będących jednostką zależną lub jednostką dominującą w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 15 i 16 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012 wymaga uzasadnienia.	Uwaga uwzględniona poprzez zmianę definicji

34.	Art. 4 pkt 4 lit. c	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 4 pkt 6) lit. c – definicja pośrednika powiązanego - powstają wątpliwości, skąd będzie wiadomo, gdzie ta „określona liczba kredytodawców lub grup” zostanie wskazana czy też w jaki sposób będzie można ustalić czy ta określona liczba stanowi połowę liczby funkcjonujących na rynku kredytodawców usług z zakresu udzielania kredytów hipotecznych. Biorąc pod uwagę stopień rozdrobnienia rynku pośrednictwa w Polsce, przy przyjęciu obecnej definicji, de facto każdy pośrednik wypełni definicję pośrednika powiązanego (co następnie przysporzy dodatkowych problemów – np. który kredytodawca ma nadzorować działalność takiego pośrednika?). Por. także argumentacja do art. 56 ust. 1. Proponujemy: uwzględniają realia polskiego rynku kredytowania hipotecznego, postulujemy usunięcie z definicji litery c).	Uwaga uwzględniona
35.	Art. 4 pkt 6	ZBP	Art. 4 pkt 6) – W trakcie konsultacji ramach sektora bankowego zostały zgłoszone wątpliwości dotyczące definicji powiązanego pośrednika kredytowego. Nie jest do końca jasne, jaka jest różnica między pośrednikiem kredytu hipotecznego, a powiązanym pośrednikiem kredytu hipotecznego, szczególnie jeśli się weźmie pod uwagę ppkt c) Art. 4 pkt 6)c. Biorą pod uwagę zapisy i liczbę banków spółdzielczych, wszyscy pośrednicy kredytowi będą pośrednikami powiązanymi (nikt z nich nie ma podpisanej odpowiedniej liczby umów pośrednictwa). Będzie to miało również bardzo istotny wpływ na sposób zgłaszania, rejestracji i nadzoru takiego pośrednika. Pośrednikiem powiązanym powinien być pośrednik współpracujący nie więcej niż z jednym Bankiem lub Grupą (skonsolidowane sprawozdanie) Art. 4 pkt 6) Dokument 83/349/EWG do którego odwołuje się rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 jest uchylony - proponujemy zdefiniować "powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego" bez odwoływania się do innych aktów prawnych.	Uwaga uwzględniona

36.	Art. 4 pkt 6	Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce	Dziękujemy za uwzględnienie naszego postulatu, by przy określaniu powiązania pośrednika kredytu hipotecznego uwzględniać kryterium właścicielskie, jako element niezwykle istotny dla traktowania danego pośrednika jako powiązanego lub nie. Zwracamy jednakże uwagę, że projekt przepisu – poprzez odesłanie do innej regulacji, tj. rozporządzenia nr 575/2013 – czyni go mniej czytelnym, aniżeli opisanie aspektu właścicielskiego wprost (bez odwołania) już w projektowanej ustawie (definicji). Nasze zastrzeżenia budzi jednakże przede wszystkim projekt zapisu art. 4 pkt 6 lit. c projektu ustawy, tj. przesłanka przesądzająca o powiązaniu pośrednika kredytu hipotecznego z uwagi na fakt działania w imieniu i na rzecz „określonej liczby kredytodawców lub grup kredytodawców, która nie stanowi co najmniej połowy liczby kredytodawców funkcjonujących na rynku”. Pragniemy wskazać, że ujęcie kwestii powiązania w powyższy sposób przesądza, iż w chwili obecnej – według naszej najlepszej wiedzy - nie byłoby na rynku pośrednika, który byłby pośrednikiem niepowiązanym w rozumieniu komentowanego projektu przepisu. Zwracamy uwagę, że liczba banków (w tym zwłaszcza banków spółdzielczych) i spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych (SKOK) zmienia się na rynku praktycznie non stop. Powyższe sprawia, że nader trudne, o ile wręcz niemożliwe i niefunkcjonalne będzie także samo weryfikowanie spełniania powyższego kryterium. Co więcej, na rynku funkcjonują kredytodawcy oraz grupy kredytodawców udzielający kredytów hipotecznych, którzy nie umożliwiają współpracy z pośrednikami, np. banki spółdzielcze. Powoduje to znaczne zaburzenie proporcji i sprawia, że wypełnienie przesłanki współpracy z co najmniej połową kredytodawców staje praktycznie niemożliwe do spełnienia. KPF pragnie wyrazić postulat zmiany projektu wskazanego przepisu, gdyż przepis w obecnym brzmieniu będzie powodować, iż na rynku nie będą funkcjonować niepowiązania pośrednicy kredytu	Uwaga uwzględniona
-----	--------------	--	---	--------------------

			hipotecznego, co wypacza sens przedmiotowej definicji. Postulujemy doprecyzowanie projektowanego przepisu poprzez określenie minimalnej liczby kredytodawców (np. trzech kredytodawców), z którymi współpraca powoduje, że dany pośrednik nie będzie traktowany jak pośrednik powiązany. W innym wypadku, pozostawienie przepisu w obecnej formie wypacza jego sens i uniemożliwia jego praktyczne stosowanie.	
37.	Art. 4 pkt 6	Kasa Krajowa SKOK	Art. 4 pkt 6 projektu zawierający definicję powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego może - w części dotyczącej większej liczby kredytodawców (ppkt c) - budzić wątpliwości interpretacyjne, w szczególności w zakresie ustalenia: (-) czy „określona liczba kredytodawców” powinna być ze sobą powiązana (analogicznie do grupy kredytodawców z pkt b - skonsolidowane sprawozdanie), (-) czy działanie w imieniu i na rzecz każdej określonej liczby kredytobiorców (większej niż jeden, a mniejszej niż połowa) powoduje, że pośrednik taki będzie powiązany pośrednikiem kredytu hipotecznego.	Uwaga uwzględniona
38.	Art. 4 pkt 6	Związek Firm Doradztwa Finansowego	W przypadku wspomnianego przepisu, zawierającego definicję powiązanego pośrednika kredytowego, uwagi Związku ogniskują się w poniższych aspektach: a. doprecyzowanie sformułowania „która nie stanowi większości na rynku”. Wyrażeniem tym posługuje się Dyrektywa w art. 4 pkt 7), niemniej jednak nie jest ono jednoznacznie zdefiniowane w tym akcie. Doprecyzowanie tego terminu na gruncie Ustawy, która ma implementować Dyrektywę jest nieodzowne, a Związek w poprzednich pismach wnosił o dokonanie takiej poprawki. W opinii Związku mogło bowiem powstać bardzo wiele wątpliwości dotyczących kryteriów ustalania wspomnianej większości na rynku, a ma to niebagatelny wpływ na ochronę konsumenta na rynku kredytów hipotecznych. Jeżeli bowiem dany pośrednik kredytowy działa na rzecz kredytodawców (lub ich grup) stanowiących większość na rynku, wtedy nie jest to powiązany pośrednik kredytowy, i który dzięki temu może posługiwać się terminem „doradcy”, zgodnie z art. 25 ust. 2 Projektu ustawy. Jeżeli kryteria	Uwaga uwzględniona

			ustalenia przesłanek, w oparciu o które rozstrzyga się czy dany pośrednik współpracuje z podmiotami stanowiącymi większość rynku, nie będą jasne, wtedy wielu pośredników będzie próbowało powoływać się w nieuzasadniony sposób na prawo do posługiwania się terminem „doradcy”. Pojęcie większości na rynku może być, zdaniem Związku, oceniane w bardzo różnorodny sposób. b. Doprecyzowanie, które jest zaproponowane w Projekcie ustawy jest jednak, w opinii Związku, zupełnie nieprawidłowe. Przede wszystkim o określeniu, czy mamy do czynienia z większością na rynku, nie powinna decydować liczba podmiotów będących kredytodawcami w rozumieniu Ustawy. Są nimi bowiem wszystkie banki oraz SKOKi, co powoduje, iż ich łączna liczba jest bardzo znaczna, choć największy wolumen obrotów generuje jedynie kilkanaście największych banków w Polsce, które działają w formie spółki akcyjnej. Bankiem w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 128 z późn. zm.) jest również bank spółdzielczy, których w III kwartale 2015 r. było aż 562, zgodnie z raportem KNF . W czerwcu 2016 r. w Polsce funkcjonowało aż 42 SKOK . Nie uwzględniając oddziałów banków zagranicznych, oddziałów instytucji finansowych oraz podmiotów transgranicznie świadczących usługi na terytorium Polski (i pomijając wątpliwości w jaki sposób uznać, które z nich mają być uwzględniane w ustaleniu ogólnej ilości kredytodawców w Polsce), obecnie Związkowi nie jest znany ani jeden pośrednik, który spełniałby przesłanki uznania go za niepowiązanego pośrednika kredytu hipotecznego. Nawet największe podmioty na rynku polskim ograniczają się do zawarcia umów z największymi bankami, ewentualnie pojedynczymi bankami spółdzielczymi. Współpraca ta, choć gwarantuje przedstawienie klientowi pośrednika oferty od wszystkich najważniejszych podmiotów na rynku, które udzielają przytłaczającej większości kredytów hipotecznych w Polsce , nie pozwala jednak na uznanie danego pośrednika za niepowiązanego. Zdaniem Związku takie rozwiązanie nie spełni celów określonych Dyrektywą, gdyż nie istnieje możliwość współpracy danego pośrednika z niemal wszystkimi kredytodawcami, a z drugiej strony	
--	--	--	---	--

		intencją ustawodawcy europejskiego z pewnością było podzielenie obecnie funkcjonujących podmiotów i wyodrębnienie tych, którzy współpracują z wieloma niezależnymi od siebie kredytodawcami, co sprzyja większej przejrzystości i konkurencyjności w przedstawianiu ofert klientom. Obecne regulacje w praktyce zrównają status dużych pośredników współpracujących z wieloma bankami z małymi podmiotami, nierzadko rzeczywiście uzależnionych od współpracy z jednym kredytodawcą. Związek zdecydowanie opowiada się za tym, aby większość na rynku określać po wolumenie ilościowym lub wartościowym udzielanych kredytów hipotecznych w rozumieniu Projektu ustawy. Tylko w ten sposób można bowiem racjonalnie ustalić, który pośrednik faktycznie przedstawia oferty tych podmiotów, które stanowią większość na rynku. Nie sposób bowiem zrównać największych banków w Polsce z małymi bankami spółdzielczymi działającymi często na obszarze jednej lub kilku gmin w określonym obszarze kraju. Dodatkowo należy wziąć pod uwagę okoliczność, iż liczba kredytodawców podlega ciągłym zmianom na skutek upadłości kolejnych SKOKów, łączenia się banków spółdzielczych, konsolidacji sektora bankowego lub powstawania nowych podmiotów, co chociaż nie zawsze ma istotny wpływ na rynek kredytów hipotecznych w Polsce, może mieć wpływ na kryterium uznania danego pośrednika kredytu hipotecznego za powiązanego lub nie. c. Wspomniany przepis zawiera sformułowanie, iż powiązany pośrednik finansowy to każdy pośrednik kredytu hipotecznego, który jest jednostką zależną lub dominującą w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 15 i 16 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. UE L 176 z 27.06.2013). Nie jest natomiast wskazane od jakich podmiotów lub względem jakich podmiotów pośrednicy ci mają być zależni lub dominujący; Związek domniemuje, iż chodzi o kredytodawców lub ich grupy, jednakże interpretacja ta nie znajduje potwierdzenia w literalnej interpretacji przepisu Projektowanej ustawy. Uzależnienie	
--	--	---	--

			lub dominacja nad podmiotem niefinansowym, prowadzącym działalność w zupełnie innym sektorze gospodarczym nie powinna mieć absolutnie żadnego znaczenia z punktu widzenia interesu konsumentów oraz celów Dyrektywy. Co więcej, należy z całą stanowczością podnieść, iż definicja powiązanego pośrednika kredytowego w świetle art. 4 pkt 7) Dyrektywy w żaden sposób nie odnosi się do powiązań kapitałowych a jedynie do działania w imieniu i na rzecz podmiotów powiązanych. Innymi słowy, sam fakt bycia jednostką zależną lub dominującą nie determinuje statusu prawnego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, a jedynie kwestia zakresu prowadzonej działalności. Pośrednik w pełni zależny od jednego kredytodawcy, ale który działa w imieniu i na rzecz wielu kredytodawców, stanowiących większość na rynku, nie jest uznawany automatycznie za powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego. Wprowadzenie domniemania w przepisie art. 4 pkt 6) Projektu ustawy, iż pośrednik stanowiący jednostkę zależną lub dominującą jest automatycznie powiązanym pośrednikiem kredytowym stanowić będzie zatem wadliwą implementację Dyrektywy na gruncie prawa polskiego. d. Dodatkową wątpliwością jest zakres pojęć „jednego kredytodawcy” oraz „jednej grupy kredytodawców” – Związek zakłada, iż powinno być „wyłącznie jedyne kredytodawcy” lub „wyłącznie jednej grupy kredytodawców”. Współpraca bowiem z dwoma lub więcej kredytodawcami lub grupami kredytodawców powinna być oceniana w świetle trzeciej przesłanki odwołującej się do większości rynkowej. e. Co więcej, na zakończenie tej części rozważań, należy wskazać, iż istnieje duże ryzyko obejścia tego przepisu polegające na tym, iż niektórzy pośrednicy będą próbowali zawierać umowy agencyjne lub marketingowe z dużą ilością kredytodawców i formalnie będą mogli uzasadnić, iż współpracują z podmiotami stanowiącymi większość na rynku, podczas gdy faktycznie będą przedstawiać oferty jednego lub zaledwie kilku kredytodawców ze szkodą dla konsumentów, jednakże z uprawnieniem do posługiwania się tytułem doradcy.	
--	--	--	---	--

39.	art. 4 pkt 7)	Związek Firm Doradztwa Finansowego	a. W zakresie wspomnianego przepisu Związek dostrzega lukę prawną w postaci niewymienienia w definicji agenta jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej. Niezależnie od odejścia od koncepcji wyznaczonego przedstawiciela (instytucji określonej w Dyrektywie) na rzecz pojęcia agenta (zakładamy, iż zmiana ma jedynie charakter terminologiczny), agentem tym może być spółka osobowa lub inny podmiot wyodrębniony organizacyjnie, któremu nie przysługuje status osoby prawnej. Podmiot taki ma prawo wykonywać czynności agencyjne na rzecz takiego przedsiębiorcy (w świetle art. 6a i nast. wspomnianej ustawy prawo bankowe), jednakże w świetle Projektowanej ustawy podmiot ten nie może zostać uznany za agenta. W opinii Związku rozwiązanie to jest niewłaściwe i wymaga korekty. b. Wspomniany przepis sugeruje, iż agent ma prawo działać wyłącznie w imieniu i na rzecz jednego pośrednika kredytu hipotecznego, co jest rozwiązaniem optymalnym. Z kolei art. 17 ust. 5 Projektowanej ustawy może sugerować, iż agent może działać na rzecz więcej niż jednego pośrednika kredytowego, a jedynie w zakresie obsługi danego Klienta reprezentuje wyłącznie danego pośrednika. Zdaniem Związku warto doprecyzować przepis art. 17 ust. 5 tak aby jednoznacznie uregulować, iż agent nie ma prawa świadczyć usług na rzecz więcej niż jednego pośrednika kredytu hipotecznego (nie może mieć zawartych umów agencyjnych z innymi pośrednikami). Tym bardziej, iż agent podlega nadzorowi w ramach nadzoru nad pośrednikiem kredytu hipotecznego.	Uwaga uwzględniona
40.	Art. 4 pkt 7	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 4 pkt 7) - proponujemy zmianę definicji agenta poprzez uzupełnienie jej o ulonne osoby prawne, np.: spółki osobowe. Nie ma ich w definicji agenta, za to w art. 53 ust. 3 mówi się o agencji nie będącym osobą fizyczną ani prawną. Kim w świetle definicji agenta będą podwykonawcy pośredników kredytów hipotecznych, którzy współpracują z różnymi pośrednikami? Nie będą agentami, bo definicja mówi o czynnościach na rzecz jednego pośrednika. Czy w związku z tym będą także pośrednikami?	Uwaga uwzględniona

41.	Art. 4 pkt 7	ZBP	Art. 4 pkt 7 – proponowane brzmienie definicji „agenta” – w związku ze zdefiniowaniem w pkt 5 „pośrednictwa kredytu hipotecznego”: „osobę fizyczną lub prawną wykonującą czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego, występującą w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu hipotecznego”;	Uwaga uwzględniona
42.	Art. 4 ust. 8	Lewiatan	Art. 4 pkt 8 projektu - definicja personelu kredytodawcy Konfederacja Lewiatan wskazuje, iż obecnie rynek funkcjonuje w ten sposób, że większość doradców jest zatrudnionych na częściowym etacie u pośrednika/agenta i wykonuje obowiązki pracownika. Oznacza, że większość doradców na rynku to personel. W związku z tym brakuje w ustawie doprecyzowania, że personel działa w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu hipotecznego, kredytodawcy, agenta. Mając na względzie powyższe, proponujemy zmianę brzmienia tego przepisu. Proponowane brzmienie: Art. 4. 8) personel kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta: a) każdą osobę fizyczną będącą pracownikiem kredytodawcy lub pośrednika kredytu hipotecznego, w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks Pracy (Dz.U. z 2016 r. poz. 1666), bezpośrednio zaangażowaną w czynności objęte ustawą lub uczestniczącą w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych ustawą w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego, b) każdą osobę fizyczną będącą pracownikiem agenta, w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy, która uczestniczy w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych ustawą, w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego agenta, c) każdą osobę fizyczną, która bezpośrednio zarządza lub sprawuje nadzór nad osobami, o których mowa w lit. a lub b., d) każdą osobę fizyczną, która świadczy pracę na rzecz wyłącznie jednego kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego	Uwaga uwzględniona

			lub agenta.	
43.	Art. 4 pkt 8	NBP	Zgodnie z art. 4 pkt 8 lit. c projektu za personel kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta uważa się każdą osobę fizyczną, która bezpośrednio zarządza lub sprawuje nadzór nad osobami, o których mowa w lit. a i b powyżej. W przywołanej treści nie dokonuje się rozróżnienia ze względu na podstawę zatrudnienia, a mianowicie czy osoby te są zatrudnione na podstawie umowy określonej w ustawie z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2016 r. poz. 1666) czy świadczą pracę na podstawie umowy cywilnoprawnej. W związku z tym, zawarte w art. 4 pkt 8 lit. d odesłanie do lit. c tego przepisu jest nieprawidłowe. Proponujemy wprowadzić zmiany redakcyjne polegające na zastąpieniu „lit. a-c”, odesłaniem do „lit. a i b”, bądź odpowiednim przeredagowaniem definicji, zgodnie z intencją projektodawcy.	Uwaga uwzględniona
44.	Art. 4 pkt 8	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 4 pkt 8) lit b) - nie jest zrozumiałe, dlaczego w przypadku litery b) dotyczącej pracowników agenta nie pisze się o osobie „bezpośrednio zaangażowanej w czynności objęte ustawą”. Postulujemy ujednolicenie.	Uwaga uwzględniona
45.	Art. 4 pkt 8	ZBP	Art. 4 pkt 8) litera a) - w ocenie ZBP nie jest jasny zapis „czynności objęte ustawą”. Proponuje się zmianę zapisu na „czynności związane z procesem udzielania kredytów hipotecznych”. Jednocześnie konieczne jest doprecyzowanie w tym punkcie, od którego momentu można uznać czynność pracownika kredytodawcy za bezpośrednio związaną z udzieleniem kredytu? Art. 4 pkt 8 litera a -b vs. Art. 47 ust 2 - W trakcie konsultacji ramach sektora bankowego zostały zgłoszone wątpliwości dotyczące czynności jakie może wykonywać personel pośrednika lub agenta skoro działalność w zakresie pośrednictwa może być wykonywana wyłącznie przez pośredników kredytu hipotecznego lub agentów. Poza tym Projekt nie wprowadza wymogu działania personelu pośrednika na rzecz jednego pośrednika, czyli może on działać w imieniu różnych pośredników, co może wprowadzać dezinformację	Uwaga nieuwzględniona Proponowany zapis zgodny jest z implementowaną dyrektywą.

			klienta dotyczącą podmiotu poprzez który ubiega się o kredyt.	
46.	Art. 4 pkt 8	KPF	Wskazujemy, iż w art. 4 pkt 8 lit. d projektu ustawy (definicja personelu kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta) zwrot „świadczy pracę” należałoby zastąpić zwrotem „świadczy usługi”, gdyż świadczenie pracy odbywa się zasadniczo na podstawie umowy o pracę, a nie zaś na podstawie umów cywilnoprawnych. Tymczasem to właśnie umowy cywilnoprawne stanowią najczęstszą podstawę świadczenia usług przez agentów. Wskazujemy ponadto, iż obecnie rynek funkcjonuje w ten sposób, że większość doradców jest zatrudnionych na częściowym etacie u pośrednika/ agenta i wykonuje obowiązki pracownika. To oznacza, że większość doradców na rynku to personel, w rozumieniu projektowanych przepisów. W związku z tymi zwyczajami brakuje w ustawie doprecyzowania, że personel działa w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu hipotecznego, kredytodawcy, agenta.	Uwaga uwzględniona
47.	art. 4 pkt 8) oraz art. 47	Związek Firm Doradztwa Finansowego	art. 4 pkt 8) oraz art. 47 Projektu ustawy a. Kolejne wątpliwości budzi treść definicji personelu kredytodawcy lub pośrednika kredytu hipotecznego. Projekt ustawy posługuje się bowiem sformułowaniami takimi jak „świadczącą pracę” lub „pracującą”, co sugeruje konieczność pozostawiania w stosunku pracy z kredytodawcą lub pośrednikiem kredytu hipotecznego lub agentem, w celu uznania za personel tego podmiotu; istnieje wręcz odwołanie do przepisów kodeksu pracy. W obecnym Projekcie ustawy uwzględnione zostały zmiany rozszerzające pojęcie personelu także na osoby związane z kredytodawcą, pośrednikiem kredytowym lub agentem umowami o charakterze cywilnoprawnym, jednakże nie jest to wykonywanie pracy, a świadczenie usług. W związku z powyższym, z przepisu art. 4 pkt 8) lit. d) sformułowanie „świadczy pracę” należy zmienić na „świadczy usługi” lub inne, zbliżone znaczeniowo, wskazujące na pozapracownicze stosunki zatrudnienia.	Uwaga częściowo uwzględniona

		b. Drugim istotnym aspektem związanym z definicją personelu jest jednoznaczne wyłączenie spod jej zakresu osób wykonujących jedynie funkcje pomocnicze, o charakterze najczęściej administracyjnym, które nie są związane z procedurą kredytową i które nie mają wpływu na treść oferty przedstawianej konsumentowi. Z faktem przynależności danej osoby do zakresu pojęcia „personel” wiążą się szczególne wymogi co do wiedzy, szkoleń oraz sposobu wynagradzania, co ma oczywiście uzasadnienie w przypadku bezpośredniego wykonywania czynności objętych zakresem Dyrektywy i Ustawy. Jednakże praca przykładowo asystenta oddziału/doradcy lub pracowników technicznych lub nawet stażysty, którzy wykonują czynności techniczne jak kopiowanie lub archiwizacja czy obieg dokumentów, odbiór korespondencji czy podawanie napojów klientom nie uzasadnia objęcia tych osób aż tak szczegółowymi wymogami jakie są przewidziane dla doradców lub pracowników którzy bezpośrednio wykonują czynności pośrednictwa kredytowego i powinni legitymować się odpowiednią wiedzą i kwalifikacjami. Wyłączenie spod zakresu pojęcia „personel” osób wykonujących czynności pomocnicze wynika również z motywu 32 preambuły do Dyrektywy – (...) osoby wykonujące funkcje pomocnicze niezwiązane z procesem zawierania umowy o kredyt (np. pracownicy działu zasobów ludzkich i działu informatycznego) nie powinny być uznawane za personel na mocy niniejszej dyrektywy. c. Na gruncie Dyrektywy oraz Projektowanej ustawy, w kontekście praktyki funkcjonowania pośrednictwa kredytowego w Polsce, dość płynna wydaje się granica pomiędzy personelem pośrednika kredytowego a agentem. Znaczna większość obecnych doradców finansowych współpracuje z pośrednikami w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej, jednakże działają w imieniu i na rzecz pośrednika. W świetle art. 47 Projektowanej ustawy oraz nieprecyzyjnej definicji personelu pośrednika kredytowego, istnieją poważne wątpliwości czy ci doradcy są uważani za personel pośrednika kredytowego czy już jednak za agentów, skoro usługi pośrednictwa mogą być wykonywane w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej przez	
--	--	--	--

			pośrednika kredytowego lub agenta. Istnieją podmioty luźniej powiązane z pośrednikami, współpracujące głównie w zakresie pozyskiwania klientów, którzy spełniają przesłanki uzyskania statusu agenta, jednakże w zakresie wielu doradców, ich status prawny w świetle Projektowanej ustawy nie jest jednoznaczny. d. W ramach pojęcia personelu warto również doprecyzować pojęcie osoby zarządzającej osobami fizycznymi, o których mowa w lit a) oraz b) pkt 11) art. 4 Dyrektywy. Proponowane w Projekcie ustawy rozwiązanie, stanowiące odwzorowanie Dyrektywy, Związek uważa za mało precyzyjne, szczególnie w przypadku dużych pośredników kredytowych posiadających szeroką sieć sprzedaży. Osobą bezpośrednio zarządzającą lub sprawującą nadzór nad członkiem personelu jakim jest pracownik (doradca) obsługujący Klienta będzie np. kierownik oddziału. Jednakże skoro ten kierownik również stanie się członkiem personelu zgodnie z treścią Dyrektywy, to kolejną osobą w hierarchii sprawującą nadzór może być dyrektor sprzedaży lub jego regionalny pełnomocnik; nad nim nadzór sprawować może jeszcze inna osoba lub zarząd czy prokurent spółki. W związku z powyższym warto precyzyjnie ustalić czy te osoby również należy uznać za personel w świetle Dyrektywy i implementującej ją ustawy. Warto zaznaczyć, iż osoby zarządzające mają wyjątkowo sporadyczny kontakt z Klientem a nierzadko w ogóle nie zajmują się obsługą klientów i ich wiedza lub kompetencje są irrelewantne z punktu widzenia celu Dyrektywy. Niemniej uznanie lub nie tych osób za członków personelu determinuje określone obowiązki w świetle omawianej regulacji.	
48.	Art. 4 pkt 9	ZBP	Art. 4 pkt 9 – definicja całkowitego kosztu kredytu hipotecznego – zrezygnowano z odesłania do definicji z u.k.k. powtarzając w projekcie art. 5 pkt 6 u.k.k. – jednak mimo przewidywanej zmiany art. 5 pkt 6 u.k.k. i uzupełnienia go o zastrzeżenie „lub do uzyskania go na oferowanych warunkach” – takie uzupełnienie pominięto w art. 4 pkt 9 projektu;	Uwaga uwzględniona

49.	Art. 4 pkt 10	ZBP	Art. 4 pkt 10 – W trakcie analiz pojawiła się wątpliwość, czy definicja całkowitej kwoty kredytu hipotecznego jest należycie skoordynowana ze zmienianą definicją całkowitej kwoty kredytu konsumenckiego;	Uwaga uwzględniona
50.	Art. 4 pkt 10	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 4 pkt 10) - definicja całkowitej kwoty kredytu hipotecznego – jest niespójna z planowaną zmianą tej samej definicji w ustawie o kredycie konsumenckim (kwestia ujęcia kredytowanych kosztów) – konieczne jest ujednolicenie	Uwaga uwzględniona
51.	Art. 4 pkt 10	Związek Firm Pożyczkowych	art. 4 pkt 10 oraz art. 76 pkt 3 lit. b – definicja „całkowitej kwoty kredytu” Nowe brzmienie definicji „całkowitej kwoty kredytu” w przepisach Ustawy o kredycie konsumenckim budzi nasze poważne zastrzeżenia. Definicje „całkowitej kwoty kredytu” w projektowanej ustawie i w nowelizacji przepisów Ustawy o kredycie konsumenckim różnią się od siebie. W projektowanej ustawie definicja brzmi: „całkowita kwota kredytu hipotecznego – suma wszystkich środków pieniężnych, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt hipoteczny;” zaś w nowelizacji Ustawy o kredycie konsumenckim: „całkowita kwota kredytu – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanymi kosztami kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt lub dla umów, dla których nie przewidziano maksymalnej kwoty, suma wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanymi kosztami kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt;”.	Uwaga uwzględniona

			Co ważniejsze, sprzeciw budzi przede wszystkim wyłączenie z definicji całkowitej kwoty kredytu skredytowanych kosztów kredytu, ponieważ mimo, iż stanowią one koszt uzyskania kredytu, są jednak częścią udzielanego kredytu. Wyłączenie ich może wprowadzać konsumenta w błąd oraz budzić poważne wątpliwości interpretacyjne w zakresie obowiązków informacyjnych po stronie przedsiębiorców, dlatego postulujemy o ujednolicenie przepisów, a co za tym idzie pozostawienie definicji „całkowitej kwoty kredytu” w dotychczasowym brzmieniu Ustawy o kredycie konsumenckim: „całkowita kwota kredytu – suma wszystkich środków pieniężnych, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt;”	
52.	Art. 4 pkt 9, 10, 14	UOKIK	Zastrzeżenia budzą również zawarte w projekcie definicje dotyczące całkowitego kosztu kredytu hipotecznego (art. 4 pkt 9 projektowanej ustawy) i całkowitej kwoty kredytu hipotecznego (art. 4 pkt 10) oraz usunięcie definicji stopy referencyjnej (art. 3 pkt 14 projektu ustawy w poprzednim brzmieniu). 1.1 Definicja całkowitego kosztu kredytu hipotecznego wydaje się niespójna ze zmianą wprowadzaną w analogicznej definicji zawartej w art. 5 pkt 6 lit.b ustawy o kredycie konsumenckim (dalej „ukk”) przewidzianą w art. 76 pkt 3 lit. a. W projektowanym przepisie pominięto przykładowe koszty usługi dodatkowej jaką są ubezpieczenia. Dlatego też, celem zachowania spójności wspomnianych przepisów, proponujemy następujące brzmienie art. 4 pkt. 9 lit. b: „b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach.” 1.2. Analogiczna niespójność występuje w przypadku definicji całkowitej kwoty kredytu, która nie uwzględnia odniesienia do maksymalnych kosztów kredytu oraz wyraźnego wyłączenia kredytowanych kosztów kredytu wprowadzonego do definicji całkowitego kosztu kredytu zawartej w art. 5 pkt 7 ukk (art. 76 pkt. 3	Uwaga uwzględniona

			lit. b projektowanej ustawy). Z uwagi na powyższe, art. 4 pkt 10 powinien uzyskać następujące brzmienie: „10) całkowita kwota kredytu – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt lub dla umów, dla których nie przewidziano maksymalnej kwoty, suma wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt”.	
53.	Art. 4 pkt 15	NBP	Ad art. 4 pkt 15 projektu – umowa o kredyt hipoteczny zawierana na odległość W projektowanej definicji umowy o kredyt hipoteczny zawierany na odległość, po wyrazie „kredyt” należy dodać określenie „hipoteczny”. Przedmiotowa uwaga dotyczy również dalszych przepisów.	Uwaga uwzględniona
54.	Art. 4 pkt 17	ZBP	Art. 4 pkt 17 – Optymalnym rozwiązaniem byłoby, aby projekt ustawy wykorzystywał także dotychczasowe standardy wprowadzone Rekomendacją S KNF. Definicja nie obejmuje dwóch obszarów zawartych w definicji zawartej w Rekomendacji S, która nakłada obowiązek przeprowadzania oprócz analizy ilościowej także analizę jakościową.	Uwaga nieuwzględniona Projekt jest zgodny z przyjętą definicją w ustawie Prawo bankowe.
55.	Art. 4 pkt 18	Związek Firm Doradztwa Finansowego	Wspomniany przepis wprowadza definicję trwałego nośnika, która jest kalką definicji zawartej w ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1528 z późn. zm.). Związek postuluje, aby definicję tę rozszerzyć o wiadomość e-mail, a w razie braku takiej możliwości w świetle prawa unijnego (Dyrektywa w zakresie definicji pojęcia trwałego nośnika odsyła do Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającą dyrektywę Rady 87/102/EWG. Dz. U. UE L z dnia 22 maja 2008 r. Nr 133, s. 66 z późn. zm.), aby informacje określone w art. 9, 11, 12, 14, 17, 26, 27, 28, 42 lub przynajmniej ich część mogły być przekazywane również w formie elektronicznej lub (bardziej precyzyjnie) w formie wiadomości e-mail wysłanej na adres podany przez Klienta. W opinii Związku	Uwaga nieuwzględniona Art. 4 pkt 18 dyrektywy MCD odsyła w zakresie definicji trwałego nośnika do dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającą dyrektywę Rady 87/102/EWG. Definicja trwałego nośnika zawarta w projekcie ustawy jest analogiczna do definicji określonej w ww. dyrektywie oraz w transponującej ją do prawa krajowego ustawie o kredycie konsumenckim.

			przekazywanie wszystkich wspomnianych informacji na trwałym nośniku spowoduje znaczne zwiększenie ilości dokumentów, które muszą zostać fizycznie wydrukowane i przekazane Klientowi w wersji papierowej. Takie rozwiązanie jest niekorzystne zarówno dla Klienta jak i pośredników, niepotrzebnie zwiększa koszty administracyjne, a Klientowi nakazuje otrzymać szereg dodatkowych dokumentów w postaci materialnej. Przetworzenie wszystkich informacji w wersji elektronicznej przez Klienta jest z pewnością łatwiejsze, podobnie jak archiwizowanie uzyskanych informacji, które mogą być przydatne na etapie posprzedażowym, w późniejszych fazach realizacji umowy kredytowej, przy ewentualnych sporach z kredytodawcami lub przy zamiarze skorzystania z prawa odstąpienia od umowy kredytowej. Ilość informacji, która powinna zostać przekazana Klientowi przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta jest bardzo duża, co może wręcz zniechęcić Klienta do zapoznania się z wszystkimi informacjami i wywoła efekt przeciwny do zamierzonego gdyż dodatkowo może „uśpić” czujność Klienta i pominięcie przez niego najważniejszych informacji dotyczących kredytu hipotecznego.	
56.	Art. 4 pkt 18	ZBP	Art. 4 pkt 18 - wymaga doprecyzowania, że urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji rozumie się również pocztę elektroniczną.	Uwaga nieuwzględniona Art. 4 pkt 18 dyrektywy MCD odsyła w zakresie definicji trwałego nośnika do dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG. Definicja trwałego nośnika zawarta w projekcie ustawy jest analogiczna do definicji określonej w ww. dyrektywie oraz w transponującej ją do prawa krajowego ustawie o kredycie konsumenckim.
57.	Art. 4 pkt 19	ZBP	Art. 4. pkt 19) - wobec zakazu sprzedaży wiązanej unormowanej w art. 9 ust. 1, wskazane jest aby w tej definicji usunąć słowo „dana”, ewentualnie bardziej szczegółowo określić, co rozumie się, że przez „daną umowę o kredyt”.	Uwaga uwzględniona

			„Dana umowa o kredyt” może być rozumiana nie jako dany typ umowy (np. umowa o kredyt budowlano-hipoteczny) lecz jako umowa dot. konkretnej oferty cenowej (np. korzystanie z niższej marży przy jednoczesnym zakupie ubezpieczenia), która jako taka (oferta) nie może być zawarta na tych samych warunkach cenowych bez zakupu ubezpieczenia. Usunięcie słowa „dana” eliminuje naszym zdaniem taką interpretację i wydaje się być zgodne z faktycznym zamiarem ustawodawcy (art. 9 ust. 6) tj. konsument ma mieć możliwość zawarcia umowy o kredyt hipoteczny (ogólnie) bez konieczności zakupu dodatkowych produktów banku. Art. 4 pkt 22) czy w świetle tego przepisu od wejścia w życie ustawy dla oceny wartości nieruchomości obligatoryjne będzie sporządzanie operatów szacunkowych?	
58.	Art. 4 pkt 19	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 4 pkt 19) – zgodnie z wcześniejszym stanowiskiem, postulujemy usunięcie z definicji „sprzedaży związanej” słowa „dana.”	Uwaga uwzględniona
59.	Art. 4 pkt 20	ZBP	Art. 4 pkt 20 – proponowane brzmienie definicji „sprzedaży łączonej”: „ <i>oferowanie lub zawieranie umowy o kredyt hipoteczny wraz z innymi usługami finansowymi, gdy dana umowa o kredyt hipoteczny jest dla konsumenta dostępna także bez tych usług, choćby na innych warunkach</i> ”;	Uwaga nieuwzględniona Definicja zawarta w projekcie ustawy jest odzwierciedleniem art. 4 pkt 26 dyrektywy MCD, a jej modyfikacja mogłaby spowodować niezgodność z dyrektywą.
60.	Art. 4 pkt 21	ZBP	Art. 4 pkt 21 – Definicja w dyrektywie odnosi się do waluty, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których dany kredyt ma zostać spłacony.	Uwaga uwzględniona
61.	Art. 4 pkt 21	Rzecznik Finansowy	Art. 4 Użyte w ustawie określenia oznaczają: 21) umowa o kredyt hipoteczny w walucie obcej – umowę o kredyt hipoteczny denominowany w walucie innej niż waluta polska, indeksowany do waluty innej niż waluta polska lub wypłacany i	Uwaga uwzględniona

			splacany w walucie innej niż waluta polska. W opinii Rzecznika definicja ta wymaga przeformułowania, ponieważ kredyt indeksowany do waluty obcej nie może zostać zakwalifikowany (utożsamiany) jako kredyt w walucie obcej. Kredyt indeksowany jest bowiem kredytem udzielonym w walucie polskiej (kwota kredytu w umowie zostaje wyrażona w walucie polskiej), którego kwota podlega waloryzacji określonym miernikiem wartości. Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty określonej kwoty, stanowiącej równowartość w walucie polskiej kwoty waloryzowanej według określonego w umowie miernika wartości. Rzecznik Finansowy rozumie jednocześnie, że przyjęta w projekcie definicja jest definicją określoną dla celów tej konkretnej ustawy, tym niemniej może ona wprowadzać w błąd co do istotnych cech danego kredytu.	
62.	Art. 4 pkt 22	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 4 pkt 22) – przypominamy, że konieczne jest uzupełnienie tej definicji także o bankowo- hipoteczną wartość nieruchomości – w innym wypadku definicja nie uwzględni specyfiki funkcjonowania banków hipotecznych. Proponujemy: wartość nieruchomości – wartość rynkowa, o której mowa w art. 151 ust 1 ... bądź bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości, o której mowa w art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1588 oraz z 2016 r. poz. 996). Ponadto należy usunąć z art. 4 pkt. 25).	Uwaga uwzględniona
63.	Art. 4 pkt 22 i 25	ZBP	Art. 4 pkt 22 i 25 - Uwagi banków hipotecznych odnoszą się do potrzeby odpowiedniego uwzględnienia w Projekcie bankowo hipotecznej wartości nieruchomości tzw. BHWN, ponieważ uwzględniona została w stopniu częściowym. Projekt odwołuje się bowiem do „bankowo hipotecznej wartości nieruchomości” w rozumieniu przepisów ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, aczkolwiek nie posługuje się tym terminem w dalszej treści Projektu, w tym w odniesieniu do przyjętych zasad wyceny nieruchomości jak	Uwaga uwzględniona

			również definicji terminu „wartość rynkowa”.	
64.	art. 4 pkt 26	Związek Firm Doradztwa Finansowego	Wspomniany przepis wprowadza definicję pojęcia usługi dodatkowej, która choć jest kopią treści Dyrektywy, to jednak jest bardzo nieprecyzyjna i na gruncie polskiego prawa nie będzie wiadomo, jakich konkretnie usług ona dotyczy i które obejmuje reżimem Projektowanej ustawy. Pojęcie usługi jest bowiem bardzo szerokie i może obejmować szereg czynności, w tym niekoniecznie związanych z zagadnieniami kredytu hipotecznego. Wobec zdefiniowania pojęcia usług doradczych, a także sprzedaży związanej i sprzedaży łączonej, a zatem w konsekwencji uznania, iż są to usługi inne niż usługi dodatkowe w rozumieniu art. 4 pkt 26) Projektu ustawy, zdaniem Związku zasadne jest doprecyzowanie na gruncie ustawowym pojęcia usługi dodatkowej, a przynajmniej wprowadzenie przykładowego katalogu takich usług celem uniknięcia wątpliwości co do stosowania przepisów Ustawy. W przypadku gdyby pojęcie usługi dodatkowej obejmowało również usługi, które konsument jest zobowiązany nabyć w ramach sprzedaży związanej lub łączonej, odpowiednie doprecyzowanie pojęcia usług dodatkowych jest w opinii Związku nieodzowne.	Uwaga nieuwzględniona Definicja zawarta w projekcie ustawy jest odzwierciedleniem art. 4 pkt 4 dyrektywy MCD, a jej modyfikacja mogłaby spowodować niezgodność z dyrektywą.
65.	Art. 4 pkt 26	ZBP	Art. 4 pkt 24W ocenie ZBP nie jest jasna definicja usług doradczych, szczególnie w przypadku kredytodawcy. Sektor bankowy dostrzega możliwość uznania za usługę doradczą każdej osobistej rekomendacji, także pracownika banku, który pomoże porównać ze sobą dwie oferty. Proponowane brzmienie definicji „usług doradczych”: „osobiste rekomendacje przedstawiane konsumentowi w odniesieniu do co najmniej jednej umowy o kredyt hipoteczny, stanowiące usługę odrębną od udzielenia kredytu hipotecznego i od czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego”;	Uwaga uwzględniona

66.	art. 4 pkt 26 i art. 7 ust. 6	KFP	W art. 4 pkt 26 projektu ustawy zaproponowano definicję legalną „usługi dodatkowej”, o której jest mowa m.in. w art. 10 ust. 1 pkt 13 czy art. 18 pkt 5 projektu ustawy. Jednocześnie w art. 7 ust. 6 projektu ustawy mowa jest o „umowie dodatkowej”, zaś art. 9 ust. 6 projektu ustawy stanowi z kolei o „dodatkowych produktach lub usługach”. W związku ze stosowaniem różnych pojęć, pojawia się wątpliwość czy są to pojęcia tożsame czy też nie, co ma niebagatelne znaczenie przy regulacjach projektowanej ustawy w kwestiach szczegółowych. W naszej ocenie - w celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych - nieścisłości te powinny zostać usunięte na tym etapie pracy z projektem ustawy.	Uwaga nieuwzględniona Definicja zawarta w projekcie ustawy jest odzwierciedleniem art. 4 pkt 4 dyrektywy MCD, a jej modyfikacja mogłaby spowodować niezgodność z dyrektywą.
67.	art. 4 pkt 27	Związek Firm Doradztwa Finansowego	Pewne wątpliwości budzi również powołanie się przez Projekt ustawy na pojęcie zdefiniowane w akcie normatywnym, który będzie stosowany począwszy od 1 stycznia 2018 r. W opinii Związku nawet jeżeli do projektu Ustawy niezbędne jest wprowadzenie pojęcia wskaźnika referencyjnego, do czasu aż wspomniane Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady 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 (Dz. U. UE L z dnia 29 czerwca 2016 r. nr 171, s. 1) nie będzie miało zastosowania, dużo lepszym rozwiązaniem będzie wprowadzenie do tekstu Ustawy treści definicji wskazanej w przedmiotowym rozporządzeniu. Tożsama definicja spowoduje, iż Ustawa nie będzie sprzeczna z prawem unijnym po wejściu w życie rozporządzenia (1 stycznia 2018 r.), a jednocześnie Ustawa nie będzie odwoływać się do aktów normatywnych, które nie mają jeszcze właściwej mocy prawnej.	Uwaga nieuwzględniona
68.	Art. 4 pkt 27	UOKiK	UOKiK zwraca uwagę na niespójność terminologiczną związaną z pojęciem „wskaźnika referencyjnego” i „stopy referencyjnej”. W art. 4 pkt 27 zdefiniowano pojęcie „wskaźnika referencyjnego”. Tymczasem w art. 31 ust. 1 posłużono się terminem „stopa referencyjna”, które to nie zostało w ustawie zdefiniowane. Wydaje	Uwaga uwzględniona

			się zasadne, aby wykorzystana w ustawie terminologia została ujednolicona, o ile intencją projektodawcy nie było nadanie terminowi „stopa referencyjna” znaczenia odmiennego niż w przypadku pojęcia „wskaźnik referencyjny”. W takim wypadku należałoby jednak wprowadzić do ustawy kolejną definicję.	
69.	Art. 5-7	KNF	Należy dokonać weryfikacji i w stosownych przypadkach zmodyfikować brzmienie przepisów ustawy, odnoszących się łącznie do obowiązków lub ograniczeń nakładanych na kredytodawców, pośredników kredytu hipotecznego lub/oraz agentów, tak aby nie rodziły one wątpliwości, kogo w danej sytuacji dotyczy określony obowiązek lub ograniczenie. Sformułowanie występuje przykładowo w: art. 7, 8 czy 11.	Uwaga uwzględniona
70.	Rozdział 2	Związek Firm Doradztwa Finansowego	Rozdział 2 Projektowanej ustawy a. Związek zwraca uwagę, iż tytuł rozdziału 2 Projektowanej ustawy posługuje się sformułowaniem „pośrednik kredytowy”, chociaż w tekście projektu z października wyrażenie to zastąpiono sformułowaniem „pośrednika kredytu hipotecznego”. Zwracamy ponadto uwagę, iż rozdział 2 zawiera również obowiązki nałożone na agenta, w związku z czym zasadne byłoby uwzględnienie agenta w tytule rozdziału 2 Projektowanej ustawy. b. Przepisy rozdziału 2 Projektowanej ustawy nakładają obowiązki na pośrednika kredytu hipotecznego. W art. 4 Ustawy, zawierającym słowniczek, wyodrębniony jest jednak powiązany pośrednik kredytu hipotecznego jako oddzielny termin ustawowy. Dla celów porządkowych Związek postuluje, aby dodać przepis, który w sposób jasny i bezwarunkowy nakłada obowiązki przewidziane rozdziałem 2 zarówno na powiązanego jak i niepowiązanego pośrednika kredytu hipotecznego na identycznych zasadach. Obecnie powiązani pośrednicy kredytu hipotecznego mogliby podnosić, iż obowiązki te ich nie dotyczą, co choć stanowi kontrowersyjny argument w świetle celów Dyrektywy, może być przedmiotem sporów interpretacyjnych, a przede wszystkim może nie zapewnić odpowiedniego poziomu ochrony konsumentów szczególnie w początkowym etapie obowiązywania Ustawy. Podobne uwagi	Uwaga częściowo uwzględniona Każdy powiązany pośrednik kredytu hipotecznego jest pośrednikiem kredytu hipotecznego, dlatego też zbędne wydaje się umieszczanie w tytule kategorii powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego.

			Związek zgłasza w odniesieniu do rozdziału 7 Projektowanej ustawy.	
71.	Rozdział 2	KFP	Tytuł rozdziału 2 projektu ustawy nosi nazwę „obowiązki kredytodawcy i pośrednika kredytowego przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny”, podczas gdy rozdział ten określa ponadto obowiązki agenta, w związku z czym zasadnym wydaje się jego rozszerzenie o osoby agentów, tj. „obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytowego i agenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny”.	Uwaga uwzględniona
72.	Art. 6	KNF	Proponujemy zmianę brzmienia art. 6 ust. 1: „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 lub walucie do której kredyt jest indeksowany.”. Proponujemy usunięcie przepisu art. 6 ust. 2. Należy zauważyć, że jest on częściowym powtórzeniem przepisu ust. 1 tego artykułu, tj. wprowadza takie samo ograniczenie tyle, że odnosi się do węższej grupy kredytów, tj. nie do wszystkich kredytów hipotecznych, a jedynie do kredytów denominowanych lub indeksowanych do waluty obcej. Zmienione brzmienie ust. 1 obejmie kredyty indeksowane.	Uwaga uwzględniona
73.	Art. 6 ust. 1	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 6 – zwracamy uwagę, że ten zapis jest sprzeczny z zaleceniami KNF (Rekomendacja S), wymagającej od banków zapewnienia pełnej zgodności waluty ekspozycji i przychodów. Art. 6 ust 1 – proponujemy dodać drugie zdanie w ust. 1: „W przypadku gdy bank nie oferuje kredytu hipotecznego w walucie obcej, w której konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w tej walucie, kredytodawca może udzielić kredytu w złotych polskich.”	Uwaga uwzględniona

74.	Art. 6 ust. 2	KFP	Zgodnie z projektowanym przepisem, kredytodawca na wniosek konsumenta ma obowiązek przeliczyć walutę umowy na inną walutę, w której konsument uzyskuje dochody. Wątpliwości pojawiają się w przypadku, gdy kredytodawca nie prowadzi działalności w takiej walucie. Przykładowo, konsument bierze kredyt w PLN, gdyż pracuje w Polsce, lecz w późniejszym okresie zmienia pracę i wyjeżdża do Niemiec, zaczynając zarabiać w EUR. Zgłasza się do kredytodawcy z wnioskiem, o którym mowa w art. 6 ust. 3 projektu ustawy, zaś kredytodawca nie posiada w ofercie waluty EUR. W naszej ocenie, sytuacja ta powinna zostać uwzględniona przy projektowaniu ustawy.	Uwaga uwzględniona
75.	Art. 6 ust. 1	ZBP	a) zgodnie z dyrektywą, jeżeli konsument otrzymuje dochód w walucie, w której zaciąga kredyt, nie spełnia definicji kredytu hipotecznego w walucie obcej. Przepis nie obejmuje przypadku kiedy dochody w różnych walutach, np. uzyskiwanych przez oboje małżonków oddzielnie są jednakowe kwotowo, oznacza to, że pomimo pozytywnej zdolności kredyt nie może być udzielony. b) Proponujemy dodać nowy ustęp lub dodać drugie zdanie w ust. 1: „W przypadku gdy bank nie oferuje kredytu hipotecznego w walucie obcej, w której konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w tej walucie, kredytodawca może udzielić kredytu w złotych polskich.” Uzasadnienie: proponowany zapis w praktyce uniemożliwia zaciągnięcie kredytu konsumentowi, który osiąga dochody w walucie innej niż EUR lub USD, z uwagi na brak tych walut w ofertach banków. Jest to dyskryminacja niektórych grup konsumentów, np. marynarzy. Według naszych informacji w innych krajach UE nie ma tak restrykcyjnych ograniczeń odnośnie udzielania kredytów w walucie krajowej.	Uwaga uwzględniona
76.	Art. 6 ust. 3	BCC	Proponowany zapis dodatkowego ust.5: „5. Przeliczenie, o którym mowa w ust. 3 ma wyłącznie informacyjny charakter i nie będzie skutkować powstaniem po stronie kredytobiorcy dodatkowych uprawnień, w tym w szczególności w zakresie przewalutowania kredytu hipotecznego lub udzielenia	Uwaga nieuwzględniona

			kredytu hipotecznego denominowanego lub indeksowanego do waluty obcej”. Uzasadnienie: Zwracamy uwagę, iż ww. przepis Art. 6 ust. 3 Projektu, w zakresie w jakim przewiduje obowiązek przeliczenia – przez bank – waluty umowy kredytu hipotecznego na inną walutę, może prowadzić do powstania wątpliwości w zakresie tego czy mamy tu do czynienia z obowiązkiem przewalutowania czy tylko przeliczenia o charakterze symulacyjnym.	
77.	Art. 6 ust. 2	Rzecznik Finansowy	Art. 6. ust 2. Kredyt hipoteczny denominowany lub indeksowany do waluty obcej może zostać udzielony konsumentowi wyłącznie w przypadku, gdy konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w tej walucie. W oparciu o dotychczasowe doświadczenia związane z udzielaniem kredytów denominowanych lub indeksowanych do walut obcych, należy, w opinii Rzecznika, rozważyć całkowite wyeliminowanie możliwości udzielania kredytów denominowanych i indeksowanych, a także rozwiązać wątpliwości, czy możliwa jest waloryzacja umowna kredytu, w kontekście brzmienia przepisów art. 3581 § 2 ustawy – Kodeks cywilny w związku z art. 69 ust. 1 ustawy – Prawo bankowe. Rzecznik Finansowy szeroko opisał powstające na gruncie powyższych przepisów wątpliwości w swoim raporcie pt. „Analiza prawna wybranych postanowień umownych stosowanych przez banki w umowach kredytów indeksowanych do waluty obcej lub denominowanych w walucie obcej zawieranych z konsumentami”, dostępnym na stronie internetowej Rzecznika w zakładce publikacje/raporty i opracowania. Wydaje się, że warto także – w powyższym kontekście – zastanowić się nad umożliwieniem udzielania kredytów stricte walutowych, ale do tej kwestii odnosi się art. 6 ust. 1. Jeżeli konsument uzyskuje dochody w walucie obcej, to wydaje się, że nie ma powodu, aby udzielać mu kredytu denominowanego lub indeksowanego. Jeśli natomiast kredyt walutowy będzie zaciągany na sfinansowanie np. zakupu	Uwaga nieuwzględniona Projekt implementuje postanowienia dyrektywy.

			nieruchomości od dewelopera w Polsce i płatność na rzecz dewelopera będzie dokonywana w walucie polskiej, to wówczas kredyt powinien zostać uruchomiony w walucie obcej i następnie, na podstawie odrębnego oświadczenia woli (o ile konsument takie wyrazi), wypłacony w PLN deweloperowi, po uprzednim przewalutowaniu przez Bank. W ocenie Rzecznika Finansowego ustawodawca nie powinien sankcjonować negatywnych praktyk zaobserwowanych przy udzielaniu kredytów denominowanych/indeksowanych kursami walut obcych, gdzie kredytobiorcom narzucano przeliczanie kwoty kredytu/kwoty rat kapitałowo-odsetkowych według kursów walut w sposób dowolny ustalanych przez banki. Jednocześnie w zakresie uruchomienia kwoty kredytu denominowanego kursem waluty obcej nie będzie miał zastosowania art. 69 ust. 3 ustawy – Prawo bankowe, który odnosi się wyłącznie do dokonywania spłaty kredytu, a zatem bank będzie mógł w sposób dowolny ustalić kurs, po którym kredyt zostanie wypłacony.	
78.	Art. 6 ust. 3	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 6 ust 3 pkt 2) – ten zapis będzie w wielu przypadkach niemożliwy do realizacji (banki nie mają oferty kredytów we wszystkich walutach krajów UE). Postulujemy jego usunięcie.	Uwaga nieuwzględniona Projekt w tym zakresie implementuje przepisy dyrektywy
79.	Art. 6 ust. 3	Rzecznik Finansowy	Art. 6 ust. 3. Kredytodawca, na wniosek konsumenta, jest obowiązany przeliczyć walutę umowy o kredyt hipoteczny na inną walutę. Ten przepis nie precyzuje w sposób dostateczny, czy kredytodawca w związku z tym obowiązkiem, który zostaje na niego narzucony ustawą, może pobierać opłaty z tytułu przeliczenia kwoty kredytu na inną walutę. Jeśli taki jest zamiar projektodawcy i jeśli wysokość tych opłat może być dowolna, to w praktyce taka transakcja może się okazać nieopłacalna dla konsumenta, ponieważ kredytodawcy mogą wprowadzać zaporowe opłaty w sytuacji, w której takie przeliczenie będzie z ich punktu widzenia niekorzystne. Doświadczenia Rzecznika Finansowego wskazują, że w sytuacji, w której konsument chciałby	Uwaga nieuwzględniona Projekt implementuje przepisy dyrektywy, która w tym zakresie nie wskazuje na kwestię opłat. Wydaje się, że niedozwolone praktyki kredytodawców w zakresie pobieranych opłat mogłyby być uznane za próbę obejścia ustawowo gwarantowanych uprawnień konsumenta.

			dokonać zmiany warunków kredytu na korzystniejsze dla niego, banki warunkują możliwość dokonania takiej zmiany od podpisania aneksu, za który pobierana jest nierzadko bardzo wysoka opłata, co czyni całą transakcję ekonomicznie nieopłacalną dla konsumenta.	
80.	Art. 6 ust. 3	ZBP	Art. 6 ust. 3 - zwracamy uwagę, iż ww. przepis w zakresie w jakim przewiduje obowiązek przeliczenia – przez bank – waluty umowy kredytu hipotecznego na inną walutę, może prowadzić do powstania wątpliwości w zakresie tego czy mamy tu do czynienia z obowiązkiem przewalutowania, czy tylko przeliczenia o charakterze symulacyjnym.	Uwaga nieuwzględniona Przepis nie wydaje się budzić wątpliwości co do jego treści
81.	Art. 6 ust. 4	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 6 ust. 4 – czy ten przepis będzie miał zastosowanie do umów kredytu zawartych od dnia wejścia w życie ustawy, czy też powinien być stosowany do umów kredytu zawartych przed tym dniem? Potrzebne doprecyzowanie.	Uwaga nieuwzględniona Zakres stosowania ustawy określają przepisy rozdziału 11.
82.	Art. 7	KNF	Proponujemy rozważenie doprecyzowania, że wymogi określone w art. 7 ust. 1 winny być oceniane przez pryzmat przeciętnego konsumenta.	Uwaga nieuwzględniona Przyjęcie uwagi mogłoby zostać ocenione jako niezgodne z dyrektywą.
83.	Art. 7 ust. 1	Rzecznik Finansowy	Art. 7. ust. 1. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego jest obowiązany: 3) zapewnić aby czcionka oraz czas w jakim wyświetlane są wszelkie informacje o charakterze reklamowym i marketingowym były możliwe do odczytania przez konsumenta. Pojęcie „możliwe do odczytania przez konsumenta” wydaje się zbyt ogólne i niedookreślone. W ocenie Rzecznika Finansowego informacje zamieszczone w reklamie bardzo drobnym drukiem będą możliwe do odczytania przez konsumenta, o ile posłuży się on np.	Uwaga uwzględniona

			szkłem powiększającym. Wydaje się, że projektodawca miał na myśli takie sformułowanie przekazu reklamowego, które będzie możliwe do odczytania w sposób niewymagający poświęcenia czasu dłuższego niż przeciętnie. Rzecznik proponuje rozważenie doprecyzowania powyższego sformułowania. Art. 7. ust. 1. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego jest obowiązany: 3) zapewnić aby czcionka oraz czas w jakim wyświetlane są wszelkie informacje o charakterze reklamowym i marketingowym były możliwe do odczytania przez konsumenta. Pojęcie „możliwe do odczytania przez konsumenta” wydaje się zbyt ogólne i niedookreślone. W ocenie Rzecznika Finansowego informacje zamieszczone w reklamie bardzo drobnym drukiem będą możliwe do odczytania przez konsumenta, o ile posłuży się on np. szkłem powiększającym. Wydaje się, że projektodawca miał na myśli takie sformułowanie przekazu reklamowego, które będzie możliwe do odczytania w sposób niewymagający poświęcenia czasu dłuższego niż przeciętnie. Rzecznik proponuje rozważenie doprecyzowania powyższego sformułowania.	
84.	Art. 7 ust. 2	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 7 ust. 2 - W podanym brzmieniu przepis powoduje, że reklama kredytu hipotecznego zawierająca element kosztowy przestanie być jednoznaczna, zrozumiała i czytelna, co jest postulowane w art. 7 pkt 1, a na wielu nośnikach reklamy – ww. wymogi będą niemożliwe do zrealizowania. Podtrzymujemy postulat (który, jak rozumiemy, został wcześniej zaakceptowany), że kształt/ zakres informacji reklamowej ma uwzględniać rodzaj zastosowanego nośnika reklamowego.	Uwaga uwzględniona
85.	Art. 7 ust. 2 i 3	UOKiK	UOKiK proponuje usunięcie z treści art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 76 pkt 5 lit. a i pkt 6 (zmiany w analogicznych przepisach UKK – tj. art. 7 ust. 1, art. 7a i 7b) słowa „liczbowych” i „liczbowe”. Na wcześniejszym etapie prac UOKiK postulował wykorzystanie tego sformułowania w przepisach ustawy o kredycie konsumenckim, niemniej jednak po	Uwaga uwzględniona

			konferencji uzgodnieniowej oraz ponownej analizie przepisu UOKiK przekazał do MF propozycje brzmienia przepisów niezawierającego wspomnianego wcześniej sformułowania. Należy bowiem wyjaśnić, że dotychczas przepisy dotyczące reklamy kredytu konsumenckiego funkcjonowały w sposób prawidłowy i zgodny z dyrektywą 2008/48/WE bez literalnego odniesienia do danych „liczbowych”. W praktyce nie budziło wątpliwości, że przepis należy rozumieć w taki sposób, że mowa jest o reklamach w których zawarto dane na podstawie których sformułować można wnioski dotyczące wysokości kosztów kredytu. Wprowadzenie zmiany legislacyjnej polegającej na dodaniu słowa „liczbowe” może natomiast doprowadzić do błędnego wniosku, że intencją ustawodawcy było odniesienie tego przepisu jedynie do danych wyrażonych za pomocą cyfr, nawet jeśli wnioski dotyczące wysokości kosztów kredytu można poczynić na podstawie informacji wyrażonych w sposób opisowy (np. „bez prowizji”). 2.2. Art. 7 ust. 2 wydaje się niespójny ze zmianą w ukk wprowadzaną art. 76 pkt 5 lit 1, ponieważ nie zawiera odniesienia do stopy oprocentowania. Dlatego też art. 7 ust. 2 wstęp do wyliczenia powinno się nadać następujące brzmienie: „2. Kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego zawierających dane dotyczące kosztu kredytu hipotecznego, w szczególności stopę oprocentowania, podaje konsumentowi w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny:”.	
86.	Art. 7 ust. 2 i 3	ZBP	Art. 7 ust. 2 pkt 2 - obowiązek podania „stopy oprocentowania kredytu”, jeżeli marża jest negocjowana przed zawarciem umowy, będzie niemożliwy do spełnienia lub spowoduje konieczność przyjęcia hipotetycznych założeń, co w konsekwencji może nie wypełniać celu informacyjnego kierowanego do konsumenta lub tą informację zniekształcić. Art. 7. ust. 2 pkt 7) – trudno jest znaleźć uzasadnienie do podawania w reklamie informacji czy dana umowa o kredyt hipoteczny będzie wymagała zabezpieczenia hipoteką, skoro mówimy o konstrukcji kredytu hipotecznego właśnie zabezpieczonego hipoteką. Informacja jest całkowicie zbędna.	Uwaga częściowo uwzględniona

87.	Art. 7 ust. 2	KFP	W projekcie wskazanego powyżej przepisu pojawia się sformułowanie „możliwy do odczytania przez konsumenta”. Zwracamy uwagę, że jest to dalece nieprecyzyjne określenie, które w praktyce może nastroczać wielu wątpliwości praktycznych – jedna osoba przeczyta komunikat napisany czcionką o wielkości 10 w 15 sekund, podczas gdy inna osoba nie przeczyta tego samego komunikatu napisanego czcionką 20 przez minutę.	Uwaga uwzględnienia
88.	Art. 7 ust. 3	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 7 ust. 3 – wymóg podania informacji w sposób tak samo widoczny... powinien dotyczyć jedynie wartości RRSO dla reprezentatywnego przykładu – w innym wypadku reklama stanie się nieczytelna. Proponujemy brzmienie: „Informacje, o których mowa w ust. 2 pkt 4), podaje się konsumentowi...”	Uwaga nieuwzględniona Proponowany w projekcie zapis szczegółowo reguluje zasady prezentowania reklam i wprowadzone regulacje uwzględniają doświadczenia UOKIK z przeprowadzonych kontroli przez dotyczących rynku reklam.
89.	Art. 7 ust. 3	ZBP	Art. 7 ust. 3 - literalne rozumienie tego ustępu oznacza podania głosowo wszystkich danych ujętych w ust. 2, co w praktyce oznaczać będzie informowanie klienta przez kilka minut o kwestiach związanych z kosztem kredytu (w praktyce banki wycofają się z podawania w reklamach informacji zawierających dane liczbowe dot. kosztu kredytu, bo nikt nie będzie chciał płacić za kilka minut odczytywania informacji, o których klient będzie informowany na etapie zapytań o ofertę).	Uwaga nieuwzględniona Jak wyżej
90.	Art. 7 ust. 5	ZBP	Art. 7 ust. 5 - Zawężenie obowiązku informowania o ryzyku zmiany stopy procentowej tylko do kredytów ze zmienną stopą może wprowadzić konsumenta w błąd, ponieważ kredyty na stałą stopę lub z oprocentowaniem mieszanym, też obarczone są ryzykiem zmiany stopy procentowej;.	Uwaga nieuwzględniona Jak wyżej

91.	Art. 7 ust. 6	KFP	W projektowanym art. 7 ust. 6 wskazuje się, że w reklamie kredytu hipotecznego powinny być podawane informacje o umowach dodatkowych, których zawarcie jest niezbędne do uzyskania kredytu na warunkach określonych w reklamie. Pragniemy wskazać, że wykonanie tego obowiązku z praktyce może być nader trudne – często kredytodawca wymaga zawarcia, np. kilku umów ubezpieczenia (na życie, od ognia i innych zdarzeń losowych itp.).	Uwaga nieuwzględniona Jak wyżej
92.	Art. 7 ust. 6	ZBP	Art. 7 ust. 6 Należy rozważyć, czy lepszym rozwiązaniem nie byłoby podawanie tego typu informacji w „wyodrębnieniu opłat uwzględnianych w całkowitym koszcie kredytu”, o których mowa w art. 6 ust. 2 pkt 2, gdyż – zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki (...) w całkowitym koszcie kredytu ponoszonym przez konsumenta uwzględniane są wszystkie koszty łącznie z odsetkami, prowizjami, podatkami oraz wszelkimi innymi opłatami, a także koszty usług dodatkowych związanych z umową, w szczególności składki z tytułu ubezpieczenia, jeżeli, dodatkowo, zawarcie umowy dotyczącej usługi jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach. Nie jest także sprecyzowane, które informacje (czy wszystkie umowy) o ubezpieczeniach powinno się podawać w reklamie - czy to nie doprowadzi, iż czas reklamowy będzie wyłącznie przeznaczony na ujawnienie tych umów ubezpieczeniowych? W odniesieniu do tej regulacji dostrzegamy praktyczny aspekt reklamy kredytu hipotecznego, w której może zabraknąć czasu na dokładne przedstawienie wszystkich warunków umów ubezpieczenia, których zawarcie jest niezbędne do zawarcia umowy o kredyt hipoteczny. Uniemożliwi to w praktyce bankom prezentowanie oferty kredytów hipotecznych w przekazie telewizyjnym lub radiowym, nastawionym na przekazanie podstawowych informacji o produkcie w krótkim czasie. Podanie RRSO dla warunków określonych w reklamie dla kredytów	Uwaga nieuwzględniona Jak wyżej

			ze stałą stopą będzie niemożliwe (lub trzeba będzie przyjąć hipotetyczne założenia) z uwagi na to, że ich oprocentowanie ustalane jest na dzień zawarcia umowy i nie jest oparte na wskaźnikach referencyjnych – a więc przesłankach obiektywnych (z jakimi mamy do czynienia w przypadku ustalania oprocentowania w oparciu o wskaźniki, które są publikowane i dostęp do nich klient ma z zasady ciągu online).	
93.	Art. 7 ust. 7	ZBP	Art. 7 ust. 7 – rozwiązanie na wzór art. 7 ust. 4-5 u.k.k.; takie informacje są wymagane przez art. 15 ust. 1 (c) dyrektywy hipotecznej – ale nie w reklamach (jest to częściowo powtórzone w art. 17 ust. 1 pkt 3 projektu); poza tym albo podaje „w reklamach”, albo „konsumentowi” – indywidualnie;	Uwaga nieuwzględniona Jak wyżej
94.	Art. 7 ust. 9	ZBP	Art. 7 ust. 9 i art. 8 – wprowadza się wymóg podawania RRSO także w reklamie niekosztowej; jednocześnie art. 8 zwalnia z obowiązku podawania wymaganych informacji w treści samej reklamy, jeśli informacje zostaną opublikowane na stronie internetowej podmiotu zobowiązanego – dopuszczalne na podstawie art. 11 ust. 1 akapit 2 dyrektywy hipotecznej. Poza tym – w jaki sposób podmiot zobowiązany ma podać wymagane informacje w reklamie „na trwałym nośniku”? Art. 7 ust. 9 - formułowanie „w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego innych niż reklamy, o których mowa w ust. 2” W ust. 2 jest mowa o reklamie (nie ma wymienionej formy reklamy), zatem do czego jest to odwołanie w ust. 9? W jakich innych reklamach? Art. 7 ust. 10 -Wątpliwość budzi przepis w części dotyczący podania danych „słyszalnych” dot. tylko RRSO - nie wiadomo, czy podaniu RRSO ma towarzyszyć podanie również też wszystkich danych dot. kosztu i ich założeń (co wydaje się jednak celowe z uwagi na to, że samo podanie wysokości RRSO nie niesie za sobą żadnej użytecznej informacji) Zwracamy uwagę, iż wymagana tu „słyszalność” przekazu RRSO nie zawsze jest zależna od kredytodawcy. Powyższe zależy od urządzeń emitujących, a nie zawsze od nagrania. Proponujemy doprecyzowania poprzez zwrot „słyszalny w nagraniu” lub tym	Uwaga nieuwzględniona Jak wyżej

			podobny.	
95.	Art. 7 ust. 9	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 7 ust. 9 – brakuje doprecyzowania, że RRSO jest obliczane w oparciu o przykład reprezentatywny (por. też art. 8 ust. 1).	Uwaga uwzględniona
96.	art. 7-8	Związek Firm Doradztwa Finansowego	Art. 7 ust. 6 Projektowanej ustawy nakłada obowiązek uwzględnienia w informacjach przekazywanych konsumentom danych dotyczących obowiązku zawarcia umowy dodatkowej. Pomijając podniesiony wyżej (w punkcie 7 niniejszego pisma) argument o nieprecyzyjnej definicji usługi dodatkowej, należy zauważyć, iż Projekt ustawy w art. 7 ust. 6 wprowadza pojęcie umowy dodatkowej, które nie zostało nigdzie zdefiniowane i wywołuje dodatkowe problemy interpretacyjne. Być może właściwym sformułowaniem jest (...) zawarcie umowy o usługę dodatkową (...) – takie rozwiązanie, choć odsyła do nieprecyzyjnej definicji to jednak nie wprowadza nowego pojęcia, którego nie sposób precyzyjnie wyinterpretować z treści aktualnego Projektu ustawy. Jeżeli jednak w zamierzeniu projektodawcy pojęcie usługi dodatkowej i umowy dodatkowej to dwa różne pojęcia, to zdaniem Związku konieczne jest wprowadzenie definicji legalnej obu terminów aby móc wyinterpretować normy prawne z tekstu Ustawy. b. Art. 8 ust. 1 Projektowanej ustawy nakazuje podanie danych określonych w wybranych przepisach art. 7 Ustawy na podstawie reprezentatywnego przykładu na trwałym nośniku lub w ramach publikacji na stronie internetowej. Możliwość zamieszczenia tych informacji na stronie internetowej jest bardzo dobrym rozwiązaniem, niemniej jednak przepis w żaden sposób nie określa horyzontu czasowego takiej publikacji. Ustawa nie precyzuje przez jaki czas oferta powinna być widoczna na stronie internetowej, a w razie jej dezaktualizacji lub wycofania – czy treść publikacji powinna podlegać archiwizowaniu. Przy obecnym brzmieniu przepisu art. 8 ust. 1 Projektu ustawy, dane związane z reklamą kredytu hipotecznego można opublikować i szybko usunąć ze strony internetowej pośrednika.	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje zgodne są z dyrektywą

97.	Art. 8 ust. 1	ZBP	Art. 8 ust. 1 - Użycie spójnika „lub” oznacza, że dane mają być przekazane zarówno na trwałym nośniku, jak również zamieszczone na stronie internetowej – co wydaje się nadmiarowym obowiązkiem dla banków. Wobec takiego zapisu pojawiają się wątpliwości jak często muszą być aktualizowane te reprezentatywne przykłady - struktura sprzedaży, parametry mogą się zmieniać.	Uwaga nieuwzględniona Użycie spójnika „lub” dopuszcza sytuację, gdy wypełnienie jednej z dwóch możliwości „zamieszczenia na stronie internetowej” lub „przekazania na trwałym nośniku” czyni zadość wymogom ustawy. Gdyby projekt posługiwał się spójnikami „i”, „oraz”, to konieczne byłoby wypełnienie obu tych wymogów.
98.	Art. 8 ust. 2	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 8 ust. 2 - przykład reprezentatywny powinien być przygotowywany przez kredytodawcę – klient będzie porównywał oferty banków, a nie oferty pośredników. Postulujemy modyfikację zapisu na „...na których kredytodawca spodziewa się...”.	Uwaga uwzględniona
99.	Art. 8 ust. 3	ZBP	Art. 8 ust. 3 - zapis jest zbędny. Kredytodawca udziela kredytów, a więc posiada informacje na temat standardowo udzielanego kredytu. Dodatkowo ustawa nie określa, jakie dane konkretnie ma gromadzić, gdzie i za jaki okres. Prośba o usunięcie zapisu.	Uwaga uwzględniona
100.	Art. 8 ust. 3	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 8 ust. 3 – ponawiamy uwagę, że zapis jest niepotrzebny (we wcześniejszej wersji projektu był to art. 7 ust. 3), skoro kredytodawca udziela kredytów, posiada informacje na temat standardowo udzielanego kredytu. Dodatkowo ustawa nie określa jakie dane konkretnie ma gromadzić, gdzie i za jaki okres. Jeśli intencją ustawodawcy jest zachowanie tego wymogu, zgodnie z uwagą do art. 8 ust. 2 – z katalogu podmiotów zobowiązanych do gromadzenia odpowiednich danych należy usunąć pośredników i agentów.	Uwaga uwzględniona
101.	Art. 9 ust. 1	PIU	Wyłączenie spod zakazu sprzedaży związanej (art. 9 ust. 1 projektu ustawy) Projekt ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami stanowi implementację do polskiego porządku prawnego przepisów dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE. Zgodnie z projektem ustawy, spod zakazu sprzedaży związanej wyłączone jest	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z art. 12 ust. 2 dyrektywy państwa członkowskie mogą przewidzieć, że kredytodawcy mogą zwrócić się do konsumenta lub członka jego rodziny lub bliskiego o podjęcie określonych działań związanych z umową o kredyt. Powyższa możliwość ma jednak charakter fakultatywny.

		jedynie oferowanie związanego z umową kredytu rachunku płatniczego. Tymczasem dyrektywa 2014/17/UE dopuszcza, aby państwa członkowskie przewidziały, że kredytodawca będzie uprawniony do zwrócenia się do konsumenta o „nabycie lub zachowanie produktu inwestycyjnego lub prywatnego produktu emerytalnego, w przypadku gdy taki produkt, który przede wszystkim oferuje inwestorowi dochód na emeryturze, ma również za zadanie zapewnić kredytodawcy dodatkowe zabezpieczenie w przypadku zaległości w spłacie lub zgromadzić kapitał przeznaczony na spłatę kredytu, obsługę kredytu lub łączenie zasobów w celu uzyskania kredytu". Polski ustawodawca z niewiadomych przyczyn nie dopuszcza jednak tego wyjątku. W konsekwencji uniemożliwia kredytodawcom zaoferowanie klientom związanego produktu, łączącego w ramach jednego produktu kredyt hipoteczny oraz produkt ubezpieczeniowy o charakterze oszczędnościowym lub inwestycyjnym. Tym samym uzasadniona wydaje się zmiana art. 9 ust. 1 ustawy o kredycie hipotecznym poprzez nadanie mu następującego brzmienia: „1. Kredytodawca nie może dokonywać sprzedaży związanej usług finansowych w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, chyba że sprzedaż związana dotyczy: 1) prowadzonego bezpłatnie rachunku płatniczego lub rachunku oszczędnościowego, którego jedynym celem jest: a) gromadzenie środków finansowych przeznaczonych na spłatę kredytu lub b) obsługa tego kredytu hipotecznego lub c) zapewnienie kredytodawcy dodatkowego zabezpieczenia w przypadku zaległości w spłacie tego kredytu hipotecznego, 2) nabycia lub zachowania produktu inwestycyjnego lub prywatnego	
--	--	--	--

			produktu emerytalnego, w przypadku gdy taki produkt, który przede wszystkim oferuje inwestorowi dochód na emeryturze, ma również za zadanie zapewnić kredytodawcy dodatkowe zabezpieczenie w przypadku zaległości w spłacie lub zgromadzić kapitał przeznaczony na spłatę kredytu, obsługę kredytu lub łączenie zasobów w celu uzyskania kredytu."	
102.	Art. 9 ust. 1	ZBP	Art. 9 ust. 1 - wydaje się konieczne doprecyzowanie w przepisie, jak należy rozumieć „bezpłatność rachunku płatniczego lub rachunku oszczędnościowego” - czy bezwarunkowo, czy też jeżeli bezpłatność jest warunkowana określonymi obowiązkami po stronie klienta, to też można będzie uznać te rachunki za „bezpłatne”. Użycie spójników „lub” sugeruje że muszą być spełnione wszystkie 3 punkty łącznie, co nie wydaje się by było intencją ustawodawcy; Pewne wątpliwości budzi także konstrukcja przepisu - z jednej strony w ust. 2 mowa jest wprost o tym, że Bank może wymagać zawarcia umowy ubezpieczenia połączonej z przelewem wierzytelności, zaś z drugiej strony, w ust. 3 mowa jest o tym, że kredytodawca może wymagać od konsumenta przedstawienia polisy ubezpieczeniowej potwierdzającej zawarcie umowy ubezpieczenia dotyczącej kredytowanej nieruchomości lub zabezpieczenia kredytu. Z kolei ostatni fragment ust. 3 „lub zabezpieczenia kredytu” jest już w tym kontekście zupełnie niezrozumiały - brak jest bowiem definicji legalnej „zabezpieczenia kredytu” zaś zgodnie z art. 93 Prawa Bankowego: „W celu zabezpieczenia wierzytelności, które wynikają z czynności bankowych, bank może żądać zabezpieczenia przewidzianego w Kodeksie cywilnym i prawie wekslowym oraz zwyczajami przyjętymi w obrocie krajowym i zagranicznym.” Zgodnie z dotychczas przyjętym stanowiskiem, ubezpieczenie, o ile połączone z cesją wierzytelności na rzecz Banku, stanowi przykład zabezpieczenia kredytu, w rozumieniu art. 93 Prawa Bankowego, jest	Uwaga częściowo uwzględniona

			bowiem oparte na umowie nazwanej, - umowie ubezpieczenia, skodyfikowanej w kodeksie cywilnym oraz funkcjonalnie (nie ma, co do tego wątpliwości) służy zabezpieczeniu (o ile jest dokonana cesja). Tym samym, jeśli komentowany przepis zostałby uchwalony w obecnym brzmieniu, powodowałby wątpliwości i wiązałby się z bardzo poważnymi trudnościami interpretacyjnymi. W szczególności, co do relacji pomiędzy ust. 2. oraz 3, ponadto jak rozumieć sformułowanie „zabezpieczenie kredytu”, o którym mowa w ust. 3 ? Wydaje się, że gdyby omawiany przepis wszedł w życie, Bank nie mógłby wymagać od kredytobiorcy zawarcia umowy ubezpieczenia na życie, bowiem ciężko wyobrazić sobie cesję wierzytelności z umowy ubezpieczenia na życie (w umowach na życie wskazuje się uposażonego, przy czym wskazanie uposażonego nie stanowi w żadnym razie cesji wierzytelności), zaś ust. 2 dopuszcza wymóg zawarcia umowy ubezpieczenia jedynie o ile jest ona połączona z przelewem wierzytelności z takiej umowy na Bank. Istnieje tym samym poważne ryzyko, że uchwalenie komentowanego przepisu w jego obecnym kształcie mogłoby skutkować niemożnością żądania przez Bank zawarcia przez kredytobiorcę umowy ubezpieczenia na życie. Tym samym swoboda banku w kształtowaniu oferty kredytu hipotecznego uległaby istotnemu ograniczeniu.	
103.	Art. 9 ust. 1	KFP	KPF pragnie wskazać, że dyrektywa hipoteczna, konstytuując ogólny zakaz sprzedaży związanej, przewiduje jednocześnie określone wyjątki (art. 12 ust. 2 dyrektywy) i dopuszcza: 1) otwarcie lub zachowanie rachunku płatniczego lub oszczędnościowego w określonym celu; 2) nabycie lub zachowanie produktu inwestycyjnego lub prywatnego produktu emerytalnego, w przypadku gdy taki produkt, który przede wszystkim oferuje inwestorowi dochód na emeryturze, ma również za zadanie zapewnić kredytodawcy dodatkowe zabezpieczenie w przypadku zaległości w spłacie lub zgromadzić kapitał przeznaczony na spłatę kredytu, obsługę kredytu lub łączenie	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z art. 12 ust. 2 dyrektywy państwa członkowskie mogą przewidzieć, że kredytodawcy mogą zwrócić się do konsumenta lub członka jego rodziny lub bliskiego o podjęcie określonych działań związanych z umową o kredyt. Powyższa możliwość ma jednak charakter fakultatywny.

			zasobów w celu uzyskania kredytu; 3) zawarcie odrębnej umowy o kredyt w połączeniu z umową o kredyt ze współwłasnością (ang. shared-equity). Co istotne, dyrektywa dopuszcza sprzedaż wiązaną, gdy kredytodawca może wykazać, że produkty wiązane, które nie są oferowane oddzielnie, przynoszą konsumentom wyraźne korzyści, z należyтым uwzględnieniem dostępności i cen odnośnych produktów oferowanych na rynku, o ile zostały lub zostaną wprowadzone na rynek pierwszy raz po dniu 20 marca 2014r. (art. 12 ust. 2 dyrektywy). W świetle powyższego, zastrzeżenia budzi dopuszczenie w projekcie ustawy wyłącznie jednego wyjątku od zakazu sprzedaży związanej, tj. otwarcia lub zachowania rachunku płatniczego lub oszczędnościowego w określonym celu. W ocenie KPF takie ograniczenie jest zbyt rygorystyczne i nieuzasadnione, a w konsekwencji może pozbawiać konsumentów dostępu do licznych produktów, w tym dostępnych na preferencyjnych warunkach, które mogą zostać zaproponowane z uwagi na zawarcie umowy o kredyt hipoteczny. O ile w przypadku tzw. shared-equity zasadnym jest brak jego wyraźnego dopuszczenia do sprzedaży, z uwagi na niestosowanie tej metody w Polsce, o tyle ważnym dla konsumentów może być zapewnienie im dostępu do produktów zapewniających im dodatkowy dochód na emeryturze, dostępnych na preferencyjnych warunkach, wynikających z zawarcia umowy o kredyt hipoteczny. Należy tu wspomnieć chociażby o Indywidualnych Kontach Emerytalnych (IKE) i Indywidualnych Kontach Zabezpieczenia Emerytalnego (IKZE). W związku z powyższym, KPF postuluje umożliwienie sprzedaży związanej produktów oferujących konsumentowi dochód na emeryturze, jak również produktów, które nie będąc oferowanymi oddzielnie, przynoszą konsumentowi wyraźne korzyści, z należyтым uwzględnieniem dostępności i cen odnośnych produktów	
--	--	--	--	--

			oferowanych na rynku, o ile zostały lub zostaną wprowadzone na rynek pierwszy raz po dniu 20 marca 2014 r. – zgodnie z art. 12 ust. 2 dyrektywy.	
104.	Art. 9 ust. 2	ZBP	Art. 9 ust. 2 – proponowane brzmienie przepisu: „Kredytodawca może wymagać od konsumenta zawarcia lub posiadania umowy ubezpieczenia dotyczącej umowy o kredyt hipoteczny oraz przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia na kredytodawcę, informując jednocześnie konsumenta o możliwości wyboru oferty dowolnego ubezpieczyciela, spełniającej minimalny zakres ubezpieczenia akceptowany przez kredytodawcę.”;	Uwaga uwzględniona
105.	Art. 9 ust. 3	PIU	Możliwość domagania się przez kredytodawcę przedstawienia polisy ubezpieczeniowej (art. 9 ust. 3 projektu ustawy) Ustawa o kredycie hipotecznym przyznaje kredytodawcom prawo domagania się od konsumenta przedstawienia polisy ubezpieczeniowej potwierdzającej zawarcie umowy ubezpieczenia dotyczącej kredytowanej nieruchomości lub zabezpieczenia kredytu. Jednakże w świetle obowiązujących przepisów prawa polisa ubezpieczeniowa nie jest jedynym dokumentem, który może potwierdzać zawarcie umowy ubezpieczenia. W celu uniknięcia wątpliwości w tym zakresie, w szczególności czy inny dokument niż polisa ubezpieczeniowa (np. certyfikat ubezpieczenia) również może zostać przedstawiony przez konsumenta jako potwierdzenie zawarcia umowy ubezpieczenia zasadna wydaje się zmiana art. 9 ust. 3 ustawy o kredycie hipotecznym poprzez nadanie mu następującego brzmienia: „3. Kredytodawca może wymagać od konsumenta przedstawienia polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu ubezpieczenia potwierdzających zawarcie umowy ubezpieczenia dotyczącej kredytowanej nieruchomości lub zabezpieczenia kredytu.”.	Uwaga uwzględniona

106.	Art. 9 ust. 3	NBP	W art. 9 ust. 3 projektu należy doprecyzować, o jakie zabezpieczenie kredytu chodzi (np. zabezpieczenie spłaty kredytu, ubezpieczenie pomostowe do czasu ustanowienia hipoteki).	Uwaga uwzględniona
107.	Art. 9 ust. 4	ZBP	Art. 9 ust. 4 – powinno być odwołanie do ust. 2 tego przepisu – warunki umowy ubezpieczenia, która ma być zawarta, lub którą konsument już posiada i z której mógłby przełać wierzytelność na kredytodawcę;	Uwaga uwzględniona
108.	Art. 9 ust. 6 i 7	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 9 ust. 6 i 7 – czy te przepisy oznaczają konieczność wydania konsumentowi dwóch formularzy informacyjnych (jeden dotyczący oferty kredytu hipotecznego bez sprzedaży łączonej, drugi dotyczący oferty kredytu hipotecznego ze sprzedażą łączonej), czy można to zrobić w ramach jednego formularza? W przypadku klienta zdecydowanego na ofertę sprzedaży łączonej, czy nie byłoby wystarczającym, gdyby została przekazana wyłącznie informacja z art. 9 ust. 6). Postulujemy modyfikację ust. 7: „... kredytodawca przekazuje na żądanie konsumenta formularz informacyjny...”	Uwaga nieuwzględniona Projektowane przepisy odpowiadają implementowanej dyrektywie
109.	Art. 10	KNF	Mając na uwadze projektowany art. 6 ust. 1, proponujemy odpowiednie rozszerzenie art. 10 ust. 1 pkt 7, tj. aby informacje przekazywane konsumentowi w szczególności dotyczyły ryzyka walutowego na jakie jest narażony konsument w przypadku umów o kredyt w walucie obcej, a nie tylko konsekwencji denominowania lub indeksowania tego kredytu. W art. 10 ust. 2 słowa „aktualny regulamin dotyczący” należy zastąpić słowami „aktualne wzorce umów dotyczące”. Pojęcie wzorce umów jest szersze niż regulamin i obejmuje wszelkie wzorce bez względu na sposób ich nazwania, np. ogólne warunki zawierania umów o kredyt hipoteczny, wzory umów, taryfy opłat i prowizji.	Uwaga nieaktualna – przepis został wykreślony

110.	Art. 10 ust. 1	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 10 ust. 1 – Zgodnie z przepisami MCD (art. 13), zalecamy doprecyzowanie, że pośrednik/agent przekazuje informacje ogółem o kredycie „w stosownych przypadkach”; oraz, że informacje te są konsumentowi „udostępniane”. Prośba o doprecyzowanie: czy informacje wymienione w art. 10 ust. 1 mogą się znajdować np. na stronach www dedykowanych ofercie kredytów hipotecznych kredytodawcy? Proponujemy brzmienie: „Kredytodawcy, w stosownym przypadkach, pośrednicy kredytu hipotecznego oraz agenci, są obowiązani udostępniać konsumentom, na trwałym nośniku, precyzyjne...	Uwaga częściowo uwzględniona Przepis dopuszcza przekazanie informacji w postaci elektronicznej, a więc np. za pomocą poczty elektronicznej. Natomiast trwały nośnik w rozumieniu projektu ustawy nie obejmuje sytuacji, gdy informacja jest przekazywana pocztą elektroniczną.
111.	Art. 10 ust. 1 ppkt 10	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 10 ust 1 ppkt. 10 – wymaga zmiany – poszczególne warianty spłaty, przy kredycie na 30 lat będą zawierały kilka-kilkanaście stron. Sugerujemy zmianę przedstawienia pierwszego roku oraz następnie raty występujące co rok. Dla konsumenta jest istotny całkowity koszt kredytu, nie pozycja pojedynczej raty np. w 12 roku trwania spłaty kredytu. Taka informacja „ogólna” staje się już zbyt szczegółowa!	Uwaga nieuwzględniona Projektowane rozwiązania odpowiadają implementowanej dyrektywie
112.	Art. 10 ust.1 pkt 9	BCC	Proponuje się aby w uwagach kierowanych do MF wskazać na konieczność wykreślenia przepisu, gdyż na gruncie przepisów ustawy nie sposób zidentyfikować „dalsze koszty, nieujęte w całkowitym koszcie kredytu.”. Treść przepisu do wykreślenia: „9) wskazanie możliwych dalszych kosztów, nieujętych w całkowitym koszcie kredytu ponoszonym przez konsumenta, które konsument może ponosić w związku z umową o kredyt i prognozowaną maksymalną wysokość tych kosztów”.	Uwaga nieuwzględniona Projektowane rozwiązania odpowiadają implementowanej dyrektywie
113.	Art. 10 ust. 1 pkt 9	ZBP	Art. 10 ust.1 a) trwały nośnik może być w postaci elektronicznej (użycie konstrukcji: „na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej” sugeruje wyłączenie postaci elektronicznej takiego nośnika, co nie jest zgodne ze stanem faktycznym); wydaje się wskazane przeredagowanie przepisu. b) Konieczne jest przeformułowanie zapisu na "warunków oferty kredytu hipotecznego" zamiast "umowy o kredyt hipoteczny".	Uwaga nieuwzględniona Przepis dopuszcza przekazanie informacji w postaci elektronicznej, a więc np. za pomocą poczty elektronicznej. Natomiast trwały nośnik w rozumieniu projektu ustawy nie obejmuje sytuacji, gdy informacja jest przekazywana pocztą elektroniczną. Natomiast obowiązek dotyczący form

			Art. 10 ust. 1 pkt 3 - przekazanie informacji dot. „form zabezpieczenia” w praktyce możliwe jest dopiero po decyzji kredytowej; na etapie wnioskowania bank może przedstawić jedynie podstawowe, najczęściej stosowane zabezpieczenia. Sugerujemy preredagowanie przepisu na możliwość podania form zabezpieczenia w formule otwartej, przykładowej.	zabezpieczenia wynika z dyrektywy, a jego usunięcie mogłoby powodować niezgodność przepisów projektu ustawy z dyrektywą.
114.	Art. 10 ust. 1 pkt 5	ZBP	Art. 10 ust. 1 pkt 5 - przedmiotowe rozporządzenie wchodzi w życie w tym zakresie od 2018. W związku z tym rekomendujemy usunięcie tego punktu lub odłożenie terminu jego obowiązywania. Dodatkowo w przypadku odłożenia terminu jego obowiązywania wydaje się konieczne doprecyzowanie lub zmiana wyrażenia: „informacja o potencjalnych konsekwencjach” bądź też zastąpienie tego wyrażenia podaniem informacji o ryzyku związanym ze stosowaniem wskaźnika referencyjnego - konsekwencje dla każdego klienta będą inne i zależne od danej sytuacji klienta, a informacja o ryzyku jest bardziej obiektywna. Art. 10 ust. pkt 7: „w walucie obcej” – sugerujemy preredagowanie tego punktu mając na uwadze, iż taki zapis wyłączałby oferowanie kredytów denominowanych i indeksowanych.	Uwaga nieuwzględniona Na obecnym etapie proponuje się pozostawienie obecnego brzmienia, do dalszych ewentualnych prac w trakcie Komisji Prawniczej.
115.	Art. 10 ust. 2	ZBP	Art. 10. ust. 2 – przepis ten nie znajduje pokrycia w Dyrektywie, jako że obowiązek publikowania regulaminu na stronie internetowej to nie jest typ ostrzeżenia. Regulamin stanowi sposób działania przedsiębiorcy, jako wytwór może być objęty prawami autorskimi. Tak jak wzór umów nie powinien być publikowany powszechnie, a jedynie dostarczany konsumentowi w ramach asysty przedkontraktowej. Dyrektywa mówi w tym zakresie tylko o obowiązku zamieszczania ostrzeżeń, a nie regulaminów. Umowy zostały z tego projektu z tych samych powodów usunięte.	Uwaga uwzględniona

116.	Art. 10 ust. 2	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 10 ust. 2 - nie znajduje pokrycia w Dyrektywie, obowiązek publikowania regulaminu na stronie internetowej to nie jest typ ostrzeżenia. Dyrektywa mówi w tym zakresie, tylko o obowiązku zamieszczania ostrzeżeń a nie regulaminów.	Uwaga uwzględniona
117.	art. 11 i 14	Związek Firm Doradztwa Finansowego	Bardzo istotnym przepisem Projektowanej Ustawy jest art. 11, nakładający na kredytodawcę, pośrednika kredytowego oraz agenta szereg obowiązków informacyjnych względem konsumentów. W odniesieniu do projektowanego art. 11 Ustawy, Związek zgłasza poniższe zastrzeżenia. a. Istotną sprawą dla pośredników kredytowych zrzeszonych w Związku jest obowiązek podania wynagrodzenia pośrednika kredytowego z tytułu świadczonych usług, co również będzie rodziło szereg problemów. i. Chociaż Związek zdaje sobie sprawę, iż obowiązek podania wynagrodzenia uzyskanego od kredytodawcy z tytułu czynności pośrednictwa kredytowego wynika z Dyrektywy i Polska tak jak każdy kraj członkowski Unii Europejskiej ma obowiązek go implementować, to jednak pragniemy podkreślić, iż sam fakt podawania wysokości tego wynagrodzenia zdaniem Związku jest niepotrzebny, niecelowy i niewiele wnoszący z punktu widzenia Klienta, który z uzyskania tej informacji nie uzyska żadnych preferencji ani korzyści. Wynagrodzenie to jest bowiem w polskiej praktyce w całości wypłacane przez kredytodawcę, na podstawie wiążących umów agencyjnych (lub innych umów oraz porozumień regulujących zasady współpracy kredytodawcy i pośrednika kredytowego), a ewentualne różnice w wysokości wynagrodzenia przewidzianego dla poszczególnych pośredników kredytowych nie stanowią podstawy do zmiany lub negocjacji parametrów kredytu hipotecznego, w oparciu o które zostanie sporządzona umowa kredytowa. Wysokość tego wynagrodzenia wynika z treści umów agencyjnych i podlega negocjacji na linii kredytodawca-pośrednik kredytowy. W sytuacji gdy klient poweźmie informację o wysokości wynagrodzenia i porówna ją z wysokością wynagrodzenia u innego pośrednika kredytowego, to ewentualna różnica nie będzie stanowiła	Uwaga nieuwzględniona Projektowane przepisy odpowiadają implementowanej dyrektywie. Wydaje się, że informacja dotycząca wynagrodzenia pośrednika w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego (formularz ESIS) może być uzupełniona w zależności od posiadania stosownych informacji. Proponuje się pozostawienie obecnego brzmienia, do dalszych ewentualnych prac w trakcie Komisji Prawniczej.

			roszczenia konsumenta i z samego faktu jej istnienia konsument nie uzyska lepszych parametrów kredytu hipotecznego. ii. Niezależnie od powyższego, precyzyjne wykonanie tego obowiązku jest niezwykle trudne, a w wielu przypadkach wręcz niemożliwe. Rynkowe stawki wynagrodzeń z tytułu czynności pośrednictwa kredytowego są bowiem zróżnicowane i zależą od bardzo wielu parametrów. O ile jedną z determinant jest wysokość kwoty udzielonego kredytu, to niezwykle ważnymi elementami są również: wolumen sprzedaży w okresie rozliczeniowym, sprzedaż dodatkowych produktów bankowych lub usług (praktyka sprzedaży łączonej w rozumieniu Dyrektywy), poziom obsługi i satysfakcji klientów, aktualny poziom i zmiany stawek rynkowych i parametrów ekonomicznych, a także kwestie regulacyjne wynikające z przepisów prawa powszechnie obowiązującego (w tym podatkowego) oraz rekomendacji organów nadzoru. Nierzadko wysokość zrealizowanej prowizji jest ustalana dopiero po upływie okresu rozliczeniowego i jest korygowana w formie aneksu do umowy współpracy. Mając na względzie powyższe uwarunkowania rynkowe, w wielu przypadkach praktycznie nie istnieje realna możliwość precyzyjnego podania wysokości wynagrodzenia na moment przedstawiania Klientowi wiążącej oferty kredytu. Może być to wartość przybliżona lub wyliczona w oparciu o reprezentatywny przykład. Związek postuluje, aby w polu formularza informacyjnego, w którym ma być podane wynagrodzenie pośrednika kredytowego, w razie braku możliwości ustalenia wysokości tego wynagrodzenia, można było podać kwotę dla reprezentatywnego przykładu. Podobne rozwiązanie funkcjonuje w Wielkiej Brytanii, gdzie pojawił się identyczny problem z ustaleniem kwoty wynagrodzenia na etapie przedkładania klientom formularza ESIS . Ostateczna kwota wynagrodzenia może być przekazana Klientowi później gdy już będzie ta kwota znana . Związek postuluje jednakże, aby ta ostateczna kwota wynagrodzenia była podawana wyłącznie na żądanie Klienta, gdyż znaczna większość konsumentów może zwyczajnie nie być zainteresowana wysokością wynagrodzenia, którą pośrednik kredytowy ostatecznie uzyskał za kredyt hipoteczny, który został uruchomiony nawet kilka	
--	--	--	--	--

		miesiący wcześniej. Aranżowanie dodatkowego, specjalnego spotkania z klientem w celu przekazania mu tej informacji, kiedy klient nie jest nią zainteresowany, z pewnością nie jest działaniem w interesie Klienta, a jedynie zabiera jego czas i powoduje dodatkowe niedogodności w związku z koniecznością pojawienia się na spotkaniu. iii. Związek zwraca ponadto uwagę, iż w trakcie poprzednich konsultacji nad tekstem Projektu ustawy, sprawa wynagrodzenia pośrednika kredytu hipotecznego miała zostać doprecyzowana w taki sposób, aby informację tę można było przekazać Klientowi na późniejszym etapie. Art. 17 ust. 2 Projektu ustawy zawiera możliwość późniejszego poinformowania o wysokości wynagrodzenia pośrednika, co należy ocenić pozytywnie, jednakże przepis ten dotyczy trzeciego obowiązku informacyjnego, uregulowanego w art. 17 Projektu ustawy. Analogicznego przepisu brakuje odnośnie informacji przekazywanych w ramach formularza ESIS (formularza informacyjnego dotyczącego kredytu hipotecznego, zgodnego ze wzorem stanowiącym załącznik nr 1 do Projektowanej ustawy), a informacje te muszą zostać przekazane przed złożeniem przez konsumenta wniosku o wydanie decyzji w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego, zgodnie z treścią art. 11 ust. 3 Projektowanej ustawy, co jest również zbyt wczesnym etapem aby precyzyjnie określić wysokość otrzymanego wynagrodzenia. Związek postuluje zatem, aby w przypadku, gdyby wskazanie dokładnej kwoty wynagrodzenia nie było możliwe na etapie przekazania Klientowi informacji wymaganych przepisami art. 11 projektowanej ustawy, informacja ta była na wniosek Klienta przekazywana w późniejszym terminie, tak jak zostało to określone wyżej i jak zostało to uregulowane w ustawodawstwie Wielkiej Brytanii. iv. Dodatkowo Związek postuluje, aby w treści samego formularza informacyjnego, w rubryce dotyczącej wynagrodzenia pośrednika kredytu hipotecznego dopisać w nawiasie sformułowanie wynagrodzenie nie stanowi dodatkowego kosztu dla Kredytobiorcy i pomniejsza zysk osiągany przez Kredytodawcę z faktu zawarcia umowy kredytowej lub inne, ale wyraźnie wskazujące na to, iż sam	
--	--	--	--

			fakt zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi kredytu hipotecznego przez kredytodawcę nie oznacza, iż samodzielne uzyskanie kredytu przez konsumenta bezpośrednio w oddziale kredytodawcy spowoduje zmniejszenie kosztów około kredytowych o tę kwotę, co podświadomie konsument może przyjąć za pewne. Opłaty pobierane przez kredytodawców mają bowiem charakter stały, niezależnie od źródła złożenia wniosku kredytowego, a wynagrodzenie pośrednika ma pokryć koszty jego funkcjonowania, których nie poniesie sam kredytodawca z uwagi na to, iż niemal cała obsługa administracyjna została wykonana przez pośrednika kredytu hipotecznego.	
118.	Art. 11	Związek Firm Doradztwa Finansowego	b. Związek postuluje także zmianę terminu doręczenia konsumentowi formularza informacyjnego. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 3 Dyrektywy, formularz ten powinien zostać doręczony najpóźniej wraz z wiążącą ofertą kredytodawcy dla konsumenta. Co do zasady pośrednik kredytowy nie jest upoważniony do zawierania umów w imieniu i na rzecz kredytodawców, a jego rola ogranicza się do ogółu czynności faktycznych związanych z przedstawieniem oferty handlowej i wypełnieniem wniosku. Dopiero po analizie wniosku oraz innych dołączonych dokumentów przez kredytodawcę, kredytodawca ten może zdecydować czy jest skłonny udzielić danemu konsumentowi kredytu i na jakich warunkach. W opinii Związku dopiero wydanie pozytywnej decyzji kredytowej, określającej najważniejsze parametry udzielanego kredytu, może stanowić wiążącą ofertę kredytową. Dopiero bowiem na etapie sporządzenia przez bank decyzji kredytowej i po dokonaniu analizy zdolności kredytowej konsumenta w trybie art. 70 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 128 z późn. zm.) znane będą wymagane dane do ustalenia i obliczenia najważniejszych parametrów kredytu, a tym samym do poprawnego wypełnienia formularza informacyjnego. W decyzji kredytowej będą zawarte również wszelkie ewentualne dodatkowe warunki zawarcia umowy kredytowej i uruchomienia środków przyznanych w ramach kredytu, a przedstawianie ogólnych założeń kredytu u danego kredytodawcy oraz wstępne przedstawienie najważniejszych parametrów przyszłej umowy kredytowej i pomoc w wypełnieniu	Uwaga częściowo uwzględniona Wyda się, że wątpliwości w świetle modyfikacji projektu są nieaktualne.

			wniosku kredytowego stanowi jedynie zaproszenie do zawarcia umowy w rozumieniu art. 71 KC. W razie odmiennego ukształtowania tej normy prawnej, powstaną problemy z prawidłowym wypełnieniem formularza informacyjnego, gdyż bez dokładnej weryfikacji zdolności kredytowej przez bank (lub innego kredytodawcę) i informacji o ewentualnych dodatkowych warunkach przyznania kredytu, w tym wykupienia niezbędnych ubezpieczeń, dodatkowych usług finansowych lub ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń kredytu i o wysokości marży odsetkowej kredytodawcy, pośrednik nie będzie w stanie wyliczyć wszystkich parametrów przyszłej umowy kredytowej i wpisać ich w odpowiednie pola formularza. Dodatkowo należy podkreślić, iż art. 14 ust. 3 Projektowanej ustawy dotyczy sytuacji, gdy formularz informacyjny nie został przekazany przed uzyskaniem decyzji kredytowej – tyle że nieotrzymanie tego formularza na wcześniejszym etapie nie jest możliwe w świetle Ustawy, stanowiłoby bowiem naruszenie art. 11 ust. 2. Związek postuluje ujednolicenie, a w zasadzie precyzyjne ustalenie terminu przekazania formularza informacyjnego i zdecydowanie opowiada się za tym, aby formularz ten był przekazywany wraz z decyzją kredytową. Po pierwsze rozwiązanie to czyni zadość wymogom Dyrektywy, po drugie formularz zostanie przedłożony wraz z wiążącą ofertą kredytową, opartą już na zindywidualizowanych parametrach, przez co będzie bardziej precyzyjny i będzie mniejsze ryzyko podania w nim niepełnej lub wręcz błędnej informacji dla konsumenta. Z drugiej strony na etapie przekazania decyzji kredytowej klient nie jest zobowiązany do zawarcia umowy kredytowej i może zrezygnować z transakcji jeżeli uzna daną ofertę za niewłaściwą. Wydaje się, iż ten moment (przekazanie formularza informacyjnego wraz z decyzją kredytową) jest najbardziej optymalnym rozwiązaniem.	
119.	Art. 11	Związek Firm Doradztwa Finansowego	c. Związek postuluje, aby pośrednik miał zagwarantowane prawo do uzyskania od kredytodawców informacji niezbędnych do poprawnego przygotowania formularza informacyjnego. W obecnym kształcie Ustawy obowiązek sporządzenia i przedstawienia formularza ciąży poza kredytodawcą także na pośredniku kredytu	Uwaga nieuwzględniona Proponowane regulacje odpowiadają implementowanej dyrektywie. Nie wydaje się zasadnym regulowanie na poziomie ustawy, które powinny być rozwiązane w trybie relacji między

			hipotecznego i agencie, podmioty te także odpowiadają za treść tego formularza. Jednakże, aby poprawnie wypełnić wszystkie pola, niezbędne są konkretne dane dotyczące konkretnej umowy przygotowanej na okoliczność sfinansowania nabycia konkretnej nieruchomości w określonych warunkach. Formularz ma bowiem charakter ściśle zindywidualizowany i bez danych od kredytodawcy pośrednik kredytowy nie ma możliwości poprawnego wypełnienia formularza. Kredytodawca ma bowiem najszerszy zakres niezbędnych informacji do wypełnienia wniosku. Po jego stronie jest również najmniejsze ryzyko popełnienia błędu w wypełnieniu formularza. W chwili obecnej na pośrednika kredytowego jest nałożony bardzo poważny i odpowiedzialny obowiązek administracyjny przy braku jakichkolwiek narzędzi do jego prawidłowego zrealizowania. Stan taki wynika również z treści Dyrektywy, niemniej jednak wydaje się zasadne i możliwe skorygowanie zaistniałego problemu na gruncie ustawy implementującej Dyrektywę. Zdaniem Związku, pomimo, iż istnieje obowiązek wręczenia konsumentowi nowego formularza w przypadku gdyby informacje zawarte w poprzednim różniły się od treści wiążącej oferty, znacznie lepszym rozwiązaniem jest umożliwienie przygotowania od razu jak najbardziej poprawnej wersji formularza niż następcze korygowanie powstałych nieścisłości, co może prowadzić do dezinformacji konsumenta oraz niepotrzebnego zwielenienia liczby formularzy i innych dokumentów. Oczywiście kwestie współpracy kredytodawcy z pośrednikiem kredytu hipotecznego w zakresie trybu obiegu dokumentów i informacji regulują poszczególne umowy agencyjne, niemniej jednak podstawa ustawowa do żądania udzielenia niezbędnych informacji byłaby przydatna i wskazana.	kredytodawcą a pośrednikiem kredytu hipotecznego.
120.	Art. 11	ZBP	Art. 11. ust. 1 - przekazanie formularza informacyjnego zindywidualizowanego będzie możliwe jedynie po decyzji kredytowej, co w praktyce czyni ten przepis niemożliwym do poprawnego zrealizowania - wydaje się konieczna modyfikacja przepisu. Art. 11. ust. 3 – przepis ten wzbudził wątpliwości interpretacyjne: - z	Uwaga uwzględniona W związku z uwagą zaproponowano dookreślenie, że formularz informacyjny kredytu hipotecznego jest przekazywany nie później niż z przekazaniem decyzji kredytowej.

		literalnego jego brzmienia wynika, że formularz ma być przekazany dla przypadków „zgodnych z art. 27” – nie wiadomo, co w przypadku, kiedy nie są świadczone usługi doradztwa, i czy wtedy nie ma wymogu przekazywania formularza. W rezultacie wydaje się konieczna modyfikacja przepisu. W przypadku, gdy marża kredytu i prowizja jest zależna od standingu klienta, to nie jest możliwe podanie zindywidualizowanych informacji, co czyni ten przepis trudnym do realizacji i w konsekwencji wydaje się, że wymaga modyfikacji. Przepis art. 11 ust. 3 odwołuje się do art. 27 i informacji wymaganych do uzyskania w przypadku świadczenia usług doradczych na rzecz konsumenta; takie brzmienie przepisu mogłoby powodować, że w każdym przypadku przed wydaniem ESIS kredytodawca, pośrednik lub agent byłby zobowiązany do badania sytuacji konsumenta tak, jakby świadczył usługi doradcze; przepis art. 14 ust. 1 lit. a dyrektywy hipotecznej nie odwołuje się do badania sytuacji konsumenta jak przy świadczeniu usług doradczych (art. 22), lecz do ogólnego art. 20 – „Ujawnianie i weryfikacja informacji o konsumentach”; Proponowane brzmienie przepisu: „Formularz informacyjny dotyczący kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 2, jest przekazywany konsumentowi niezwłocznie po uzyskaniu od konsumenta informacji dotyczących warunków preferowanego przez konsumenta kredytu hipotecznego i jego sytuacji finansowej.”; Ewentualnie postuluje się przeformułowanie treści na "Formularz informacyjny dotyczący kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 2, jest przekazywany konsumentowi niezwłocznie po otrzymaniu od konsumenta wymaganych informacji o jego potrzebach, sytuacji finansowej i preferencjach zgodnie z art. 27 oraz po wydaniu decyzji w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego oraz po wydaniu decyzji o kredyt hipoteczny." Można dopuścić wydanie formularza po raz kolejny po decyzji, o ile decyzja zmienia warunki zawarte we wcześniejszym formularzu ESIS. Żeby przekazać formularz kredytodawca musi znać warunki	
--	--	---	--

			cenowe, inaczej Bank musi przekazywać go dwukrotnie. Art. 11. ust. 4 - w doktrynie trwają spory, co ma oznaczać „ważność formularza”, proponujemy by o tą kwestię doprecyzować przepis (trzeba wziąć pod uwagę, że dane z formularza nie stanowią oferty i przyrzeczenia zawarcia umowy na podanych warunkach cenowych). Dodatkowo kredyty oparte są o stopy procentowe będące w relacji do stóp procentowych ustalanych przez RPP. Jeśli w trakcie tych 14 dni RPP zmieni stopy, to jak bank ma zapewnić ważność formularza przez 14 dni? Z tego zapisu wynika, iż może wydać decyzję na warunkach innych niż zawartych w formularzu informacyjnym wydanym na wcześniejszym etapie procesu wnioskowania o kredyt (przed złożeniem wniosku o kredyt).	
121.	Art. 11 ust. 4	KPF	Art. 11 ust. 4 projektu ustawy określa termin ważności formularza informacyjnego na co najmniej 14 dni. Wątpliwości natury praktycznej budzi to, jak pośrednik kredytowy ma zagwarantować jego ważność, np. w przypadku gdy po jego przekazaniu konsumentowi bank zmienia ofertę. Należałoby wówczas wydać kolejny formularz informacyjny, ale powstaje pytanie, co z ważnością wcześniej wręzonego.	Uwaga nieuwzględniona Proponowany przepis wydaje się zapewniać konsumentowi prawo do adekwatnej informacji
122.	Art. 11 ust. 4	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 11 ust. 4 - czy termin ważności formularza informacyjnego równy 14 dni oznacza, że bank będzie musiał przyjąć wniosek o kredyt klienta na warunkach opisanych w formularzu, nawet w przypadku gdy, np. dana oferta cenowa przestała już obowiązywać? Z art. 14 ust. 3 wynika z kolei, że bank może wydać decyzję na warunkach innych niż zawartych w formularzu informacyjnym wydanym na wcześniejszym etapie procesu wnioskowania o kredyt (przed złożeniem wniosku o kredyt). Postulujemy: (i) Wykreślenie 14-dniowego terminu ważności Formularza – z dyrektywy MCD ten obowiązek nie wynika – to decyzja kredyt. ma być wiążąca, a nie Formularz. (ii) Jeśli ustawodawca zadecyduje o pozostawieniu terminu ważności Formularza – prosimy o wyłączenie spod jego terminu ważności „warunków cenowych, w szczególności: stopy	Uwaga nieuwzględniona Jak wyżej

			oprocentowania kredytu „ (tak jak to przewidziano w poprzedniej wersji projektu). Por. też uwaga do art. 14 ust.3.	
123.	art. 11 ust. 3; 13 ust. 1; 14 ust. 2; 15; 24 ust. 1; 24ust. 2; 43 ust. 2; 61; 62 ust. 3; 63; 69 ust. 2; 71 ust. 4 i art. 76 projektu ustawy oraz w projekcie rozdziału 1a; art. 6f; 6g u.k.k	KPF	W przepisach: art. 11 ust. 3; 13 ust. 1; 14 ust. 2; 15; 24 ust. 1; 24ust. 2; 43 ust. 2; 61; 62 ust. 3; 63; 69 ust. 2; 71 ust. 4 i art. 76 projektu ustawy oraz w projekcie rozdziału 1a; art. 6f; 6g u.k.k. proponuje się wykonanie pewnych obowiązków w terminie „niezwłocznym”. Termin „niezwłocznie” jest terminem nieostрым, niedookreślonym, przez co może powodować liczne wątpliwości natury prawnej. KPF postuluje rozważenie przyjęcia bardziej precyzyjnych terminów, np. określających maksymalny termin wykonania poszczególnych obowiązków, z uwzględnieniem czasu niezbędnego do ich wypełnienia.	Uwaga uwzględniona
124.	Art. 13 ust. 2	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 13 ust. 2 - czy intencją jest, aby sekcje 3-6 formularza konsumenckiego zostały w całości odczytane w trakcie rozmowy telefonicznej? Proponujemy dodanie zdania: „Obowiązek ten nie dotyczy przypadku, gdy Formularz Informacyjny został przekazany konsumentowi na trwałym nośniku”.	Uwaga uwzględniona Uwaga uwzględniona poprzez wykreślenie art. 13 ust. 2
125.	Art. 13	Fundacja Krzewienia Edukacji Finansowej	Po zapoznaniu się z projektem ww. ustawy wskazać należy co następuje: Zdaniem Stowarzyszenia brak wyznaczenia konkretnego terminu w art. 13 ust. 1 projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, co do przekazania formularza informacyjnego w przypadku zawarcia umowy na odległość może skutkować znacznym pokrzywdzeniem kredytobiorcy, korzystającego z takiej formy zawarcia umowy. Użyte sformułowanie, że: „kredytodawca przekazuje niezwłocznie informacje niezbędne do porównania kredytów hipotecznych dostępnych na rynku po zawarciu umowy o kredyt hipoteczny", może doprowadzić do sytuacji, w której kredytobiorca powyższe informacje o bardziej korzystnych ofertach po upływie 14 dni od zawarcia umowy, czyli po upływie terminu odstąpienia. Wówczas, będzie zmuszony do spłaty kredytu, który został przyznany na mniej	Uwaga w świetle modyfikacji projektu nieaktualna Przyjęte ostatecznie rozwiązania, w uzgodnieniu z Ministerstwem Spraw Zagranicznych, mają na celu prawidłową implementację dyrektywy w zakresie stworzenia konsumentowi możliwości porównania w jednakowym czasie ofert wiążących przedstawionych przez różnych kredytodawców. Na wyraźne życzenie konsumenta decyzja kredytowa może być przekazana konsumentowi w terminie innym niż przewidziany projektem.

			preferencyjnych warunkach. Ponadto kredytobiorca zawierający umowę na odległość nie może powołać się na sankcyjny art. 42 ust. 2, projektu ustawy, który mówi o 14 dniowym terminie odstąpienia od umowy od dnia doręczenia wszystkich elementów wymienionych w art. 29 projektu ustawy (zawierającego niezbędne elementy umowy kredytu hipotecznego), ponieważ przedmiotowy formularz nie znajduje się wśród tych wymogów.	
126.	Art. 14 ust. 1 i 2	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 14 ust. 1 i 2 – należy wprost wpisać że jest to wniosek kredytowy, a nie jakiś kolejny wniosek o zawarcie kredytu Art. 14 ust. 2 – niezwłocznie po dokonaniu oceny zdolności kredytowej możliwe jest wydanie wyłącznie decyzji finansowej, natomiast pełna decyzja kredytowa obejmuje zarówno ocenę zdolności kredytowej, jak i ocenę nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie kredytu. Przepis sugeruje, że informację w sprawie udzielenia kredytu kredytodawca podaje nie biorąc pod uwagę konieczności oceny innych kwestii związanych z przyznaniem kredytu. Prosimy o zmianę zapisu „Kredytodawca (...) jest obowiązany przekazać konsumentowi decyzję w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego (decyzja kredytowa), na trwałym nośniku, niezwłocznie po jej podjęciu przez kredytodawcę”.	Uwaga w świetle modyfikacji projektu nieaktualna Przyjęte ostatecznie rozwiązania, w uzgodnieniu z Ministerstwem Spraw Zagranicznych, mają na celu prawidłową implementację dyrektywy w zakresie stworzenia konsumentowi możliwości porównania w jednakowym czasie ofert wiążących przedstawionych przez różnych kredytodawców. Na wyraźne życzenie konsumenta decyzja kredytowa może być przekazana konsumentowi w terminie innym niż przewidziany projektem.
127.	Art. 14 ust. 3	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 14 pkt. 3 –nie ma zapisu analogicznego jak w poprzednim projekcie ustawy, że daną która może ulec zmianie jest oprocentowanie oparte na stawce referencyjnej lub stopie referencyjnej. Dane dot. wysokości oprocentowania będą inne w decyzji kredytowej i formularzu informacyjnym bo będą oparte na stawce referencyjnej/ stopie referencyjnej z dnia wydania decyzji i wystawienia formularza i inne będą na dzień zawarcia umowy, bo oprocentowanie podane w umowie będzie oparte na stawce referencyjnej/ stopie referencyjnej obowiązującej w dniu zawarcia umowy. Poprzedni projekt ustawy regulował tą różnicę w art. 12	Uwaga uwzględniona

			kredytodawca miał przedstawiać nowy formularz informacyjny w sytuacji, gdy oferta wiążąca różniła się od informacji przekazanych na formularzu „chyba że różnice dotyczą stopy oprocentowania kredytu lub innych kosztów określonych na podstawie sprzedaży obligacji lub innych długoterminowych instrumentów finansowych”.	
			Prosimy o przywrócenie tego zapisu.	
128.	Art. 14 ust. 4	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 14 ust. 4 - proponujemy uzupełnienie brzmienia, że przed upływem 14 dni zawarcie umowy jest możliwe na wniosek klienta. Ustawa wprost powinna przewidywać możliwość skrócenia 14 dniowego terminu na wniosek konsumenta	Przepis został zmodyfikowany i wydaje się nieaktualna.
129.	Art. 14 ust. 6	KPF	Art. 14 ust. 6 dyrektywy stanowi, że Państwa członkowskie mogą przewidzieć, że konsumenci nie mogą przyjąć oferty przez okres nieprzekraczający pierwszych 10 dni okresu przeznaczonego na zastanowienie. W projekcie ustawy proponuje się termin aż 14 dni, co wydaje się być niekorzystne także dla samych konsumentów, którzy mogą być zainteresowani zawarciem umowy wcześniej. KPF postuluje, by umożliwić stronom zawarcie umowy o kredyt hipoteczny przed upływem wskazanego okresu na wniosek konsumenta. Konsument jest dysponentem swoich praw i jeśli – z uwagi na różne uwarunkowania, także np. umowę z deweloperem – żąda zawarcia umowy przed upływem 14 dni, kredytodawca (pośrednik kredytowy) winien mu to umożliwić.	Uwaga nieuwzględniona
130.	Art. 14	ZBP	Art. 14 ust. 1 i 2 – brak spójności z art. 11. ust 3 – stwarza wrażenie, że chodzi o dwa wnioski; należy wprost wpisać, że jest to wniosek kredytowy, nie zaś kolejny wniosek o zawarcie kredytu. Art. 14. ust. 2 – zwracamy uwagę, iż czym innym jest „decyzja w sprawie udzielenia kredytu”, a czym innym „decyzja kredytowa”. W Projekcie występuje brak konsekwencji użycia tych określeń - sugerujemy ujednolicenie na poziomie ustawy. Zdaniem banków, niezwłocznie po dokonaniu oceny zdolności kredytowej możliwe jest wydanie wyłącznie decyzji finansowej, natomiast pełna decyzja kredytowa obejmuje zarówno ocenę zdolności kredytowej (czyli zgodnie z określeniem wskazanym w	Uwaga nieuwzględniona

			art.4 pkt 17 projektu ustawy – ocenę zdolności konsumenta do spłaty zaciągniętego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, w terminach określonych w umowie o kredyt hipoteczny), jaki i ocenę nieruchomości, mającej stanowić przedmiot kredytowania / zabezpieczenia. Art. 14 ust. 3 – nie ma wskazanego terminu ważności formularza, nie ma zapisu analogicznego jak w poprzednim projekcie ustawy, że daną, która może ulec zmianie jest oprocentowanie oparte na stawce referencyjnej lub stopie referencyjnej. Dane dot. wysokości oprocentowania będą inne w decyzji kredytowej i formularzu informacyjnym bo będą oparte na stawce referencyjnej/ stopie referencyjnej z dnia wydania decyzji i wystawienia formularza i inne będą na dzień zawarcia umowy, bo oprocentowanie podane w umowie będzie oparte na stawce referencyjnej/ stopie referencyjnej obowiązującej w dniu zawarcia umowy. Poprzedni projekt ustawy regulował tą różnicę w art. 12 kredytodawca miał przedstawiać nowy formularz informacyjny w sytuacji, gdy oferta wiążąca różniła się od informacji przekazanych na formularzu „chyba że różnice dotyczą stopy oprocentowania kredytu lub innych kosztów określonych na podstawie sprzedaży obligacji lub innych długoterminowych instrumentów finansowych”. Art. 14. ust. 4 – zapis sugeruje, że takie żądanie nie może wyjść ze strony Banku, natomiast, takie żądanie/prośba może wyjść od strony klienta. Powstaje pytanie: w jaki sposób bank ma dokumentować prośbę klienta wcześniejszego zawarcia umowy o kredyt hipoteczny? Czy „nie mogą żądać” oznacza, że na życzenie Klienta „mogą zawrzeć” ta umowę? Proponujemy uzupełnienie brzmienia tego przepisu o wskazanie, że przed upływem 14 dni zawarcie umowy jest możliwe na wniosek klienta. Zgodnie z treścią dyrektywy „konsument może przyjąć ofertę w dowolnym momencie w okresie przeznaczonym na zastanowienie”.	
--	--	--	--	--

131.	Art. 14	KNF	Uwaga do Art. 14 (dotyczy zawarcia umowy kredytu) Należy zmodyfikować treść art. 14 ust. 4 w zakresie zakazu żądania zawarcia umowy przed upływem określonego terminu. Aktualne brzmienie tego przepisu może sugerować, iż po upływie tego terminu (14 dni) podmioty te mogą żądać zawarcia umowy. Zgodnie z cywilnoprawną zasadą swobody umów, nie jest dopuszczalne zmuszanie jednej strony przez drugą do zawarcia umowy bez istnienia stosownej podstawy prawnej – ustawowej lub umownej (umowa przedwstępna).	Uwaga uwzględniona
132.	Art. 15	KPF	Wskazujemy, iż projektowany art. 15 jest dalece nieprecyzyjny. Nie wskazujemy on bowiem, kto jest zobowiązany do zwrotu konsumentowi uiszczonych opłat. W przypadku jeśli konsument poniósł opłatę, np. na rzecz rzeczoznawcy majątkowego, to powstaje pytanie – kto ma być zobowiązany do jej zwrotu, jeżeli okaże się, że umowa kredytowa nie może zostać zawarta z przyczyn obiektywnych.	Uwaga nieuwzględniona Przepis jest analogiczny do art. 28a ustawy o kredycie konsumenckim. Przepis ma na celu przeciwdziałanie nieuczciwym praktykom pobierania opłat od konsumenta bez intencji zawarcia umowy. Proponuje się zostawić obecne brzmienie do dalszych prac w trakcie Komisji Prawniczej.
133.	Art. 15	NBP	Odnosząc się do art. 15 in fine projektu, w którym proponuje się określić obowiązek niezwłocznego zwrotu opłat i innych kosztów uiszczonych przez konsumenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, należy podnieść wątpliwość co do skutków prawnych. Mianowicie, czy intencją projektodawcy jest, aby w takiej sytuacji umowa została uznana za niezawartą, czy przedmiotowy zwrot opłat i innych kosztów ma stanowić wyłącznie niejako rekompensatę za opóźnienie bądź zwłokę, a więc swoistą ustawową karę umowną. W konsekwencji mogą powstać również wątpliwości, na jakiej podstawie prawnej oraz w jakim zakresie konsument będzie mógł dochodzić naprawienia ewentualnej szkody.	Uwaga nieuwzględniona (wyjaśniona) Zgodnie z przyjętymi ustaleniami ewentualną modyfikację brzmienia przepisu zostawiono do dalszych prac Komisji Prawniczej, gdzie też uwaga nie została podnoszona.

134.	Art. 15	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 15 – postulujemy doprecyzowanie, że zwrot dotyczy wyłącznie opłat i kosztów uiszczonych przez konsumenta na rzecz Banku (przepis dopuszcza zwrot kosztów, które klient poniósł w związku ze zleceniem sporządzenia np. operatu na rynku – czy składając ten operat w 3 bankach może dochodzić zwrotu tej kwoty od wszystkich instytucji?) Ta regulacja nie powinna dotyczyć takich kosztów jak: koszt wydania odpisu z KW, koszt wydania odpisu z rejestru gruntów, koszt wykonania operatu szacunkowego, koszt złożenia wniosku o wpis hipoteki - tych kosztów Kredytodawca nie może zwracać. W przepisie należy wskazać, że chodzi o koszty kredytodawcy (opłata za rozpatrzenie wniosku, prowizja za udzielenie kredytu). Co w sytuacji, gdy umowa/ wypłata środków kredytu nie doszła do skutku z winy klienta? Jeśli klient np. zrezygnuje z zakupu nieruchomości przed wypłatą środków, a po podpisaniu umowy - koszty nie powinny być zwracane (poza przypadkiem odstąpienia od umowy w określonym terminie i jeśli zostało to spowodowane winą Banku).	Uwaga nieuwzględniona Przepis jest analogiczny do art. 28a ustawy o kredycie konsumenckim. Przepis ma na celu przeciwdziałanie nieuczciwym praktykom pobierania opłat od konsumenta bez intencji zawarcia umowy. Proponuje się zostawić obecne brzmienie do dalszych prac w trakcie Komisji Prawniczej.
135.	Art. 15	ZBP	Art. 15. – umowa niez warta, a niewypłacona to dwa różne przypadki i tak powinny być traktowane. W przypadku niez wartej umowy można domniemywać, że klient nie spełnił warunków do jej zawarcia lub wybrał inną lepszą ofertę. Jednakże jeżeli doszło do zawarcia umowy, to klienta świadomie dokonał wyboru oferty (miał min. 14 dni na dokładną jej analizę). Należy przy tym uwzględnić również fakt, iż proces analizy i udzielenia kredytu hipotecznego jest procesem długoterminowym, angażującym wielu pracowników kredytodawcy. Proponuje się zmianę brzmienia zapisu tego artykułu "Opłaty i inne koszty uiszczone przez konsumenta na rzecz kredytodawcy"	Uwaga nieuwzględniona Przepis jest analogiczny do art. 28a ustawy o kredycie konsumenckim. Przepis ma na celu przeciwdziałanie nieuczciwym praktykom pobierania opłat od konsumenta bez intencji zawarcia umowy. Proponuje się zostawić obecne brzmienie do dalszych prac w trakcie Komisji Prawniczej.

			pośrednika kredytowego lub agenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny podlegają niezwłocznie zwrotowi, w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny nie została zawarta lub kwota kredytu hipotecznego nie została wypłacona przez kredytodawcę w terminie wskazanym w umowie z winy leżącej po stronie kredytodawcy." Zdaniem ZBP obecna treść jest zbyt ogólna, nie wiadomo, jakie opłaty i koszty przepis obejmuje. Czy chodzi o wszystkie opłaty i koszty związane z udzieleniem kredytu, nawet jeśli ponoszone są na rzecz podmiotów współpracujących z Bankiem np. w zakresie dokonywania wyceny nieruchomości. Termin „inne koszty” jest więc niejasny. Należy doprecyzować, iż nie dotyczy to kosztów prowizji i innych kosztów poniesionych przez klienta, jak: koszt wydania odpisu z KW, koszt wydania odpisu z rejestru gruntów, koszt wykonania operatu szacunkowego, koszt złożenia wniosku o wpis hipoteki. Powinno być wskazane, że chodzi o koszty opłaty za rozpatrzenie wniosku, prowizji za udzielenie kredytu, czyli koszty kredytodawcy. Ponadto kredytodawca nie odpowiada za koszty pobrane przez pośrednika kredytowego.	
136.	Art. 16	BCC	art. 16 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu: „1a. Dopuszcza się aby nabycie przez bank hipoteczny listów zastawnych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, było finansowane z przysługujących bankowi hipotecznemu wierzytelności pieniężnych, powstałych w związku z udzieleniem kredytów zabezpieczonych hipoteką lub nabyciem takich wierzytelności przez bank hipoteczny”. Uzasadnienie: W obecnym stanie prawnym bank hipoteczny może nabywać wyemitowane przez siebie listy zastawne wyłącznie w enumeratywnie określonych przypadkach, na zasadach określonych w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych, w tym przede wszystkim w art. 16 ust.1 pkt 2) ustawy.	Uwaga nieuwzględniona Uwaga poza zakresem dyrektywy – do ewentualnych prac w odrębnym trybie legislacyjnym.

			Zgodnie z dyspozycją ww. przepisu, nabycie - przez bank hipoteczny - wyemitowanego przez ten bank listu zastawnego jest dopuszczalne wyłącznie w dwóch przypadkach, tj.: - w celu zdeponowania listu zastawnego pod nadzorem powiernika, o ile jest to związane z wypełnieniem przez bank hipoteczny wymogu, o którym mowa w art. 18 ustawy lub - w celu umorzenia listu zastawnego. Obie ze wskazanych powyżej możliwości w zakresie nabywania przez bank hipoteczny własnych listów zastawnych są konsekwencją przyznania bankowi hipotecznemu uprawnień o szczególnym charakterze, które to uprawnienia podlegają ograniczeniu w postaci wprowadzenia wymogu finansowania operacji nabycia listów zastawnych wyłącznie z „wolnych środków pieniężnych banku hipotecznego”, o których mowa w art. 16 ust. 1 ustawy. W konsekwencji tak ukształtowanego zakresu obowiązywania ww. art. 16 ust.1 ustawy może pojawić się wątpliwość co do tego czy na gruncie obowiązującego stanu prawnego bank hipoteczny może finansować nabycie własnych listów hipotecznych w inny sposób np. w trybie kompensaty ceny nabycia listu zastawnego z wierzytelnością przysługującą bankowi hipotecznemu w stosunku do kredytobiorcy, z tytułu udzielenia kredytu lub nabycia takiej wierzytelności przez bank hipoteczny, a zatem bez potrzeby bezpośredniego angażowania wolnych środków pieniężnych. Wydaje się, iż skoro bank hipoteczny może angażować wyłącznie wolne środki pieniężne w rozumieniu art. 16 ust.1 ustawy dla potrzeb związanych z finansowaniem procesu nabycia własnych listów zastawnych, to tym bardziej może - w celu rozliczenia takiej transakcji – dokonać zapłaty ceny nabycia w formie kompensaty, dokonując w praktyce potrącenia ceny sprzedaży z wierzytelnością przysługującą w stosunku do kredytobiorcy – zbywcy listu zastawnego, w wykonaniu zawartej ze zbywcą umowy, gdyż w praktyce oznaczałoby to brak konieczności angażowania wolnych środków pieniężnych, co z punktu widzenia banku hipotecznego wydaje się rozwiązaniem znacznie korzystniejszym. Tym niemniej, w celu uniknięcia wątpliwości w przedmiotowym	
--	--	--	---	--

			zakresie rekomenduje się rozważenie wprowadzenia zmian w przepisach ustawy, które pozwolą ograniczyć, a w zasadzie wyeliminować ryzyko prawne ewentualnego zakwestionowania praktyki polegającej na rozliczeniu transakcji w trybie kompensacyjnym, poprzez potrącenie należności wynikającej z ceny zakupu z wierzytelnością przysługującą bankowi hipotecznemu w stosunku do zbywcy listu zastawnego. Z uwagi na aktualne brzmienie i charakter art. 16 ustawy proponuje się, aby nowelizacja obowiązujących przepisów prawa została dokonana poprzez wprowadzenie – bezpośrednio w treści art. 16 – dodatkowego ustępu 1a w brzmieniu jak wyżej.	
137.	Art. 16	KNF	Uwaga do Art. 16 (dotyczy zasad dobrych praktyk) W art. 16 ust. 1 należy słowo „opracowania” zastąpić słowem „przyjęcia”.	Uwaga uwzględniona
138.	Art. 16	KPF	W ocenie KPF, wynagradzanie pośredników kredytu hipotecznego przez kredytodawców oraz wynagradzanie personelu i agentów, nie powinno być różnicowane w zależności od produktu, lecz powinno być wyrównane i niezależne od rodzaju oferty dla klienta. W szczególności zakazane powinno być łączenie wynagrodzenia od udzielonego kredytu z wynagrodzeniem ze sprzedaży ubezpieczenia kredytu. Obecną, częstą praktyką jest uzależnianie przez kredytodawców wynagrodzenia wypłacanego pośrednikom od prowizji płaconej przez klienta oraz od dodatkowych ubezpieczeń dołączanych do kredytu. Taka praktyka może skłaniać pośredników do oferowania klientom produktów nie tych, które są dla nich najkorzystniejsze, lecz tych, które owocują wyższym wynagrodzeniem pośrednika, a w świetle art. 12 dyrektywy MCD może być uznana za zakazaną sprzedaż wiążaną.	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje dotyczące wynagrodzenia odpowiadają implementowanej dyrektywie. Podnoszone kwestie mogą być przedmiotem odrębnych prac.

139.	art. 16 ust. 3	Związek Firm Doradztwa Finansowego	Związek postuluje, aby wspomniany przepis zmienić poprzez dopisanie słowa wyłącznie przed sformułowaniem „od osiągnięcia określonych celów w zakresie sprzedaży”. Rynek pośrednictwa kredytów hipotecznych i w ogóle pośrednictwa finansowego jest oparty o wyniki sprzedażowe, a wynagrodzenia mają charakter prowizyjny. Całkowita zmiana modelu wynagradzania pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów nie jest możliwa, istnieje natomiast możliwość takiego ukształtowania modelu wynagradzania, aby personel pośrednika oraz agenci kierowali się najlepszym interesem konsumenta, czyli realizowali cel wyrażony w Dyrektywie. Niemniej jednak, w celu motywacji personelu oraz agentów, pewna forma uzależnienia przynajmniej części wynagrodzenia od poziomu i jakości wykonywanej pracy (w tym oczywiście wyników sprzedaży) jest nieodzowna. Warto podkreślić, iż art. 7 ust. 3 Dyrektywy wspomina o zagwarantowaniu przez państwa członkowskie, aby wynagrodzenie personelu nie było uzależnione od liczby lub odsetka zaakceptowanych wniosków, a nie wyników sprzedaży w ogóle. Istnieje zatem możliwość aby definitywnie nie zabraniać modelowania części wynagrodzenia wynikami sprzedażowymi.	Uwaga nieuwzględniona Uwzględnienie uwagi mogłoby prowadzić do niezgodności z dyrektywą (art. 7 ust. 4 dyrektywy).
140.	Art. 16 ust. 3	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 16 ust. 3 - wymaga doprecyzowania, czy oznacza to że żaden element wynagrodzenia (w tym premia motywacyjna) nie może być powiązana z wynikiem sprzedażowym – takie podejście wydaje się zbyt daleko idące, zwłaszcza w odniesieniu do pracowników kredytodawcy, którzy sprzedają kredyty tylko jednej instytucji. Nie jest też jasne czy są to cele sprzedażowe kredytodawcy czy indywidualne pracownika.	Uwaga nieuwzględniona Uwzględnienie uwagi mogłoby prowadzić do niezgodności z dyrektywą (art. 7 ust. 4 dyrektywy).
141.	Art. 16 ust. 3	KPF	Proponujemy doprecyzować wskazany przepis poprzez dookreślenie, że struktura wynagrodzenia, o której w nim mowa dotyczy personelu świadczącego usługi doradcze. Takie ujęcie pozwoli w firmie pośrednika kredytu hipotecznego wydzielić personel świadczący usługi doradcze lub pion czy zespół doradztwa, odrębny od personelu czy pionu czy zespołu pośrednictwa i ustalić odmienne / odrębne struktury wynagrodzeń. Wskazany przepis powinien zatem otrzymać brzmienie:	Uwaga nieuwzględniona Uwzględnienie uwagi mogłoby prowadzić do niezgodności z dyrektywą (art. 7 ust. 4 dyrektywy).

			„Kredytodawcy, pośrednicy kredytu hipotecznego lub agenci, którzy świadczą usługi doradcze zapewniają, aby struktura wynagrodzenia personelu świadczącego usługi doradcze umożliwiała działanie w najlepszym interesie konsumenta, w tym nie była uzależniona od osiągnięcia określonych celów w zakresie sprzedaży.”.	
142.	Art. 16 ust. 3	Izba Gospodarcza Pośredników Finansowych	Doregulowanie kwestii wynagrodzenia pośredników powiązanych w sposób uwzględniający wykluczenie planów sprzedażowych jako elementu kalkulacji wynagrodzenia oraz wykluczenie możliwości zaliczania wynagrodzenia prowizyjnego jako zapłaty za inne czynności nieopłacane przez instytucji finansowe. W tym zakresie proponujemy doprecyzowanie art. 16 ust. 3 projektu ustawy w następujący sposób: „Kredytodawcy, pośrednicy kredytu hipotecznego lub agenci, którzy świadczą usługi doradcze zapewniają, aby struktura wynagrodzenia personelu, jak również samych pośredników kredytowych i agentów, umożliwiała działanie w najlepszym interesie konsumenta, w tym nie była uzależniona od osiągnięcia określonych celów w zakresie sprzedaży.” W analogiczny sposób doprecyzowania wymaga również art. 16 ust. 4 projektu ustawy: „Wynagrodzenie podstawowe oraz inne zmienne składniki wynagrodzenia personelu kredytodawców, jak również pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów wykonujących jakiegokolwiek czynności związane z oceną zdolności kredytowej konsumenta nie mogą być zależne od zaakceptowanych wniosków o udzielenie kredytu hipotecznego.”	Uwaga nieuwzględniona W obecnym brzmieniu przepis art. 16 ust. 3 i 4 projektu ustawy jest odzwierciedleniem przepisu art. 7 ust. 3 i 4 dyrektywy, który odnosi się wyłącznie do personelu kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta.
143.	Art. 16 ust. 6	Izba Gospodarcza Pośredników Finansowych	W art. 16 proponujemy dodanie kolejnego ustępu nr 6 o treści: „Wysokość wynagrodzenia prowizyjnego za sprzedaż kredytów hipotecznych nie może obejmować wynagrodzenia za realizację innych czynności na rzecz kredytodawcy.”	Uwaga nieuwzględniona Uwzględnienie uwagi wykraczałoby poza zakres dyrektywy.

144.	art. 17	Związek Firm Doradztwa Finansowego	a. Art. 17 Projektowanej ustawy nakłada na pośrednika kredytu hipotecznego oraz na agenta dodatkowe obowiązki informacyjne względem konsumentów. Informacje wymienione w tym przepisie powinny być przekazane „przed rozpoczęciem świadczenia usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego”. Niestety przepis ten jest bardzo nieprecyzyjny, ponieważ ciężko ustalić konkretny moment rozpoczęcia świadczenia takiej usługi. W jednym przypadku moment ten wyznaczy pojawienie się Klienta w lokalu pośrednika (a w zasadzie należałoby przyjąć iż dopiero po powzięciu przez pośrednika kredytu hipotecznego iż klient ten zamierza ubiegać się o kredyt hipoteczny, ponieważ klient może się pojawić w oddziale w celu skorzystania z innych usług), natomiast w niektórych przypadkach już na etapie kontaktu telefonicznego przez pracownika Call Center można mówić o rozpoczęciu czynności pośrednictwa finansowego. Związek postuluje, aby na gruncie Projektowanej ustawy doprecyzować ten przepis i przyjąć konkretny moment, w którym można mówić o rozpoczęciu świadczenia usługi (być może powinno nim być wstępne przedstawienie oferty choćby jednego kredytodawcy). W obecnym brzmieniu nie jest możliwe jednoznaczne ustalenie momentu powstania obowiązku informacyjnego, o którym mowa w tym przepisie. b. Ponadto Związek postuluje doprecyzowanie przepisu art. 17 ust. 3 Projektowanej ustawy. Przepis ten jest zgodny z Dyrektywą, niemniej jednak zdaniem Związku warto wskazać termin, w którym stosowna informacja ma zostać udzielona konsumentowi. Dodatkowo doprecyzować należy termin, w którym konsument może wnioskować o udzielenie takiej informacji – o ile zasadne jest przyznanie konsumentowi takiego prawa na etapie obsługi przez pośrednika kredytu hipotecznego, o tyle konieczność udzielenia odpowiedzi po upływie dłuższego czasu od zawarcia umowy kredytowej nie wnosi żadnej wartości dodanej po stronie Klienta, a dla pośrednika kredytowego będzie stanowiło obowiązek, z którego w miarę upływu czasu będzie coraz trudniej się wywiązać i uprawnienie to może to być stosowane instrumentalnie przez konsumentów. c. Dodatkowo Związek zwraca uwagę na fakt, iż wiele	Uwaga nieuwzględniona Projektowane przepisy implementowanej dyrektywie. odpowiadają
------	---------	---	--	---

			informacji do przekazania których pośrednik kredytu hipotecznego jest zobowiązany, pokrywa się. Pewne informacje, które zostały przekazane wcześniej muszą zostać przekazane ponownie na mocy art. 17 lub w formularzu informacyjnym. Związek zdaje sobie sprawę, iż odpowiednie przepisy stanowią kopię przepisów Dyrektywy, niemniej jednak w celu ograniczenia ilości zbędnych, dublujących się dokumentów, być może istnieje możliwość aby zwolnić pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów z obowiązku przekazania tych informacji, których konsument jest już w posiadaniu w wyniku realizacji uprzednich obowiązków informacyjnych. Art. 18 -Wskazany przepis Ustawy również budzi wątpliwości co do zakresu jego zastosowania. W ślad za przepisem art. 16 Dyrektywy nakłada obowiązek udzielenia stosownych wyjaśnień konsumentom odnośnie przekazanych uprzednio informacji, projektu umowy kredytowej oraz innych aspektów przyszłej transakcji. Obowiązek ten jest zrozumiały, niemniej jednak brakuje precyzyjnych sformułowań co do jego realizacji. Przede wszystkim nie wiadomo, czy te wyjaśnienia mają mieć charakter obowiązkowy i dotyczyć wszystkich zagadnień wskazanych w przepisie art. 18 czy może wystarczające jest udzielenie odpowiedzi na pytania konsumenta, które są z nimi związane. Nie została także przewidziana sytuacja, w której klient odmawia wysłuchania wyjaśnień i dąży do jak najszybszego sfinalizowania i podpisania umowy. Związek zakłada również, iż nie obowiązują żadne wymogi dowodowe co do udokumentowania faktu udzielenia stosownych wyjaśnień dotyczących umowy kredytowej.	
145.	Art. 17	Izba Gospodarcza Pośredników Finansowych	W art. 17 projektu ustawy wnosimy o wykreślenie pkt 6) i 7) oraz ust. 2 dotyczącego obowiązku przekazywania konsumentowi informacji o prowizjach, wynagrodzeniach i opłatach ponoszonych na rzecz pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta za świadczone usługi. Taka informacja stwarza po stronie konsumenta przekonanie, że w przypadku zawarcia umowy z pośrednikiem czy agentem kwota pobranych prowizji czy opłat będzie wyższa niż zawarcie umowy bezpośrednio u kredytodawcy, co nie jest zgodne z rzeczywistością.	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje implementowanej dyrektywie. odpowiadają

			W przypadku pozostawienia tego zapisu w mocy postulujemy o zobligowanie kredytodawcy do wskazania, że łączna kwota wynagrodzenia i opłat poniesionych przez konsumenta jest identyczna jak w przypadku zawarcia umowy o kredyt bezpośrednio u kredytodawcy - w szczególności miałyby to dotyczyć powiązanych pośredników kredytowych oraz agentów.	
146.	Art. 17 ust. 1 pkt 6	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 17 ust. 1 pkt 6) - nie jest jasne, czy chodzi o prowizje czy wynagrodzenie od konkretnego kredytodawcy czy od wszystkich, z którymi pośrednik współpracuje? Najpierw posłużono się liczbą mnogą pisząc o „prowizjach i wszelkich innych wynagrodzeniach”, a następnie pisze się o kredytodawcy lub innych podmiotach. Konieczne jest doprecyzowanie. Istnieją również wątpliwości interpretacyjne co do tego, jak wygląda „pośredni” związek wynagrodzenia i podpisania umowy kredytu hipotecznego ? Jak daleko związek taki ma sięgać?	Uwaga częściowo uwzględniona
147.	Art. 17	KNF	Uwaga do Art. 17 (dotyczy wynagradzania pośredników) Wątpliwości budzi treść art. 17 ust. 4. Wprawdzie stanowi on wdrożenie art. 15 ust. 3 Dyrektywy, niemniej jednak brzmienie tego przepisu wskazuje, iż pośrednik może być wynagradzany jednocześnie zarówno przez kredytobiorcę, jak i przez konsumenta. Recital 35 Dyrektywy przewiduje swobodę państw członkowskich w ograniczaniu niektórych praktyk w obszarze kształtowania wynagrodzeń pośredników (np. pobieranie opłat przez powiązanych pośredników kredytowych). Dopuszczenie proponowanej praktyki będzie tymczasem generować problemy wynikające z konfliktu interesów. Wynagrodzenie takie z istoty swej musi wynikać z uprzednio zawartej umowy z kredytodawcą. Z istoty relacji łączącej pośrednika z kontrahentem wynika, że winien on reprezentować interesy kontrahenta. Tymczasem interesy kontrahentów (tj. konsumenta i kredytodawców) są z zasady sprzeczne.	Uwaga uwzględniona Wprowadzony zakaz wypłaty. Przyjęte rozwiązanie nie pozostaje w sprzeczności z przepisami dyrektywy.

148.	Art. 17 ust. 1	ZBP	Art. 17 ust. 1 pkt 6 – wymóg ujawniania przez pośrednika informacji „bezpośrednio i pośrednio zależnych od podpisania umowy” – wątpliwość, czy to zgodne z art. 15 ust. 1 lit. g dyrektywy hipotecznej, gdzie jest mowa o „provizjach za usługi związane z umową o kredyt”; Informacje w zakresie wynagradzania pośredników naruszają tajemnicę przedsiębiorstwa. Art. 17. ust. 1 pkt 7) - proponujemy modyfikację zapisu na "informację o opłatach ponoszonych bezpośrednio przez konsumenta na rzecz pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta za świadczone usługi, a w przypadku niemożności ustalenia tej opłaty, sposób jej obliczania." Na tle tego zapisu, w związku z treścią art. 15, powstaje wątpliwość, co z wynagrodzeniem uiszczonym na rzecz pośrednika, w sytuacji nie zawarcia umowy ?	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje implementowanej dyrektywie odpowiadają
149.	Art. 17 ust. 3 i 4	ZBP	Art. 17. ust. 3 – określenie „od co najmniej jednego kredytodawcy” w tym przypadku jest nielogiczne. Jeśli co najmniej jednego, oznacza to że może być tylko jeden więc nie ma co porównywać. Z innej strony pośrednik, aby nie być pośrednikiem powiązanym (zgodnie definicją z ustawy), musi współpracować z odpowiednią liczbą kredytodawców. Art. 17. ust. 4 - proponujemy zmianę zapisu na "W przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego pobiera opłatę od konsumenta, a dodatkowo otrzymuje prowizję od kredytodawcy lub innego podmiotu, pośrednik kredytu hipotecznego, z wyłączeniem powiązanego pośrednika kredytowego, informuje konsumenta czy prowizja ta pomniejszy daną opłatę w całości lub w części."	Uwaga uwzględniona Uwaga została uwzględniona poprzez odpowiednią modyfikację przepisów.
150.	Art. 17 ust. 3	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 17 ust. 3 – określenie „od co najmniej jednego kredytodawcy” w tym przypadku jest nielogiczne. Jeśli co najmniej jednego, oznacza to że może być tylko jeden kredytodawca, więc nie ma co porównywać. Z innej strony pośrednik - aby nie być pośrednikiem powiązanym (zgodnie definicją z ustawy) - musi współpracować z odpowiednią	Uwaga uwzględniona Uwaga została uwzględniona poprzez odpowiednią modyfikację przepisów.

			liczbą kredytodawców	
151.	Art. 17	UOKiK	UOKiK podtrzymuje również postulowaną od momentu rozpoczęcia prac nad wdrożeniem dyrektywy 2014/17/UE propozycję wprowadzenia zakazu wypłaty prowizji przez kredytodawcę pośrednikowi kredytowemu, zgodnie z przepisem art. 7 ust. 4 wspomnianej dyrektywy. Postulowany zakaz eliminowałby sytuacje, w których pośrednicy przedstawialiby jako najkorzystniejszą ofertę tego kredytodawcy, od którego otrzymają najwyższe wynagrodzenie. Przyjęcie takiego rozwiązania sprzyjałoby uczciwej konkurencji pomiędzy kredytodawcami, a konsumentowi gwarantowałoby rzeczywistą możliwość otrzymania rekomendacji, co do najkorzystniejszej oferty. Jednocześnie, wprowadzenie takiego rozwiązania doprowadziłoby do istotnych zmian na rynku pośredników, którzy w większości działają obecnie na rzecz kredytodawców, a nie konsumentów. Zdaniem UOKiK pobieranie przez pośrednika prowizji od konsumenta byłoby zrekompensowane okolicznością, że pośrednik dążyłby do zaproponowania oferty faktycznie dla niego najkorzystniejszej, bowiem taki byłby wspólny interes pośrednika i konsumenta. W przeciwnym wypadku, koszty prowizji wypłaconej pośrednikowi przez bank i tak ponosiłby konsument (byłaby z góry wliczona w koszt kredytu) nie otrzymując jednocześnie oferty najkorzystniejszej. Obecny model pośrednictwa, w którym pośrednik otrzymuje prowizję od kredytodawcy powoduje, że wspólnym interesem kredytodawcy i pośrednika jest zaproponowanie produktu tego kredytodawcy jak największej liczbie konsumentów, bez względu na to, czy oferty konkurencyjnych kredytodawców są dla nich dużo korzystniejsze.	Uwaga uwzględniona Stosowne zmiany w szczególności art. 16 ust. 6 i art. 17 ust. 1 pkt 6.
152.	Art. 17 ust. 3	KPF	Zgodnie z treścią art. 17 ust. 3 projektu ustawy, pośrednik kredytu hipotecznego, który nie jest pośrednikiem powiązany, przekazuje konsumentowi informację o różnicach w wysokości prowizji otrzymywanej od poszczególnych kredytodawców.	Uwaga częściowo uwzględniona Uwaga została uwzględniona poprzez odpowiednią modyfikację przepisów.

			W naszej ocenie, wskazany projekt przepisu jest dalece nieprecyzyjny. W szczególności nie jest jasne, kiedy konsument może wystąpić do pośrednika z wnioskiem o tę informację. Częste domaganie się udzielenia informacji na temat różnic w wysokości prowizji przez konsumenta, może spowodować spore utrudnienia w prowadzeniu działalności przez pośredników – nie jest bowiem możliwe przedstawienie wysokości prowizji bez przygotowania i wyliczenia konkretnej oferty kredytu hipotecznego. W opinii KPF, możliwość złożenia przedmiotowego wniosku przez konsumenta powinna zostać ograniczona w czasie, poprzez określenie, że może to uczynić, np. przy składaniu wniosku o udzielenie kredytu hipotecznego. Pragniemy zwrócić uwagę, że często wynagrodzenie płacone przez kredytodawcę „centrali” pośrednika kredytu hipotecznego nie jest w 100% transferowana w dół, tj. np. do poszczególnych agentów. Pojawia się zatem wątpliwość, jaką informację, w szczególności jaką kwotę, ma podać konsumentowi, np. przedstawiciel sieci franczyzowej czy partnerskiej – czy zobowiązany będzie podać informacje o swoim wynagrodzeniu czy wynagrodzeniu całej firmy. Należy mieć także na względzie, że bardzo często poszczególne osoby nie znają całej stawki, jaką kredytodawca płaci centrali danego pośrednika.	
153.	Art. 17 ust. 6	Izba Gospodarcza Pośredników Finansowych	Ograniczenie obowiązku informowania o prowizjach przekazywanych przez kredytodawcę tylko do stopy prowizji poprzez wykreślenie z art. 17 pkt 6) sformułowania „wszelkich innych wynagrodzeniach przekazywanych przez kredytodawcę.”	Uwaga nieuwzględniona Przepis art. 17 ust. 6 projektu ustawy jest odzwierciedleniem art. 15 ust. 1 lit. g dyrektywy a jego modyfikacja mogłaby prowadzić do niezgodności z dyrektywą.
154.	Art. 18	KNF	Uwaga do Art. 18 (dotyczy wyjaśnień przed zawarciem umowy) Proponuje się dodanie kolejnego punktu do art. 18, nakładającego na kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta obowiązek wyjaśnienia konsumentowi skutków wcześniejszej spłaty kredytu.	Uwaga uwzględniona

155.	Art. 20	KNF	Uwaga do Art. 20 w związku z art. 9 ust. 1 (dotyczy kosztów prowadzenia rachunku) 11.1. Jak rozumiemy, art. 9 ust. 1 stanowi transpozycję art. 12 ust. 3 Dyrektywy MCD, natomiast art. 20 ust. 1 transponuje art. 17 ust. 2 Dyrektywy. Niemniej jednak należy zauważyć, że w obecnie proponowanym ich brzmieniu, art. 20 ust. 1 pkt 2 określający obowiązek uwzględnienia w rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania kosztów prowadzenia rachunku, z którego realizowane są spłaty, (...), jest sprzeczny z art. 9 ust. 1 wskazującym, że „Kredytodawca nie może dokonywać sprzedaży związanej usług finansowych w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, chyba że sprzedaż związana dotyczy prowadzonego bezpłatnie rachunku płatniczego lub rachunku oszczędnościowego(...)”. 11.2. Wątpliwości budzi treść art. 20 ust. 5. Zgodnie z art. 20 ust. 5 sposób obliczania RRSO określony jest w załączniku do ustawy. Czy zatem weryfikacji ma podlegać co 12 miesięcy sposób obliczania RRSO, czy prawidłowość przyjętych założeń i wysokość RRSO?	Uwaga nieuwzględniona Przyjęte rozwiązanie nie pozostaje w sprzeczności z przepisami dyrektywy.
156.	Art. 20	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 20 ust. 1 - ustalanie RRSO - w jaki sposób bank ma uwzględnić „koszty transakcji płatniczych w zakresie poleceń przelewu ...” – skąd Bank ma wiedzieć ile transakcji dokona klient lub innych czynności odpłatnych związanych z rachunkiem? Zasadne byłoby przyjęcie założenia, że jeśli kredytodawca oferuje przynajmniej jeden bezpłatny sposób zasilenia takiego rachunku, kosztów innych niż koszt prowadzenia tego rachunku nie wlicza się do CKK. Prosimy o usunięcie tej pozycji z RRSO. Ponadto, zgodnie z art. 9 ust 1 rachunek może być tylko bezpłatny. Podawanie więc kosztów rachunku dotyczy tylko sprzedaży łączonej. Czy konieczne jest podawanie kosztu prowadzenia rachunku jeśli odrębna umowa o prowadzenie rachunku ten koszt wskazuje? Art. 20 ust. 5 - obliczanie RRSO wynika z ustawy – w jakim celu kredytodawca ma dokonywać przeglądu co 12M?	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje odpowiadają implementowanej dyrektywie

157.	art. 20 ust. 4	BCC	otrzymuje brzmienie: „4. Bank hipoteczny przed zabezpieczeniem hipoteką wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu może oddać do dyspozycji kredytobiorcy określoną w umowie kredytowej kwotę środków pieniężnych, jeżeli ustanowione zostało - do czasu powstania hipoteki - dodatkowe zabezpieczenie udzielonego kredytu, w szczególności: 1) gwarancja lub poręczenie podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 1; 2) gwarancja lub poręczenie banków spełniających warunek, o którym mowa w art. 16 ust. 1 pkt 1; 3) ubezpieczenie kredytu.”	Uwaga nieuwzględniona Uwaga poza zakresem dyrektywy, do dyskusji w ramach odrębnego procesu legislacyjnego
158.	art. 20	BCC	Uchyła się ust. 5 i 6 Uzasadnienie ad pkt 2 i pkt 3: W związku z faktem, że wierzytelności z tytułu kredytów, o których mowa w ust. 5 tego artykułu, nie stanowią podstawy wpisu do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych i podstawy emisji, wystarczające jest w takiej sytuacji poprzestanie na roszczeniu, jakie wynika z zobowiązania kredytobiorcy do ustanowienia skonkretyzowanej hipoteki zawartym w umowie kredytu oraz na zabezpieczeniu przejściowym. Analogiczna sytuacja ma miejsce w przypadku działalności prowadzonej obecnie przez banki uniwersalne. W związku z powyższym, brak jest przyczyn, dla których działalność prowadzona przez banki hipoteczne, miałyby podlegać dodatkowym obwarowaniom.	Uwaga nieuwzględniona Uwaga poza zakresem dyrektywy, do dyskusji w ramach odrębnego procesu legislacyjnego
159.	Art. 20 ust. 1	Rzecznik Finansowy	Art. 20. ust. 1. Kredytodawca, ustalając rzeczywistą roczną stopę oprocentowania uwzględnia: 2) koszty prowadzenia rachunku, z którego realizowane są spłaty, koszty transakcji płatniczych w zakresie poleceń przelewu z tego rachunku i wpłat na ten rachunek, oraz inne koszty związane z tymi transakcjami, chyba że otwarcie rachunku nie jest obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny podane w umowie o kredyt hipoteczny lub w innej umowie zawartej z konsumentem.	Uwaga nieuwzględniona

			Treść art. 9 ust. 1 projektu wskazuje, że w związku z umową o kredyt hipoteczny kredytodawca może wymagać prowadzenia rachunku płatniczego, przy czym zgodnie z projektem ma ono być bezpłatne. W tym kontekście powyższe zastrzeżenie jest niezrozumiałe.	
160.	Art. 20 ust. 1, 5, 7	ZBP	Art. 20. ust.1 pkt 2) - proponujemy zmianę treści tego pkt na: "koszty prowadzenia rachunku, z którego realizowane są spłaty, koszty transakcji płatniczych w zakresie poleceń przelewu dotyczących spłat rat kredytu z tego rachunku i wpłat na ten rachunek, oraz inne koszty związane z tymi transakcjami dotyczącymi spłat rat kredytu z tego rachunku, chyba że otwarcie rachunku nie jest obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny podane w umowie o kredyt hipoteczny lub w innej umowie zawartej z konsumentem." Art. 20. ust. 5 – w tym przepisie brakuje określenia, na czym miałyby polegać ta weryfikacja i w jaki sposób kredytodawca miałyby jej dokonywać. Czy skutkowałaby np. obowiązkiem ponownego informowania klientów, gdyby uległa zmianie? Proponuje się doprecyzowani tej kwestii lub rezygnację z tego przepisu. Ponadto sposób obliczania RRSO wynika z ustawy, zatem w jakim celu kredytodawca miałby co 12 miesięcy weryfikować sposób obliczania RRSO? Weryfikacja i zmiana są zasadne, gdy zmieniają się przepisy prawa. Art. 20. ust. 7 – proponuje się modyfikację tego ust. na: "W przypadku umów o kredyt hipoteczny ze stałą stopą oprocentowania w odniesieniu do co najmniej 5-letniego początkowego okresu, po którym ustalana jest nowa stała stopa oprocentowania kredytu na dalszy okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny, obliczenie przykładowej rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania zawartej w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, obejmuje wyłącznie początkowy okres, w którym stosuje się stopę stałą i opiera się na założeniu, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu, pozostający do spłaty kapitał	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje odpowiadają implementowanej dyrektywie

			zostanie spłacony.” Należy zwrócić uwagę, iż brak jest definicji „przykładowej RRSO”. ZBP proponuje ujednolicenie okresu obowiązywania stałej stopy procentowej wynikającego z projektu zarówno ustawy, jak i projektu zmian w Rekomendacji „S” – w naszej ocenie okres 10-letni jest zbyt długi. Zapis tego punktu odnosi się do zasady ustalania oprocentowania (poprzez negocjacje stron dokonywane po upływie pierwszego okresu umowy, w którym obowiązuje stopa stała), która obecnie nie funkcjonuje na polskim rynku. Jednocześnie w ustawie brak odniesienia do standardowych zasad ustalania oprocentowania po okresie oprocentowania stałego tj. przejście na oprocentowanie zmienne oparte o sumę marży określonej w umowie i stawki WIBOR lub na stawkę stałą oferowaną przez bank. Można obawiać się, że zapis może być nadinterpretowany przez konsumentów jako standard do ustalania oprocentowania stałego. Alternatywnie proponujemy zmianę zapisu: „W przypadku umów o kredyt hipoteczny ze stałą stopą oprocentowania w odniesieniu do co najmniej 5-letniego początkowego okresu, dla umów, w których nie jest określony sposób ustalenia oprocentowania po tym okresie początkowym, i odbywają się po nim negocjacje dotyczące ustalenia nowej stałej stopy...”	
161.	Art. 20 ust. 7	BCC	Proponowany zapis: „7.W przypadku umów o kredyt hipoteczny ze stałą stopą oprocentowania w odniesieniu do co najmniej 5-cio letniego początkowego okresu, po którym odbywa się ustalenie nowego oprocentowania kredytu na dalszy okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny, obliczenie przykładowej rzeczywistej stopy oprocentowania zawartej w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust.2, obejmuje wyłącznie początkowy okres, w	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje implementowanej dyrektywie odpowiadają

			którym stosuje się stopę stałą i opiera się na założeniu, że po zakończeniu okresu w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu, pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony”. Uzasadnienie: W obecnym brzmieniu ust. 7 jest wprowadzone wyrażenie: ‘negocjacje dotyczące ustalenia nowej stałej stopy’. W praktyce trudno powiedzieć czy kolejny okres oprocentowania będzie ustalony z klientem na stałą stopę i w jaki trybie – w szczególności czy będzie to tryb ‘negocjacji’, bowiem nowe oprocentowanie może być określone np. na bazie wskaźnika powiększonego o marżę.	
162.	Art. 20 ust. 7	Rzecznik Finansowy	Art. 20. ust. 7. W przypadku umów o kredyt hipoteczny ze stałą stopą oprocentowania w odniesieniu do co najmniej 5-letniego początkowego okresu, po którym odbywają się negocjacje dotyczące ustalenia nowej stałej stopy oprocentowania kredytu na dalszy okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny, obliczenie przykładowej rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania zawartej w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, obejmuje wyłącznie początkowy okres, w którym stosuje się stopę stałą i opiera się na założeniu, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu, pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony. Rzecznik Finansowy zwraca uwagę, że zaproponowane brzmienie przepisu sugeruje wyłącznie jeden sposób ustalania postanowienia umownego, zakładając że po pierwszym okresie obowiązywania stałej stopy procentowej dojdzie pomiędzy stronami do negocjacji w zakresie ustalenia nowego poziomu stałej stopy oprocentowania. Tymczasem w praktyce mogą występować umowy, w których oprocentowanie, po pierwszym okresie stałej stopy oprocentowania, ustalone zostanie jako oprocentowanie zmienne stanowiące sumę określonego wskaźnika referencyjnego oraz marży kredytodawcy lub zostanie ponownie „zafixowane” na okres kolejnych kilku lat, jednakże jako suma wskaźnika referencyjnego ustalonego na dany dzień i marży kredytodawcy. Rzecznik zwraca uwagę, że możliwe będą różne warianty postępowania. Proponujemy zastąpienie	Uwaga uwzględniona

			wyrażenia „po którym odbywają się negocjacje dotyczące ustalenia nowej stałej stopy oprocentowania kredytu na dalszy okres obowiązywania umowy” określeniem „po którym następuje ustalenie nowej stopy oprocentowania kredytu na dalszy okres obowiązywania umowy”.	
163.	Art. 21	KNF	Uwaga do Art. 21 (dotyczy oceny zdolności kredytowej) 12.1. Wątpliwości budzi treść art. 21 ust. 7 pkt 2. Wprawdzie stanowi on wdrożenie art. 18 ust. 3 Dyrektywy, niemniej jednak treść tego przepisu wskazuje, iż w przypadku udzielenia kredytu w celu budowy lub remontu nieruchomości ocena zdolności kredytowej może się opierać w głównej mierze na założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości wzrośnie. Należy zauważyć, iż definicja oceny zdolności kredytowej określona została w art. 4 pkt 17. Wzrost wartości nieruchomości nie wpływa bezpośrednio na zdolność do spłaty kredytu w terminach określonych w umowie. 12.2. Proponuje się usunięcie art. 21 ust. 9. Art. 21 ust. 8 wskazuje już, że wycena nieruchomości musi spełniać wymogi określone w art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z tego wynika, że w szczególności musi być ona przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego.	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje implementowanej dyrektywie odpowiadają
164.	art. 21 ust. 2	BCC	„Jeżeli zabezpieczona hipoteką wierzytelność banku wpisana do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych powstała w wyniku umowy o udzielenie kredytu, która przynajmniej w częściowym okresie przewiduje obowiązywanie stałego oprocentowania, możliwość wcześniejszego jednostronnego wypowiedzenia umowy kredytowej przez kredytobiorcę może być wyłączona, jednak na okres nie dłuższy niż okres obowiązywania stałej stopy procentowej”. <u>Uzasadnienie:</u> Zaproponowana modyfikacja ma na celu doprecyzowanie ww. przepisu w zakresie koniecznym do uwzględnienia mieszanego charakteru oprocentowania (oprocentowanie stało-zmienne).	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje implementowanej dyrektywie odpowiadają

165.	Art. 21 ust. 2	GIODO	W porównaniu z uregulowaniami zawartymi w projekcie ustawy o kredycie hipotecznym z dnia 25 maja 2016 r., Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych pozytywnie ocenia rozwiązanie przewidziane w projektowanym art. 21 ust. 4, zgodnie z którym ocena zdolności kredytowej dokonywana jest zgodnie z art. 70 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe oraz innymi regulacjami obowiązującymi kredytodawców. Pozytywnie należy odnieść się również do zawężenia definicji „kredytodawcy” zawartej w art. 4 pkt 3 projektu. Zmiany powyższe zdają się niwelować wątpliwości Generalnego Inspektora wyrażone wobec wersji projektu z dnia 25 maja 2016 r., którego przepisy stwarzały ryzyko, iż kredytodawcy niebędący bankami albo innymi instytucjami ustawowo upoważnionymi do udzielania kredytów hipotecznych będą w praktyce dysponowali szerszymi uprawnieniami w zakresie przetwarzania danych osobowych konsumentów, niż przewidziane dla banków i innych instytucji ustawowo upoważnionych do udzielania kredytów na podstawie przepisów aktualnie obowiązujących. Pamiętać jednak należy, iż przed dokonaniem oceny zdolności kredytowej, konsument powinien być z wyprzedzeniem dokładnie poinformowany, iż ocena taka będzie miała miejsce oraz w jaki sposób i na podstawie jakich danych zostanie ona dokonana. Wiąże się z tym sygnalizowana już poprzednio przez organ do spraw ochrony danych potrzeba wyjaśnienia mocą przepisów opiniowanego aktu prawnego pojęcia „zbiorów danych kredytodawcy” (art. 21 ust. 2 projektu). O ile pojęcie „baz danych” zostało zdefiniowane w art. 4 pkt 16 projektu jako odnoszące się do zbiorów danych prowadzonych dla celów oceny zdolności kredytowej, o tyle „zbiory danych kredytodawcy” wydają się być pojęciem zbyt szerokim. Zgodnie z zasadą celowości, wyrażoną w art. 26 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie danych osobowych, administrator powinien zapewnić, aby dane osobowe były zbierane dla oznaczonych, zgodnych z prawem celów i nie poddawane dalszemu przetwarzaniu niezgodnemu z tymi celami. Tym samym, ocena zdolności kredytowej może być dokonywana na podstawie informacji uzyskanych ze zbiorów danych kredytodawcy	Uwaga nieuwzględniona Projektowane przepisy odpowiadają analogicznym unormowaniom w art. 9 ust. 2 ustawy o kredycie konsumenckim.
------	----------------	-------	--	--

			wyłącznie wtedy, gdy informacje te od początku były gromadzone w celu przeprowadzenia takiej oceny i konsument miał tego świadomość. Jak bowiem stanowi art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie danych osobowych, w przypadku zbierania danych osobowych od osoby, której one dotyczą, administrator danych jest obowiązany poinformować tę osobę m. in. o celu zbierania danych, a w szczególności o znanych mu w czasie udzielania informacji lub przewidywanych odbiorcach lub kategoriach odbiorców danych.	
166.	Art. 21 ust. 8	BCC	Proponowany zapis: „8. Jeżeli kredytodawca wymaga przeprowadzenia wyceny nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej wycena ta powinna spełniać wymagania określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w przepisach wydanych na podstawie art. 159 tej ustawy lub w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, w tym w zakresie ustalenia bankowo hipotecznej wartości nieruchomości”. Uzasadnienie: Proponuje się aby treść art. 21 Projektu została doprecyzowana w zakresie niezbędnym dla jednoznacznego potwierdzenia możliwości dokonania wyceny, zgodnie z przepisami ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz przy uwzględnieniu specyfiki bankowo hipotecznej wartości nieruchomości.	Uwaga uwzględniona
167.	Art. 21 ust. 6-9	ZBP	Art. 21 ust. 6 – propozycja przeformułowania: „Kredytodawca jest obowiązany ustanowić procedury i określić informacje, na podstawie których jest dokonywana ocena zdolności kredytowej. (...)”; Art. 21. ust. 8 - 9 - proponuje się, aby treść tego artykułu została doprecyzowana w zakresie niezbędnym dla jednoznacznego potwierdzenia możliwości posłużenia się przez banki hipoteczne – dla potrzeb związanych z wyceną nieruchomości (ustaleniem bhwn) – ekspertyzą w rozumieniu art. 22 ust. 2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Zwracamy uwagę, iż w przypadku kredytów hipotecznych udzielanych na sfinansowanie standardowych lokali mieszkalnych banki mogą stosować uproszczone metody weryfikacji wartości ceny nieruchomości (w tym również w oparciu o wewnętrzne bazy	Uwaga uwzględniona poprzez wprowadzenie uregulowań dotyczących banków hipotecznych, a także doprecyzowanie art. 21 ust. 6

			danych), zamiast wyceny nieruchomości. Jest to zasada korzystna dla klienta, gdyż wiąże się z niższymi kosztami i krótszym terminem podjęcia decyzji kredytowej. W związku z tym proponujemy uzupełnienie zapisu poprzez dodanie drugiego zdania w tym ustępie: „Zasada ta nie dotyczy uproszczonej metody weryfikacji ceny nieruchomości, jeżeli jest wykorzystywana przez bank w celu podjęcia decyzji kredytowej.” Propozycje zmiany zapisów (ze względu na brak uwzględnienia BHWN i banków hipotecznych): „8. Jeżeli kredytodawca wymaga przeprowadzenia wyceny nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej wycena ta powinna spełniać wymagania określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w przepisach wydanych na podstawie art. 159 tej ustawy. 9. Wycena nieruchomości, o której mowa w ust. 8, jest dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. 9a) Do sporządzenia ekspertyzy i ustalenia wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości przez banki hipoteczne stosuje się przepisy Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Przepisu ust 8 i 9 nie stosuje się.” Art. 21. ust. 10 Proponujemy modyfikację zapisu ust. na: "10. Kredytodawca jest obowiązany przechowywać na trwałym nośniku lub w formie skanu z oryginału dokumentację dotyczącą wyceny nieruchomości, o której mowa w ust. 8." Należy również doprecyzować okres. Proponujemy okres 5 lat od daty udzielenia kredytu.	
168.	Art. 21 ust. 7	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 21 ust. 7 pkt 2) – z przepisu wynika, że ocena zdolności kredytowej może się w pewnej mierze opierać na założeniu, że wartość nieruchomości wzrośnie w przypadkach określonych w pkt. 2. Byłoby to sprzeczne z Prawem Bankowym (art. 70) oraz rekomendacjami KNF. Prosimy o przywrócenie zapisu z poprzedniej wersji projektu. Art. 21 ust. 8 i 9 – postulujemy dodanie: 9a) Do sporządzenia ekspertyzy i ustalenia wartości bankowo-	Uwaga uwzględniona w zakresie doprecyzowania art. 21.

			hipotecznej nieruchomości przez banki hipoteczne stosuje się przepisy Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Przepisu ust 8 i 9 nie stosuje się.	
169.	Art. 21 ust. 8	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych	W art. 21 ust.8 proponujemy dodać po ostatnim słowie ..."oraz w standardach wyceny". Proponowana treść tego przepisu po zmianie brzmiałaby: Art.21 ust 8. Jeżeli kredytodawca wymaga przeprowadzenia wyceny nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej wycena ta powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r poz 1174/,zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami „, oraz , przepisach wydanych na podstawie art. 159 tej ustawy oraz w standardach wyceny . Punkt 26 preambuły Dyrektywy2014/17/UE w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi zawiera wskazówki dotyczące kwalifikacji niezbędnych do wykonywania wyceny: „Ważne jest zapewnienie, by nieruchomość mieszkalna była odpowiednio wyceniona przed zawarciem umowy o kredyt oraz - w szczególności jeżeli wycena dotyczy pozostałej do spłaty części zobowiązania konsumenta - w razie zaległości w spłacie. W związku z tym państwa członkowskie powinny zapewnić istnienie wiarygodnych standardów wyceny. Aby standardy wyceny można było uznać za wiarygodne, powinny one uwzględniać międzynarodowo uznane standardy wyceny, w szczególności standardy opracowane przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny, Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych lub Królewski Instytut Rzecznawców Majątkowych. Te międzynarodowo uznane standardy wyceny obejmują zasady wysokiej rangi, które wymagają od kredytodawców m.in. przyjęcia i przestrzegania odpowiednich	Uwaga nieuwzględniona Przepis w proponowanym brzmieniu bez dookreślenia, które standardy wyceny winny być uwzględniane, mógłby rodzić wątpliwości interpretacyjne.

			wewnętrznych procesów zarządzania ryzykiem i procesów zarządzania zabezpieczeniami, obejmujące należyte procesy wyceny, przyjęcia standardów i metod wyceny prowadzących do realistycznych i uzasadnionych wycen nieruchomości, aby zapewnić, by wszystkie sprawozdania z wyceny były przygotowywane z odpowiednią biegłością zawodową i odpowiednią starannością, a także by rzeczoznawcy spełniali określone wymagania dotyczące kwalifikacji oraz by prowadzić właściwą, kompleksową i wiarygodną dokumentację wyceny zabezpieczeń." Przepisy ustawy i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, ze względu na swoją ogólnikowość są niewystarczające dla zapewnienia prawidłowości wyceny i dlatego proponujemy rozszerzenie tego katalogu o standardy wyceny.	
170.	Art. 21 ust. 9	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych	W art. 21. ust.9 proponujemy po słowie „przez” dodać słowo „niezależnego” Proponowana treść tego artykułu, po zmianie brzmiałaby: Art.21 ust.9 Wycena nieruchomości, o której mowa w ust.8, jest dokonywana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uzasadnienie Artykuł 19 Dyrektywy 2014/17/UE w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi określa, że: 1. Państwa członkowskie zapewniają, by na ich terytoriach opracowywano wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów... Państwa członkowskie nakładają na kredytodawców wymóg zapewniania, by takie standardy były stosowane podczas przeprowadzania wyceny nieruchomości lub by podejmowały rozsądne działania zmierzające do zapewnienia, by takich standardów przestrzegano, gdy wycenę przeprowadza strona trzecia. Gdy organy krajowe są odpowiedzialne za regulowanie działalności niezależnych rzeczoznawców przeprowadzających wyceny nieruchomości, zapewniają, by działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi.	Uwaga nieuwzględniona Proponowane do zamieszczenia w uwadze ustawy regulacje wynikają z ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów wydanych na jej podstawie.

			Zacytowany wyżej Art. 19 Dyrektywy podkreśla zarówno niezależność rzeczoznawców jak i konieczność opracowania wiarygodnych standardów wyceny .	
171.	Art. 22 ust. 4	BCC	Art. 22 ust.4 – postulat zmiany Uzasadnienie: Zgodnie z art. 22 ust. 4 ustawy, ekspertyza bankowo hipotecznej wartości nieruchomości sporządzana jest na piśmie i opatrzona podpisem osoby ją sporządzającej. Ekspertyza ta powinna umożliwiać należytą kontrolę przez Komisję Nadzoru Finansowego i powiernika, podejmowanego przez bank hipoteczny ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny. Postulujemy zmianę przedmiotowego przepisu poprzez wskazanie, iż ekspertyza taka może być sporządzana także w formie elektronicznej, np. z uwzględnieniem przepisów ustawy o podpisie elektronicznym (kwalifikowany podpis elektroniczny wydaje się rozwiązaniem właściwym) Podstawową funkcją ekspertyzy, wyrażoną w komentowanym przepisie, jest umożliwienie powiernikowi oraz KNF dokonanie kontroli prawidłowego/bezpiecznego angażowania się banku w konkretną ekspozycję kredytową - nie sposób przyjąć, że ekspertyza, która przybrałaby formę dokumentu elektronicznego uniemożliwiłaby przeprowadzenie takiej kontroli, szczególnie w kontekście ostatnich zmian w obowiązujących przepisach prawa. Postulowana forma dokumentu wpłynęłaby pozytywnie na proces jego weryfikacji a następnie archiwizacji.	Uwaga nieuwzględniona jako wykraczająca poza zakres dyrektywy.
172.	Art. 22 ust. 1	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 22 ust. 1 – rozumiemy, że zapis o braku możliwości wypowiedzenia umowy nie dotyczy sytuacji, gdy klient zaprzestał obsługi kredytu. Postulujemy zmianę: „1. Kredytodawca nie może unieważnić lub zmienić umowy o kredyt hipoteczny z powodu rażącego niedbalstwa w ocenie zdolności kredytowej, chyba że jest to korzystne dla konsumenta i konsument wyraził na to zgodę. Nie dotyczy to	Uwaga nieuwzględniona Przepis projektu w obecnym przepisie w sposób bardziej adekwatny zabezpiecza konsumentów w związku z nieprawidłowo przeprowadzoną oceną zdolności kredytowej przez kredytodawcę

			przypadku, gdy kredyt hipoteczny nie został jeszcze wypłacony konsumentowi. 2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy konsument zataił informacje lub podał nieprawdziwe...”.	
173.	Art. 22 ust. 1	ZBP	Art. 22. ust. 1 – a) Proponuje się uwzględnić w treści przepisu także „zatajenie” przez kredytobiorcę odpowiednich informacji, co powinno stanowić przesłankę do rozwiązania umowy. b) Zapis powinien być doprecyzowany i wskazywać, że wypowiedzenie będzie możliwe w przypadkach, gdy klient zaprzestanie obsługi kredytu. Dodatkowo warto wskazać w jakich okolicznościach można stwierdzić, że ocena zdolności kredytowej nie została wykonana prawidłowo (jakieś okresowe kontrole, reklamacja konsumenta, kto to może stwierdzić). Co rozumiemy przez nieprawidłową analizę zdolności? Prośba o doprecyzowanie zapisów. Proponuje się zmianę na „z przyczyny nieprawidłowo przeprowadzonej zdolności z zastrzeżeniem sytuacji gdy kredytobiorca nie dokonuje spłaty.”	Uwaga nieuwzględniona Wydaje się, że z obecnego brzmienia wynika również przypadek zatajenia informacji przez konsumenta („celowo odmówił ujawnienia informacji”). Propozycja doprecyzowania kwestii nieprawidłowo przeprowadzonej oceny zdolności rodzi ryzyko braku ujęcia wszystkich potencjalnych przypadków, które mogą mieć znaczenie w związku z projektowanym art. 22.
174.	Art. 22	BCC	art. 22 dodaje się ust. 6 w brzmieniu: „6. W odniesieniu do nabywanych przez bank hipoteczny wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką nie stosuje się wymogu uzgodnienia z kredytobiorcą, o którym mowa w ust.3 pkt 2)”. Uzasadnienie: Zgodnie z art. 22 ust.3 pkt 2 Ustawy, ekspertyzę bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości wykonują także inne podmioty, na zlecenie banku hipotecznego, po uzgodnieniu z kredytobiorcą, w szczególności podmioty, o których mowa w art. 174 ust. 2 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Postulujemy nowelizację polegającą na wyłączeniu stosowania ww. przepisu aczkolwiek wyłącznie w odniesieniu do wierzytelności wynikających z kredytów udzielonych przez inny bank a nabywanych przez bank hipoteczny, tak aby istniała realna możliwość korzystania z mechanizmu wyceny przewidzianego w art. 22 ust. 3 pkt 2) –	Uwaga nieuwzględniona Uwaga wykracza poza zakres implementowanej dyrektywy.

			uzgodnienie z kredytobiorcą wykonania ekspertyzy bhwn jest w przypadku nabywania wierzytelności w zasadzie niemożliwe bądź znacznie utrudnione (przypominamy, iż zgodnie z art. 509 k.c. przelew wierzytelności nie wymaga zgody dłużnika).	
175.	Art. 22 ust. 1	UOKiK	UOKiK proponuje, w projektowanym art. 22 ust. 1 zastąpić słowo „wypowiedzieć” sformułowaniem „rozwiązać, w tym odstąpić od umowy,”. Proponowane przez UOKiK sformułowanie obejmuje bowiem przypadki, w których umowa zostaje przez kredytodawcę rozwiązana w inny sposób niż za wypowiedzeniem – w szczególności w drodze przewidzianego w umowie odstąpienia od umowy. Wydaje się bowiem, że intencją ustawodawcy unijnego była ochrona kredytodawców przed negatywnymi skutkami zakończenia stosunku prawnego z uwagi na nieprawidłowo przeprowadzoną przez kredytodawcę oceną zdolności kredytowej. Propozycja UOKiK zmierza więc do zapewnienia takiej ochrony w pełnym zakresie.	Uwaga uwzględniona
176.	Art. 22 ust. 3	KPF	Art. 22 ust. 3 projektu ustawy stanowi, że umowa o kredyt nie może zostać rozwiązana w przypadku, gdy informacje przedstawione przez konsumenta przed zawarciem umowy o kredyt były niekompletne. Wydaje się, że powyższy przepis został przejęty z dyrektywy MCD w sposób zbyt literalny, z pominięciem kolejnego akapitu (art. 20 ust. 3 dyrektywy). KPF zwraca uwagę, że taka redakcja art. 22 ust. 3 (zwłaszcza w kontekście całej systematyki art. 22) projektu ustawy może w istocie prowadzić do ochrony nierzetelnych konsumentów – zwłaszcza, iż przepis stanowiący o tym, że umowa o kredyt hipoteczny może zostać unieważniona lub zmieniona, jeśli ocena zdolności kredytowej konsumenta została przeprowadzona nieprawidłowo z jego winy, znajduje się powyżej (ust. 1 i 2 art. 22). Dyrektywa MCD wyraźnie przewiduje umożliwienie kredytodawcom domagania się wyjaśnień dotyczących informacji otrzymanych w odpowiedzi na wniosek kredytowy, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej oraz zezwala na rozwiązywanie przez kredytodawcę umowy o kredyt, jeżeli wykaże	Uwaga niejasna Wydaje się, że przez Autorów uwagi pominięty został przepis ust. 2 w projektowanym art. 22, który już realizuje zgłoszony postulat dodatkowego uzupełnienia projektu.

			się, że konsument celowo odmówił ujawnienia informacji lub je sfalszował. Niezbędnym wydaje się uzupełnienie omawianej regulacji w przytoczonym zakresie.	
177.	Art. 23	KPF	Zgodnie z art. 21 dyrektywy hipotecznej, państwa członkowskie zapewniają wszystkim kredytodawcom dostęp do baz danych wykorzystywanych w danym państwie na potrzeby przeprowadzania oceny zdolności kredytowej konsumentów i na potrzeby monitorowania przestrzegania przez konsumentów zobowiązań kredytowych w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt. Z uwagi na powyższe, należy postulować zapewnienie kredytodawcom możliwości przeprowadzenia kwerendy w bazach danych nie tylko na etapie złożenia wniosku o kredyt przez konsumenta, ale również przez cały okres kredytowania. W tym zakresie KPF popiera zapatrywania wyrażone w założeniach do projektu ustawy z dnia 14 grudnia 2015 r., zgodnie z którymi taka kwerenda powinna się odbywać na podstawie zgody konsumenta lub bez jego zgody w przypadku opóźnienia w spłacie świadczenia powyżej 30 dni, po uprzednim poinformowaniu go o zamiarze przetwarzania jego danych w ten sposób. Rozwiązanie to zapewni kredytodawcom możliwość ustalenia i oceny potencjalnego ryzyka powstania zaległości w spłacie kredytu i zachęci kredytodawców do aktywnego podejścia do pojawiającego się ryzyka kredytowego na wczesnym etapie (zostanie wówczas zrealizowany motyw 27 dyrektywy hipotecznej). Możliwość dokonywania zapytań w czasie obowiązywania umowy będzie także będzie pomocna przy uzgadnianiu z konsumentem sposobów restrukturyzacji zadłużenia (art. 33 projektu ustawy).	Uwaga nieuwzględniona
178.	Art. 23 ust. 2	KPF	Wskazany przepis przewiduje obowiązek poinformowania konsumenta o tym, że ocena jego zdolności kredytowej zostanie dokonana na podstawie informacji zgromadzonych w bazie danych. Wątpliwości budzi kwestia interpretacji sformułowania „z wyprzedzeniem”. Nie jest bowiem jasne, w którym dokładnie	Uwaga nieuwzględniona Projektowany przepis odpowiada dyrektywie.

			momencie kredytodawca musi spełnić ww. obowiązek. KPF postuluje doprecyzowanie wskazanego przepisu.	
179.	Art. 24	BCC	art. 24 uchyla się ust. 2 Uzasadnienie: Zmiana ma na celu wyeliminowanie z praktyki niepotrzebnej czynności, do której zobowiązane są banki hipoteczne, tj. uchylenie przepisu art. 24 ust. 2, zgodnie z którym w przypadku ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność banku hipotecznego wpisaną do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, należy uczynić o tym wpis w księdze wieczystej. Przepis ma charakter historyczny, wiąże się z dawną zmianą przepisów egzekucyjnych w postępowaniu cywilnym, które wprowadzała nowo uchwalona ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych (obecnie już nieaktualna). Przepis ten generuje niepotrzebne koszty administracyjne, a co najważniejsze - nie wpływa na spójność informacji o danym zabezpieczeniu w księdze wieczystej i rejestrze zabezpieczenia. Często dochodzi bowiem do sytuacji, że wierzytelność kredytowa wpisana jest do rejestru zabezpieczenia, podczas gdy informacji w tym zakresie nie ma jeszcze w księdze wieczystej. Z drugiej strony, występują również sytuacje, że wierzytelność została już z rejestru zabezpieczona, a w księdze wieczystej wciąż widnieje odwrotna, nieaktualna informacja. Dodatkowo wskazać należy, iż regulacja ust.2 jest zbędna także z uwagi na to, iż zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 nie jest możliwe/dopuszczalne wpisanie wierzytelności do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych przed ustanowieniem hipoteki/wpisaniem zmiany wierzyciela hipotecznego. Usunięcie ww. przepisu pozwoli także ograniczyć koszty ponoszone przez kredytobiorców.	Uwaga nieuwzględniona Uwaga wykraczająca poza zakres dyrektywy (do ew. dyskusji w odrębnym trybie)

180.	Art. 24	Fundacja Krzewienia Edukacji Finansowej	Art. 24 ust. 1 projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami hipotecznymi posługuje się sformułowaniem, że kredytodawca w przypadku wydania negatywnej opinii kredytowej jest obowiązany niezwłocznie poinformować konsumenta o odrzuceniu wniosku o kredyt hipoteczny. Zdaniem SKEF posłużenie się terminem „niezwłocznie” podobnie jak w art. 13 ust.1 jest niewłaściwe, ponieważ w tym zakresie powinien zostać ustalony ustawowy maksymalny termin poinformowania konsumenta o decyzji kredytodawcy. Termin, w którym kredytodawca powinien poinformować konsumenta co do zdolności kredytowej powinien nastąpić do 7 dni od dnia wydania odmownej opinii. Powyższy termin wydaje się być właściwy względem kredytobiorcy, ponieważ jest stosunkowo krótki i pozwoli na dalsze poszukiwania kredytodawcy. Ponadto ustawodawca nie wskazuje, w jakiej formie powyższa informacja powinna być udostępniona konsumentowi.	Uwaga nieuwzględniona Proponowane w uwadze ustawowe określenie terminu przekazania konsumentowi decyzji kredytowej – jako wiążącej oferty – zostało wprowadzone w innych przepisach projektu (art. 14).
181.	Art. 24	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 24 – przepis należy uzupełnić o obowiązek informowania klienta o decyzji pozytywnej. Decyzje taką powinien przekazywać kredytodawca klientowi oraz pośrednikowi, co zapewni transparentność procesu. Art. 24 ust.1 i ust. 2 - decyzje w Bankach podejmowane są na bazie zbioru informacji z różnych baz i źródeł i nie będzie możliwości jednoznacznego wskazania konkretnej przyczyny odmowy. Art. 24 ust. 3 - zapis „przed każdym znacznym zwiększeniem” jest nieprecyzyjny – „znaczne” to określenie subiektywne; proponujemy wykreślenie tego słowa.	Uwaga nieuwzględniona Dot. Art. 24 – Kwestia obowiązku przekazywania konsumentowi pozytywnej decyzji kredytowej została uregulowana w innych przepisach projektu. Dot. Art. 24 ust.1 i ust. 2 – przepis odpowiada dyrektywie Dot. Art. 24 ust. 3 – przepis odpowiada dyrektywie

182.	Art. 25	UOKiK	W uwagach do poprzedniej wersji projektu ustawy UOKiK zwrócił uwagę, że nakazanie pośrednikom, których nie obejmuje zakaz stosowania określeń „doradca” i „doradztwo”, posługiwania się w opisie pełnionej funkcji terminem „niezależny doradca kredytowy” doprowadzi do wprowadzania konsumentów w błąd, ponieważ terminem tym zostaną objęci również pośrednicy otrzymujący wynagrodzenie od kredytodawców (których nie można określić mianem „niezależnych”). W związku z powyższym UOKiK postulował wyłączenie z tego obowiązku pośredników otrzymujących wynagrodzenie od kredytodawców (w przypadku nieskorzystania z możliwości zakazu wypłaty prowizji przez kredytodawcę pośrednikowi kredytowemu). Niemniej jednak, z w aktualnej treści art. 25 usunięto ustęp terminowi nakładający na pośredników których nie obejmuje zakaz stosowania określeń „doradca” i „doradztwo” posługiwania się określeniem „niezależny doradca kredytowy”. Zdaniem UOKiK, w trosce o przejrzystość, co do charakteru działalności pośrednika, należy dokonać wyraźnego rozróżnienia pomiędzy faktycznie niezależnymi doradcami a pośrednikami otrzymującymi wynagrodzenie od kredytodawcy. Z uwagi na powyższe, w przypadku nieskorzystania z możliwości zakazu wypłacania prowizji pośrednikom przez kredytodawców, w art. 25 po ustępie 2 należy dodać ustęp 3 w brzmieniu : „3. W przypadku, gdy usługi doradcze są świadczone konsumentowi przez pośredników kredytowych, którzy: - nie są powiązanymi pośrednikami kredytowymi oraz - w związku z prowadzoną działalnością nie otrzymują wynagrodzenia od kredytodawców w jakiegokolwiek postaci; lub ich wyznaczonych przedstawicieli, podmioty te mogą w opisie pełnionej funkcji posługiwać się terminem „niezależny doradca kredytowy”. W przypadku przyjęcia propozycji aktualny ustęp 3 zostałby oznaczony jako ustęp 4.	Uwaga uwzględniona
------	---------	-------	--	--------------------

183.	Art. 25	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 25 ust. 1-2 - skoro w ust. 1 wskazuje się kredytodawcę jako podmiot mogący świadczyć usługi doradcze, dlaczego w ust. 2 kredytodawca jest wskazany jako podmiot, który nie może używać sformułowania „doradca”, „doradztwo”. Ponadto, w praktyce trudno będzie wyróżnić „świadczenie usług doradczych” w odniesieniu do banków. Czy oferowanie kredytów hipotecznych w ramach prowadzonej działalności bankowej, udzielanie wyjaśnień dotyczących funkcjonowania kredytu, ryzyka związanego z danym kredytem, przedstawianie symulacji mieści się w zakresie pojęcia „świadczenie usług doradczych”?	Uwaga nieuwzględniona Przepis ust. 1 w art. 25 projektu odpowiada dyrektywie, która w zakresie świadczenia usług doradczych przez kredytodawcę odnosi się do „danej transakcji” (por. art. 22 ust. 1 dyrektywy). W tym kontekście, należy wskazać, że norma w projektowanym art. 25 ust. 2, ma charakter ogólny (określenie działalności kredytodawcy) i nie jest niezgodna z przepisem ust. 1.
184.	Art. 26	ZBP	Art. 26 pkt 1 - z treści projektu wynika, że pośrednik kredytu hipotecznego będzie również posiadał swoje oferty kredytowe, ale nie będąc kredytodawcą, może prezentować tylko oferty różnych kredytodawców.	Uwaga nieuwzględniona
185.	Art. 26	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 26 pkt 1) – konieczne przerwiedagowanie – obecnie z treści ustawy wynika, że pośrednik może rekomendować „własne” oferty kredytowe. Pośrednik nie jest kredytodawcą, może prezentować tylko oferty różnych kredytodawców.	Uwaga nieuwzględniona
186.	Art. 27 ust. 1	KPF	W art. 27 ust. 1 projektu ustawy w sposób bardzo ogólny określono informacje, jakie konsument powinien przekazać podmiotom świadczącym usługi doradcze. W ocenie KPF, wskazane jest wyspecyfikowanie wprost następujących informacji, jakie doradcy powinni uzyskać od konsumenta: 1) sytuacja osobista (wiek, stan cywilny, liczba osób na utrzymaniu); 2) sytuacja finansowa (dochody i zobowiązania, majątek, historia kredytowa): a) dochody – źródło i czas uzyskiwania, wysokość, struktura i oczekiwane zmiany, b) zobowiązania – posiadane kredyty (poziom zadłużenia oraz wysokość i struktura rat), stałe wydatki, stałe zobowiązania (w	Uwaga nieuwzględniona

			szczególności: alimenty); 3) cel kredytowania – cena i wartość nieruchomości, jej rodzaj i lokalizacja; 4) oczekiwania dotyczące oferty kredytowej – poziom akceptowalnej raty, waluta kredytu, okres spłaty, czas otrzymania kredytu, koszty początkowe, możliwość wcześniejszej spłaty. Wyspecyfikowane wyżej obszary obejmują niezbędne informacje dotyczące sytuacji osobistej i finansowej konsumenta, a także jego preferencji i celów. Jest to istotne także ze względu na wymogi dyrektywy hipotecznej, która zobowiązuje do zapewnienia, by kredytodawcy w jasny i bezpośredni sposób określali na etapie poprzedzającym zawarcie umowy konieczne informacje i niezależne, możliwe do zweryfikowania dokumenty, które konsument powinien przedstawić oraz termin, w którym konsument powinien przedstawić takie informacje (art. 20 ust. 3 dyrektywy).	
187.	Art. 27	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 27 ust. 2 - w jaki sposób pośrednik kredytowy, nawet jeżeli jest powiązany, ma zapewnić, by zakres oferowanych przez kredytodawcę umów był „dostatecznie szeroki”? Postulujemy usunięcie z przepisu „pośredników i agentów”. Art. 27 ust. 6 - postulujemy zastąpienie „są obowiązani poinformować konsumenta”.	Uwaga nieuwzględniona
188.	Art. 27 ust. 3	KPF	Projekt ustawy przewiduje, że niepowiązani pośrednicy kredytowi lub agenci niepowiązanych pośredników kredytowych świadczący usługi doradcze konsumentowi są obowiązani zapewnić dostatecznie wiele ofert umów o kredyt dostępnych na rynku tak, by ich rekomendacja była najodpowiedniejsza dla konsumenta. W naszej ocenie, wskazany przepis powinien zostać doprecyzowany poprzez wskazanie wymogu przedstawienia co najmniej 3 ofert. Dopiero bowiem taka ich liczba pozwoli konsumentowi na rzeczywiste rozeznanie się w produktach kredytowych dostępnych na rynku, ich porównanie oraz wybór	Uwaga nieuwzględniona

			odpowiadający jego potrzebom, sytuacji finansowej i osobistej.	
189.	Art. 27 ust. 1 i 2	ZBP	Art. 27. ust. 1. – proponuje się zmianę zaproponowanego zapisu na: "W przypadkach gdy kredytodawcy, pośrednicy kredytu hipotecznego lub agenci świadczą na rzecz konsumenta usługi doradcze, konsument powinien przekazać tym podmiotom niezbędne informacje dotyczące swojej sytuacji osobistej i finansowej, preferencji i celów, aby umożliwić rekomendację warunków oferty kredytu hipotecznego najbardziej dostosowanych do jego potrzeb." Art. 27. ust. 2 – należy wyjaśnić, co należy rozumieć pod pojęciem wielu umów o kredyt w kontekście kredytodawcy. Ten zapis powinien dotyczyć wyłącznie pośredników kredytowych, czy wyznaczonych przedstawicieli. Proponujemy zmianę zaproponowanego zapisu na: "Kredytodawcy, powiązani pośrednicy kredytu hipotecznego i agenci powiązanych pośredników kredytu hipotecznego świadczący usługi doradcze konsumentowi zapewniają, aby zakres oferowanych przez danego kredytodawcę warunków oferty kredytu hipotecznego był dostatecznie szeroki oraz rekomendują takie warunki oferty kredytu hipotecznego, która odpowiada potrzebom, sytuacji finansowej oraz sytuacji osobistej konsumenta."	Uwaga nieuwzględniona
190.	Art. 27 ust. 4-6	Kasa Krajowa SKOK	W ocenie Kasy Krajowej projektowany art. 27 w ust. 4 - 6 wymaga doprecyzowania w zakresie ryzyka jakiego przytoczone regulacje dotyczą.	Uwaga nieuwzględniona

191.	Art. 27 ust. 5 i art. 28	Związek Firm Doradztwa Finansowego	Projektowana ustawa nakłada na pośredników kredytu hipotecznego obowiązek pisemnego przedstawienia konsumentom, na trwałym nośniku, rekomendacji oraz informacji na temat ryzyka związanego z rekomendowanym kredytem hipotecznym. Niestety Ustawa nie zawiera żadnych innych dodatkowych informacji doprecyzowujących te obowiązki, chociaż Dyrektywa w art. 22 ust. 2 obliguje państwa członkowskie, aby zagwarantowały one udzielenie informacji na temat rekomendacji dla Klienta w zakresie opisanym w treści przepisu. W przypadku braku wytycznych co do tych rekomendacji w polskim prawie, mogą się one znacznie różnić u poszczególnych pośredników kredytowych co z pewnością nie jest dobrym rozwiązaniem. Dodatkowo, udzielona rekomendacja nie może stanowić wyłącznej podstawy do podjęcia decyzji przez konsumenta, co powinno być każdorazowo uświadamiane klientowi gdyż nikt inny (nawet najlepszy doradca ds. kredytów hipotecznych) nie zna stanu majątkowego ani możliwości zarobkowych klienta lepiej niż on sam. Niestety zdaniem Związku konsumenci będą próbowali wykorzystać fakt udzielenia rekomendacji dotyczącej kredytu w ewentualnych postępowaniach reklamacyjnych lub sądowych i będą próbowali zasłaniać i usprawiedliwiać tymi rekomendacjami swoje decyzje, jeżeli wraz z upływem czasu okażą się one niekorzystne, na co doradca kredytowy nie miał wpływu. O ile obowiązek wydania rekomendacji (Związek zakłada, że chodzi o rekomendację dla danego Klienta co do związania się konkretną wiążącą ofertą kredytu) wynika bezpośrednio z treści Dyrektywy i musi zostać implementowany do prawa polskiego, o tyle obowiązek informowania o ryzyku nie jest obligatoryjny, a państwo członkowskie może nałożyć taki obowiązek, ale jedynie w przypadku gdy umowa o kredyt może powodować szczególne ryzyko dla konsumenta z uwagi na jego sytuację finansową. Dodatkowo Dyrektywa nie przewiduje formy, w której te ostrzeżenia o ryzykach powinny być przekazane konsumentom (art. 22 ust. 5 Dyrektywy). Ustawa w art. 27 ust. 5 nakłada natomiast na pośrednika kredytowego obowiązek informowania o ryzykach w każdym przypadku, niezależnie od sytuacji finansowej klienta i od tego, czy te ryzyka	Uwaga nieuwzględniona
------	--------------------------	---	---	------------------------------

			faktycznie występują. Takie uregulowanie stanowić będzie wadliwą implementację Dyrektywy do prawa polskiego. Ani kredytodawca ani pośrednik kredytowy nie są w stanie przewidzieć konkretnych ryzyk związanych z umową kredytową, gdyż w dużej mierze ich wystąpienie lub materializacja następuje z przyczyn leżących po stronie Klienta, a kredytodawca i tym bardziej pośrednik kredytowy nie dysponują wszelkimi wymaganymi informacjami. Natomiast ryzyka oczywiste jak np. zmiana stopy procentowej, ryzyko utraty pracy lub innych źródeł stałego dochodu, zniszczenia kredytowanej nieruchomości, zmiany prawa, zmiany płynności na rynku skutkującej niemożnością monetyzacji nieruchomości cechują w zasadzie każdą umowę kredytu. Realizacja przedmiotowego obowiązku w praktyce może się ograniczyć do wręczenia klientowi kolejnego dokumentu z informacjami o wszelkich możliwych ryzykach związanych z kredytem hipotecznym. W opinii Związku rozwiązanie to nie wpłynie na poprawę świadomości klientów i stanowić będzie kolejny obowiązek, który nie osiągnie swojego rezultatu. Wyartykułowanie ryzyka związanego z kredytem hipotecznym ma uzasadnienie, w sytuacji, gdy dany kredyt w indywidualnej sytuacji rzeczywiście generuje nietypowe ryzyko lub gdy materializacja któregośkolwiek z ryzyk jest bardziej prawdopodobna niż w innych przypadkach tego rodzaju.	
192.	Art. 27 ust. 6	Rzecznik Finansowy	Art. 27. ust. 6. Kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub agenci, którzy świadczą na rzecz konsumenta usługi doradcze, są obowiązani ostrzegać konsumenta, mając na uwadze jego sytuację finansową, że umowa o kredyt hipoteczny może spowodować dla niego szczególne ryzyko. Rzecznik Finansowy zwraca uwagę na brak w projekcie ustawy sankcji z tytułu nieudzielenia konsumentowi stosownego ostrzeżenia przez doradcę. Egzekwowanie powyższego przepisu będzie zatem w praktyce bardzo trudne. Nie jest ponadto jasnym, co należy rozumieć pod pojęciem „szczególnego ryzyka” w kontekście sytuacji finansowej konsumenta. Jeżeli projektodawca ma na myśli ryzyko	Uwaga nieuwzględniona

			niewypłacalności, to może ono wystąpić niezależnie od sytuacji finansowej klienta na moment ubiegania się o udzielenie kredytu hipotecznego, np. w wyniku utraty źródeł dochodu. Wyjaśnienia wymaga, czy każdy kredytobiorca będzie mógł skierować do doradcy roszczenie w sytuacji, w której straci zdolność obsługi kredytu w czasie wykonywania umowy, jeżeli doradca wcześniej nie poinformował go o takim ryzyku	
193.	Art. 29	KNF	Uwaga do Art. 29 (dotyczy danych zawartych w umowie o kredyt) Należy zmienić brzmienie art. 29 pkt 4 w zasad i kosztów ustanowienia, zmiany lub wygaśnięcia ubezpieczeń. Brzmienie to wydaje się nie być spójne z dotychczas stosowaną terminologią ubezpieczeniową. Dla przykładu ustawodawca w przepisach prawa oraz przedstawiciele doktryny posługują się określeniami typu zawarcie umowy ubezpieczenia, świadczenie ochrony ubezpieczeniowej. Dotąd nie używano określeń typu ustanowienie ubezpieczenia.	Uwaga nieuwzględniona Uwaga dotyczy art. 29 ust. 1 pkt 4
194.	Art. 29	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 29 pkt 5) – czy w treści umowy wystarczy odwołanie do odpowiedniej pozycji w „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla Klientów detalicznych”, czy też w treści umowy należy wskazać odpowiednie wartości opłaty za wcześniejszą spłatę? Art. 29 ust. 2 - czy obowiązek wyjaśniania przez pośrednika „przez cały okres obowiązywania umowy kredytu” jej poszczególnych postanowień dotyczy także sytuacji, gdy pośrednik nie współpracuje już z konkretnym kredytodawcą? Należy doprecyzować.	Uwaga nieuwzględniona
195.	Art. 30 ust. 1	Rzecznik Finansowy	Art. 30. ust. 1. W przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej konsument może dokonywać spłaty rat kapitałowo-odsetkowych bezpośrednio w tej walucie. W opinii Rzecznika powyższy przepis stanowi wprost powtórzenie z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, zatem jego zamieszczenie w	Uwaga nieuwzględniona

			projekcie jest nadmiarowe.	
196.	Art. 31 ust 1	BCC	Proponowany zapis: ‘W przypadku, gdy określona w umowie stopa oprocentowania kredytu jest związana ze zmianą wskaźnika referencyjnego, umowa o kredyt hipoteczny wskazuje, że informacja o zmianie wskaźnika referencyjnego i stopy oprocentowania kredytu zostanie przekazana konsumentowi najpóźniej wraz z nowym harmonogramem spłat, zgodnie z określonym w tej umowie sposobem przekazywania informacji.’ Uzasadnienie: Obecne brzmienie ust. 1 posługuje się terminem ‘stopa referencyjna’, natomiast z kontekstu zapisu wynika, że chodzi o ‘wskaźnik referencyjny’ zdefiniowany w słowniczku. Ponadto zawężenie ustępu obecnym sformułowaniem: ‘jest bezpośrednio związana ze zmianą’ – może nie uwzględniać np. przekształcenia matematycznego i to może być interpretowane jako ‘niebezpośrednie’ użycie wskaźnika referencyjnego.	Uwaga uwzględniona
197.	Art. 31 ust. 1	Rzecznik Finansowy	Art. 31. ust. 1. W przypadku gdy określona w umowie stopa oprocentowania kredytu, jest bezpośrednio związana ze zmianą stopy referencyjnej a nowa stopa referencyjna jest podawana do wiadomości publicznej, umowa o kredyt hipoteczny wskazuje, że informacja o zmianie stopy referencyjnej zostanie przekazana konsumentowi najpóźniej wraz z nowym harmonogramem spłat, zgodnie z określonym w tej umowie sposobem przekazywania informacji. Art. 31 ust. 1 posługuje się terminem „stopa referencyjna”, natomiast z brzmienia proponowanego przepisu wynika, że chodzi o ”wskaźnik referencyjny”. zdefiniowany w słowniczku. Proponujemy przeredagowanie.	Uwaga uwzględniona

198.	Art. 31	ZBP	Art. 31. ust. 1. Przepis ten nie odzwierciedla brzmienia art. 27 dyrektywy. Proponujemy zmianę zaproponowanego zapisu na: "1. W przypadku gdy określona w umowie stopa oprocentowania kredytu, jest bezpośrednio związana ze zmianą stopy referencyjnej, a nowa stopa referencyjna jest podawana do wiadomości publicznej, umowa o kredyt hipoteczny wskazuje, że informacja o zmianie stopy referencyjnej zostanie przekazana konsumentowi najpóźniej przed datą płatności raty wyliczonej w oparciu o nową stopę referencyjną, zgodnie z określonym w tej umowie sposobem przekazywania informacji." Ustawa nie powinna wskazywać rodzaju restrukturyzacji / rozwiązań, a jedynie obowiązek podjęcia jej próby na wniosek klienta. Zawieszanie pełnych rat lub obniżanie raty w części odsetkowej powoduje zwiększanie zaangażowanie klienta, a tym samym kosztu kredytu. Takie zachowania są niezgodne z zaleceniami regulatorów. Zapisy art. 33 ust 3-5 proponuje się zastąpić w następujący sposób: „Bank powinien, na wniosek kredytobiorcy, umożliwić restrukturyzację zadłużenia poprzez zmianę określonych w umowie warunków lub terminów spłaty kredytu, jeżeli jest uzasadniona dokonana przez bank oceną sytuacji finansowej i gospodarczej kredytobiorcy. Restrukturyzacja, dokonywana jest na warunkach uzgodnionych przez bank i kredytobiorcę.”	Uwaga nieuwzględniona
199.	Art. 31 ust 2	BCC	Proponowane usunięcie. Uzasadnienie: Posługiwanie się wynikami aukcji do indeksacji umów jest prawdopodobnie rozwiązaniem nie spotykanym w Polsce i rzadko stosowanym na świecie. Ponadto w świetle wejścia w życie 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 PE), wszelkie wyniki aukcji używane do indeksacji umów z konsumentami powinny wypełniać wymogi wskaźnika	Uwaga nieuwzględniona

			referencyjnego w rozumieniu rozporządzenia. W związku z tym ust. 2 jest prawdopodobnie zbędny.	
200.	Art. 32 ust 1 i 2	BCC	(połączyć w jeden ustęp) Proponowany zapis: ‘W przypadku, gdy umowa o kredyt hipoteczny wykorzystuje do obliczania stopy oprocentowania wskaźniki referencyjne, powinny one być jasne, dostępne i obiektywne. Uzasadnienie: Proponujemy zamiast obecnych dwóch ustępów zapisać art.32 w jednym ustępie. Z tej racji, że wskaźniki referencyjne mogą odnosić się do ustalania oprocentowania nie tylko kredytów o zmiennym oprocentowaniu (okres stałej stopy procentowej do 5 lat) ale również kredytów o oprocentowaniu stałym (okres stałej stopy procentowej co najmniej 5-cio letni) zapis obecnego ust. 1 powinien być rozszerzony. Wskaźniki referencyjne, zgodnie z Rozporządzenie PE, powinny być zarówno obiektywne, dostępne i możliwe do weryfikacji, w związku z tym powielanie zapisów dotyczących wymogów warto ograniczyć. Ponadto ust.2 przewiduje ‘przechowywanie danych historycznych dotyczących wskaźników’. Jest to obowiązek co najmniej dublujący obowiązki administratora wskaźnika. Zgodnie z Rozporządzeniem PE, administrator jest zobowiązany przechowywać wszelkie dane dotyczące historii samego wskaźnika jak również danych użytych do ich obliczenia. Zgodnie z Rozporządzeniem PE, administrator odpowiada za jakość wskaźnika. Użytkownik wskaźnika, korzystając z takiego wskaźnika w umowach ze swoimi klientami (kredytobiorcami), powinien zapewnić sobie dostęp do korzystania z danych historycznych dotyczących samego wskaźnika. Niezależnie od powyższego, użytkownik wskaźnika ma m.in. prawo wymagać od administratora zapewnienia właściwej jakości wskaźnika. Obecny zapis ust. 2 może rodzić wątpliwości, czy przechowywanie danych historycznych dotyczy samego wskaźnika, czy też np. danych użytych do jego obliczenia albo też danych zapewniających	Uwaga nieuwzględniona

			weryfikację zgodności tego wskaźnika z opisywanym przez wskaźnik zjawiskiem rynkowym. Niemniej jednak, skoro Rozporządzenie PE nakłada powyższe obowiązki na administratora, nie jest zasadne powielanie tych obowiązków na kredytodawców, pośredników finansowych i agentów.	
201.	Art. 33-35	KPF	KPF ocenia, że projekt ustawy, w zakresie w jakim przewiduje ułatwienia dla konsumenta w spłacie jego zadłużenia, w sposób nadmierny i nieuzasadniony wydłuża czas pomiędzy powstaniem długu, a możliwością podjęcia przez wierzyciela czynności zmierzających do odzyskania należności. Należy mieć na uwadze, że w przypadku, gdy konsument opóźnia się ze spłatą zobowiązań, kredytodawca obowiązany jest do restrukturyzacji zadłużenia. Dokonuje się go na podstawie wniosku konsumenta złożonego w terminie 14 dni od dnia otrzymania upomnienia kredytodawcy, zawierającego informację o takiej możliwości. W przypadku złożenia wniosku, strony umowy o kredyt przystępują do uzgadniania warunków restrukturyzacji. Te rozmowy mogą zakończyć się dojściem do porozumienia bądź nieosiągnięciem konsensusu. Kredytodawca nawet wówczas nie może przystąpić do czynności zmierzających do odzyskania należności, lecz jest zobowiązany przez okres 6 miesięcy oczekiwać na wyniki podejmowanych przez konsumenta prób sprzedaży kredytowanej nieruchomości. W ocenie KPF powyższa procedura stanowi zbyt daleko idące rozwiązania, które w radykalny wręcz sposób ograniczają prawo kredytodawcy do odzyskania swoich należności, z których uiszczeniem konsument pozostaje w opóźnieniu. Projektowane rozwiązanie powoduje w istocie, iż pomiędzy powstaniem opóźnienia, a możliwością zaspokojenia się w drodze egzekucji sądowej upływa niezwykle długi czas – co najmniej 7 miesięcy postępowania przedsądowego (etap próby sprzedaży nieruchomości przez kredytodawcę), czas trwania postępowania sądowego, czas trwania postępowania egzekucyjnego.	Uwaga nieuwzględniona

			Tak długi okres nie wydaje się przy tym korzystny dla samego konsumenta – przede wszystkim ze względu na stałe naliczanie odsetek za opóźnienie, a tym samym ciągle powiększanie się jego zadłużenia. Co prawda jak należy przyjmować – choć nie zostało to wprost w projekcie ustawy wyrażone – konsument może zrezygnować z próby sprzedaży nieruchomości samodzielnie, to należy spodziewać się jednak, że większość konsumentów będzie chciała z tej możliwości skorzystać, często tylko po to, by opóźnić postępowanie egzekucyjne. Pragniemy zauważyć, że dyrektywa hipoteczna zachęca do wprowadzenia środków zapewniających, by kredytodawcy wykazywali się w rozsądnym stopniu cierpliwością i podejmowali rozsądne próby rozwiązania sytuacji za pomocą innych środków przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego (motyw 27 dyrektywy), lecz nie określa przy tym takich środków. Cenne są tu jednakże wskazania unijnego prawodawcy, by środki przyjmowane w krajach członkowskich były właściwe ze względu na „rozsądny stopień cierpliwości” kredytodawców. KPF ocenia, że środki zaproponowane w projekcie ustawy są zdecydowanie zbyt daleko idące i naruszają prawa wierzycieli do odzyskania swoich należności w rozsądnym czasie, co nie pozostaje przecież bez wpływu na ich sytuację finansową, w tym przede wszystkim płynność finansową. Prezentowanie biernej postawy przez 6 miesięcy pozostaje ponadto w sprzeczności z zasadami prawidłowego prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania ryzykiem. KPF postuluje skrócenie okresu, w którym konsument będący w opóźnieniu może sprzedać kredytowaną nieruchomość do 2 miesięcy, co w większym stopniu przyczyni się do zapewnienia równowagi pomiędzy prawami kredytodawcy i kredytobiorcy. W ustawie powinno zostać także zaznaczone, że konsument jest uprawniony do rezygnacji z tej opcji, na potwierdzenie czego składa kredytodawcy pisemne oświadczenie.	
--	--	--	---	--

202.	Art. 33 ust. 1	Rzecznik Finansowy	Art. 33. ust. 1. Jeżeli konsument opóźnia się ze spłatą zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego kredytodawca wzywa go do dokonania spłaty, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni roboczych. W opinii Rzecznika powyższy przepis stanowi powtórzenie z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, zatem jest nadmiarowy.	Uwaga nieuwzględniona
203.	Art. 33	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 33 ust. 1 – dubluje treść art. 75c Prawa Bankowego. Art. 33 ust. 5 - Ustawa nie powinna wskazywać rodzaju restrukturyzacji / rozwiązań, a jedynie obowiązek podjęcia jej próby na wniosek klienta. Proponujemy przeredagowanie: „Bank powinien, na wniosek kredytobiorcy, umożliwić restrukturyzację zadłużenia poprzez zmianę określonych w umowie warunków lub terminów spłaty kredytu, jeżeli jest uzasadniona dokonana przez bank oceną sytuacji finansowej i gospodarczej kredytobiorcy. Restrukturyzacja, dokonywana jest na warunkach uzgodnionych przez bank i kredytobiorcę.”	Uwaga nieuwzględniona Unormowanie w art. 33 ust. 1 jest niezbędne w celu kompleksowego zasad restrukturyzacji dotyczących udzielonego kredytu hipotecznego.
204.	Art. 33	Fundacja Krzewienia Edukacji Finansowej	W ocenie Stowarzyszenia art. 33 projektu ustawy wprowadza bardzo korzystne rozwiązanie dotyczące możliwości zaproponowania przez kredytodawcę restrukturyzacji zadłużenia w przypadku opóźnienia w spłacie. Jednakże, zdaniem SKEF powyższy artykuł należałoby doprecyzować, poprzez wskazanie długości opóźnienia od jakiego kredytodawca może zaoferować wskazane sposoby restrukturyzacji lub wskazanie liczby rat z jakimi opóźnia się kredytobiorca. Z licznych historii osób nadmiernie zadłużonymi, będących klientami SKEF wynika, że propozycje zmiany warunków umowy pojawiają się zbyt późno, np. tuż przed wypowiedzeniem umowy kredytu lub po podjęciu postępowania windykacyjnego po wypowiedzeniu umowy, wówczas kredytobiorcy wykazują zniechęcenie do podjęcia jakichkolwiek negocjacji i ostatecznie skłaniają się do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości konsumenckiej.	Uwaga nieuwzględniona

205.	Art. 34	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 34 - sugerujemy zastąpienie „szczegółowe wyjaśnienia” – sformulowaniem „wyjaśnienia”.	Uwaga nieuwzględniona
206.	Art. 35 Projektu (ust.1, ust.2 pkt 2))	BCC	Proponowany zapis: „1. W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia albo bezskuteczności restrukturyzacji kredytodawca, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, umożliwia konsumentowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 3 miesięcy”. „2 pkt) wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości w przypadku ustanowienia – w odniesieniu do pozostałej części zadłużenia – innego, zaakceptowanego przez kredytodawcę zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny”. Uzasadnienie: W Projekcie pozostawiono postanowienia zobowiązujące bank do umożliwienia konsumentowi – przed podjęciem przez bank czynności zmierzających do odzyskania należności - sprzedaży nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy, co wydaje się okresem zbyt długim. Przewidziany w ust. 2 pkt 2) obowiązek wyrażenia przez bank zgody na wykreślenie hipoteki jest zbyt daleko idący w sytuacji, w której kwota uzyskana ze sprzedaży jest niższa od wysokości zadłużenia.	Uwaga nieuwzględniona
207.	Art. 35 ust. 1	NBP	7. Ad art. 35 ust. 1 projektu – wstrzymanie z egzekucją NBP proponuje uzupełnienie art. 35 ust. 1 projektu o zastrzeżenie, iż możliwość odstąpienia od natychmiastowego podjęcia działań egzekucyjnych zależy od postawy kredytobiorcy i przysługuje wyłącznie kredytobiorcy, który w tym okresie faktycznie podejmuje starania w celu sprzedaży tej nieruchomości. Ponadto proponujemy uzupełnienie Uzasadnienia do projektu ustawy o kwestię, że 6-miesięczny okres na sprzedaż przez kredytobiorcę nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, zanim kredytodawca podejmie działania egzekucyjne, ma dać szansę kredytobiorcy na znalezienie kupującego i uzyskanie zadowalającej	Uwaga nieuwzględniona

			ceny.	
208.	Art. 35	ZBP	Art. 35. ust. 1. – w Projekcie pozostawiono postanowienia zobowiązujące bank do umożliwienia konsumentowi – przed podjęciem przez bank czynności zmierzających do odzyskania należności - sprzedaży nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy. W takiej sprzedaży ważna jest cena uzyskana ze sprzedaży, a nie limit okresu- jeżeli uzyskana cena sprzedaży w okresie krótszym gwarantuje spłatę zobowiązania i jednocześnie odpowiada warunkom rynkowym, nie ma potrzeby wydłużania procesu sprzedaży ponad 6 miesięcy. Czas i akceptowalna cena powinna być przedmiotem uzgodnień pomiędzy konsumentem i bankiem. Zwracamy uwagę, iż podstawową zasadą prawa umów jest zasada pacta sunt servanda, jeśli jedna strona nie dotrzymuje umowy i nie składa wniosku o restrukturyzację lub istnieją obiektywne powody do jego nieuwzględnienia, to brak jest uzasadnienia dla wstrzymywania możliwości dochodzenia należności. Dodatkowo zwracamy uwagę na długi okres potencjalnej bezczynności kredytodawcy (6 miesięcy). Takie działanie powoduje zwiększenie kosztów kredytu poprzez naliczane odsetek karnych oraz pogorszenie historii kredytowej kredytobiorcy w BIK. Rekomendujemy usunięcie tego zapisu. Sprzedaż dobrowolna jest jednym z narzędzi restrukturyzacyjnych stosowanych przez banki w procesie. Proponujemy zmianę zaproponowanego zapisu na: "W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia albo bezskuteczności restrukturyzacji kredytodawca, przed rozpoczęciem działań zmierzających do wszczęcia postępowania egzekucyjnego, umożliwia konsumentowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy."	Uwaga nieuwzględniona

			Art. 35. ust. 2 pkt 2) - wydaje się także, iż przewidziany w obowiązku wyrażenia przez bank zgody na wykreślenie hipoteki jest zbyt daleko idący w sytuacji, w której kwota uzyskana ze sprzedaży jest niższa od wysokości zadłużenia. Proponujemy zmianę zaproponowanego zapisu na: "wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości pod warunkiem przeznaczenia w całości środków ze sprzedaży nieruchomości na spłatę kredytu, przy czym w pozostałej części zadłużenia może żądać ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny."	
209.	Art. 35	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 35 ust. 1. - bank przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, umożliwia konsumentowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy – co oznacza „czynność zmierzająca do odzyskania należności”? Postulujemy zmianę: „kredytodawca, przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego, umożliwia...” Ponadto, w tej sytuacji istnieje ryzyko sprzedaży nieruchomości znacznie poniżej wartości rynkowej nieruchomości (z pokrzywdzeniem wierzycieli), sugerujemy doprecyzowanie, że cena sprzedaży nie może znacząco odbiegać od cen rynkowych a kwota uzyskana z jej sprzedaży będzie przeznaczona na spłatę zadłużenia, na rachunek banku. W innym wypadku banki będą musiały zwalniać hipoteki w związku z możliwymi nierynkowymi transakcjami zadłużonych kredytobiorców. Art. 35 ust 2 pkt 2 – banki hipoteczne nie mogą mieć niezabezpieczonych kredytów. Postulujemy zmianę z „kredytodawca może żądać zabezpieczenia” na sformułowanie „wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości, pod warunkiem ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności...”	Uwaga nieuwzględniona

210.	Art. 35	Krajowy Związek Banków Spółdzielczych	Istotne wątpliwości budzi rozwiązanie proponowane w Art. 35 Projektu, zgodnie z którym w przypadku odrzucenia wniosku konsumenta albo bezskuteczności restrukturyzacji, bank jest zobowiązany umożliwić konsumentowi przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy. Proponowane rozwiązanie może stanowić formę restrukturyzacji na warunkach uzgodnionych z bankiem, z uwzględnieniem dotychczasowej historii kredytowej konsumenta. Przepisy nie mogą jednak w tak istotny sposób ingerować w możliwość podejmowania działań przez bank celem zaspokojenia swojej wierzytelności. Należy mieć na uwadze, iż proponowane rozwiązanie narusza przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo bankowe (t.j. Dz.U. 2012 r. poz. 1376 ze zm., zwane dalej Prawo bankowe) regulujące zasady prowadzenia działalności przez banki. Zgodnie z art. 2 oraz art. 50 ust. 2 Prawa bankowego depozyty złożone do banku są obciążone ryzykiem wykonywanych czynności bankowych, a bank ma ustawowy obowiązek szczególnej staranności w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa przechowywanych środków oraz wykonywania czynności bankowych, w szczególności udzielania kredytów jako czynności obciążonych ryzykiem kredytowym. Kwestionowane rozwiązanie w istocie stanowiłoby ustawowe ograniczanie możliwości egzekwowania wierzytelności, co mogłoby stanowić istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa zgromadzonych w bankach depozytów. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 28 ust. 1 implementowanej Dyrektywy „Państwa członkowskie przyjmują środki zachęcające, kredytodawców do wykazania należytej cierpliwości przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego”. Powyższy przepis w żadnym razie nie powinien jednak stanowić podstawy do wprowadzania przepisów krajowych bezwzględnie obligujących bank (a więc surowszych, niż wynika to z samej Dyrektywy) do umożliwienia sprzedaży nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie kredytu przez dłużnika we własnym zakresie.	Uwaga nieuwzględniona
------	---------	--	---	------------------------------

211.	Art. 37	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 37 - dubluje treść art. 75 Prawa Bankowego.	Uwaga nieuwzględniona
212.	Art. 37	NBP	8. Ad art. 37 projektu Zdaniem NBP w art. 37 projektu mówiącym o wypowiedzeniu umowy w przypadku niedotrzymania przez konsumenta warunków udzielenia kredytu hipotecznego albo w przypadku utraty przez konsumenta zdolności kredytowej brakuje ustępu precyzującego, w jakim terminie musi nastąpić spłata kredytu.	Uwaga nieuwzględniona
213.	Art. 37	Rzecznik Finansowy	Art. 37. ust. 1. W przypadku niedotrzymania przez konsumenta warunków udzielenia kredytu hipotecznego albo w przypadku utraty przez konsumenta zdolności kredytowej kredytodawca może obniżyć kwotę przyznanego kredytu albo wypowiedzieć umowę kredytu, o ile ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 233, z późn. zm.) lub ustawa z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1574 i 1579) nie stanowi inaczej. W opinii Rzecznika powyższy przepis stanowi powtórzenie z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, zatem jest nadmiarowy.	Uwaga nieuwzględniona
214.	Art. 38	KNF	Uwaga do Art. 38 (dotyczy spłaty kredytu przed terminem) Pojawia się wątpliwość dotycząca możliwej kolizji przepisów przedmiotowego artykułu z przepisem art. 21 ust. 2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Zgodnie z przepisem art. 38 ust.1 projektu ustawy "Konsument ma prawo w każdym czasie dokonać spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny". Natomiast przepis art. 21 ust. 2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, w przypadku kredytu o stałym oprocentowaniu, daje	Uwaga nieuwzględniona Przepisy w ustawie o listach zastawnych dotyczą wypowiedzenia umowy kredytu i stanowią odrębne regulacje odnoszące się do sytuacji gdy emitowane są hipoteczne listy zastawne.

			możliwość wyłączenia wcześniejszego jednostronnego wypowiedzenia umowy kredytowej przez kredytobiorcę, jednak na okres nie dłuższy niż 5 lat.	
215.	Art. 38	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 38 ust. 1 - Konsument ma prawo w każdym czasie dokonać spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny nie są zbieżne z duchem projektu Rekomendacji S, która mówi o ograniczeniach przedterminowej spłaty kredytu opartego o stałą stopę (w okresie trwania umowy na stałą stopę).	Uwaga nieuwzględniona
216.	Art. 38	ZBP	Art. 38. ust. 3 - postulujemy wydłużenie terminu do 14 dni ze względu na to, że termin 7 dni jest zbyt krótki czas na przeprocesowanie wniosku wynikający np. z centralizacji procesów w bankach. Z uwagi na krótki termin należy rozważyć możliwość włączenia również informacji w formie elektronicznej, tym bardziej, że zapytania w zakresie kosztów spłaty kredytu składane są bardzo często przez Contact Centre. W tym ostatnim przypadku zastosowanie trwałego nośnika jest niemożliwe.	Uwaga nieuwzględniona
217.	Art. 39	ZBP	Art. 39. ust. 1 – należy wyraźnie wskazać, że chodzi o obniżkę w zakresie kosztów ubezpieczeń związanych z tym okresem, o który uległa skróceniu umowa, aby uniknąć wątpliwości interpretacyjnych. Brak jest bowiem uzasadnienia, aby kredytodawca zwracał opłaty, które nie zależą od długości trwania umowy. Zdaniem ZBP obniżenie kosztów nie powinno dotyczyć opłat/prowizji za udzielenie kredytu, gdyż nie są one powiązane z okresem, na jaki udzielony jest kredyt. Ponadto całkowity koszt kredytu obejmuje także opłaty i inne bezzwrotne koszty poniesione przez konsumenta na rzecz organów administracji publicznej czy osób trzecich. Proponujemy doprecyzować zapis podobnie do art. 43. ust. 4: „...ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu hipotecznego przypadające na okres, o który skrócono obowiązywanie umowy, za wyjątkiem kosztów związanych bezpośrednio z udzieleniem kredytu oraz bezzwrotnych kosztów poniesionych na rzecz organów	Uwaga nieuwzględniona

			administracji publicznej lub osób trzecich, chociażby...”.	
218.	Art. 39 ust. 1	Rzecznik Finansowy	Art. 39. ust. 1. W przypadku spłaty całości kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny, całkowity koszt kredytu hipotecznego ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu hipotecznego przypadające na okres, o który skrócono obowiązywanie umowy, chociażby konsument poniósł je przed tą spłatą. W opinii Rzecznika należałoby, kierując się doświadczeniami związanymi z funkcjonowaniem ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, rozważyć wprowadzenie doprecyzowania, zgodnie z którym albo całkowity koszt kredytu ulegałby proporcjonalnemu obniżeniu, niezależnie od tego, czy dotyczyłby okresu, o który skrócono obowiązywanie umowy czy nie, albo obniżeniu ulegałyby również elementy całkowitego kosztu kredytu niedotyczące okresu, o który skrócono obowiązywanie umowy, ale stanowiące wynagrodzenie kredytodawcy. Rzecznik Finansowy obserwuje aktualnie niepokojącą praktykę kredytodawców konsumenckich (tak banków, jak instytucji pożyczkowych), polegającą na pobieraniu bardzo wysokich prowizji z tytułu udzielenia kredytu, które w przypadku przedterminowej jego spłaty, zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym przez środowisko kredytodawców, nie podlegają proporcjonalnemu obniżeniu, a zatem ich koszt konsument ponosi w całości, niezależnie od terminu, w którym dokona spłaty kredytu. Kredytodawcy przyznają jednocześnie, że prowizja stanowi element wynagrodzenia z tytułu udostępnienia kapitału lub z tytułu ponoszonego ryzyka, zatem w ocenie Rzecznika powinna ulegać proporcjonalnej redukcji przy wcześniejszej spłacie kredytu.	Uwaga nieuwzględniona
219.	Art. 39	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 39 ust. 1 - koszty niezbędne do podjęcia decyzji o udzieleniu kredytu nie powinny podlegać zwrotowi. Ma to znaczenie w szczególności dla pośrednictwa kredytowego – w sytuacji wcz. spłaty kredytu, bank musiałby oddać konsumentowi część prowizji, która trafiła do pośrednika, a nie do banku!	Uwaga uwzględniona W związku z uwagą zaproponowano nowy sposób obliczania prowizji kredytodawcy z tytułu przedterminowej spłaty z dodatkowym uwzględnieniem zastrzeżenia dotyczącego

				bezpośrednich kosztów.
220.	Art. 40	KNF	Uwaga do Art. 40 (dotyczy prowizji z tytułu spłaty kredytu hipotecznego) 15.1. W ust. 4 należy zastąpić sformułowanie: „<i>a uzgodnionym terminem zakończenia umowy</i>” sformułowaniem „<i>a wskazanym w umowie terminem</i>”. Zgodnie z obecnie proponowanym brzmieniem przepisu, spłacając wcześniej kredyt, kredytobiorca mógłby zostać zobowiązany do zapłaty kwoty równej całości należnych odsetek (tj. do końca trwania umowy kredytowej). 15.2. W opinii UKNF należy rozważyć zmianę wzoru w ust. 5 i dostosowanie go do brzmienia ust. 4 tego artykułu. Należy zauważyć, że zgodnie z obecną formułą, w zależności od zmiany stóp procentowych, a w konsekwencji relacji „R” do „SR”, maksymalna wysokość prowizji może zarówno dążyć do nieskończoności (gdy „R” jest bliskie „SR”), jak i mieć wartość ujemną (gdy w wyniku wzrostu stóp procentowych, „SR” staje się wyższe niż „R”).	Uwaga uwzględniona W związku z uwagą zaproponowano nowy sposób obliczania prowizji kredytodawcy z tytułu przedterminowej spłaty z dodatkowym uwzględnieniem zastrzeżenia dotyczącego bezpośrednich kosztów.
221.	Art. 40	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 40 ust. 3 – przepis zakazuje bankowi pobierania prowizji za wcześniejszą spłatę po upływie pierwszego okresu obowiązywania oprocentowania. Może być to problematyczne w sytuacji kredytów o wydłużonym okresie stałego oprocentowania, czyli z okresami przeszacowań kredytów co kilka lat (5-10lat). Konsekwencją pozostawienia zapisu w tej formie będzie uwzględnianie przez bank ewentualnych kosztów wcześniejszego zerwania w cenie kredytu co zmniejszało atrakcyjność oferty tego typu kredytów. Postulujemy modyfikację: „W przypadku kredytu hipotecznego, w którym oprocentowanie stałą stopą procentową obowiązuje w danym	Uwaga uwzględniona W związku z uwagą zaproponowano nowy sposób obliczania prowizji kredytodawcy z tytułu przedterminowej spłaty z dodatkowym uwzględnieniem zastrzeżenia dotyczącego bezpośrednich kosztów.

		okresie, kredytodawca może pobierać prowizję od spłaty całości lub części kredytu hipotecznego, w trakcie obowiązywania każdego okresu obowiązywania stałej stopy procentowej”. Art. 40 ust. 4 - Proponujemy zmienić zapis „...a także nie może być wyższa niż x %”. Wyliczenie bezpośrednich kosztów banku zw. z daną spłatą jest nierealne, uwzględniając portfelowe zarządzanie płynnością w bankach. Ponadto z dyrektywy hipotecznej wynika, że takie rozwiązanie jest dopuszczalne: ”W ramach takich warunków państwa członkowskie mogą przewidzieć, że kwota rekompensaty nie może przekroczyć pewnego poziomu lub może być dopuszczalna tylko w określonym okresie”. W innych krajach UE funkcjonuje maksymalna wysokości prowizji za wcześniejszą spłatę. Art. 40 ust. 5 – zaprezentowana formuła nie uwzględnia istotnego czynnika czasu pozostałego do daty końca okresu stałej stopy. Faktycznie szkoda banku zależy od momentu zerwania kontraktu (pozostałego czasu jego obowiązywania) i jest tym większa, im ten okres jest dłuższy. Zaproponowana formuła daje identyczny wynik niezależnie od tego, czy klient kontrakt zerwie na dzień przed jego końcem, czy na samym jego początku, a maksymalna wysokość prowizji zależy wyłącznie od względnej zmiany poziomów oprocentowania. Rezultatem zastosowania przepisów w zaproponowanej postaci dla kredytów stałoprocentowych będzie uwzględnienie ryzyka przedpłaty w cenie kredytu (marży / stopie proc), co przełoży się na droższy kredyt , któremu jeszcze trudniej będzie konkurować cenowo z	
--	--	---	--

			kredytami na stopę zmienną. Ponadto, podany wzór nie uwzględnia sytuacji, gdy $R=SR$. Art. 40 ust. 6 – powinno być odwołanie do ust. 4.	
222.	Art. 40 ust. 3	Rzecznik Finansowy	Art. 40. ust. 3 W przypadku kredytu hipotecznego, w którym oprocentowanie stałą stopą procentową obowiązuje w danym okresie, kredytodawca nie może pobierać prowizji od spłaty całości lub części kredytu hipotecznego, po upływie pierwszego okresu obowiązywania oprocentowania stałą stopą procentową. Powyższy przepis wymaga, w ocenie Rzecznika, doprecyzowania. Po pierwsze, może dojść do sytuacji, w której po pierwszym okresie obowiązywania stałej stopy strony umówią się na kontynuowanie oprocentowania wg stałej stopy i należałoby rozstrzygnąć, czy wówczas kredytodawca zachowuje prawo pobrania prowizji z tytułu przedterminowej spłaty, czy też intencją projektodawcy jest wprowadzenie zakazu pobierania prowizji z tytułu przedterminowej spłaty kredytu po upływie pierwszego okresu obowiązywania stałej stopy oprocentowania, niezależnie od tego, czy w pozostałych okresach wykonywania umowy ustalona zostanie stała czy zmienna stopa oprocentowania.	Uwaga nieuwzględniona
223.	Art. 40 ust. 2-6	BCC	Proponowany zapis: 2. Prowizja, o której mowa w ust. 1, powinna być określona formułą zawartą w umowie kredytu hipotecznego, lecz nie może być wyższa niż maksymalna prowizja z tytułu spłaty kredytu hipotecznego przed terminem określona w umowie. 3. Formuła określająca sposób obliczenia kwoty prowizji powinna być oparta o dane dostępne publicznie (w tym wskaźniki referencyjne) i parametry wynikające z umowy kredytu hipotecznego. Formuła powinna być jasna, transparentna i umożliwiać konsumentowi w każdym czasie obliczenie wysokości prowizji. 3a. Kredytodawca nie może pobierać prowizji od wcześniejszej spłaty	Uwaga uwzględniona W związku z uwagą zaproponowano nowy sposób obliczania prowizji kredytodawcy z tytułu przedterminowej spłaty z dodatkowym uwzględnieniem zastrzeżenia dotyczącego bezpośrednich kosztów.

			całości lub części kredytu hipotecznego, o ile na skutek dokonanej przez kredytobiorcę spłaty dochodzi do umorzenia posiadanego przez kredytobiorcę listu zastawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych, który wyemitowany został przez kredytodawcę. 4. W przypadku gdy na skutek wystąpienia trudnych do przewidzenia zdarzeń na rynkach finansowych, bezpośrednie koszty kredytodawcy związane z tą spłatą będą wyższe niż wynikające z prowizji obliczonej zgodnie z ust. 2, kredytodawca ma prawo pobrać prowizję w kwocie pokrywającej powyższe koszty związane z przedterminową spłatą całości lub części kredytu, o ile kredytodawca wykaże konsumentowi powiązanie kosztów z tym kredytem.' Uzasadnienie: Obecne brzmienie ust 2-6 bardzo mocno różnicuje warunki przedterminowej spłaty dla kredytów opartych o stopy stałe i zmienne. Nie jest także jasne co dzieje się z kredytem, który był oparty o stopę stałą a jest przedpłacany, gdy jego oprocentowanie jest już oparte o stopy zmienne. Nie jest również jasne, dlaczego terminem rozgraniczającym bezprowizyjną przedpłatę kredytu jest 36 miesięcy. W ust. 3 dotychczasowy zapis nie jest powiązany z ekonomiką i realiami funkcjonowania kredytodawców, bowiem ekonomiczna strata kredytodawcy z tytułu przedpłaty kredytu przez klienta może wystąpić w każdym okresie, w którym ustalona jest stopa procentowa (a nie tylko w pierwszym) i ryzyko to jest wprost proporcjonalne do długości okresu czasu pomiędzy terminami zmiany stóp procentowych oraz do długości transakcji, które refinansują portfel kredytowy. Formuła zaproponowana w ust. 5 nie jest zgodna z logiką ekonomiczną i może w praktyce dać efekty sprzeczne z założeniami. Oznacza, że: (i) w przypadku kiedy pierwotna stopa kredytu jest równa przyszłej stopie referencyjnej NBP, wynik nie jest określony (dąży do nieskończoności), (ii) w przypadku kiedy stopy rynkowe spadają (a więc stopa referencyjna NBP jest niższa), limit ograniczający prowizję za przedpłatę obniża się, a w takim scenariuszu strata kredytodawcy jest większa a nie mniejsza	
--	--	--	--	--

			(kredytodawca w kredycie na stopę stałą traci w przypadku przedpłacenia kredytu w środowisku niższych niż początkowo stóp procentowych). W związku z tym proponowane jest uogólnienie zapisów art. 40 i zastąpienie dotychczasowych ustępów 2-6, proponowanymi ust 2-4. Założeniem propozycji jest pozostawienie klientowi prawa do przedpłaty kredytu niezależnie od tego, na jakim rodzaju oprocentowania jest oparty bez ograniczeń. Jednakże kredytodawca jest zobowiązany zawierając umowę określić maksymalną kwotę prowizji za przedterminową spłatę i formułę wyliczenia tej prowizji. Formuła powinna być zrozumiała przez konsumenta i możliwa do policzenia. Kredytodawcy mogą ewentualnie zostać zobligowani do udostępnienia narzędzia do obliczania takiej prowizji na żądanie klienta. Jednakże, aby przewidzieć zdarzenia nadzwyczajne, proponowane jest wprowadzenie ust. 4. Z punktu -widzenia ochrony interesów konsumenta istotne jest zapewnienie możliwości przedterminowej spłaty i określenie w umowie (ex ante) warunków tej spłaty w sposób umożliwiający poznanie przez konsumenta potencjalnych kosztów takiej operacji. Ograniczenie możliwości wcześniejszej spłaty kredytu przez kredytobiorcę powoduje zmniejszenie elastyczności rynku kredytów hipotecznych i ograniczenie praw konsumenta. Z kolei, dopuszczenie możliwości spłat bez ograniczeń terminowych generuje ryzyko i zwiększone koszty po stronie kredytodawców. Wprowadzenie transparentnej i prostej formuły wyliczenia prowizji za wcześniejszą spłatę, którą strony określają w umowie, powinno kompensować kredytodawcy ryzyko i koszty przedterminowej spłaty kredytu. Koszty te (oprócz kosztu czynności administracyjnych) wynikają generalnie z kosztu modyfikacji refinansowania kredytu lub z tytułu zabezpieczenia ryzyka zmiany stóp procentowych. Wprowadzenie ust. 3a jest rozwiązaniem, które powinno wygenerować kredyty hipoteczne refinansowane listami zastawnymi, w przypadku których spłata dokonana poprzez przedstawienie kupionego przez kredytobiorcę listu zastawnego na rynku nie	
--	--	--	--	--

			generuje dodatkowych kosztów po stronie kredytobiorcy. W tym przypadku funkcję formuły rozliczenia kosztu (prowizji za wcześniejszą spłatę) przejmuje mechanizm rynkowej wyceny listów zastawnych. Ponadto, związku z charakterem i zakresem zmian zgłaszanych w odniesieniu do treści Projektu, w tym w szczególności propozycją zmiany art. 40 Projektu, która stworzy normatywną podstawę prawną do spłaty kredytu hipotecznego, skutkującej równoczesnym „wygaszeniem” listu zastawnego wyemitowanego przez kredytodawcę, za konieczne uznać należy wprowadzenie zmian do ustawy w zakresie jak niżej.	
224.	Art. 40 ust. 4	Rzecznik Finansowy	Art. 40. ust. 4 Prowizja, o której mowa w ust. 1, nie może być wyższa niż wysokość odsetek, które konsument byłby zobowiązany zapłacić w okresie między spłatą kredytu hipotecznego przed terminem, a uzgodnionym terminem zakończenia umowy, a także nie może być wyższa niż bezpośrednie koszty kredytodawcy związane z tą spłatą. W opinii Rzecznika art. 40 ust. 4 nie koresponduje z formułą określoną w ust. 5. Założenia przyjęte w ust. 5 abstrahują bowiem zarówno od faktycznych kosztów z tytułu odsetek, które konsument poniósłby, gdyby dokonywał spłaty kredytu zgodnie z terminem określonym w umowie, jak również od faktycznych kosztów ponoszonych przez kredytodawcę w związku z dokonaniem przez konsumenta przedterminowej spłaty kredytu. Projektodawca, jak się wydaje, powinien zdecydować się na przyjęcie jednego z proponowanych wariantów, tj. ust. 4 albo ust. Zakładając, że konsument zaciągnął kredyt na kwotę 300.000 zł, na okres 360 miesięcy, oprocentowany według stopy o wartości 4% (przyjmując dla uproszczenia przykładu, że jest ona stała w czasie), w przypadku gdyby zdecydował się na jego spłatę po 12 miesiącach, odsetki, które miałby zapłacić do końca umowy, wyniosłyby 203.704 zł. Odsetki realnie spłacone w ww. sytuacji to zaledwie 11.000 zł. Natomiast prowizja wyliczona według wzoru z ust. 5, zakładając że stopa referencyjna NBP wynosi 1,5%, wyniosłaby 4.708 zł. Przyjmując, że przy tych samych warunkach co do wysokości stóp, klient spłaciłby	Uwaga uwzględniona W związku z uwagą zaproponowano nowy sposób obliczania prowizji kredytodawcy z tytułu przedterminowej spłaty z dodatkowym uwzględnieniem zastrzeżenia dotyczącego bezpośrednich kosztów.

			kredyt po 300 miesiącach, wysokość odsetek do spłaty wyniosłaby jeszcze 8.165 zł, a prowizja wyliczona zgodnie ze wzorem 1.225 zł. Powyższe wskazuje zatem, że warunki określone w ust. 4 i ust. 5 nie są ze sobą w żaden sposób skorelowane. Ponadto przyjmując, że stopa oprocentowania kredytu będzie się równać stopie referencyjnej NBP (ustalonej na dzień spłaty), otrzymamy dzielnik równy zero, w wyniku czego wynik nie będzie miał sensu liczbowego. W ocenie Rzecznika Finansowego maksymalna wysokość prowizji z tytułu przedterminowej spłaty kredytu, do której pobrania uprawniony będzie kredytodawca, powinna zostać określona w sposób maksymalnie prosty, tak aby konsument był w stanie samodzielnie ustalić, jakie koszty z tego tytułu będzie zobowiązany ponieść. Rzecznik Finansowy proponuje, aby maksymalną prowizję określić jako iloczyn określonej stawki procentowej oraz kwoty kredytu spłacanej przed terminem, nie więcej jednak niż kwota rzeczywistych kosztów poniesionych przez kredytodawcę.	
225.	Art. 40	ZBP	Art. 40. ust 2 - wcześniejsza spłata bez prowizji powinna mieć miejsc po okresie minimum 60 miesięcy, co pozwoli na oferowanie przez kredytodawców atrakcyjniejszych warunków cenowych konsumentom. Art. 40. ust. 3 , 4, 5 - w Projekcie przyjęto rozwiązanie – w odniesieniu do kredytów oprocentowanych stałą stopą – polegające na tym, iż w przypadku kredytu hipotecznego, w którym oprocentowanie stałą stopą procentową obowiązuje w danym okresie, kredytodawca nie może pobierać prowizji od spłaty całości lub części kredytu hipotecznego, po upływie <u>pierwszego</u> okresu obowiązywania oprocentowania stałą stopą procentową. Przesłanki, jakimi kierował się projektodawca, proponując rozwiązanie jw., wydają się zupełnie niezrozumiałe, w szczególności w kontekście charakteru założeń do nowelizacji Rekomendacji S, które przedstawione zostały przez KNF.	Uwaga uwzględniona W związku z uwagą zaproponowano nowy sposób obliczania prowizji kredytodawcy z tytułu przedterminowej spłaty z dodatkowym uwzględnieniem zastrzeżenia dotyczącego bezpośrednich kosztów.

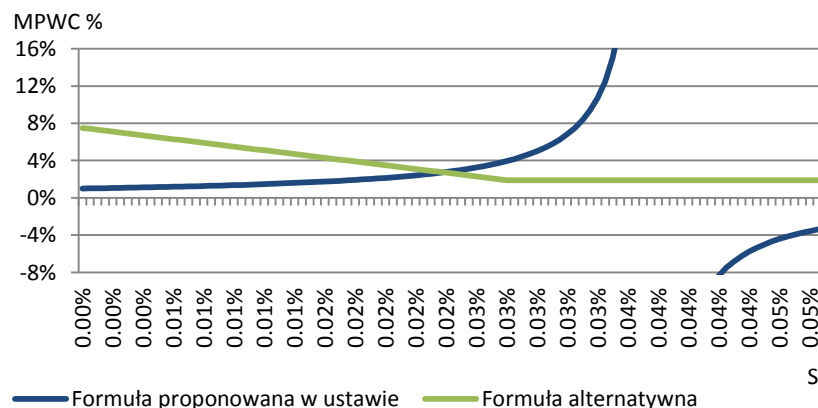
			W związku z powyższym proponujemy zmianę niniejszego przepisu, w tym, w zakresie pozwalającym kredytodawcy na pobranie prowizji z tytułu przedterminowej spłaty dokonanej w okresie obowiązywania oprocentowania o charakterze stałym. Alternatywnym rozwiązaniem mogłoby być – na co wskazywano zarówno w uwagach zgłaszanych przez banki hipoteczne jak również Fundację Kredytu Hipotecznego – ograniczenie swobody kredytobiorcy w zakresie możliwości przedterminowej spłaty kredytów stało-procentowych. Takie ograniczenie mogłoby się sprowadzać do przyznania kredytobiorcy uprawnienia do przedterminowej spłaty kredytu jw. np. wyłącznie w przypadku zaistnienia okoliczności o szczególnym charakterze (w tym np. okoliczności o charakterze losowym) za zapłatą na rzecz kredytodawcy stosownej prowizji. Przypomnieć należy, iż przepisy wspólnotowe przyznają określoną swobodę w zakresie możliwości ograniczenia przedterminowej spłaty ww. kredytów stałoprocentowych. Wydaje się jednak, iż w szczególności z uwagi na stanowisko UOKiK szanse na wyłączenie/ograniczenie uprawnienia kredytobiorcy do przedterminowej spłaty kredytu hipotetycznego nie wydają się znaczące, także z uwagi na obiektywną trudność w zakresie ustalenia zakresu znaczeniowego klauzul o charakterze generalnym (np. okoliczności o charakterze losowym). Rozwiązanie przyjęte obecnie w art. 40 ust. 3 (wbrew intencjom wyrażonym przez KNF w treści założeń do planowanej nowelizacji Rekomendacji S, wskazującym na konieczność promowania i efektywnej sprzedaży kredytów opartych na stałym oprocentowaniu) raczej nie przyczyni się do wzrostu atrakcyjności tego rodzaju produktów kredytowych, w szczególności z uwagi na koszty, jakie bank będzie musiał ponieść w związku z koniecznością zabezpieczenia ryzyka stopy.	
--	--	--	--	--

			Za problematyczne uznać także należy zaproponowane w ust. 4-5 zasady wyliczania maksymalnej kwoty prowizji, w szczególności w odniesieniu do kredytów opartych na stałym oprocentowaniu. Przy obecnym kształcie tych przepisów, w odniesieniu do danej konkretnej ekspozycji kredytowej bank w zasadzie nigdy nie będzie w stanie uzasadnić konieczności zapłaty prowizji w określonej kwocie faktem poniesienia „bezpośrednich kosztów związanych z tą spłatą” w rozumieniu art. 40 ust.4 Projektu. Wydaje się, zatem, iż optymalnym rozwiązaniem byłoby utrzymanie uprawnienia kredytobiorcy do przedterminowej spłaty kredytu, także tego oprocentowanego stałą stopą przy jednoczesnym przyznaniu bankowi uprawnienia do naliczenia prowizji z tego tytułu (bez względu na to na jakim etapie obowiązywania stałej stopy mielibyśmy do czynienia z przedterminową spłatą), której maksymalna wysokość zostałaby – w odpowiedni sposób - ustalona w Projekcie. Ewentualne naliczenie i pobranie prowizji przekraczającej limit maksymalny byłoby możliwe – zgodnie z przepisami projektowanej ustawy - wyłącznie w przypadku gdyby bank wykazał, iż w związku z przedterminową spłatą poniósł „bezpośrednie koszty związane z przedmiotową spłatą”. Ewentualne przyjęcie takiego rozwiązania wymagałoby rzecz jasna stosownej zmiany treści art. 40, w tym w odniesieniu do aktualnego brzmienia ust. 4-5. Maksymalna wysokość prowizji za wcześniejszą spłatę powinna odzwierciedlać koszt zamknięcia transakcji zabezpieczającej stałą stopę kredytu hipotecznego na rynku finansowym, co za tym idzie dla kredytu o stałej stopie procentowej, powinna charakteryzować się następującymi właściwościami: – powinna być uzależniona od wysokości stawki IRS o długości odpowiadającej pozostałemu okresowi obowiązywania stałego oprocentowania, – powinna być uzależniona od czasu do końca okresu obowiązywania bieżącego stałego oprocentowania, co jest	
--	--	--	--	--

		odzwierciedleniem zmieniającego się (zwykle malejącego) w czasie kosztu zamknięcia transakcji zabezpieczającej przez bank na rynku finansowym, powinna rosnać w sytuacji, kiedy rynkowe stopy procentowe spadają, a tym samym rośnie różnica pomiędzy obowiązującą stawką oprocentowania kredytu, a aktualnie oferowanymi na rynku ustalonymi stopami oprocentowania kredytów hipotecznych Biorąc pod uwagę powyższe proponujemy, aby wzór w art. 40, pkt 5 otrzymał brzmienie: $MPWC \leq \max \left((R - SR) \times \frac{L}{12}, \frac{R}{12} \times 3 \right) \times K$ gdzie: MPWC - maksymalna wysokość prowizji za wcześniejszą spłatę, R - oprocentowanie kredytu w okresie do zakończenia obowiązywania bieżącego oprocentowania kredytu, SR – stawka IRS o długości odpowiadającej pozostałemu okresowi do zakończenia obowiązywania bieżącego oprocentowania kredytu (liczba miesięcy zaokrąglona w górę do pełnego roku), K – nadpłacana kwota kredytu hipotecznego, L – liczba miesięcy do zakończenia obowiązywania bieżącego oprocentowania kredytu. Nasze argumenty za wprowadzeniem zmiany we wzorze są następujące: – wzór zaprezentowany w Państwa projekcie ustawy w scenariuszu, w którym stawka referencyjna jest równa stopie oprocentowania kredytu daje błąd obliczeniowy – dzielenie przez 0, – formuła prezentowana nie pełni funkcji ochronnej ani w odniesieniu do konsumenta, ani do banku – w przypadku wzrostu	
--	--	--	--

stopa referencyjnej MPWC rośnie, w skrajnym przypadku kiedy stopa referencyjna jest bardzo bliska stawce oprocentowania kredytu MPWC może wynosić kilkaset procent.

Poniżej zaprezentowano przykład działania funkcji proponowanej przez Państwo oraz alternatywnie proponowanej. Założono, iż oprocentowanie kredytu wynosi 3,75%, a do końca obowiązywania bieżącej stopy procentowej pozostało 24 miesiące oraz na rynku istnieje płaska krzywa stóp procentowych (tj. stawki IRS są równe stopie referencyjnej).



Dodatkowo zwracamy uwagę na sformułowanie zawarte w art. 40, pkt 3:

W przypadku kredytu hipotecznego, w którym oprocentowanie stałą stopą procentową obowiązuje w danym okresie, kredytodawca nie może pobierać prowizji od spłaty całości lub części kredytu hipotecznego, po upływie pierwszego okresu obowiązywania oprocentowania stałą stopą procentową.

Taki zapis, w przypadku kredytu hipotecznego o częściowo stałej stopie procentowej, uniemożliwia pobranie prowizji za

		wcześniejszą spłatę kredytu w drugim okresie obowiązywania stałego oprocentowania, w którym również może obowiązywać stała stopa procentowa, renegocjowana po upływie pierwszego okresu obowiązywania stałego oprocentowania. W naszej opinii powyższy zapis powinien zostać usunięty z projektu ustawy. W przypadku kredytów oprocentowanych w oparciu o zmienną stawkę oprocentowania uważamy, iż maksymalna prowizja za wcześniejszą spłatę powinna odnosić się do wartości trzymiesięcznych odsetek, co sprowadza się do wzoru (oznaczenia jak powyżej): $MPWC \leq \left(\frac{R}{12} \times 3 \right) \times K$ i możliwość jej pobrania nie powinna być uzależniona od upływu czasu od udzielenia przez bank kredytu. Wskazać także należy, iż na gruncie relacji, jaka zachodzi pomiędzy przepisem art. 38 ust.1 Projektu (prawo do przedterminowej spłaty każdego kredytu) a regulacją art. 21 ust. 2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych w zakresie w jakim przedmiotowy przepis stanowi o możliwości wyłączenia wcześniejszego jednostronnego wypowiedzenia umowy kredytowej przez kredytobiorcę, jednak na okres nie dłuższy niż 5 lat. mogą powstać określone wątpliwości, które wymagają wyjaśnienia, w szczególności w trybie stosownego doprecyzowania treści ww. przepisu. Związek Banków Polskich proponuje zmienić zapis <i>”W przypadku kredytu hipotecznego, w którym oprocentowanie stałą stopą procentową obowiązuje w danym okresie, kredytodawca może pobierać prowizję od spłaty całości lub części kredytu</i>	
--	--	---	--

			<i>hipotecznego w każdym okresie obowiązywania oprocentowania stałą stopą procentową, także po upływie 36 miesięcy od dnia zawarcia tej umowy”. Uzasadnienie: Kredytodawca ponosi koszty wcześniejszej spłaty w każdym okresie obowiązywania oprocentowania stałego.”</i>	
226.	Art. 40	KPF	W ocenie KPF, możliwość pobierania przez kredytodawcę prowizji w przypadku spłaty całości lub części kredytu hipotecznego o zmiennej stopie procentowej wyłącznie, gdy dokonano jej po upływie 36 miesięcy od dnia zawarcia tej umowy (art. 40 ust. 2 projektu ustawy), jest wciąż rozwiązaniem zbyt rygorystycznym. Należy mieć na względzie, że umowy o kredyt hipoteczny zawierane są najczęściej na długie okresy, często nawet 25-30 lat. Warto w szczególności podkreślić, że dyrektywa hipoteczna nie przewiduje takiego ograniczenia. Wprost przeciwnie – dopuszcza otrzymywanie przez kredytobiorców sprawiedliwej i obiektywnej rekompensaty z tytułu potencjalnych kosztów bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu (art. 25 ust. 3 dyrektywy). Także ograniczenia wskazane w art. 40 ust. 4 projektu ustawy budzą wątpliwości w zakresie w jakim limitują wysokość prowizji według określonego w ust. 5 wzoru. Prowizja za przedterminową spłatę nie jest zarobkiem kredytodawcy, lecz rekompensatą za poniesioną stratę finansową. Przy tak ustalonym limicie, kredytodawcy nader często nie będą w stanie pokryć jej w pełnej wysokości. KPF postuluje uregulowanie tej kwestii analogicznie jak w ustawie o kredycie konsumenckim (art. 50 ust. 2-4 u.k.k.).	Uwaga uwzględniona W związku z uwagą zaproponowano nowy sposób obliczania prowizji kredytodawcy z tytułu przedterminowej spłaty z dodatkowym uwzględnieniem zastrzeżenia dotyczącego bezpośrednich kosztów.
227.	Art. 40	NBP	2. Prowizje z tytułu spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem Proponujemy zastąpienie pojęcia „prowizja z tytułu wcześniejszej spłaty” pojęciem „rekompensata z tytułu wcześniejszej spłaty” i uzupełnienie uzasadnienia do projektu o wyjaśnienie, że opłata ta ma na celu wyłącznie zrekompensowanie	Uwaga uwzględniona W następstwie uwzględnienia uwagi kredytodawca będzie mógł pobierać prowizję (rekompensatę) w każdym okresie obowiązywania stałego oprocentowania kredytu hipotecznego, a nie tylko w pierwszym okresie obowiązywania

			kosztów banku związanych z finansowaniem kredytu, a nie ma stanowić źródła dodatkowego przychodu. W przypadku kredytów opartych o stałą stopę, NBP nie uważa za właściwe umożliwienia pobierania prowizji z tytułu wcześniejszej spłaty wyłącznie w pierwszym okresie obowiązywania stałej stopy (art. 40 ust. 3 projektu). Wprowadzenie takiego ograniczenia może istotnie podnieść koszty finansowania w kolejnych okresach obowiązywania stałej stopy i w rezultacie rynek kredytów o stałym oprocentowaniu ograniczy się wyłącznie do produktów, w których stała stopa obowiązywać będzie tylko w pierwszym, kilkuletnim okresie kredytowania. Artykuł 40 ust. 4 projektu zawiera formułę maksymalnej dopuszczalnej wysokości prowizji z tytułu wcześniejszej spłaty. Formuła ta jest taka sama dla kredytów o stałej stopie, jak i zmiennej stopie, podczas gdy koszt finansowania w przypadku każdego z tych rodzajów kredytów będzie kształtował się odmiennie. Proponujemy rozważenie wprowadzenia odmiennych formuł. Ponadto wątpliwości budzi, czy właściwe jest stosowanie w tej formule stopy referencyjnej NBP również w sytuacji, w której kredyt będzie udzielony w walucie obcej (zgodnie z definicją w ustawie) i oparty o stopę z innego niż polski rynku międzybankowego (np. LIBOR). Wydaje się również, że doprecyzowania wymaga stosowane w tej formule pojęcie „spłacanej kwoty kredytu hipotecznego”.	stałej stopy. Uwaga dotycząca zapisu „bezpośrednie koszty” został uwzględniona poprzez przeformułowanie dotychczasowego zapisu.
228.	Art. 40 ust. 4 i 5	UOKIK	6. Projektodawca w art. 40 ust. 4 i 5 wskazuje następujące ograniczenia maksymalnej wysokości prowizji z tytułu spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie: a) prowizja, nie może być wyższa niż wysokość odsetek, które kredytobiorca byłby zobowiązany zapłacić w okresie między spłatą kredytu hipotecznego przed terminem, a uzgodnionym terminem zakończenia umowy. b) prowizja nie może być wyższa niż bezpośrednie koszty kredytodawcy związane z tą spłatą. c) maksymalna wysokość prowizji obliczana jest według wzoru:	Uwaga częściowo uwzględniona W związku z uwagą należy wskazać, że zaproponowano nowy sposób obliczania prowizji (rekompensaty) kredytodawcy z tytułu przedterminowej spłaty z dodatkowym uwzględnieniem zastrzeżenia dotyczącego bezpośrednich kosztów. Dodany ust. 7 o brzmieniu Rekompensata w żadnym razie nie może być wyższa niż koszty kredytodawcy bezpośrednio związane z

		$MPWC \leq R/(R - SR) \times K \times 1\%$, gdzie MPWC – maksymalna wysokość prowizji za wcześniejszą spłatę, R – oprocentowanie kredytu ustalone na dzień podpisania umowy o kredyt hipoteczny, SR - stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego obowiązująca na dzień dokonania spłaty całości lub części kredytu hipotecznego, K- spłacana kwota kredytu hipotecznego. Zastosowanie powyższych ograniczeń w obecnym kształcie budzi wątpliwości z następujących powodów: 6.1. Ograniczenie b) rozumiane wąsko, jako koszt zaksięgowania spłaty, koszt zamknięcia rachunku kredytowego oraz wprowadzenie niezbędnych danych do systemów banku (projekt ustawy ani jego uzasadnienie kwestii tej nie precyzują), wydaje się znacznie silniejsze niż ograniczenia a) i c). Tak rozumiane bezpośrednie koszty kredytodawcy związane z przedterminową spłatą kredytu, biorąc pod uwagę wysoki poziom automatyzacji procesów, których dotyczą, nie powinny być wysokie i zapewne będą w zdecydowanej większości przypadków osiągać poziom znacznie niższy niż ten, który wynikałby z ograniczeń a) i c) (szczegóły poniżej). Pewną wątpliwość budzi czy ograniczenie b) nie może być rozumiane szerzej, w szczególności nie będzie obejmowało kosztów poniesionych przez kredytodawcę w związku oferowaniem konsumentowi kredytu ze stałym oprocentowaniem (koszty zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej), co znacząco podniosłoby koszt wcześniejszej spłaty dla konsumenta. Wskazane wydaje się przedstawienie definicji bezpośrednich kosztów kredytodawcy związanych z przedterminową spłatą. 6.2. Ograniczenie przedstawione w punkcie a) nie wydaje się stanowić istotnego zabezpieczenia interesów konsumentów w porównaniu z ograniczeniem przedstawionym w punkcie b). Przykładowo, dla kwoty kredytu 300 tys. zł na 25 lat o oprocentowaniu stałym 5%, racie miesięcznej 1 754,77 zł i decyzji kredytobiorcy o spłacie pozostałej do spłaty kwoty kredytu na 5 lat przed terminem, wysokość odsetek, o których mowa w art. 40 ust. 4, wyniosłaby ok. 12 300 zł, zaś wysokość spłacanego kapitału - ok. 92 900 zł. Oznaczałoby to maksymalną prowizję na poziomie ok. 13,2%	przedterminową spłatą.
--	--	--	------------------------

		spłacanej kwoty, a więc znaczną sumę, z pewnością przekraczającą bezpośrednie koszty banku związane z przedterminową spłatą kredytu. 6.3. Nie jest jasne, jaki jest ekonomiczny sens wzoru przedstawionego w punkcie c), w szczególności dlaczego opłata w największym stopniu zależy od stopy oprocentowania kredytu oraz różnicy między oprocentowaniem kredytu, a stopą referencyjną NBP. Czy rzeczywiście jest to czynnik w decydującym stopniu wpływający na koszty banku związane z wcześniejszą spłatą kredytu? Należy również zauważyć, że w sytuacji istotnej podwyżki stopy referencyjnej NBP mogą pojawić się komplikacje przy stosowaniu wzoru. W szczególności może wystąpić sytuacja, w której SR wzrośnie do poziomu zbliżonego do R, a wówczas: • Jeśli $SR < R$, to dla dowolnie niskiej wartości różnicy $R - SR$, wartość wyrażenia $R/(R - SR)$ będzie osiągać dowolnie wysoką wartość (dla $R > SR$ i różnicy $(R - SR)$ dążącej do zera, wartość wyrażenia $R/(R - SR)$ dąży do nieskończoności), a wzór nie będzie istotnie ograniczał maksymalnej wysokości prowizji. Przykładowo, dla $R = 4,01\%$ i $SR = 4\%$ MPWC będzie ograniczone do wysokości (w przybliżeniu) czterokrotności spłacanej kwoty. • Jeśli $SR = R$, to wyrażenie $R/(R - SR)$ będzie matematycznie pobawione sensu (ze względu na dzielenie przez „0”). • Jeśli $SR > R$, to wyrażenie $R/(R - SR)$ będzie ujemne, co oznaczałoby, iż MPWC < 0 i opłatę uiszcza bank na rzecz klienta. Co więcej, dla dowolnie niskiej wartości bezwzględnej różnicy $R - SR$, wyrażenie $R/(R - SR)$ będzie osiągało dowolnie ujemną wartość (dla $R < SR$ i różnicy $(R - SR)$ dążącej do zera, wartość wyrażenia $R/(R - SR)$ dąży do minus nieskończoności). Jednocześnie wyjaśniamy, że termin na zgłaszanie uwag to projektu był zbyt krótki aby UOKiK wypracował alternatywną propozycję sposobu wyliczania maksymalnego poziomu. Niemniej jednak UOKiK jest gotowy do dalszej współpracy z Ministerstwem Finansów w tworzeniu optymalnego przepisu dotyczącego ograniczenia maksymalnej wysokości prowizji z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu.	
--	--	---	--

229.	Art. 40 ust. 4	ZBP	Art. 40. ust. 4 – taki zapis powoduje niepoinformowanie klienta o kwocie prowizji za nadpłatę w momencie udzielania kredytu, czy później podczas jego spłaty – wysokość pobieranej prowizji jest jednym z głównych elementów decyzyjnych klienta w wyborze banku. Takie podejście może być kwestionowane przez klientów, że klient nie wiedział o jej wysokości, że gdyby wiedział poszedłby do innego banku. Z punktu widzenia klienta zapis nieakceptowalny. Proponujemy zmienić zapis „...a także nie może być wyższa niż bezpośrednie koszty kredytodawcy związane z tą spłatą x%”. Obecny zapis w praktyce uniemożliwia bankowi pobieranie prowizji za wcześniejszą spłatę, gdyż jej wyliczenie dla poszczególnych kwot wcześniejszych spłat jest nierealne, uwzględniając portfelowe zarządzanie płynnością w bankach. Ponadto z dyrektywy hipotecznej wynika, że takie rozwiązanie jest dopuszczalne: ”W ramach takich warunków państwa członkowskie mogą przewidzieć, że kwota rekompensaty nie może przekroczyć pewnego poziomu lub może być dopuszczalna tylko w określonym okresie”. W innych krajach UE funkcjonuje maksymalna wysokości prowizji za wcześniejszą spłatę. Postulujemy modyfikację zapisu z usunięciem ostatniej części "4. Prowizja, o której mowa w ust. 1, nie może być wyższa niż wysokość odsetek, które konsument byłby zobowiązany zapłacić w okresie między spłatą kredytu hipotecznego przed terminem, a uzgodnionym terminem zakończenia umowy." Np. 5%". Postulujemy również usunięcie wyrażenia "bezpośrednie" Art. 40. ust. 5 - proponujemy usunięcie zapisu Prowizja jest wyliczana w oparciu o ponoszone przez Bank koszty zerwania kontraktu n a stopę stałą. Art. 40. ust. 6 - proponujemy modyfikację zapisu na "W przypadku kredytów hipotecznych o zmiennej stopie procentowej do wyliczenia	Uwaga uwzględniona W związku z uwagą zaproponowano nowy sposób obliczania prowizji kredytodawcy z tytułu przedterminowej spłaty z dodatkowym uwzględnieniem zastrzeżenia dotyczącego bezpośrednich kosztów.
------	----------------	-----	--	--

			wysokości odsetek, o której mowa w ust. 4, przyjmuje się oprocentowanie z dnia wniosku złożonego przez Konsumenta". Takie podejście ułatwiłoby konsumentowi ewentualne samodzielne wyliczenie kwoty odsetek. Odwołanie do ust. 2 jest chyba błędne, w ust. 2 nie ma mowy o wysokości odsetek, jest o tym mowa w ust. 4.	
230.	Art. 40 ust. 6	UOKIK	W art. 40 ust. 6 mowa jest o tym, że w przypadku zmiennej stopy oprocentowania do wyliczenia wysokości odsetek, o której mowa w ust. 2, przyjmuje się oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty. Tymczasem ust. 2 stanowi jedynie o tym, że kredytodawca nie może pobierać prowizji w przypadku spłaty całości lub części kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową po upływie 36 miesięcy od dnia zawarcia tej umowy. Nie jest więc jasne jaka była intencja przepisu art. 40 ust. 6 i czy zawarte w nim odesłanie jest prawidłowe. Z uwagi na powyższe przepis ten należy usunąć lub skorygować odpowiednio do intencji projektodawcy.	Uwaga uwzględniona W związku z uwagą zaproponowano nowy sposób obliczania prowizji kredytodawcy z tytułu przedterminowej spłaty z dodatkowym uwzględnieniem zastrzeżenia dotyczącego bezpośrednich kosztów.
231.	Art. 41	UOKIK	Odnosząc się do treści projektowanego art. 41, UOKiK zwraca uwagę, że wyłączenie stosowania przepisów art. 481 § 2-23 kodeksu cywilnego o odsetkach maksymalnych za opóźnienie w odniesieniu do okresu obowiązywania stałej stopy oprocentowania nie jest uzasadnione. O ile wyłączenie przepisów o odsetkach maksymalnych można uzasadnić charakterem stałej stopy oprocentowania, to uzasadnienie nie wydaje się uzasadniać braku jakichkolwiek ograniczeń dla odsetek za opóźnienie, które to związane są z wysokością przeterminowanego zadłużenia a nie z wysokością stałego oprocentowania kredytu.	Uwaga uwzględniona
232.	Art. 41	Rzecznik Finansowy	Art. 41. W przypadku kredytów hipotecznych, dla których uzgodniono oprocentowanie stałą stopą procentową w danym okresie, przepisów art. 359 § 21–23 Kodeksu cywilnego o odsetkach maksymalnych oraz art. 481 § 2–23 Kodeksu cywilnego o odsetkach maksymalnych za opóźnienie, nie stosuje się w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej. Kredytodawca jednakże jest obowiązany przestrzegać przepisów, o których mowa w zdaniu	Uwaga uwzględniona

			pierwszym, w momencie ustalania wysokości odsetek oraz zawierania umowy o kredyt hipoteczny. Należy w kontekście proponowanego brzmienia ww. przepisu rozważyć sytuację, co się stanie w przypadku oprocentowania stałego na okres np. 30 lat. Czy w takiej sytuacji też nie będzie miał zastosowania przepis o odsetkach maksymalnych? Należałoby jednak, jak się wydaje, w jakiś sposób ograniczyć w czasie tę możliwość.	
233.	Art. 42	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 42 – obecnie brak zapisu o zdarzeniu powodującym wygaśnięcie prawa do odstąpienia od umowy. W poprzednim projekcie ustawy o kredycie hipotecznym taki zapis był w art. 10 pkt. 11: „prawo do odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 10, wygasa gdy konsument podejmie czynności skutkujące przeniesieniem prawa własności związanego ze środkami finansowymi uzyskanymi dzięki tej umowie lub z wykorzystaniem takich środków bądź przeniesieniem tych środków finansowych na osobę trzecią”. Nie ma żadnego zapisu chroniącego kredytodawcę, który wypłacił środki zgodnie z umową przed kredytobiorcą przed konsumentem, który wykorzystał środki z kredytu i odstąpił od umowy kredytu. Postulujemy przywrócenie poprzedniego zapisu. Art. 42 ust. 5 - powinno być odwołanie do art. 3 ust. 13 Prawa pocztowego.	Uwaga nieuwzględniona
234.	Art. 42 ust. 5	NBP	9. Ad art. 42 ust. 5 projektu – zachowanie terminu odstąpienia Pewne wątpliwości może budzić ograniczenie do operatora wyznaczonego, a nie każdego operatora pocztowego (por. art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2016 r. poz. 1113)). Abstrahując od powyższego, w art. 42 ust. 5 projektu ustawy zawarto nieprawidłowe odesłanie do art. 2 pkt 13 ustawy – Prawo pocztowe; definicja operatora wyznaczonego zawarta jest bowiem w art. 3 pkt 13 tej samej ustawy.	Uwaga częściowo uwzględniona Zmienione odesłanie.

235.	Art. 42	ZBP	Art. 42 ust. 2 – propozycja przeformułowania: „Jeżeli umowa o kredyt hipoteczny nie zawiera informacji lub danych wymaganych zgodnie z art. 29, konsument może odstąpić od umowy o kredyt hipoteczny w terminie 14 dni od dnia przekazania mu brakujących informacji lub danych.”;	Uwaga nieuwzględniona
236.	Art. 42 ust. 4	ZBP	Art. 42 ust. 4 – propozycja brzmienia przepisu (z jednoczesnym skreśleniem ust. 5): „Termin do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny jest zachowany, jeżeli konsument przed jego upływem złoży pod wskazany przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta adres oświadczenie o odstąpieniu od umowy o kredyt hipoteczny. Termin do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny jest zachowany także wówczas, gdy przesyłka zawierająca oświadczenie o odstąpieniu od umowy o kredyt hipoteczny zostanie nadana przed jego upływem u operatora wyznaczonego, o którym mowa w art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2016 r. poz. 1113 oraz 1250).”;	Uwaga uwzględniona
237.	Art. 42 ust. 5	ZBP	Art. 42 ust. 5 - stanowi nieuzasadnione przesunięcie dochowania terminu do odstąpienia od umowy z chwili otrzymania przez kredytodawcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy, na termin nadania przesyłki u operatora. Podczas gdy zasadą jest stosowanie art. 60 kc.	Uwaga nieuwzględniona Proponowany zapis jest analogiczny do rozwiązań dotyczących odstąpienia od umowy przez konsumenta na gruncie ustawy o kredycie konsumenckim.
238.	Art. 43 ust. 3	ZBP	Art. 43. ust. 3 – Niezbędne byłoby doprecyzowanie , jak należy rozumieć dzień przekazania środków pieniężnych? Czy wystarczy sam wpływ na rachunek Banku, czy faktyczna spłata zobowiązania? W szczególności chodzi o przypadek, gdy klient zapewnił środki na rachunku do spłaty, ale jednocześnie dał dyspozycję spłaty kredytu na inny dzień niż dzień wpływu, a w takim przypadku to nie zawsze będzie dzień przekazania środków pieniężnych. Punkt powinien być doprecyzowany, iż klient jest zobowiązany zwrócić środki na rachunek wskazany przez bank oraz wydać dyspozycję całkowitej spłaty kredytu.	Uwaga nieuwzględniona Dotyczy aktualnego art. 44 ust. 3
239.	Art. 43	NBP	10. Ad art. 43 projektu W art. 43 ust. 3 projektu przewiduje się, że dniem spłaty kredytu jest	Uwaga nieuwzględniona Dotyczy aktualnego art. 44 ust. 3

			dzień przekazania środków pieniężnych kredytodawcy przez konsumenta. W przywołanym przepisie proponujemy rozważyć zmianę polegającą na zastąpieniu sformułowania „przekazania środków pieniężnych kredytodawcy przez konsumenta” bardziej precyzyjnym zwrotem, dla przykładu „uznania rachunku kredytodawcy”, „obciążenia rachunku kredytobiorcy” bądź innym, zgodnym z intencją projektodawcy.	Tożsame brzmienie analogicznego przepisu występuje również w obecnie obowiązującej ustawie o kredycie konsumenckim. Powyższe wyjaśnienia w opinii projektodawcy zostały przyjęte, ze względu na potrzebę zachowania spójności prawa.
240.	Art. 43	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 43 ust. 4 - czy w przypadku odstąpienia konsumenta od umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca jest zobowiązany do zwrotu prowizji za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu oraz do zwrotu opłaty za wycenę nieruchomości?	Uwaga nieuwzględniona
241.	Art. 43 ust. 4	ZBP	Art. 43. ust. 4 - proponujemy modyfikację zapisu na "W przypadku kredytów hipotecznych o zmiennej stopie procentowej do wyliczenia wysokości odsetek, o której mowa w ust. 4, przyjmuje się oprocentowanie z dnia wniosku złożonego przez Konsumenta" Są to koszty poniesione i realne dla Banku związane z dużym zaangażowaniem zasobów w udzielenie kredytu.	Uwaga nieuwzględniona
242.	Art. 44	ZBP	Art. 44. - zapis budzi wątpliwości w kontekście rozwiązywania innych umów typu np. ubezpieczenia majątkowego oraz w kontekście rozliczania się z pośrednikiem – w przypadku gdy wynagrodzenie pośrednikowi zostało wypłacone. Proponujemy zmianę zapisu na "Jeżeli z umową o kredyt hipoteczny związana jest usługa dodatkowa świadczona przez kredytodawcę lub osobę trzecią - na podstawie umowy między tą osobą a kredytodawcą - w przypadku skorzystania przez konsumenta z prawa do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny - odstąpienie to może być skuteczne także wobec umowy o usługę dodatkową, o ile klient wyrazi wolę w tym zakresie." Zwracamy uwagę, iż w art. 44. w związku z art. 4 pkt 26) definiującym pojęcie „usługi dodatkowej” : - brak jest wskazania różnicy pomiędzy sprzedażą łączoną, czy związaną a usługą dodatkową, co powoduje trudności interpretacyjne i	Uwaga nieuwzględniona

			może skutkować niewłaściwym stosowaniem przepisów (uzasadnienie projektu niczego w zakresie „usług dodatkowych” nie wyjaśnia), - odnośnie samego pojęcia „usługa dodatkowa” – to wprowadzenie tego nowego pojęcia do ustawy wprowadza pewien zamęt pojęciowy - w sytuacji kiedy projektowana ustawa, podobnie jak ustawa o kredycie konsumenckim, posługuje się również pojęciem „kosztów usług dodatkowych” (wchodzących w skład całkowitego kosztu kredytu), gdzie w praktyce chodzi raczej o inny rodzaj usług dodatkowych niż usługi oferowane w połączeniu z umową o kredyt.	
243.	Art. 46	ZBP	Art. 46. – Przepis ten wydaje się zbyt ogólny, wskazany dowolny sprzedawca lub usługodawca, brak powiązania z kredytodawcą i kredytem hipotecznym. Trudno znaleźć uzasadnienie, w szczególności wynikające z wymogów implementowanej dyrektywy, aby w odniesieniu do kredytu hipotecznego wprowadzać rozwiązania wzorowane na regulacjach dotyczących kredytu wiążanego zawartych w ustawie o kredycie konsumenckim. Ponadto przepis w tym brzmieniu nie ma dostatecznego uzasadnienia w projekcie - jest to dosłowne powtórzenie art. 59 u.k.k., który po pierwsze: powinien być ograniczony tylko do kredytów wiązanych, po drugie: powoduje spore problemy interpretacyjne, ponieważ z jego dosłownego brzmienia wynika, że kredytodawca powinien np. dostarczyć lub naprawić pralkę za sprzedawcę; w tej wersji art. 46 bank lub SKOK mógłby np. być zobowiązany do przeniesienia własności lokalu zamiast dewelopera czy dokończenia przebudowy domu; jeżeli miałyby tu istnieć jakieś powiązanie, to w sytuacji współpracy rynkowej kredytodawcy ze sprzedawcą lub usługodawcą i polegające np. na możliwości czasowego wstrzymania spłaty rat kredytu hipotecznego w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy finansowanej. W przedmiotowych regulacjach nie uwzględniono przypadku obniżenia ceny lub wynagrodzenia i wpływu tej zmiany na treść umowy o kredyt. Poza tym – systematyka zarówno art. 59 u.k.k., jak i projektowanego art. 46 jest wadliwa, ponieważ nie dotyczą one odstąpienia od umowy przez konsumenta;	Uwaga uwzględniona poprzez rezygnację z projektowanej regulacji

244.	Art. 46	NBP	11. Ad art. 46 projektu Posłużenie się w art. 46 ust. 1 projektu pojęciem „sprzedawcy” oraz „usługodawcy” jest niespójne z projektowanymi przepisami, w tym w szczególności z definicjami zawartymi w art. 4 projektu. Wprowadzenie przywołanych nowych pojęć może budzić wątpliwości co do zakresu projektowanej normy prawnej.	
245.	Art. 46	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 46 - zapis ogólny, wskazany jest dowolny sprzedawca lub usługodawca, brak powiązania z kredytodawcą i kredytem hipotecznym, powstaje pytanie czy rzeczywiście jest uzasadnienie, w szczególności wynikające z wymogów implementowanej dyrektywy, aby w odniesieniu do kredytu hipotecznego wprowadzać rozwiązania wzorowane na regulacjach dotyczących kredytu wiążanego zawartych w ustawie o kredycie konsumenckim. Postulujemy usunięcie.	Uwaga uwzględniona poprzez rezygnację z projektowanej regulacji
246.	Art. 46	KNF	Uwaga do Art. 46 (dotyczy zasad odpowiedzialności cywilnej kredytodawcy) Wątpliwości budzi modyfikacja w art. 46 ust. 2 ogólnej zasady odpowiedzialności cywilnej kredytodawcy i ograniczenia jej do kwoty kredytu. Niezrozumiały jest powód ograniczenia możliwości naprawienia potencjalnej szkody konsumenta.	Uwaga uwzględniona poprzez rezygnację z projektowanej regulacji
247.	Art. 47	Rzecznik Finansowy	Art. 47. ust. 1 Działalność polegająca na świadczeniu usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego jest działalnością regulowaną w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 584, z późn. zm.7). Rzecznik po raz kolejny zwraca uwagę, że ww. przepis wprowadza arbitraż regulacyjny i nie przyczynia się do zwiększenia ochrony konsumentów usług finansowych. Istnieje możliwość, że pośrednicy, którzy mają w swojej ofercie również kredyty konsumenckie, będą prowadzić działalność w zakresie kredytów konsumenckich "pod przykrywką" posiadania zezwolenia, chociaż kontrolowani będą tylko w zakresie kredytów hipotecznych lub będą wydzielać działalność związaną z oferowaniem kredytów hipotecznych do odrębnych spółek. Tego rodzaju sytuacje, mogące nawet wystąpić jedynie hipotetycznie, ale których nie można wykluczyć mając na względzie brzmienie ww. przepisu, należy uznać za budzące bardzo poważne	Uwaga uwzględniona

			wątpliwości w kontekście ochrony interesów konsumenta. Niezrozumiałe jest z jakich względów działalność pośredników kredytów hipotecznych wymagać będzie uzyskania zezwolenia KNF (a zatem podlegać weryfikacji ex ante), a pozostałych jedynie wpisu do rejestru (a zatem podlegać ewentualnej weryfikacji ex post), pomimo iż jest to dokładnie ta sama działalność, a dotycząca jedynie innych rodzajów kredytów. Analogiczne uwagi należy odnieść do firm pożyczkowych. Wymaga zatem w ocenie Rzecznika wyjaśnienia, jakie względy przemawiają za tym, aby działalność instytucji pożyczkowych podlegała jedynie wpisowi do rejestru działalności regulowanej, natomiast działalność pośredników kredytów hipotecznych wymagałaby już uzyskania zezwolenia na prowadzenie działalności.	
248.	Art. 49 ust. 1	KNF	1. Uwaga do Art. 49 ust. 1 pkt 2 (dotyczy wymogu niekaralności) Wymóg dot. niekaralności powinien obejmować nie tylko członków zarządu, ale także odpowiednich pracowników danego podmiotu.	Uwaga uwzględniona Wymóg niekaralności dotyczy także personelu.
249.	Art. 49 ust. 3	Rzecznik Finansowy	Art. 49. ust. 3 Wymogu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. d, nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskał tytuł magistra. Ukończenie studiów ekonomicznych nie musi wiązać się z posiadaniem wiedzy na temat usług kredytowych, jak również na temat prawa konsumenckiego, tym bardziej, że pojęcie "ekonomiczne" jest bardzo szerokie. Niezrozumiałe jest w związku z powyższym takie zwolnienie, ponieważ otworzy ono możliwość ominięcia obowiązku zdawania egzaminu poprzez ukończenie jakichkolwiek studiów ekonomicznych.	Uwaga nieuwzględniona

250.	Art. 49	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 49 – zmiana redakcyjna z: „osoby fizycznej” na: „osobie fizycznej”. Podobnie jest przy „osobie prawnej”. Art. 49 ust. 1 pkt 1) ppkt b) - czy te informacje będą cyklicznie weryfikowane? Powinny być. Art. 49 ust. 2 pkt 2) – czy to oznacza, że druga połowa członków zarządu może być karana, nie mieć min. średniego wykształcenia?	Uwaga uwzględniona
251.	Art. 49 ust. 3 i art. 53 ust. 4	Lewiatan	Art. 49 ust. 3 oraz art. 53 ust. 4 projektu Proponujemy uzupełnienie ww. przepisów w następujący sposób: Art. 49. 3. Wymogu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. d, nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra lub studia podyplomowe uzupełniające z zakresu ekonomii lub prawa. Art. 53.4. Wymogu, o którym mowa w ust 1 pkt 1 lit. d, nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra lub studia podyplomowe uzupełniające z zakresu ekonomii lub prawa.	Uwaga nieuwzględniona
252.	Art. 49 ust. 1	ZBP	Art. 49. ust. 1 pkt 1 i 2, ust 2 - zgodnie z Projektem pośrednikiem kredytu hipotecznego może być osoba fizyczna, osoba prawna, a z podmiotów nieposiadających osobowości prawnej, tylko wspólnicy będący osobami fizycznymi. Obecnie banki współpracują ze spółkami jawnymi i komandytowymi, więc byłoby to ograniczenie wykluczające tych pośredników ze współpracy.	Uwaga nieuwzględniona
253.	Art. 49 ust. 4	Izba Gospodarcza Pośredników Kredytowych	W art. 49 dotyczącym wymogów stawianych pośrednikom kredytu hipotecznego wnosimy o wprowadzenie ust. 4 o treści: „ Wymogi określone w ust. 1 pkt 1 lit. d nie stosuje się do osób, które minimum przez trzy lata prowadziły działalność w zakresie	Uwaga częściowo uwzględniona

			pośrednictwa kredytowego dotyczącego kredytów hipotecznych. Celem rejestracji takiego pośrednika, kredytodawca wydaje zaświadczenie na żądanie pośrednika kredytowego, ze wskazaniem czy wobec wykonywanej przez niego działalności w zakresie kredytów hipotecznych kierowane były zastrzeżenia ze strony konsumentów. "	
254.	Art. 49 ust. 3	Kasa Krajowa SKOK	Kolejna wątpliwość Kasy Krajowej dotyczy projektowanego art. 49 ust 3. W regulacji tej pominięto stopień wykształcenia jakim jest licencjat, a także nie uwzględniono sytuacji, w której pracownicy ukończyli studia inne niż prawnicze lub ekonomiczne z tytułem magistra, natomiast posiadają kierunkowe wykształcenie podyplomowe.	Uwaga nieuwzględniona Uwzględnienie uwagi mogłoby prowadzić do niezgodności przepisów z implementowaną dyrektywą. Wydaje się, że ukończenie studiów podyplomowych może nie gwarantować odpowiedniego poziomu kompetencji oraz wiedzy wymaganych dyrektywą.
255.	Art. 49 ust. 3	KPF	Jednym z warunków dopuszczenia pośrednika kredytu hipotecznego i agenta do działalności jest posiadanie odpowiedniego poziomu wiedzy i kompetencji. Z obowiązku zdania egzaminu zwolnione są osoby, który ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra. W ocenie KPF, analogicznemu zwolnieniu powinny podlegać osoby, które ukończyły studia podyplomowe z zakresu ekonomii lub prawa.	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje odpowiadają implementowanej dyrektywie. Ewentualne modyfikacje regulacji w tym zakresie można rozważyć w trakcie prac Komisji Prawniczej.
256.	Art. 49 ust. 3, art. 53 ust. 4	KPF	W odniesieniu do egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 52 projektu ustawy, proponujemy w ust. 8 dookreślenie, czy egzamin będzie jednokrotnego czy wielokrotnego wyboru.	Uwaga nieuwzględniona Uwzględnienie uwagi mogłoby prowadzić do niezgodności z dyrektywą, która wskazuje na wymóg posiadania odpowiednich kompetencji oraz wiedzy zgodnie z załącznikiem nr 3.
257.	Art. 51 ust. 4 oraz 55 ust. 4	Związek Firm Doradztwa Finansowego	Związek proponuje, aby Komisja Nadzoru Finansowego miała 14 dni na wydanie zezwolenia na prowadzenie pozarolniczej działalności gospodarczej w obszarze pośrednictwa kredytu hipotecznego. Okres ten jest w opinii Związku wystarczający do zweryfikowania wszelkich przesłanek umożliwiających wykonywanie takiej działalności. Podobny termin obowiązuje przy wpisaniu agenta do rejestru pośredników kredytu hipotecznego.	Uwaga nieuwzględniona Jak wyżej

258.	Art. 50 ust. 2	NBP	12. Ad art. 50 projektu W art. 50 ust. 2 projektu zawarto nieprawidłowe odesłanie do „art. 49 ust. 21 pkt lit. b”.	Uwaga uwzględniona
259.	Art. 51 ust. 2	KPF	KPF pragnie zwrócić uwagę, że kierowanie jakichkolwiek wymagań względem założycieli osób prawnych wydaje się być nieuzasadnione i może rodzić wiele wątpliwości, np. w sytuacji gdy wobec założyciela danej osoby prawnej zostanie ogłoszona upadłość w chwili, gdy nie posiada on już jakichkolwiek związków ze spółką-pośrednikiem kredytowym lub agentem.	Uwaga uwzględniona
260.	Art. 51	NBP	13. Ad art. 51 projektu Proponujemy rozważyć zmianę przepisów art. 51 projektu polegającą na połączeniu treści ust. 1 i 3 poprzez wskazanie, że Komisja Nadzoru Finansowego rozstrzyga sprawy w przedmiocie zezwolenia w drodze decyzji administracyjnej. W przypadku pozostawienia brzmienia art. 51 ust. 3 projektu, in fine tego przepisu proponujemy wskazać „jeżeli nie zostały spełnione warunki, o których mowa w (...)”. W odniesieniu do propozycji zawartej w art. 51 ust. 4 projektu dotyczącej określenia terminu 30 dni na wydanie decyzji w przedmiocie wydania albo odmowy wydania zezwolenia, należy zauważyć, że zgodnie z art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym do postępowania przed Komisją Nadzoru Finansowego stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. W myśl przywołanej ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego organy administracji publicznej obowiązane są załatwiać sprawy bez zbędnej zwłoki (art. 35 § 1 tej ustawy), załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania (art. 35 § 3 tej samej ustawy). Na gruncie powyższego należy rozważyć, czy wprowadzenie lex specialis znajduje uzasadnienie.	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje odpowiadają implementowanej dyrektywie.

261.	Art. 52	KNF	2. Uwaga do Art. 52 (dotyczy zasad odpowiedzialności cywilnej kredytodawcy) Proponuje się nadać następujące brzmienie art. 52 ust. 10: <i>„Urząd Komisji Nadzoru Finansowego jest zobowiązany do przechowywania testów egzaminacyjnych przez okres co najmniej 5 lat”.</i> Projekt ustawy w dotychczasowym brzmieniu nie zawiera postanowień regulujących okres przechowywania testów egzaminacyjnych na pośrednika kredytu hipotecznego. W związku z powyższym proponuje się dodanie przepisu ustanawiającego obowiązek przechowywania przez okres co najmniej 5 lat.	Uwaga uwzględniona
262.	Art. 53	Izba Gospodarcza Pośredników Kredytowych	W art. 53 dotyczącym wymogów stawianych agentom wnosimy o wprowadzenie ust. 4 o treści: „ Wymogi określone w ust. 2 pkt 1 lit. d nie stosuje się do osób, które minimum przez trzy lata prowadziły działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego dotyczącego kredytów hipotecznych. Celem rejestracji takiego pośrednika, kredytodawca wydaje zaświadczenie na żądanie pośrednika kredytowego, ze wskazaniem czy wobec wykonywanej przez niego działalności w zakresie kredytów hipotecznych kierowane były zastrzeżenia ze strony konsumentów. ”	Uwaga uwzględniona

263.	art. 53 ust. 2	Związek Firm Doradztwa Finansowego	Zdaniem Związku niewłaściwym rozwiązaniem jest to zawarte w art. 53 ust. 2 Projektowanej ustawy. Związek obawia się, iż osoba, która zda egzamin kompetencyjny, będzie mogła być później zatrudniona w wielu instytucjach finansowych i będzie mogła organizować szkolenia dla kandydatów na agentów, a przede wszystkim testy kompetencyjne bez absolutnie żadnego nadzoru, co może prowadzić do patologii i wypaczenia instytucji testu szkoleniowego. Istnieje wręcz ryzyko, iż zaświadczenia o odbyciu kursu i egzaminu będą wystawiane bez pokrycia w rzeczywistym stanie faktycznym, co spowoduje, iż szkolenia takie (bez nadzoru) staną się fikcją, a posiadanie zaświadczenia nie będzie chroniło konsumentów przed ryzykiem obsługi ze strony niekompetentnego personelu. Związek sugeruje, aby takie szkolenia i egzaminy przeprowadzali przedstawiciele podmiotów zrzeszających pośredników finansowych pod nadzorem KNF lub Związku Banków Polskich, natomiast sam egzamin powinien być składany przed komisją, w skład której może wejść również przedstawiciel ZBP lub KNF (w zależności od decyzji tych podmiotów), aby zapewnić odpowiedni poziom egzaminu i wyeliminować lub istotnie ograniczyć ryzyko ewentualnych nadużyć lub innych nieprawidłowości. Analogiczne uwagi Związek zgłasza w odniesieniu do personelu pośrednika kredytu hipotecznego.	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje implementowanej dyrektywie. odpowiadają
264.	Art. 53 ust. 2	ZBP	Art. 53. ust. 2 pkt 1) d) - proponujemy zmianę zapisu na "odbyła szkolenie i zdała egzamin przeprowadzony przez pośrednika kredytu hipotecznego lub kredytodawcę, obejmujący zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d;" Zwracamy uwagę, iż często agenci mają umowy agencyjne zawarte z kredytodawcą a nie pośrednikiem – ta sytuacja powinna być wzięta pod uwagę w Projekcie.	Przepis został usunięty, w związku z tym uwaga jest nieaktualna.
265.	Art. 53	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 53 ust. 1 – chyba chodzi o odniesienie do Art. 48 ust. 1. Art. 53 ust. 1 - postulujemy usunięcie z tego przepisu słowa „agencyjnej”. Agent, o jakim mowa w projekcie ustawy o kredycie hipotecznym niekoniecznie występuje w imieniu i na rzecz pośrednika. Wykonuje on czynności wspierające pośrednika w	Uwaga nieuwzględniona Uwzględnienie uwagi mogłoby prowadzić do niezgodności z dyrektywą, która wskazuje na wymóg posiadania odpowiednich kompetencji oraz wiedzy zgodnie z załącznikiem nr 3.

			pośrednictwie kredytu hipotecznego. W zakresie agenta trzeba jeszcze podnieść, że projekt w art. 53 ust. 1 wskazuje, iż agent wykonuje działalność w zakresie pośrednictwa na podstawie umowy agencyjnej zawartej z pośrednikiem kredytu hipotecznego. Z kolei definicja agenta w art. 4 pkt 7 wskazuje, że agent występuje w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu. Art. 53 ust. 2 pkt 2), ust. 3 pkt 2) - czy to oznacza, że druga połowa członków zarządu może być karana, nie mieć min. średniego wykształcenia?	
266.	Art. 54	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 54 - proponujemy dopisać że KNF lub jednostka wyznaczona przez KNF dokonuje weryfikacji polis na kolejne okresy	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje odpowiadają implementowanej dyrektywie. Agent działa na rzecz w imieniu pośrednika kredytu hipotecznego. Można zatem zakładać, że pośrednikowi będzie zależało na tym, aby poziom wiedzy agent był wystarczająco wysoki.
267.	Art. 54	Izba Gospodarcza Pośredników Finansowych	W zakresie obowiązku zawierania umów ubezpieczenia OC podtrzymujemy postulat zwolnienia powiązanych pośredników kredytowych oraz agentów od tego obowiązku poprzez zmianę art. 54 projektu ustawy w następujący sposób: „Za działalność powiązanych pośredników kredytowych oraz agentów odpowiada kredytodawca. Osoby takie są zwolnione z obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.”	Uwaga nieuwzględniona Z uwagi na fakt, że agent jest bezpośrednio powiązany z pośrednikiem kredytu hipotecznego zasadne jest aby egzamin przeprowadzał pośrednik kredytu hipotecznego. Natomiast egzamin dla agenta powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego będzie prowadził kredytodawca.
268.				

269.	Art. 54	Związek Firm Doradztwa Finansowego	Wskazany przepis obliguje do zawarcia umowy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego. Ubezpieczenie ma obejmować szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem działalności w zakresie tego pośrednictwa, w tym szkody wyrządzone przez osoby fizyczne, przy pomocy których pośrednik lub agent wykonuje działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego. Związek postuluje, aby korzystając z art. 31 ust. 2 zd. 2 Dyrektywy, agenci nie musieli zawierać umowy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, a byli objęci ochroną ubezpieczeniową (a w zasadzie ich działalność) pośrednika kredytu hipotecznego w imieniu i na rzecz którego świadczą usługi. Agent może świadczyć usługi w imieniu i na rzecz pośrednika kredytu hipotecznego, a zatem i na ryzyko tego pośrednika, w związku z czym ewentualne roszczenia przysługiwać będą względem pośrednika kredytowego a nie tego agenta (ewentualne następne rozliczenia regresowe nie muszą być regulowane mocą Ustawy). Ewentualnie możliwe jest rozwiązanie, iż agent wybierze własne ubezpieczenie jeżeli pośrednik kredytowy, na rzecz którego działa nie zapewni takiego ubezpieczenia. Objęcie agenta ochroną ubezpieczeniową w ramach polisy pośrednika kredytu hipotecznego zmniejszy ilość obowiązkowych umów ubezpieczenia, pozwoli zredukować koszty funkcjonowania rynku pośrednictwa kredytów hipotecznych, a zagwarantuje identyczny poziom bezpieczeństwa z punktu widzenia konsumentów. Ewentualne rozliczenia oraz ustalenia co do ubezpieczenia pomiędzy agentami a pośrednikami kredytu hipotecznego będą mogły uregulować postanowienia umów agencyjnych. Niemniej jednak umożliwienie ubezpieczenia agenta po stronie pośrednika kredytu hipotecznego jest rozwiązaniem optymalnym organizacyjnie i finansowo.	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje implementowanej dyrektywy. odpowiadają
270.	Art. 55 ust. 4	ZBP	Art. 55. ust. 4 - proponujemy zmianę zapisu na "Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu agenta do rejestru pośredników kredytu hipotecznego na podstawie wniosku złożonego przez pośrednika kredytu hipotecznego lub kredytodawcę, jeżeli zostały spełnione	Uwaga uwzględniona

			warunki, o których mowa odpowiednio w art. 53 ust. 2 pkt 1 lub 2 oraz jeżeli nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy, jego założycieli oraz osób pełniących funkcje zarządcze przedsiębiorcy oraz nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe."	
271.	Art. 56 ust. 8	KPF	Pragniemy wskazać, że dla osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą numerem identyfikacyjnym w CEIDG jest NIP.	Uwaga uwzględniona
272.	Art. 56	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 56 ust 1 – co ma się zadziać w przypadku powiązanych pośredników kredytowych, którzy współpracują z więcej niż jednym kredytodawcą? Który kredytodawca ma ich zgłaszać? Kto ich nadzoruje, weryfikuje, szkoli? Podtrzymujemy argumentację, że powiązany pośrednik kredytowy powinien obejmować tylko podmioty współpracujące z 1 kredytodawcą/ grupą kredytodawców. Art. 56 ust. 3 Czy dobrze rozumiemy, że Pośrednik finansowy zdaje egzamin przed Komisją, a agent przed pośrednikiem finansowym - przed kim egzamin zdaje powiązany pośrednik kredytu hipotecznego ? Ponadto dla powiązanego pośrednika nie ma możliwości zwolnienia z egzaminu w przypadku stosownego wykształcenia wyższego, a dla agenta i pośrednika jest taka możliwość – należałoby ujednolicić.	Uwaga uwzględniona
273.	Art. 56	KNF	Uwaga do Art. 56 (dotyczy szkolenia powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego) Art. 56 ust. 3 stanowi, że powiązany pośrednik kredytowy przed rozpoczęciem działalności jest zobowiązany odbyć szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit d. Powyższy przepis nie precyzuje, kto ma przeprowadzić szkolenie i egzamin. Jeżeli egzaminatorem ma być kredytodawca, z którym pośrednik kredytowy jest powiązany, wówczas należy to wyraźnie wskazać w brzmieniu przepisu.	Uwaga uwzględniona

274.	Art. 57	KNF	Uwaga do Art. 57 (dotyczy szkolenia personelu) Art. 57 stanowi, że kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent jest obowiązany zapewnić, że każda osoba wchodząca w skład jego personelu odbyła szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d. Z treści brzmienia zaproponowanego przepisu wynikać może, że chodzi tutaj o każdego pracownika kredytodawcy, pośrednika, czy też agenta. Zasadne wydaje się aby doprecyzować, że chodzi tylko o tę część personelu/pracowników, która zaangażowana jest w proces udzielania kredytu hipotecznego.	Uwaga uwzględniona
275.	Art. 57	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 57 – powinno być dodane z zastrzeżeniem art. 49 ust. 3. Skoro ustawodawca wyłącza spod konieczności zdawania egzaminu osoby, które ukończyły studia ekonomiczne oraz prawnicze, to powinien być konsekwentny w zakresie całej ustawy. Ponadto, proponujemy uwzględnić w tym miejscu wymóg niekaralności personelu kredytodawcy/ pośrednika/ agenta! Dodatkowo, zgodnie z art. 82 ust. 1 do dnia 21/03/2019 wymóg zdania egzaminu na pośrednika nie dotyczy osób posiadających odpowiednie doświadczenie. Proponujemy, aby brak wymogu szkolenia i zdawania egzaminu dotyczył także personelu kredytodawcy (i ew. odpowiednio również personelu pośrednika oraz personelu agenta), jeżeli posiada kierunkowe wykształcenie lub – do dnia 21/03/2019 – może wykazać się odpowiednim doświadczeniem.	Uwaga uwzględniona poprzez modyfikację definicji powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego
276.				
277.	Art. 57	Kasa Krajowa SKOK	Zgodnie z projektowanym art. 57 „Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent jest obowiązany zapewnić, że każda osoba wchodząca w skład jego personelu odbyła szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d.". W ocenie Kasy Krajowej wymóg taki będzie się wiązał z koniecznością poniesienia znacznych kosztów, a także z poważnymi trudnościami operacyjnymi. Należy zauważyć, że rozwiązania	Uwaga nieuwzględniona Personel został zdefiniowany w art. 4 pkt 8 projektu ustawy. Zgodnie z definicją, nie każda osoba zatrudniona u danego kredytodawcy będzie spełniała przesłanki określone w definicji personelu.

			wynikające w tym zakresie z Dyrektywy nie są aż tak restrykcyjne. Zgodnie bowiem z art. 9 dyrektywy (Wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji personelu): „1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawcy, pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele wymagali od swojego personelu posiadania i aktualizowania odpowiedniego poziomu wiedzy i kompetencji w/ zakresie opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt, a także świadczenia usług pośrednictwa kredytowego określonych w art. 4 pkt 5 lub świadczenia usług doradczych. W przypadku gdy zawarcie umowy o kredyt obejmuje związaną z nią usługę dodatkową, wymagane są odpowiednia wiedza i odpowiednie kompetencje w odniesieniu do takich usług dodatkowych. 2. Z wyjątkiem okoliczności, o których mowa w ust. 3, państwa członkowskie pochodzenia ustanawiają minimalne wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji odnoszące się do personelu kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli zgodnie z zasadami zawartymi w załączniku III.”.	
278.	Art. 57	ZBP	Art. 57 – powinno być dodane z zastrzeżeniem art. 49 ust. 3. Skoro ustawodawca wyłącza spod konieczności zdawania egzaminu osoby, które ukończyły studia ekonomiczne oraz prawnicze i uzyskały tytuł magistra, to powinien być konsekwentny w zakresie całej ustawy.	Uwaga częściowo uwzględniona
279.	Art. 59	KNF	Uwaga do Art. 59 (dotyczy rejestru pośredników) Skoro w rejestrze zamieszczane są dane zarówno pośredników, jak i ich agentów, art. 59 ust. 1 powinien zostać odpowiednio zmieniony, aby uwzględniać fakt zamieszczania w rejestrze danych agentów tychże pośredników.	Uwaga uwzględniona
280.	Art. 60 ust. 1 pkt 2	GIODO	Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych negatywnie ocenia rozwiązanie, zgodnie z którym w rejestrze pośredników kredytu hipotecznego udostępnianej przez Komisję Nadzoru Finansowego na urzędowej stronie internetowej miałyby znajdować się numery PESEL osób fizycznych. Organ do spraw ochrony danych stoi na stanowisku, iż dla identyfikacji pośredników kredytu hipotecznego wystarczające są pozostałe informacje wskazane w art. 60 ust. 1 pkt 2 projektu, tj. imię lub imiona i nazwisko, miejsce zamieszkania (o ile	Uwaga uwzględniona poprzez wprowadzenie alternatywy w postaci ukończonych studiów wyższych ekonomicznych lub prawniczych wobec obowiązku szkolenia i egzaminu dla osób wchodzących w skład personelu.

			jest to wyłącznie miejscowość, w której osoba przebywa z zamiarem stałego pobytu, zgodnie z art. 25 Kodeksu cywilnego), numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz nazwa, pod którą osoba ta wykonuje działalność gospodarczą. Nic jest również zrozumiałe identyfikowanie na podstawie numeru PESEL agentów. W tym kontekście należy pamiętać, iż poprzez publikację danych w Internecie, dostęp do nich zyskuje nieograniczona liczba podmiotów, co skutkuje licznymi możliwościami wykorzystania tych danych, także w celach niezgodnych z prawem. Ze względu na specyfikę funkcjonowania sieci Internet dane te byłyby dostępne dla podmiotów z całego świata oraz będą mogły być pozyskiwane bez żadnych ograniczeń przez osoby fizyczne i podmioty gospodarcze, a następnie wykorzystywane przez te osoby i podmioty w dowolnych celach i w dowolny sposób np. do celów profilowania. O ile publikacja danych ściśle związanych z wykonywaną działalnością wydaje się być uzasadniona, o tyle ujawnianie w ogólnodostępnym rejestrze numerów PESEL osób fizycznych stanowi nadmierną ingerencję w prywatność tych osób. Przykładowo wskazać należy, iż zgodnie z art. 37 ust. 1 pkt 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, CEIDG udostępnia zawarte w niej dane i informacje określone w art. 25 ust. 1, z wyjątkiem numeru PESEL. Nie jest zatem zrozumiałe, dlaczego w przypadku rejestru pośredników kredytu hipotecznego dana ta miałaby być publicznie dostępna. Do kwestii tej w żaden sposób nie odniesiono się w uzasadnieniu do projektu, nie jest zatem możliwa ocena proporcjonalności takiego rozwiązania. Podkreślenia wymaga, iż administrator powinien przetwarzać tylko takiego rodzaju dane i tylko o takiej treści, które są niezbędne ze względu na cel zbierania danych. Dane osobowe nie mogą być zbierane bez wykazania celowości ich pozyskania i niezbędności dla realizacji zadań administratora danych (zasada adekwatności - art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie danych osobowych). Zastrzeżenia te należy odnieść również do art. 76 pkt 4 projektu, dotyczącego rejestru pośredników kredytowych, który miałby być uregulowany mocą przepisów ustawy o kredycie konsumenckim.	
--	--	--	--	--

281.	Art. 60	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 60 ust. 1 – czy ten zakres informacji, który ma być upubliczniony w internecie (PESEL + nazwisko + adres zamieszkania) nie narusza Ustawy o ochronie danych osobowych ?	Uwaga uwzględniona
282.	Art. 60	KNF	22. Uwaga do Art. 60 (dotyczy rejestru pośredników) Jak wynika z art. 59, rejestr pośredników kredytu hipotecznego prowadzi Komisja Nadzoru Finansowego za pomocą urzędowej strony internetowej, co oznacza, że rejestr ten jest informacją publiczną. Jednak określony w art. 60 ust. 1 pkt 2 zakres informacji dotyczących danych osobowych pośredników, który ma być publikowany, wydaje się zbyt szeroki i zbyt daleko idący (dotyczy to także agentów). Proponuje się stosowne zmiany lub ograniczenia w ilości podawanych informacji. Analogiczna uwaga dot. pkt 3 lit a oraz art. 76.	Uwaga uwzględniona
283.	art. 61 i 62 ust. 3	Związek Firm Doradztwa Finansowego	Związek postuluje, aby we wskazanych przepisach wydłużyć termin na zgłoszenie wszelkich zmian do 30 dni. O ile dochowanie terminu 7 dni jest możliwe w przypadku małych podmiotów, o tyle w przypadku dużych podmiotów, zatrudniających wielu pracowników lub innych członków personelu, współpracujących z wieloma kredytodawcami (szczególnie mając na względzie ilość kredytodawców w rozumieniu Ustawy), do zmian może dochodzić stosunkowo często i konieczność każdorazowego zgłaszania zmian w ciągu 7 dni może okazać się uciążliwym obowiązkiem zarówno dla pośredników kredytu hipotecznego jak i samej Komisji Nadzoru Finansowego. Zmiana polegająca na wydłużeniu terminu do 30 dni pozwoli na zgłaszanie „hurtowo” wszystkich zmian raz w miesiącu i będzie stanowiło znaczne uproszczenie działalności przy tym samym poziomie ryzyka i ochrony rynku.	Uwaga uwzględniona
284.	Art. 62	KNF	23. Uwaga do Art. 62 (dotyczy wykreślenia pośrednika z rejestru) Wydaje się, iż należy doprecyzować ustęp 2, który nie wskazuje jednoznacznie, czy informacje dotyczące wykreślonych pośredników hipotecznych z rejestru w przypadku cofnięcia zezwolenia, dalej powinny znajdować się na urzędowej stronie internetowej Komisji,	Uwaga uwzględniona

			czy w tym wypadku Komisja ma pełnić rolę instytucji, która jedynie przechowuje te informacje przez 10 lat.	
285.	Art. 62	NBP	14. Ad art. 62 projektu – wykreślenie z rejestru pośredników kredytu hipotecznego Zgodnie z art. 55 ust. 1 projektu Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu agenta do rejestru pośredników kredytu hipotecznego na podstawie wniosku złożonego przez pośrednika kredytu hipotecznego, jeżeli zostały spełnione wymienione tam warunki. Zakres art. 62 ust. 1 projektu stanowiący o wykreśleniu z rejestru pośredników kredytu hipotecznego obejmuje natomiast pośrednika i nie określa podstawy prawnej wykreślenia agenta z tego rejestru. W związku z powyższym zasadne jest rozważenie wprowadzenia odpowiedniej zmiany w omawianym przepisie.	Uwaga uwzględniona
286.	Art. 62	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 62 ust. 1 – ustawa nie przewidywała trybu rejestracji zmian/wykreślenia działalności pośrednika powiązanego (kto zgłasza tę informację – kredytodawca czy sam pośrednik powiązany)?	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje odpowiadają implementowanej dyrektywie. Termin 7- dniowy wydaje się adekwatny.
287.	Art. 62 ust. 2	GIODO	Ponadto, zastanowić się należy, czy rzeczywiście uzasadniony jest 10-letni okres przechowywania w rejestrze danych dotyczących pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów wykreślonych z tego rejestru (art. 62 ust. 2 projektu). Nie jest przy tym jasne, czy sformułowanie „są przechowywane w tym rejestrze przez 10 lat” jest równoznaczne z 10-letnim okresem udostępniania danych na stronie internetowej. Zgodnie z art. 26 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie danych osobowych, dane osobowe mogą być przechowywane w postaci umożliwiającej identyfikację osób, których dotyczą, nie dłużej niż to jest niezbędne do osiągnięcia celu przetwarzania (zasada ograniczenia czasowego), nie jest więc zrozumiałe - wobec braku uzasadnienia tego rozwiązania przez projektodawcę - dlaczego po dokonaniu wykreślenia z rejestru dane, w tym również dane osobowe, pośredników kredytu hipotecznego miałyby być przetwarzane przez następne 10 lat.	Uwaga nieaktualna w związku z wykreśleniem przepisu.

288.	Tytuł rozdziału 10	NBP	16. Ad rozdział 10 projektu – tytuł rozdziału W opinii NBP tytuł projektowanego Rozdziału 10 („Nadzór nad pośrednikami kredytowymi i agentami”) nie jest właściwy, ponieważ może sugerować, że dotyczy zdefiniowanego w art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim pojęcia pośrednika kredytowego świadczącego usługi pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich. W związku z tym tytuł tego rozdziału proponujemy zamienić na „Nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami”.	Uwaga uwzględniona
289.	Art. 66	Związek Firm Doradztwa Finansowego	a. Przepis art. 66 Ustawy wprowadza nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego oraz agentami na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym. Przepis art. 66 ust. 1 dotyczy pośredników kredytu hipotecznego, którzy (jak Związek domniemuje) nie są powiązanymi pośrednikami kredytu hipotecznego w rozumieniu Ustawy. Zasady nadzoru nad tą drugą grupą określa bowiem art. 66 ust. 2 Projektu ustawy, który stanowi, iż nadzór nad powiązanymi pośrednikami kredytu hipotecznego KNF sprawuje w ramach nadzoru nad działalnością kredytodawcy. Przepis ten niesie ze sobą bardzo duże ryzyko faktycznego braku nadzoru nad tymi pośrednikami. Pomijając wspomniany na początku niniejszego pisma problem definicji powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego (i możliwości uznania za takiego każdego podmiotu świadczącego dziś w Polsce usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego), to sprawowanie nadzoru w ten sposób efektywnie możliwe jest tylko w sytuacji tych powiązanych pośredników, którzy świadczą usługi wyłącznie na rzecz jednego kredytodawcy. W sytuacji bowiem gdy mamy do czynienia z powiązaniem pośrednikiem kredytu hipotecznego, który świadczy usługi na rzecz przykładowo 15 kredytodawców, nadzorowanie jednego podmiotu ze strony każdego z kredytodawców jest w opinii Związku wręcz niemożliwe. Uważamy, iż nadzór nad każdym pośrednikiem kredytu hipotecznego powinien odbywać się na takich samych zasadach, skoro podmioty te obsługują konsumentów niemal na identycznych warunkach i w takim samym zakresie mogą zadziałać na ich niekorzyść. Jako wyjątek rozważyć można natomiast	Uwaga uwzględniona

			sytuację analogiczną do tej opisanej w art. 56 Ustawy – gdy świadczy swoje usługi wyłącznie na rzecz jednego kredytodawcy. Jest to bowiem podmiot zupełnie zależny i podporządkowany jednej instytucji, z reguły prowadzący działalność w niewielkim zakresie i jego nadzór z perspektywy nadzoru nad samym kredytodawcą może mieć uzasadnienie i być efektywny. Dodatkowo należy podkreślić, iż nadzór nad agentami odbywa się pośrednio poprzez nadzór nad pośrednikiem kredytu hipotecznego. Jeżeli będziemy mieć zatem do czynienia z powiązaniem pośrednikiem kredytu hipotecznego działającym na rzecz kilku lub kilkunastu kredytodawców i dodatkowo mającym swoich agentów to nadzór nad nimi będzie wyłącznie iluzoryczny – nie dość że nadzór nad samym takim podmiotem będzie rozproszony i podzielony pomiędzy nadzór nad poszczególnymi kredytodawcami to jeszcze agenci takiego pośrednika podlegają nadzorowi jedynie z perspektywy pośrednika. b. Związek postuluje ponadto weryfikację katalogu sankcji, które może nałożyć Komisja Nadzoru Finansowego na nadzorowany podmiot z uwagi na jego uchybienia względem obowiązków przewidzianych w Ustawie. Najwięcej kontrowersji budzi, zdaniem Związku, zbieg sankcji przewidzianych w art. 66 ust. 6 pkt 1)-2) Projektowanej ustawy. W przypadku jednoosobowej pozarolniczej działalności gospodarczej sam pośrednik jako podmiot jest również osobą zarządzającą przedsiębiorstwem prowadzącym usługi pośrednictwa kredytowego. Obecne brzmienie przepisu umożliwia nałożenie dwóch sankcji za jedno przewinienie tej samej osobie – jako osobie zarządzającej i jako podmiotowi. W przypadku osób prawnych lub spółek niemających osobowości prawnej, prowadzących działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego, sankcje te będą dotyczyły innych podmiotów (samego pośrednika oraz osobę zarządzającą). W omawianym przepisie brakuje definicji osoby zarządzającej – czy jest nią członek zarządu czy inna osoba decyzyjna odpowiedzialna za obszar, w którym dokonano naruszenia czy być może nawet bezpośredni przełożony osoby, która nie wykonała zaleceń KNF. Na marginesie warto podkreślić różnice w dolegliwości kary pieniężnej dla poszczególnych podmiotów – w	
--	--	--	---	--

			przypadku małych pośredników nałożenie tak wysokiej kary w zasadzie spowoduje upadłość podmiotu, co będzie miało nieproporcjonalny skutek w stosunku do przewinienia. Większe podmioty mogą natomiast mają większe możliwości absorpcji kary; przydatne byłoby zatem wprowadzenie zróżnicowania sankcji finansowych w zależności od rozmiarów prowadzonej działalności lub wolumenu sprzedaży. c. Zdaniem Związku zasadne byłoby wprowadzenie maksymalnej wysokości kary, o której mowa w art. 66 ust. 6 pkt 1) Projektowanej ustawy do kwoty 50.000,00 PLN. Związek zdaje sobie sprawę, iż nie zawsze sankcją będzie maksymalna dopuszczalna kara, a KNF uwzględnić musi szereg różnych czynników w ocenie stopnia naruszenia przepisów, niemniej jednak w przypadku dużych podmiotów ryzyko spoczywające przykładowo na członku zarządu, który nadzoruje kilkuset lub więcej pracowników, jest znacznie większe niż u podmiotów zatrudniających kilka osób jako personel. Chociaż ryzyko musi być wkalkulowane w wynagrodzenie managera dużych podmiotów, to jednak nieproporcjonalnie duże ryzyko wysokich sankcji może spowodować paradoksalne efekty oraz niechęć do obejmowania stanowisk zarządczych przez kompetentne osoby w obszarze pośrednictwa kredytowego. Jeden błąd w skali dużego przedsiębiorstwa może przełożyć się na znacznie wyższą skalę sankcji niż w przypadku mniejszych przedsiębiorstw oraz samego przedsiębiorstwa z tytułu sankcji przewidzianej w art. 66 ust. 6 pkt 2) Projektowanej ustawy. Odpowiednie dostosowanie wysokości kary jest uzasadnione tym bardziej, że przesłanki jej nałożenia (wykonywanie działalności z naruszeniem prawa albo stworzenie zagrożenia dla interesów konsumentów) są nieostre, a decyzja ma rygor natychmiastowej wykonalności (art. 66 ust. 10 Projektowanej ustawy).	
290.	Art. 66 ust. 4	KPF	Zgodnie z art. 66 ust. 4 projektu ustawy, nadzór KNF nad pośrednikami kredytowymi oraz agentami ma na celu zapewnienie zgodności ich działania z przepisami ustawy oraz ochronę interesów konsumentów. W ramach tego nadzoru KNF może podejmować środki konieczne do zapobieżenia naruszeniom interesów	Uwaga uwzględniona

			konsumentów (art. 66 ust. 5 pkt 1), a także nakładać liczne sankcje (art. 66 ust. 6). KPF zdecydowanie sprzeciwia się formule, aby nadzór KNF nad pośrednikami kredytowymi i agentami obejmował również kwestie związane z ochroną konsumentów. Pragniemy podkreślić, że organem, któremu przysługują kompetencje w obszarze ochrony praw konsumentów jest Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Warto zaznaczyć, że UOKiK nadzoruje pod tym kątem wszystkich przedsiębiorców kontraktujących z konsumentami, bez względu na branżę i sektor, a więc także pośredników kredytowych, agentów i instytucje pożyczkowe. Dysponuje przy tym licznymi środkami prawnymi pozwalającymi na ustalanie i weryfikację faktu zagrożenia lub naruszenia interesów konsumentów, a także szeregiem możliwych do zastosowania sankcji. Wskazujemy jednocześnie, iż kompetencje UOKiK zostały w niedawnym okresie znacząco poszerzone, poprzez nowelizację z dnia 5 sierpnia 2015 r. ustawy o zmieniającej ustawę o ochronie konkurencji i konsumentów. Proponowane w projekcie ustawy rozwiązanie prowadziłoby w istocie do dublowania uprawnień różnych urzędów, co budzić musi wątpliwości zarówno natury prawnej, jak i faktycznej – zwłaszcza przy uwzględnieniu sposobu wykonywania konkretnych kompetencji nadzorczych oraz ewentualnego nakładania sankcji. W ocenie KPF nadzór KNF nad wszystkimi instytucjami nadzorowanymi na podstawie ustawy o kredycie hipotecznym powinien obejmować wyłącznie zgodność ich działania z przepisami ustawy. W pozostałym zakresie podlega nadzorowi właściwych organów, w szczególności zgodnie z przepisami ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 r. (Dz.U. 2007 Nr 50 poz. 331 z późn. zm.), ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji z dnia 16 kwietnia 1993 r. (Dz.U. 1993 nr 47 poz. 211 z późn. zm.) czy ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym z dnia 23 sierpnia 2007 r. (Dz.U. 2007 nr 171 poz. 1206 z	
--	--	--	---	--

			późn. zm.).	
291.	Art. 66 ust. 5	Izba Gospodarcza Pośredników Finansowych	W art. 66 ust. 5 projektu ustawy dotyczącym instrumentów nadzoru KNF postulujemy o dodanie pkt 3) o treści: „3) kontrolować kredytodawców w zakresie zawieranych umów z pośrednikami kredytowymi i żądać w tym zakresie zmian. ”	Uwaga uwzględniona
292.	Art. 66 ust. 6	Kasa Krajowa SKOK	W art. 66 w ust. 6 pkt 4 wydaje się być niezrozumiały i jako taki wymaga wprowadzenia niezbędnej zmiany redakcyjnej: „(...) KNF może (...) zawiesić w czynnościach osobę zarządzającą, o której mowa w pkt 1, do czasu podjęcia uchwały w sprawie wniosku o jej odwołanie przez organy danego podmiotu na najbliższym posiedzeniu; zawieszenie w czynnościach polega na wyłączeniu z podejmowania decyzji zakresie jej praw i obowiązków majątkowych;”. W związku z powyższym w ocenie Kasy Krajowej w/w regulacja powinna otrzymać następujące brzmienie: „4) zawiesić w czynnościach osobę zarządzającą, o której mowa w pkt 1, do czasu podjęcia uchwały w sprawie wniosku o jej odwołanie przez organy danego podmiotu na najbliższym posiedzeniu; zawieszenie w czynnościach polega na wyłączeniu z podejmowania decyzji w zakresie praw i obowiązków majątkowych tego podmiotu;”.	Uwaga częściowo uwzględniona Zawieszenie następuje w drodze rozstrzygnięcia, a nie uchwały.
293.	Art. 71	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 71 ust. 1 - cofnięcie zezwolenia jeśli pośrednik nie prowadzi działalności przez 6 miesięcy - co z umowami zawieszonymi np. ze względu na chorobę – musi ponownie uzyskiwać zezwolenie, w tym zdawać płatny egzamin? Jak KNF poweźmie informację, że pośrednik nie prowadzi działalności?	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje implementowanej dyrektywie. odpowiadają
294.	Art. 72 ust. 1	KPF	Wskazany przepis, określający wysokość wpłat na pokrycie kosztów nadzoru KNF jest dalece nieprecyzyjny. Nie wiadomo bowiem, np. jakiego okresu dotyczy stawka 0,0003% sumy przychodów – czy za okres roku, miesiąca itd. Wydaje się, że tak ważna kwestia powinna być określona przepisem ustawowym, a nie zaś w rozporządzeniu.	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje implementowanej dyrektywie. odpowiadają

295.	Art. 72	Izba Gospodarcza Pośredników Finansowych	W art. 72 projektu ustawy proponujemy wprowadzić zwolnienie powiązanych pośredników kredytów hipotecznych od opłaty ponoszonej na utrzymanie kosztów nadzoru pośrednictwa kredytowego względnie o zmniejszenie opłaty do poziomu 0.001% przy założeniu, że będzie ona odprowadzana przez kredytodawcę, który ma do tego lepsze służby oraz system informatyczny.	Uwaga uwzględniona
296.	Art. 73	NBP	15. Ad art. 73 projektu – przepisy karne Oceniając projektowane przepisy karne, należy mieć na uwadze, że w nowym projekcie zakłada się, że kredyty hipoteczne będą mogły być udzielane przez banki i spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe. Instytucje pożyczkowe nie będą mogły prowadzić działalności polegającej na udzielaniu kredytów hipotecznych lub dawaniu przyrzeczenia udzielenia takiego kredytu. Proponowana wysokość sankcji karnych pozostała natomiast niezmieniona. Wydaje się, że kara grzywny w wysokości do 500 000 zł i kara pozbawienia wolności do lat 2 może nie być dość dolegliwa. Wysokość tej sankcji wydaje się również nieproporcjonalna w stosunku do kar przewidywanych w ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim oraz ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe. Dla porównania należy wskazać, że prowadzenie niezgodnej z prawem działalności instytucji pożyczkowej jest zagrożone sankcją w takiej samej wysokości, a więc karą grzywny w wysokości do 500 000 złotych i karą pozbawienia wolności do lat 2 (patrz art. 59e ustawy o kredycie konsumenckim), zaś prowadzenie działalności bankowej bez zezwolenia – karą grzywny wysokości do 10 000 000 złotych i karą pozbawienia wolności do lat 5 (patrz art. 171 ust. 1 ustawy – Prawo bankowe). Z powyższych względów, wydaje się, że przewidywana sankcja karna może nie spełniać funkcji prewencyjnej.	Uwaga uwzględniona
297.	Art. 76	Kasa Krajowa SKOK	Projekt ustawy w zakresie regulacji zawartej w art. 76 pkt 4 nie przewiduje możliwości uzyskania statusu pośrednika kredytowego w przypadku niebędących osobami fizycznymi podmiotów innych niż osoby prawne np. spółek nieposiadających osobowości prawnej. W tym miejscu należy zauważyć, że zgodnie z art. 49 projektu ustawy takie podmioty mogą być pośrednikami kredytu hipotecznego.	Uwaga nieuwzględniona

		Wydaje się także, że omawiane regulacje są niespójne, ponieważ w art. 6d nowelizowanej ustawy o kredycie konsumenckim rozróżnia odrębne wymogi co do zawartości rejestru dla osób fizycznych i „przedsiębiorców niebędących osobami fizycznymi” (a nie osób prawnych). W związku z powyższym uprzejmie proszę o rozważenie możliwości nadania następującego brzmienia ust. 2 w art. 6a ustawy o kredycie konsumenckim: „2. Pośrednikiem kredytowym może być wyłącznie: 1) osoba fizyczna, która nie była prawomocnie skazana za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub przestępstwo skarbowe; 2) osoba prawna, w której wszyscy członkowie zarządu, rady nadzorczej komisji rewizyjnej lub prokurentem, spełniają warunek, o którym mowa w pkt 1; 3) spółka nieposiadająca osobowości prawnej, której: a) wspólnicy, jeżeli są osobami fizycznymi, b) co najmniej połowa członków zarządu osoby prawnej, jeżeli wspólnikiem spółki nieposiadającej osobowości prawnej jest osoba prawna - spełniają warunek, o którym mowa w pkt. 1."W odniesieniu do projektowanego art. 6c ust. 3 ustawy o kredycie konsumenckim należy wskazać na brak odwołania oraz kręgu osób, których zaświadczenia są dołączane do wniosku. Projektowany art. 6g ustawy o kredycie konsumenckim nie przewiduje trybu odwołania od odmowy wpisu do rejestru, co w ocenie Kasy Krajowej wymaga bezwzględnego uzupełnienia. Kasa Krajowa pragnie także wskazać na brak przepisów przejściowych regulujących działanie pośredników kredytowych innych niż pośrednicy kredytu hipotecznego, prowadzących działalność gospodarczą w dniu wejścia w życie ustawy dotyczących kontynuacji ich działalności, analogicznych do art. 84 projektu	
--	--	---	--

			ustawy.	
298.	Art. 76	Pracodawcy RP	Projekt dodaje po rozdziale 1 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim rozdział 1a, który dotyczy rejestru pośredników kredytowych. Aby uniknąć rozbieżności w rozumieniu osób prowadzących działalność pośrednictwa kredytów konsumenckich a osób współpracujących z daną instytucją pożyczkową w formie innej niż umowa o pracę, wnioskujemy o doprecyzowanie tych przepisów zgodnie z uzasadnieniem przedstawionym do projektu.	Uwaga nieuwzględniona
299.	Art. 76	Pracodawcy RP	Projekt dodaje po art. 7 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim art. 7a, który stanowi: „Informacje, o których mowa w art. 7 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego”. Art. 7a odnosi się do następujących informacji podanych w art. 7 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim: dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego, a więc stopa oprocentowania kredytu łącznie z informacją o tym, czy jest to stopa stała lub zmienna lub czy też zastosowanie mają obydwie te stopy wraz z wyodrębnieniem opłat uwzględnianych w całkowitym koszcie kredytu. Proponowane sformułowanie mówi o tym, że powyższe informacje powinny być podane konsumentowi „w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego”. Taki zapis odbiega od wypracowanych przez sektor finansowy we współpracy z UOKiK dobrych praktyk w zakresie standardów reklamowania kredytu konsumenckiego. Ponadto zapis ten zmienia brzmienie art. 11 ust. 2. dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE, który mówi o	Uwaga nieuwzględniona Wydaje się, że sankcje odpowiadają rodzajowi prowadzonej działalności przez adresatów penalizowanych zachowań.

		tym, że dane liczbowe powinny być prezentowane w „jasny, zwięzły i widoczny sposób”. Wprowadzenie proponowanego art. 7a spowoduje, że co najmniej 50% czasu reklamy, niezależnie do nośnika (telewizja, radio, Internet) będzie dotyczyć danych liczbowych. Taka mnogość informacji może być niezrozumiała przez konsumenta, utrudnić odbiór komunikatu o kosztach całkowitych kredytu konsumenckiego. Może też prowadzić do nadużyć i niekonkurencyjnych zachowań na rynku, których celem jest uniknięcie konieczności zachowania proporcji komunikatu o danych finansowych ze względu na nieprecyzyjność zapisu i uciążliwość stosowania w literalnym brzmieniu. Ponadto literalne przestrzeganie proponowanego przepisu spowoduje, że wymogi dotyczące umieszczania wskazanych informacji w reklamach kredytu konsumenckiego będą bardziej restrykcyjne niż ostrzeżenie w reklamach produktów leczniczych. Dodatkowo, wprowadzenie przepisu w życie może spowodować, że funkcjonujące obecnie nośniki reklamy nie będą spełniać tego wymogu - np. baner na stronie www - przez co nie będą mogły być wykorzystywane przez firmy oferujące kredyt konsumencki. Mając powyższe na uwadze, proponujemy zmianę brzmienia art. 7a ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim w zgodzie z art. 11 ust. 2. dyrektywy: „Art. 7a. Informacje, o których mowa w art. 7 podaje się konsumentowi w sposób jasny, zwięzły i widoczny tak jak dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego.” Proponowany art. 7b ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim stanowi: „1. Kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego innych niż reklamy, o których	
--	--	---	--

			mowa w art. 7 ust. 1, podaje konsumentowi rzeczywistą roczną stopę oprocentowania. 2. Informację o której mowa w ust. 1 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie". Oznacza to, że zgodnie z brzmieniem art. 7b wszelkie reklamy kredytu konsumenckiego, nie zawierające danych liczbowych, będą musiały zawierać rzeczywistą roczną stopę oprocentowania dla reprezentatywnego przykładu w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie. W przypadku reklam wizerunkowych, nie odnoszących się do konkretnego produktu taki wymóg może skutkować tym, że przekaz reklamowy będzie wprowadzać konsumenta w błąd, ponieważ może przedstawiać RRSO dla produktu, którym klient nie jest zainteresowany. Firmy oferujące kredyt konsumencki mają w swoim portfelu różne produkty, które z kolei mogą mieć różne RRSO. Kampanie reklamowe nie zawierające danych liczbowych służą przedstawieniu firmy konsumentowi. Odsyłają zazwyczaj do różnych kanałów informacyjnych (np. infolinia, strona internetowa, ulotka), które udzielają szczegółowej informacji na temat konkretnego produktu, podając wszystkie wymagane informacje liczbowe. Jeśli reklama nie zawiera odniesienia do konkretnego produktu, podanie RRSO może być mylące. Z odesłaniem konsumenta do dostępnych kanałów komunikacyjnych mamy przecież do czynienia w przypadku wspomnianych już reklam produktów leczniczych i ich wskazań, przeciwwskazań oraz działań niepożądanych - ostrzeżenie wskazuje konsumentowi źródło dodatkowych informacji w postaci ulotki, lekarza lub farmaceuty. Te wszystkie informacje nie zmieściłyby się bowiem w przekazie reklamowym i znacząco utrudniłyby jego rozumienie. Mając powyższe na uwadze, sugerujemy wykreślenie tego zapisu.	
--	--	--	--	--

300.	Art. 76	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 76 rozdział 1a art. 6c ust. 3 - błędnie wskazane, odniesienie do art. 6d ust 2 pkt 1 – brak takiego punktu Art. 76 rozdział 1a - nie jest jasne czy prowadzony jest jeden rejestr dla pośredników kredytów hipotecznych i drugi dla kredytów konsumenckich. Mając na uwadze wiele podobieństw obydwóch tych segmentów zasady, postulujemy ujednolicenie (+ takie same wymogi dot. zarządów pośrednika, niekaralności personelu, wykształcenia). Art. 76 pkt. 2 – kredyty maklerskie powinny być wyłączone spod ustawy o kredycie konsumenckim. Art. 76 pkt. 8 ppkt. 10, art. 76 pkt. 9 ppkt. 11 lit. c – jaki jest cel tego zapisu w zakresie podawania informacji o kosztach prowadzenia rachunku bankowego, wpłat i wypłat? Te informacje są zamieszczone w taryfie opłat i prowizji bankowych, które kredytodawca dostarcza konsumentowi zarówno przy zawieraniu umowy o otwarcie ROR jaki i przy zawarciu umowy kredytu? Ponadto o jakich instrumentach płatniczych pisze ustawodawca? Art. 76 pkt. 14 – zapis nieprecyzyjny, określenie znaczne będzie inną wartością dla konsumenta a inną dla kredytodawcy, stąd powinno być doprecyzowane np. poprzez jakąś wartość procentową. Art. 76 pkt 20 – powtórzona numeracja	Uwaga częściowo uwzględniona
301.	Art. 76 pkt 2	ZBP	Art. 76. pkt 2) lit a tiret 2 - Ustawodawca w uzasadnieniu zdaje się zupełnie zapominać o ustawie o pożyczkach i kredytach studenckich. Rezygnacja z wyłączenia wskazanego w pkt 6 spowoduje konieczność zmiany wzorów umów preferencyjnego kredytu studenckiego i stosowanie wobec tego produktu przepisów ustawy o kredycie konsumenckim. Powstaje pytanie jakie produkty należy rozumieć jako kredyty konsumenckie? Jaka jest definicja RRSO niższej od powszechnie stosowanej na rynku i jaka jest definicja rynku ?	Uwaga częściowo uwzględniona

			T. Czech w komentarzu do ustawy o kredycie konsumenckim (T. Czech, Kredyt konsumencki. Komentarz, Lexis Nexis, Warszawa 2012, s. 66) wskazuje, że jest to implementacja art. 2 ust. 2 lit. I dyrektywy 2008/48/WE, zgodnie z którym dyrektywy nie stosuje się do umów o kredyt dotyczących kredytów udzielanych ograniczonej grupie osób na mocy przepisu ustawowego służącego interesowi ogólnemu, z zastosowaniem niższych stóp oprocentowania niż powszechnie stosowane na rynku lub nieoprocentowanych, lub z zastosowaniem innych warunków, które są korzystniejsze dla konsumenta niż powszechnie stosowane na rynku oraz stóp oprocentowania nie wyższych niż powszechnie stosowane na rynku,	
302.	Art. 76 pkt 3	ZBP	Art. 76. pkt 3 lit. b (art. 5 pkt 7 UKK) wprowadzana jest nowa definicja „całkowitej kwoty kredytu”: „całkowita kwota kredytu – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt lub dla umów, dla których nie przewidziano maksymalnej kwoty, suma wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt”. Wymaga wyjaśnienia jak należy rozumieć pojęcie „maksymalna kwota wszystkich środków [...]”. Czy odnosi się ono do limitu np. kredytu odnawialnego? Czy w takim razie do pożyczki/kredytu spłacanych ratalnie odnosi się wyłącznie zapis: „[...] lub dla umów, dla których nie przewidziano maksymalnej kwoty, suma wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt”?	Uwaga nieuwzględniona
303.	Art. 76 pkt 3	KPF	Art. 76 pkt 3 projektu ustawy wprowadza zmiany do jednego z najbardziej kluczowych przepisów ustawy o kredycie konsumenckim - art. 5 tej ustawy obejmującego definicje pojęć w niej użytych. Zasadniczy sprzeciw budzi zmiana definicji pojęcia „całkowita kwota kredytu” polegająca na wyłączeniu z całkowitej kwoty kredytu „kredytowanych kosztów kredytu”.	Uwaga nieuwzględniona

			W nowym brzmieniu tej definicji przede wszystkim narzuca się jej wewnętrzna logiczna sprzeczność. Jeżeli z kwoty kredytu pokrywane są koszty tego kredytu (co jest praktyką w pełni zgodną z prawem) to jest oczywiste, że część kredytu pozostała po odjęciu od niej kwoty przeznaczonej na zapłatę kosztów nie może zostać określona pojęciem „całkowita kwota kredytu”. Należałoby rozważyć zmianę terminologii ustawy w miejsce nadawania określonym pojęciom znaczenia, które jest sprzeczne z ich powszechnym i zgodnym z logiką rozumieniem. W uzasadnieniu tej zmiany wskazuje się, że „zmiana ta ma charakter porządkujący i jest zgodna z dotychczasową praktyką stosowania ustawy (...)”. Nie można zgodzić się z tym stanowiskiem. W dotychczasowych poglądach doktryny przyjmowano bowiem - jako prawidłowy - inny sposób interpretacji pojęcia „całkowita kwota kredytu”. Przykładowo, Tomasz Czech w swoim obszernym i prawniczo pogłębionym komentarzu do u.k.k., we fragmencie dotyczącym znaczenia pojęcia „całkowita kwota kredytu” prezentuje następujący wywód: „W przypadku udostępnienia konsumentowi środków pieniężnych pod tytułem zwrotnym (kredyt w rozumieniu art. 69 ust. 1 Prawa bankowego, pożyczka) omawiane określenie oznacza sumę kapitału, którą może otrzymać konsument na podstawie umowy. Jednakże - na potrzeby wyliczenia całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta (zob. art. 5 pkt 8) – termin ten nie obejmuje kapitału w zakresie, w jakim – stosownie do postanowień umowy – jest on przeznaczony wyłącznie na sfinansowanie odsetek, opłat, prowizji i innych kosztów (w tym kosztów usług dodatkowych) ponoszonych przez konsumenta w związku z umową o kredyt konsumencki. W przeciwnym razie należności te byłyby uwzględniane dwukrotnie. Por. K. Włodarska, w: Ustawa ..., s. 127-129 na tle art. 4 u.k.k. z 2001 r. W powyższym przypadku kwotę kosztów, które – zgodnie z umową – mają być sfinansowane w ciężar kredytu, uwzględnia się równocześnie w całkowitej kwocie kredytu oraz w całkowitym koszcie kredytu (odmiennie pismo Prezesa UOKiK z 20 lutego 2012r., DDK-076-	
--	--	--	--	--

			118/11/BK, niepubl., w którym sugeruje się udzielenie odrębnego kredytu na pokrycie takich kosztów albo ich uwzględnienie jedynie w całkowitym koszcie kredytu). Jednakże, obliczając całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta, kwotę takich kosztów należy wziąć pod uwagę tylko jednokrotnie. Dotyczy to zarówno obliczeń na etapie przedkontraktowym (np. przy sporządzaniu formularza informacyjnego), jak i na etapie zawierania umowy (tj. odnośnie do wymagalnej treści dokumentu umowy).(...)Jeżeli umowa nie określa przeznaczenia kredytu, konsument może, oczywiście, część kapitału kredytu dobrowolnie przekazać na pokrycie wspomnianych kosztów. W takiej sytuacji powyższa część nadal wchodzi w skład całkowitej kwoty kredytu, o której mowa w art. 5 pkt 7. Wynik obliczeń całkowitej kwoty kredytu, całkowitego kosztu kredytu oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania przedstawia się wówczas identycznie jak w przypadku gdy – zgodnie z umową – koszty są obligatoryjnie pobierane w ciężar kapitału kredytu. Wyższa jest natomiast wartość wskaźnika określonego w art. 5 pkt 7, tj. całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta.” Poza tym w niezwykle lapidarnym uzasadnieniu omawianej zmiany wskazuje się, także że „zmiana ta (...) ma ścisły związek ze zmianą pkt 2 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim”. Powiązanie w uzasadnieniu zmiany definicji pojęcia „całkowita kwota kredytu” wyłącznie z treścią formularza informacyjnego dotyczącego kredytu konsumenckiego wskazuje na brak pogłębionej analizy znaczenia tego pojęcia dla całej regulacji kredytu konsumenckiego i wpływu zmiany tej definicji na inne niż informacyjne aspekty stosowania ustawy. W kontekście brzmienia art. 5 pkt 10 ustawy o kredycie konsumenckim, który posługuje się pojęciem „kwoty udostępnionej” ponownie może zrodzić się problem możliwości pobierania odsetek od skredytowanej kwoty kosztów. Czy można bowiem przyjąć, że kwota udostępniona może być wyższa od całkowitej kwoty kredytu?	
--	--	--	---	--

304.	Art. 76 pkt 3	Rzecznik Finansowy	Art. 76 pkt 3) b W ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim wprowadza się następujące zmiany: b) pkt 7 otrzymuje brzmienie: „7) całkowita kwota kredytu – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt lub dla umów, dla których nie przewidziano maksymalnej kwoty, suma wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt”; Należy podkreślić, iż skoro zmianie ulega definicja całkowitej kwoty kredytu w ustawie z dnia 12 maja 2011 o kredycie konsumenckim, analogicznie powinna ulec zmianie definicja całkowitej kwoty kredytu w projekcie przedmiotowej ustawy.	Uwaga uwzględniona
305.	Art. 76 pkt 4	Lewiatan, Fundacja Rozwoju Rynku Finansowego	Art. 76 pkt 4 projektu - dodanie rozdziału 1a w ustawie o kredycie konsumenckim W opinii Konfederacji Lewiatan, aby uniknąć rozbieżności w rozumieniu osób prowadzących działalność pośrednictwa kredytów konsumenckich, a osób współpracujących z daną instytucją pożyczkową w formie innej niż umowa o pracę, wnioskujemy o doprecyzowanie tych przepisów zgodnie z uzasadnieniem przedstawionym do projektu	Uwaga nieuwzględniona
306.	Art. 76 pkt 4	UOKiK	W nawiązaniu do projektowanych zmian w ustawie o kredycie konsumenckim, zawartych w art. 76, dziękujemy za uwzględnienie uwagi dotyczącej nadzoru nad instytucjami pożyczkowymi. UOKiK z zadowoleniem przyjmuje również wprowadzenie regulacji dotyczącej działalności pośredników kredytowych. Niemniej jednak, wydaje się, że z uwagi na przyjętą systematykę ustawy, dodany art. 76 pkt 4	Uwaga nieuwzględniona

			rozdział zatytułowany „Rejestr pośredników kredytowych” i usytuowany bezpośrednio po rozdziale 1 powinien znajdować się przed lub po rozdziale 5a – „Działalność instytucji pożyczkowych i ich rejestr”.	
307.	Art. 76 pkt 4	KPF	W projektowanym art. 6e ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim (dalej jako u.k.k.) określa się zakres danych wpisywanych do rejestru pośredników kredytowych, który zgodnie z art. 6b ust. 2 u.k.k. ma być udostępniany na urzędowej stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego (KNF). W świetle powyższego, pragniemy zauważyć, że udostępnianie w sieci Internet numeru PESEL lub numeru paszportu, dowodu osobistego bądź innego dokumentu potwierdzającego tożsamość, jak również adresu miejsca zamieszkania pośredników oraz wspólników i członków zarządów spółek prowadzących taką działalność, wydaje się rozwiązaniem zbyt daleko idącym. Z uwagi na ochronę danych osobowych wskazanych powyżej osób, nie wszystkie ich dane powinny być publicznie udostępniane w na stronie internetowej.	Uwaga uwzględniona Uznając zasadność uwagi proponuje się, aby uwaga została ostateczny układ rozdziałów w ustawie o kredycie konsumenckim został ustalony wspólnie z RCL w trakcie rozpatrywania projektu na komisji prawniczej
308.	Art. 76 pkt 4	KPF	W projektowanym art. 6g ust. 2 u.k.k. przewiduje się, że KNF ma obowiązek niezwłocznie usunąć wpis w rejestrze, co do osoby, która przestała spełniać warunki z art. 6a u.k.k. Nie określa się jednak, w jaki sposób i kiedy KNF informacje te powinna sprawdzać. Wątpliwości budzi to, czy KNF będzie występować z pytaniami do samych instytucji pośredniczących w sprzedaży kredytów, czy też będzie co jakiś czas składać zapytania do Krajowego Rejestru Karnego. W naszej ocenie, kwestia ta wymaga doprecyzowania.	Uwaga uwzględniona
309.	Art. 76 pkt 4	Związek Firm Pożyczkowych	Art. 76 pkt 4 – Rejestr pośredników kredytowych oraz art. 76 pkt. 19-20) – Działalność instytucji pożyczkowych i ich rejestr Popieramy inicjatywę powołania zarówno rejestru pośredników kredytowych, jak i rejestru instytucji pożyczkowych, które prowadzić będzie Komisja Nadzoru Finansowego. Utworzenie rejestru o charakterze ewidencyjnym przyczyni się do wyższego poziomu ochrony konsumentów przed nieuczciwymi podmiotami, które	Uwaga nieuwzględniona

			prowadzą działalność sprzeczną z obowiązującym prawem. Jednakże proponujemy doprecyzowanie projektowanych przepisów, ponieważ brakuje w nich informacji: - czy wpis do rejestru ma charakter konstytutywny czy deklaratoryjny? - czy wpis do rejestru jest bezterminowy? - czy w przypadku wykreślenia z rejestru można ubiegać się ponownie o wpis? Jeśli tak, to w jakim terminie? - czy dokonanie wpisu do rejestru lub jego odmowa ma charakter decyzji administracyjnej? - czy na odmowę dokonania wpisu służy skarga, zażalenie bądź odwołanie od decyzji? Jeżeli tak, to czy będzie powołany organ nadrzędny/odwoławczy? - czy rejestr będzie aktualizowany, jeśli tak, to jak często? W opinii ZFP w rejestrze instytucji pożyczkowych oraz rejestrze pośredników kredytowych powinny zostać zawarte dodatkowo informacje takie jak: - wysokość kapitału zakładowego, - adres strony internetowej, - adres mailowy, - telefon kontaktowy, - wzór umowy. Zawarcie dodatkowych informacji zwiększyłoby transparentność wśród przedsiębiorców na rynku oraz pozwoliłby konsumentowi kredytu konsumenckiego mieć całościowy pogląd na przedsiębiorcę w jednym miejscu.	
310.	Art. 76	NBP	3. Rejestr instytucji pożyczkowych NBP pozytywnie ocenia wprowadzenie do przedmiotowego projektu przepisów mających na celu utworzenie rejestru instytucji pożyczkowych. Takie rozwiązanie jest spójne z rekomendacją zawartą w raporcie pt. Analiza działań organów i instytucji państwowych w odniesieniu do Amber Gold sp. z o.o., przyjętym 18 marca 2013 r. przez Komitet Stabilności Finansowej. Utworzenie tego rejestru powinno przyczynić się do wzmocnienia ochrony konsumentów. Będą oni mieli bowiem możliwość weryfikacji, czy	Uwaga uwzględniona Zgodnie z propozycją w uwadze wprowadzono przepisy na podstawie których podmiot ubiegający się o wpis do rejestru instytucji pożyczkowych powinien dołączyć do wniosku o wpis dokumenty potwierdzające spełnianie warunków, o których mowa w art. 59a ustawy o kredycie konsumenckim. Odpowiednio zmodyfikowany został przepis określający przesłanki odmowy

		instytucja, z którą zamierzają zawrzeć umowę o kredyt konsumencki, jest podmiotem wiarygodnym. Niemniej jednak NBP pragnie zauważyć, że zgodnie z projektowanymi przepisami zakres informacji zawartych w rejestrze instytucji pożyczkowych byłby węższy niż zakres informacji zawartych w rejestrze pośredników kredytowych, tj. podmiotów świadczących usługi pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich. Mianowicie, projektowany art. 76 ustawy wprowadzający art. 59da-dg do ustawy o kredycie konsumenckim przewiduje, że rejestr instytucji pożyczkowych nie będzie zawierał informacji o osobach wchodzących w skład zarządu tego podmiotu. Nie znajdujemy uzasadnienia, dlaczego informacje te nie znajdą się w rejestrze instytucji pożyczkowych, podczas gdy w rejestrze pośredników kredytowych będą musiały być wykazywane. W związku z tym sugerujemy uzupełnić wspomniany art. 76 projektu ustawy wprowadzający art. 59de do ustawy o kredycie konsumenckim o zapis wskazujący, że rejestr będzie zawierał także informacje o osobach wchodzących w skład zarządu instytucji pożyczkowych. NBP zwraca uwagę, że zgodnie z projektowanym art. 76 pkt 20 ustawy (wprowadzającym art. 59dg do ustawy o kredycie konsumenckim) KNF byłaby uprawniona do odmowy wpisu danego podmiotu do rejestru instytucji pożyczkowych tylko w przypadku, gdyby podmiot ten nie spełniał warunków określonych w art. 59a ust. 4 ustawy o kredycie konsumenckim. W związku z tym powstaje wątpliwość, czy KNF mogłaby odmówić wpisu instytucji pożyczkowej do wspomnianego rejestru w sytuacji niespełniania przez nią pozostałych wymogów wymienionych w art. 59a tej ustawy, dotyczących m.in. minimalnego kapitału zakładowego 200 tys. zł, czy wymogu pokrycia tego kapitału wyłącznie wkładem pieniężnym (zakaz pokrycia kapitału środkami z kredytu, pożyczki, emisji obligacji lub ze źródeł nieudokumentowanych). Biorąc powyższe pod uwagę, sugerujemy rozważyć uzupełnienie projektowanego art. 76 pkt 20 ustawy o przepisy, zgodnie z którymi instytucja pożyczkowa musiałaby przedstawiać KNF dokumenty	dokonania wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych.
--	--	--	---

			potwierdzające spełnienie warunków wymienionych w art. 59a ustawy o kredycie konsumenckim oraz rozszerzenie obowiązku KNF dotyczącego odmowy dokonania wpisu instytucji pożyczkowej do rejestru w przypadku niespełniania przez tę instytucję wszystkich wymaganych warunków.	
311.	Art. 76 pkt 5	KPF	KPF pragnie ponownie wskazać, że w naszej opinii proponowana nowelizacja przepisów ustawy o kredycie konsumenckim odnosząca się do reklamy jest niezasadna, co wynika z faktu przyjęcia w grudniu 2015 r. dokumentu „Dobre praktyki w zakresie standardów reklamowania kredytu konsumenckiego”, zawierającego, m.in. szczegółowe regulacje dotyczące różnych mediów wykorzystywanych w reklamie, takich jak telewizja i Internet i wypracowane rozwiązania dotyczące właściwych proporcji pomiędzy tekstem pouczenia prawnego a zasadniczą treścią przekazu reklamowego, na który wskazywaliśmy w szerszym zakresie w naszym stanowisku do projektu ustawy o kredycie hipotecznym z dnia 20 czerwca 2016 r. W przypadku, gdy jednak zostanie podtrzymana wola uregulowania przedmiotowej kwestii w ustawie o kredycie konsumenckim, pragniemy wskazać na rozwiązania, które rodzą nasze zastrzeżenia. Wątpliwości wzbudza projektowany art. 7b u.k.k., formułujący obowiązek podawania RRSO w reklamach, które nie zawierają informacji liczbowych o kosztach kredytu. Pragniemy zaznaczyć, że nie zawsze jest to możliwe – dla przykładu - w reklamie, która nie dotyczy konkretnego produktu. W takim przypadku podanie RRSO jest po prostu niemożliwe. Co więcej, niejasna jest treść art. 7b ust. 2 u.k.k., zgodnie z którym ustawodawca wymaga, aby informacja o RRSO była podawana w sposób, co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie. Wątpliwość pojawia się, np. gdy w reklamie inne informacje są wyświetlane, a inne odczytywane przez lektora. Uczestnicy rynku nie wiedzą w jaki	Uwaga nieuwzględniona

			sposób wówczas podać informacje o RRSO tak, aby wypełnić dyspozycję kwestionowanego przepisu. Wskazujemy ponadto na nieostrość i subiektywność określenia „co najmniej tak samo widoczny czytelny i słyszalny”.	
312.	Art. 76 pkt 5-7	Związek Firm Pożyczkowych	Art. 76 pkt 5-7 - obowiązki w przekazie reklamowym Zgodnie z art. 76 pkt 5-7 projektowanej ustawy zmiany mają dotyczyć także przepisów dotyczących zasad reklamy kredytu konsumenckiego. Zdaniem ZFP zmiany dotyczące reguł reklamy zaproponowane przez projektodawcę wydają się być niesłuszne i niecelowe. Nasze ogromne wątpliwości budzą zapisy dotyczące informacji, które instytucje pożyczkowe zobowiązane są do przedstawienia w reklamie oferowanych produktów finansowych. Reklama, w której podajemy stopę oprocentowania kredytu (wraz z informacją o tym, czy jest to stopa stała lub zmienna lub czy też zastosowanie mają obydwie te stopy), obok całkowitej kwoty kredytu i rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania, nie może dla konsumenta być zarazem „jednoznaczna, zrozumiała i widoczna” (zgodnie z art. 7 ust. 1) oraz „widoczna, czytelna i słyszalna” (zgodnie z art. 7a). Sam fakt używania symbolu „%” zarówno przy określaniu stopy oprocentowania kredytu, jak i rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania, oraz umieszczania ich obok siebie w tym samym przekazie reklamowym, może wprowadzać konsumenta w błąd. W szczególności ustawowe dążenie do zobowiązania przedsiębiorców do eksponowania w reklamach głównie wskaźnika RRSO, jako głównego przekazu informującego o kosztach kredytu, naszym zdaniem nie przyczyni się do zobrazowania konsumentowi konsekwencji zaciągnięcia kredytu konsumenckiego. Z uwagi na różnorodność produktów finansowych posługiwanie się informacjami na podstawie reprezentatywnego przykładu nie wpłynie na zwiększenie świadomości konsumenta odnośnie kosztów kredytu. Co więcej, wskaźnik RRSO, jest nieadekwatny w przypadku pożyczek krótkoterminowych udzielanych na stosunkowo niskie kwoty, zwłaszcza w porównaniu z ofertą instytucji finansowych, które udzielają kredytów długoterminowych.	Uwaga nieuwzględniona

			Biorąc powyższe pod uwagę, jako organizacja reprezentująca instytucje pożyczkowe z segmentu pożyczek internetowych, wnioskujemy o ponowne pochylenie się nad projektowanymi zmianami w zakresie zasad reklamy kredytu konsumenckiego, w taki sposób, żeby zarówno zwiększały ochronę konsumentów oraz aby nie były krzywdzące dla instytucji finansowych. Proponowane przez polskiego ustawodawcę zapisy są znacznie szersze, niż te wynikające wprost z dyrektywy unijnej, co w następstwie stwarza ogromne ryzyko, iż spełnienie wszystkich wymogów prawnych może być w praktyce znacząco utrudnione oraz stwarzać zagrożenie ich nieprawidłowej realizacji. ZFP proponuje ujednolicić przepisy dotyczące reklam pożyczek krótkoterminowych, udzielanych do 12 miesięcy, tak żeby reklamodawcy, zamiast wskaźnika RRSO podawali wskaźnik całkowitego kosztu kredytu, który byłby eksponowany bardzo wyraźnie w reklamach. Naszym zdaniem byłoby to korzystne zarówno dla konsumenta, jak i przedsiębiorcy. Przede wszystkim, pozwoliłoby to konsumentowi na zapoznanie (ze zrozumieniem) informacji dotyczących kredytu oraz porównaniem ich z ofertą konkurencji. Przedsiębiorcy zaś mieliby wtedy równe szanse na rynku w zakresie reklamowania produktów finansowych. Ponadto, z uwagi, iż reklama nie zawsze musi dotyczyć produktu a na przykład służyć jedynie przedstawieniu instytucji pożyczkowej konsumentowi, gdzie podawanie wskaźnika RRSO może być mylące dla konsumenta, postulujemy o usunięcie zapisu: „Art. 7b. 1. Kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego innych niż reklamy, o których mowa w art. 7 ust. 1, podaje konsumentowi rzeczywistą roczną stopę oprocentowania. 2. Informację o której mowa w ust. 1 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie.”.	
--	--	--	--	--

313.	Art. 76	Fundacja Krzewienia Edukacji Finansowej	Zgodnie z art. 76 punkt 17 projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami zostaje uchylony art. 46 ustawy z dnia 12 maja 2012 r. o kredycie konsumenckim (Dz.U.2016.1528 j.t), który przewidywał sankcję darmowego kredytu hipotecznego, jeśli umowa kredytu hipotecznego nie przewidywała wszystkich wymogów ustawowych przewidzianych dla umowy kredytu hipotecznego. Pomimo uchylenia wskazanego przepisu w ustawie o kredycie konsumenckim nie wprowadzono sankcji kredytu darmowego w projekcie ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Powyższe stawia kredytobiorców hipotecznych w gorszej sytuacji, niż w przypadku objęcia ich ochroną w ustawie o kredycie konsumenckim. Zdaniem Stowarzyszenia brak sankcji kredytu darmowego może doprowadzić do umyślnych zaniedbań podczas sporządzania umów przez kredytodawców, co nie będzie skutkowało ich odpowiedzialnością. Stowarzyszenie uznaje, że z uwagi na obecną sytuację społeczno-gospodarczą proponowany projekt ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami jest bardzo pożądanym rozwiązaniem. Wprowadzenie ustawy do porządku prawnego zapewni możliwość większej i skuteczniejszej ochrony konsumentów. W ramach powyżej wskazanych uwag SKEF proponuje przyjęcie bardziej jednoznacznych rozwiązań kreujących wzmocnioną ochronę konsumentów.	Uwaga nieuwzględniona
314.	Art. 76 pkt 6	Lewiatan	Art. 76 pkt 6 projektu - dodanie art. 7a w ustawie o kredycie konsumenckim Dodany w projekcie przepis stanowi: „Informacje, o których mowa w art. 7 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego”.	Uwaga nieuwzględniona

		Art. 7a odnosi się do następujących informacji podanych w art. 7 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim: dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego, a więc stopa oprocentowania kredytu łącznie z informacją o tym, czy jest to stopa stała lub zmienna lub czy też zastosowanie mają obydwie te stopy wraz z wyodrębnieniem opłat uwzględnianych w całkowitym koszcie kredytu. Proponowane sformułowanie mówi o tym, że powyższe informacje powinny być podane konsumentowi „w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego”. Wskazujemy, iż taki zapis odbiega od wypracowanych przez sektor finansowy we współpracy z UOKiK dobrych praktyk w zakresie standardów reklamowania kredytu konsumenckiego. Ponadto zapis ten zmienia brzmienie art. 11 ust. 2. dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE, który mówi o tym, że dane liczbowe powinny być prezentowane w „jasny, zwięzły i widoczny sposób”. Wprowadzenie proponowanego art. 7a spowoduje, że co najmniej 50% czasu reklamy, niezależnie do nośnika (telewizja, radio, Internet) będzie dotyczyć danych liczbowych. Taka mnogość informacji może być niezrozumiała przez konsumenta, utrudnić odbiór komunikatu o kosztach całkowitych kredytu konsumenckiego. Może też prowadzić do nadużyć i niekonkurencyjnych zachowań na rynku, których celem jest uniknięcie konieczności zachowania proporcji komunikatu o danych finansowych ze względu na nieprecyzyjność zapisu i uciążliwość stosowania w literalnym brzmieniu. Ponadto literalne przestrzeganie proponowanego przepisu spowoduje, że wymogi dotyczące umieszczania wskazanych informacji w reklamach kredytu konsumenckiego będą bardziej restrykcyjne niż ostrzeżenie w reklamach produktów leczniczych. Dodatkowo, wprowadzenie przepisu w życie może spowodować, że	
--	--	---	--

			funkcjonujące obecnie nośniki reklamy nie będą spełniać tego wymogu - np. baner na stronie www - przez co nie będą mogły być wykorzystywane przez firmy oferujące kredyt konsumencki. Mając powyższe na uwadze, proponujemy zmianę brzmienia art. 7a ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim w zgodzie z art. 11 ust. 2. dyrektywy. Propozycja brzmienia: „Art. 7a. Informacje, o których mowa w art. 7 podaje się konsumentowi w sposób jasny, zwięzły i widoczny tak jak dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego.” Proponujemy również, aby w praktyce powyższy zapis realizowany był w zgodzie wypracowanymi we współpracy z UOKiK dobrymi praktykami w zakresie standardów reklamowania kredytu konsumenckiego.	
315.	Art. 76 pkt 6	ZBP	Art. 76. pkt 6 - mając na uwadze liczbę parametrów wskazanych w art. 7, przekaz reklamowy może być wtedy nieczytelny, a reklama znacząco straci na swoim marketingowym charakterze. Co więcej takie zasady mogą ograniczać niektóre formy reklamy poprzez uniemożliwienie zastosowania części jej elementów - np. głosu lektora, ponieważ przeczytanie wszystkich powyższych parametrów w trakcie 15 sekundowej reklamy może okazać się niemożliwe (lub kosztem komunikatów zachęcających do zapoznania się z produktem).	Uwaga nieuwzględniona
316.	Art. 76 pkt 6	Lewiatan	Art. 76 pkt 6 projektu - dodanie art. 7b w ustawie o kredycie konsumenckim Zgodnie z projektowanym brzmieniem art. 7b wszelkie reklamy kredytu konsumenckiego, nie zawierające danych liczbowych, będą musiały zawierać rzeczywistą roczną stopę oprocentowania (dalej: RRSO) dla reprezentatywnego przykładu w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie. W przypadku reklam wizerunkowych, nie odnoszących się do konkretnego produktu taki wymóg może	Uwaga nieuwzględniona

			skutkować tym, że przekaz reklamowy będzie wprowadzać konsumenta w błąd, ponieważ może przedstawiać RRSO dla produktu, którym klient nie jest zainteresowany. Firmy oferujące kredyt konsumencki mają w swoim portfelu różne produkty, które z kolei mogą mieć różne RRSO. Kampanie reklamowe nie zawierające danych liczbowych służą przedstawieniu firmy konsumentowi. Odsyłają zazwyczaj do różnych kanałów informacyjnych (np. infolinia, strona internetowa, ulotka), które udzielają szczegółowej informacji na temat konkretnego produktu, podając wszystkie wymagane informacje liczbowe. Jeśli reklama nie zawiera odniesienia do konkretnego produktu, podanie RRSO może być mylące. Z odesłaniem konsumenta do dostępnych kanałów komunikacyjnych mamy przecież do czynienia w przypadku wspomnianych już reklam produktów leczniczych i ich wskazań, przeciwwskazań oraz działań niepożądanych - ostrzeżenie wskazuje konsumentowi źródło dodatkowych informacji w postaci ulotki, lekarza lub farmaceuty. Te wszystkie informacje nie zmieściłyby się bowiem w przekazie reklamowym i znacząco utrudniłyby jego rozumienie. Mając powyższe na uwadze, sugerujemy wykreślenie tego zapisu.	
317.	Art. 76 pkt 6	Fundacja Rozwoju Rynku Finansowego	Projekt dodaje po art. 7 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim art. 7a i 7b. Art. 7a stanowi: „Informacje, o których mowa w art. 7 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego”. Art. 7a odnosi się do następujących informacji podanych w art. 7 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim: dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego, a więc stopa oprocentowania kredytu łącznie z informacją o tym, czy jest to stopa stała lub zmienna lub czy też zastosowanie mają obydwie te stopy wraz z wyodrębnieniem opłat uwzględnianych w całkowitym	Uwaga nieuwzględniona

			koszcie kredytu. Proponowane sformułowanie mówi o tym, że powyższe informacje powinny być podane konsumentowi „w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego”. Taki zapis odbiega od art. 11 ust. 2. dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE, który stanowi, że dane liczbowe powinny być prezentowane w „jasny, zwięzły i widoczny sposób”. Wprowadzenie proponowanego art. 7a spowoduje, że co najmniej 50% czasu reklamy, niezależnie do nośnika (telewizja, radio, Internet) będzie dotyczyć danych liczbowych. Tak skomplikowany komunikat, wyklucza (a przynajmniej znacznie ogranicza) zrozumiałą odbiór komunikatu o całkowitym koszcie kredytu konsumenckiego. Może również prowadzić do nadużyć i niekonkurencyjnych zachowań na rynku, których celem jest uniknięcie konieczności zachowania proporcji komunikatu o danych finansowych ze względu na nieprecyzyjność zapisu i uciążliwość stosowania w literalnym brzmieniu. Ponadto literalne przestrzeganie proponowanego przepisu spowoduje, że wymogi dotyczące umieszczania wskazanych informacji w reklamach kredytu konsumenckiego będą bardziej restrykcyjne niż ostrzeżenie w reklamach produktów leczniczych, w których nie ma wymogu podawania w reklamie np. wszystkich składników leku oraz skutków niepożądanych wraz z prawdopodobieństwem ich wystąpienia. Dodatkowo, wprowadzenie przepisu w życie może spowodować, że funkcjonujące obecnie nośniki reklamy nie będą spełniać tego wymogu – np. baner na stronie www – przez co nie będą mogły być wykorzystywane przez firmy oferujące kredyt konsumencki. Z kolei propozycja dodania art. 7b ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o	
--	--	--	--	--

			kredycie konsumenckim stanowi: „1. Kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego innych niż reklamy, o których mowa w art. 7 ust. 1, podaje konsumentowi rzeczywistą roczną stopę oprocentowania. 2. Informację o której mowa w ust. 1 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie”. Oznacza to, że zgodnie z brzmieniem art. 7b wszelkie reklamy kredytu konsumenckiego, nie zawierające danych liczbowych, będą musiały zawierać rzeczywistą roczną stopę oprocentowania (dalej RRSO) dla reprezentatywnego przykładu w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie. W przypadku reklam wizerunkowych, nie odnoszących się do konkretnego produktu taki wymóg może skutkować tym, że przekaz reklamowy będzie wprowadzać konsumenta w błąd, ponieważ może przedstawiać RRSO dla produktu, którym klient nie jest zainteresowany. Firmy oferujące kredyt konsumencki mają w swoim portfolio różne produkty, które z kolei mogą mieć różne RRSO. Kampanie reklamowe nie zawierające danych liczbowych służą przedstawieniu firmy konsumentowi. Odsyłają zazwyczaj do różnych kanałów informacyjnych (np. infolinia, strona internetowa, ulotka), które udzielają szczegółowej informacji na temat konkretnego produktu, podając wszystkie wymagane informacje liczbowe. Jeśli reklama nie zawiera odniesienia do konkretnego produktu, podanie RRSO może być mylące. Z odesłaniem konsumenta do dostępnych kanałów komunikacyjnych mamy przecież do czynienia w przypadku wspomnianych już reklam produktów leczniczych i ich wskazań, przeciwwskazań oraz działań niepożądanych – ostrzeżenie wskazuje konsumentowi źródło	
--	--	--	---	--

			dodatkowych informacji w postaci ulotki, lekarza lub farmaceuty. Te wszystkie informacje nie zmieściłyby się bowiem w przekazie reklamowym i znacząco utrudniłyby jego rozumienie. W zakresie zarówno art. 7a jak i 7b wydaje się, że najprostsza byłaby formuła przewidująca obowiązek podania informacji dot. RRSO i pozostałych danych z art. 7 w formie odpowiedniej dla nośnika informacji (tj. reklama telewizyjna – w formie wizualnej, reklama radiowa – w formie dźwiękowej). Mając powyższe na uwadze, przedstawiamy poniżej kilka propozycji zmian brzmienia art. 7a i 7b ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim. Art. 7a ust. 1. W przypadku reklamy kierowanej do publicznej wiadomości w formie wizualnej informację, o których mowa w art. 7 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny i czytelny jak dane liczbowe dotyczące kredytu konsumenckiego. ust. 2. W przypadku reklamy kierowanej do publicznej wiadomości wyłącznie w formie dźwiękowej informację, o których mowa w art. 7 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo słyszalny jak dane liczbowe dotyczące kredytu konsumenckiego. Art. 7b ust. 1. Kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach kierowanych od publicznej wiadomości dotyczących kredytu konsumenckiego innych niż reklamy, o których mowa w art. 7 ust. 1, podaje konsumentowi rzeczywistą stopę oprocentowania. ust. 2. W przypadku reklamy kierowanej do publicznej wiadomości w formie wizualnej informację, o której mowa w ust. 1 podaje się	
--	--	--	---	--

			konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny i czytelny pozostałe informacje przekazywane w reklamie. ust. 3. W przypadku reklamy kierowanej do publicznej wiadomości wyłącznie w formie dźwiękowej informację, o której mowa w ust. 1 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie. Lub: Art. 7a W przypadku reklamy kierowanej do publicznej wiadomości informację, o których mowa w art. 7 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane liczbowe dotyczące kredytu konsumenckiego, przy czym gdy informacje te zostały podane w sposób widoczny i czytelny, w sposób słyszalny podaje się jedynie informację dotyczącą rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania. Lub: Art. 7a ust. 1. W przypadku reklamy kierowanej do publicznej wiadomości w formie wizualnej informację, o których mowa w art. 7 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny i czytelny jak dane liczbowe dotyczące kredytu konsumenckiego oraz, o ile dane liczbowe dotyczące kredytu konsumenckiego zostały podane także w formie dźwiękowej, w sposób tak co najmniej tak samo słyszalny podaje się informację dotyczącą rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania. ust. 2. W przypadku reklamy kierowanej do publicznej wiadomości wyłącznie w formie dźwiękowej informację, o których mowa w art. 7 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo słyszalny	
--	--	--	--	--

			jak dane liczbowe dotyczące kredytu konsumenckiego. Należy pamiętać, że reklama produktów finansowych, w swoim przeznaczeniu powinna zachęcać konsumenta do zapoznania się ze szczegółową ofertą, którą jest on zainteresowany. Służy temu m.in. szeroka informacja na stronach internetowych, doradcy klienta czy konsultanci telefoniczni, których zadaniem jest nie tylko dopasowanie produktu do indywidualnych potrzeb i możliwości klienta, ale przede wszystkim szczegółowe zapoznanie go z informacją o kosztach i warunkach spłaty. Nie jest wskazane, aby decyzje dotyczące zaciągnięcia pożyczki, były podejmowane w oparciu o przekaz reklamowy. Jednocześnie warto zwrócić uwagę, że dla większości konsumentów proponowane informacje (np. RRSO) są niezrozumiałe i nie będą miały większego znaczenia jako składnik reklamy. Celem Fundacji Rozwoju Rynku Finansowego jest budowa i wspieranie odpowiedzialnego pożyczania, opartego na precyzyjnej informacji podanej klientowi w sposób zrozumiały i czytelny. Stąd w naszym odczuciu reklama usług finansowych nie powinna stanowić źródła informacji, ponieważ mogą one w sposób oczywisty wprowadzić klienta w błąd. Powinna natomiast informować o konieczności zapoznania się ze szczegółami oferty.	
318.	Art. 76 pkt 6	Rada Reklamy	Odnosząc się do projektu ustawy o kredycie hipotecznym, pragniemy zwrócić uwagę, że zgodnie z artykułem 7a, obowiązkowe informacje o charakterze liczbowym mogą stanowić co najmniej połowę wszystkich informacji podawanych w reklamie. Przyjęcie takiego zapisu może spowodować, że konsumenci będą mieli problemy ze zrozumieniem i interpretacją informacji. Stosując zapis dosłownie, w przypadku niektórych mediów, np. radia, trudno będzie również zadbać o czytelność przekazu, ze względu na ograniczenia techniczne. Wydaje się, że zapis mówiący po podawaniu informacji w sposób „jasny, zwięzły i czytelny” byłby rozwiązaniem lepszym, ze względu na możliwość dostosowania przekazu do konkretnego medium, a w konsekwencji osiągnięcie lepszej czytelności dla konsumenta.	Uwaga nieuwzględniona

319.	Art. 76 ust. 6	Profi Credit	W art. 76 projektu ustawy (dot. zmiany ustawy o kredycie konsumenckim) proponuję: a) Art. 6a ust 1 nadać brzmienie: „Działalność Pośrednika kredytowego jest działalnością regulowaną w rozumieniu art. 64 ustawy z z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 584, ze zm.) i może zostać podjęta po uzyskaniu wpisu do rejestru pośredników kredytowych, zwanego dalej "rejestrem". b) W art. 6c ust. 3 wyjaśnić niewłaściwe odniesienie do art. 6d ust. 2 pkt 1. c) W art. 6c skreślić ust. 4, w naszej ocenie do art. 6c ust. 4 powinno się dodać zdanie: „ W razie niedochowania powyższego terminu wpis uważa się za dokonany zgodnie z treścią wniosku, po upływie 14 dni od dnia wniesienia wniosku." d) W art. 6d ust. 1 liczbę „30%" zastąpić liczbą „5%", a w ust. 2 liczbę „10%" zastąpić liczbą „1 %". e) W art. „6f" termin powinien zostać wydłużony do 30 dni f) W art. 13 w ust. 1 lit. a, w zdaniu wprowadzającym proponuję wykreślić wyrazy „w czasie umożliwiającym zapoznanie się z tymi informacjami:", g) W art. 59da ustępowi 1 nadać brzmienie: h) "Art. 59da. 1. Działalność Instytucji pożyczkowej jest działalnością regulowaną w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 584, ze zm.) i może zostać podjęta po uzyskaniu wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych, zwanego dalej "rejestrem"."	Uwaga nieuwzględniona
320.	Art. 76 pkt 8	ZBP	Art. 76. pkt 8 lit. e (art. 13 ust 1 pkt 8-10 UKK) oraz pkt 11 lit c (art. 30 ust. 1 pkt 10 UKK): Zapis ten wymaga doszczegółowienia i wyjaśnienia, ponieważ przy takim brzmieniu należałoby, w sytuacji kiedy Klient, który zawiera umowę o kredyt konsumencki i posiada ROR, przyjąć do kosztów kredytu koszty tego rachunku, jak również wszelkie opłaty za korzystanie ze środków płatniczych.	Uwaga nieuwzględniona

			Nie możemy się zgodzić z takim podejściem, ponieważ zakup i korzystanie z ROR/środków płatniczych są niezależne od udzielenia kredytu konsumenckiego. Dodatkowo Bank umożliwia rozliczanie pożyczki/kredytu za pośrednictwem bezpłatnego rachunku (tzw. rachunek techniczny – nazwa własna Banku). Wobec powyższego wnioskujemy o zmianę zapisu, który precyzowałby, w jakich sytuacjach koszty z prowadzeniem rachunku, na których zapisywane są transakcje płatności, jak i wypłaty, są kosztami kredytu. Art. 76. pkt 8 lit. e – zmiana art. 13 ust. 1 pkt 10 u.k.k. - wydaje się, że przepis miałby implementować art. 5 ust. 1 lit. i dyrektywy 2008/48/WE, ale po pierwsze przepis ten dotyczy rachunków i dlatego powinien być wskazany w odrębnym punkcie art. 13, po drugie powinno zostać wyraźnie wskazane „chyba, że otwarcie takiego rachunku nie jest obowiązkowe”. Trzeba zwrócić uwagę, że dyrektywa w tym miejscu nie posługuje się doprecyzowaniem, „chyba, że otwarcie nie jest obowiązkowe dla zawarcia umowy kredytu lub otrzymania kredytu na określonych warunkach.”, co oznacza, że obowiązek informacyjny aktualizuje się tylko wtedy, kiedy otwarcie jest obowiązkowe dla zawarcia umowy kredytu w ogóle.	
321.	Art. 76 pkt 8	NBP	17. Ad art. 76 pkt 8 oraz pkt 11 projektu Art. 76 pkt 8 projektu dotyczy zmiany art. 13 ust. 1 pkt 10 ustawy o kredycie konsumenckim. Przepis ulega zmianie w zakresie doprecyzowania opłat ponoszonych w związku z umową o kredyt konsumencki, które mają oznaczać "w szczególności (...) opłaty za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których zapisywane są zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie z instrumentów płatniczych zarówno dla transakcji płatności jak i dla wypłat oraz koszty usług dodatkowych (...)". W kontekście użytych tu sformułowań nie jest zrozumiałe, czym są owe "transakcje płatności", gdyż ani nie występują w obecnej ustawie o kredycie konsumenckim, ani też nie pojawiają się w dalszej części projektu. Można domniemywać, że chodzi tu o transakcje płatnicze w rozumieniu	Uwaga nieuwzględniona

			ustawy o usługach płatniczych, jednak w takim przypadku treść zmienianego przepisu powinna ulec zmianie, gdyż niewłaściwe będzie oddzielne ujmowanie wypłat, z definicji wchodzących w skład transakcji płatniczych w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych. Ponadto nie do końca jasne jest, czym są "opłaty za prowadzenie rachunku" lub "za korzystanie z instrumentu płatniczego", gdyż określenia te, podobnie jak „transakcje płatności”, nie pojawiają się ani w zmienianej ustawie, ani w ustawie o usługach płatniczych. Do art. 76 pkt 11 opiniowanego projektu, zmieniającego art. 30 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim uwaga analogiczna jak do art. 76 pkt 8.	
322.	Art. 76 pkt 8	Związek Firm Pożyczkowych	Art. 76 pkt 8 lit. a – sformułowanie „w czasie umożliwiającym zapoznanie się”: Wyrażenie „w czasie umożliwiającym zapoznanie się” jest nieprecyzyjne i rodzi zastrzeżenia interpretacyjne zarówno dla konsumenta, jak i przedsiębiorcy. Użycie takiego zwrotu jest niejasne i w dużej mierze bardzo zindywidualizowane, co może przyczynić się do rozbieżności w zakresie odczytywania go w sposób precyzyjny. W związku z czym wnioskujemy o usunięcie tego nieprecyzyjnego zapisu.	Uwaga nieuwzględniona
323.	Art. 76 pkt 8 lit .d	Związek Firm Pożyczkowych	Art. 76 pkt 8 lit. d i art. 76 pkt 9 – rzeczywista roczna stopa oprocentowania Rozbudowanie przepisu art. 13 ust. 1 pkt 7a w opinii ZFP jest niecelowe. Konsument zwracający się do kredytodawcy o udzielenie informacji w zakresie interesującego go kredytu konsumenckiego powinien otrzymać informacje dotyczące ściśle jego zapytania a nie zaś na podstawie reprezentatywnego przykładu. Reprezentatywny przykład powinien być umieszczony w miejscu ogólnodostępnym dla wszystkich konsumentów, zaś na trwałym nośniku konsumentowi powinna zostać przekazana konkretna informacja dotyczącego interesującego go produktu. Użycie reprezentatywnego przykładu obok parametrów konkretnego kredytu wprowadzi konsumenta w błąd co do tego, który wskaźnik jest właściwy dla jego umowy. W związku z tym postulujemy o pozostawienie zapisu w	Uwaga nieuwzględniona

			dotychczasowym brzmieniu: „7) rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oraz całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta;”	
324.	Art. 76 pkt 9	ZBP	Art. 76. pkt 9 – niezbędna jest ocena, czy podanie wymaganych informacji nastąpiło "w czasie umożliwiającym zapoznanie się z tymi informacjami" może być dokonywana odmiennie. Tym samym Bank będzie narażony na arbitralną decyzję UOKiKu w tym zakresie i karę pieniężną. Proponuje się usunąć dodany fragment, lub dodać katalog przykładowych sytuacji, gdzie w ocenie ustawodawcy taki warunek został dochowany. Odnosi się to do wielu procesów sprzedażowych, nie tylko oddziału	Uwaga nieuwzględniona
325.	Art. 76 pkt 8	KPF	Wątpliwości KPF wzbudza projekt art. 13 ust. 1 pkt 7a i 7b u.k.k. Przepis wymaga, aby RRSO przedstawiać za pomocą reprezentatywnego przykładu. Projekt ustawy jednak nie wprowadza nowej definicji reprezentatywnego przykładu, a wskazany przepis nie odnosi do art. 8 u.k.k., w którym jest mowa o przykładzie reprezentatywnym stosowanym w reklamach. Wątpliwości budzi też zakres danych, jakie mają zostać użyte w reprezentatywnym przykładzie podawanym w formularzu informacyjnym zgodnie z nowym przepisem. Dotychczas art. 8 ust. 2 u.k.k. przewidywał, że dla stworzenie reprezentatywnego przykładu konieczne są dane z 2/3 umów danego rodzaju. Natomiast reprezentatywny przykład podawany w formularzu informacyjnym zgodnie z nowym art. 13 ust. 1 pkt 7a i 7b wymaga, aby przykład został podany z uwzględnieniem założeń przyjętych dla obliczenia RRSO, albo z uwzględnieniem okresu obowiązywania umowy lub całkowitej kwoty kredytu, jeżeli te dane zostały podane przez klienta. W efekcie może dojść do <u>stworzenia dwóch różnych przykładów reprezentatywnych</u> dla tego samego produktu u danego przedsiębiorcy. Jeden zgodnie z art. 8 u.k.k. (stosowany w reklamie),	Uwaga nieuwzględniona

			a drugi zgodnie z art. 13 ust. 1 pkt 7a i 7b u.k.k. (stosowany w formularzu informacyjnym).	
326.	Art. 76 pkt 11	Związek Firm Pożyczkowych	Art. 76 pkt 11 lit. d – zmodyfikowanie brzmienia zapisu: „17) informację o prawie kredytodawcy do otrzymania prowizji za spłatę kredytu przed terminem i o sposobie jej ustalania, o ile takie prawo zastrzeżono w umowie;” poprzez dodanie: 17) informację, o prawie kredytodawcy do otrzymania prowizji za spłatę kredytu przed terminem i o sposobie jej ustalania, przy uwzględnieniu art. 50 i art. 51, o ile takie prawo zastrzeżono w umowie;”	Uwaga nieuwzględniona
327.	Art. 76 pkt 15 i 16	ZBP	Art. 76. pkt 15 i 16 – zmiana art. 42 ust. 2 i 43 u.k.k.- Sugeruje się dokładne uwzględnienie w przepisach przejściowych, że do wypowiedzenia umów kredytu odnawialnego zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Ponadto nie tylko niedotrzymanie zobowiązań dot. warunków udzielenia kredytu jest wymienione w art. 13 ust. 2 dyrektywy 2008/48/WE, jako przesłanka do wypowiedzenia prawa do dokonywania wypłat, ale wymienione są ogólnie „obiektywnie uzasadnione przyczyny”. Co więcej propozycja ustępu 3 nie odpowiada treści dyrektywy – sugerowane porównanie treści projektowanego przepisu i art. 13 ust. 2 zd. 2 dyrektywy 2008/48/WE „Kredytodawca informuje konsumenta o takim wypowiedzeniu i o jego przyczynach w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku, jeżeli istnieje taka możliwość, zanim stanie się ono skuteczne, a najpóźniej natychmiast po tym fakcie, chyba, że udzielenie takiej informacji jest zabronione na mocy innych przepisów wspólnotowych lub sprzeczne z celami porządku publicznego lub bezpieczeństwa publicznego.”	Uwaga nieuwzględniona

			Dodatkowo nowe brzmienie art. 42 ust. 2 i art. 43 ukk., w odróżnieniu od obecnego, w zakresie wypowiedzenia umowy o kredyt odnawialny przez kredytodawcę będzie wymagało istnienia stosownego postanowienia w umowie. Istnieje ryzyko, że w przypadku nieprecyzyjnych postanowień w przepisach przejściowych lub ich braku, Bank będzie miał problemy z wypowiedzaniem umów już zawartych, które w swojej treści nie zostało wprost przewidziane prawo kredytodawcy do ich wypowiedzania.	
328.	Art. 76 pkt 18	ZBP	Art. 76. pkt 18 - usunięcie możliwości zachowania przez Bank poniesionych kosztów z tytułu opłat notarialnych może prowadzić do ograniczenia stosowanych zabezpieczeń kredytu (NOPSE), a tym samym akcji kredytowej banków.	Uwaga nieuwzględniona
329.	Art. 76 pkt 20	KPF	KPF dziękuje za uwzględnienie – od dawna postulowanej przez nas – rekomendacji w zakresie utworzenia rejestru instytucji pożyczkowych, w modelu działalności regulowanej. Rejestr taki z pewnością wpłynie na bezpieczeństwo uczestników rynku, a w szczególności konsumentów i stanowi znakomitą wartość dodaną do projektu. Pragniemy wskazać jednak, iż doprecyzowaniu winny ulec te projektowane artykuły art. 59 da, art. 59 dc ustawy o kredycie konsumenckim, które zawierają zwrot „działalności, o której mowa w art. 5 pkt 2a”. Ustawa o kredycie konsumenckim, w art. 5 pkt 2a nie opisuje działalności, lecz zawiera definicję instytucji pożyczkowej. Z tego względu odwołanie się do art. 5 pkt 2a u.k.k. w kontekście rodzaju działalności, należy uznać za nieprawidłowe. Postulujemy, aby art. 59da ust. 1 nadać następujące brzmienie: „Art. 59da. 1. Instytucja pożyczkowa, o której mowa w art. 5 pkt 2a,	Uwaga nieuwzględniona

			może podjąć wykonywanie działalności, po uzyskaniu wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych. 2. Za dzień rozpoczęcia działalności, uważa się dzień dokonania wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych.” Podobnej zmianie winien podlegać projektowany art. 59dc, w zakresie w jakim stanowi „działalności, o której mowa w art. 5 pkt 2a”.	
330.	Art. 76	KPF	Z uwagi na fakt, że projektem ustawy zmienia się ustawę o kredycie konsumenckim nie tylko w zakresie wynikającym z konieczności implementacji przepisów dyrektywy, tj. nie tylko w zakresie związanym z kredytem hipotecznym, KPF pragnie przedstawić postulat włączenia do projektu ustawy zmiany art. 29 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim. Art. 29 ust. 1 u.k.k., przewiduje, iż umowa o kredyt konsumencki powinna być zawarta w formie pisemnej, chyba że odrębne przepisy przewidują inną szczególną formę. Zdaniem KPF, projektem ustawy należałoby umożliwić zawieranie umów o kredyt konsumencki w formie dokumentowej (z wykorzystaniem trwałego nośnika). W uzasadnieniu projektu ustawy wielokrotnie wskazuje się, że proponowane zmiany mają na celu dostosowanie u.k.k. do dyrektywy nr 2008/48 w sprawie umów o kredyt konsumencki, jednakże proponowana niniejszym przez KPF zmiana została pominięta, pomimo że zarówno w polskojęzycznej jak i angielskojęzycznej wersji dyrektywy w art. 10 ust. 1 dyrektywy mowa jest o „trwałym nośniku” („durable medium”), tj. „Umowę o kredyt sporządza się w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku.”. Z punktu widzenia praktyki, art. 29 ust. 1 u.k.k. w obecnym brzmieniu jest problematyczny dla coraz liczniej grupy instytucji	Uwaga nieuwzględniona

		pożyczkowych działających on-line (za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość), bowiem niezastosowanie formy pisemnej (która nie koresponduje z prowadzonym nowoczesnym modelem biznesowym) naraża je na ryzyko sankcji wynikających z niezastosowania formy ad probationem w sporze z konsumentem, tj. ograniczenia dowodowe na okoliczność zawarcia umowy kredytu konsumenckiego. Problem ten jest mitygowany przez instytucje pożyczkowe poprzez korzystanie z dobrodziejstwa podpisu elektronicznego lub ewentualne powoływanie się na uprawdopodobnienie dokonania czynności prawnej za pomocą pisma, co jednak nie zmienia faktu, że z punktu widzenia instytucji pożyczkowych są to zbędne czynności wynikające z niepełnej implementacji dyrektywy nr 2008/48. Postulowana niniejszym zmiana jest tym bardziej uzasadniona w świetle niedawnej nowelizacji Kodeksu cywilnego, która weszła w życie 8 września 2016 r., i którą m.in. została wprowadzona forma dokumentowa, która w swej istocie jest tym samym co „trwały nośnik” w rozumieniu u.k.k. (art. 74 KC). Co więcej, tą samą nowelizacją został zmieniony art. 720 § 2 KC wskazujący, że umowa pożyczki przekraczająca kwotę 1000 zł wymaga zachowania formy dokumentowej, w miejsce poprzedniej formy pisemnej. W świetle powyższego, wprowadzenie proponowanych zmian do art. 29 ust. 1 u.k.k. po pierwsze spowodowałoby jego dostosowanie do art. 10 ust. 1 dyrektywy 2008/48, po drugie zaś do art. 720 KC. Zmiana ta byłaby korzystna zarówno dla konsumentów, jak i instytucji pożyczkowych, pozwalając obu stronom uniknąć niedogodności związanych z zachowaniem formy pisemnej. O ile przyjęcie formy pisemnej przy projektowaniu ustawy o kredycie konsumenckim w 2011 r. było zasadne, o tyle w 2016 r. przyjęcie formy dokumentowej jest z całą pewnością bardziej uzasadnione i racjonalne.	
--	--	---	--

			Wskazujemy, że do wyboru prawodawcy pozostaje kwestia wyboru sformułowania „forma dokumentowa” (sformułowanie z KC) czy „trwały nośnik” (sformułowanie z u.k.k.), przy czym w naszej ocenie - z uwagi na regulację formy prawnej w jakiej zawierane mają być umowy o kredyt konsumencki - należałoby pozostać przy nomenklaturze z Kodeksu cywilnego, z ewentualnym dodaniem w nawiasie wyrażenia z u.k.k. Pełne brzmienie proponowanego przepisu brzmiałoby zatem: „1. Umowa o kredyt konsumencki powinna być zawarta w formie pisemnej lub w formie dokumentowej (trwały nośnik), chyba że odrębne przepisy przewidują inną szczególną formę.”.	
331.	Art. 76 pkt 20	Związek Firm Pożyczkowych	- art. 76 pkt 20 i pkt 23 – z uwagi na zdublowanie pkt 20 i pkt 23 wymagane jest przenumerywanie; - art. 76 ust. 20) – „przesłała” zmienić na „przestała”;	Uwaga uwzględniona
332.	Art. 78	Związek Firm Pożyczkowych	Art. 78 – zmiany w „Ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym”. Zdaniem ZFP zaproponowane sformułowanie wymaga przereformowania. Nowy projekt ustawy wyłącza instytucje pożyczkowe z katalogu podmiotów uprawnionych do udzielania lub dawania przyrzeczenia udzielania konsumentowi kredytu hipotecznego. Ponadto zgodnie z art. 66 Komisja Nadzoru Finansowego sprawuje nadzór nad działalnością powiązanych pośredników kredytu hipotecznego w ramach nadzoru nad działalnością kredytodawcy, zaś nadzór nad działalnością agentów sprawuje w ramach nadzoru nad działalnością pośrednika kredytu hipotecznego, który go ustanowił. Mając na uwadze powyższe zasadne wydaje się usunięcie z zapisu instytucji pożyczkowych jako podmiotów podlegających pod nadzór KNF w zakresie i na zasadach	Uwaga nieuwzględniona

			określonych w Projekcie ustawy oraz w Ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym. Poddajemy pod rozagę przeformułowanie zapisu w brzmieniu: „8) nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego oraz ich agentami, sprawowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. ...)”.	
333.	Art. 78	KNF	24. Uwaga do Art. 78 (dotyczy przepisu w ustawie o nadzorze nad rynkiem finansowym) W ustawie o nadzorze z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174) w art. 1 w ust. 2 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu: „8) nadzór nad instytucjami pożyczkowymi, pośrednikami kredytu hipotecznego oraz ich agentami, sprawowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. ...)”. Zgodnie z proponowanymi zmianami do ustawy o kredycie hipotecznym, KNF będzie prowadziła rejestr instytucji pożyczkowych udzielających kredytu konsumenckiego oraz rejestr pośredników kredytowych udzielających kredytów konsumenckich. Prowadzenie rejestru nie jest wykonywaniem nadzoru, dlatego też należy nadać następujące brzmienie wyżej wymienionego przepisu: „8) nadzór nad instytucjami pożyczkowymi, pośrednikami kredytu hipotecznego oraz ich agentami, sprawowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. ...)”.	Uwaga nieuwzględniona Aktualny art. 81
334.	Art. 78	NBP	18. Ad art. 78 projektu W art. 78 opiniowanego projektu, wprowadzającym art. 1 ust. 2 pkt 8 do ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym, należy skreślić wyrażenie	Uwaga uwzględniona Aktualny art. 81

			„instytucjami pożyczkowymi”. Opiniowany projekt ustawy nie przewiduje już wprowadzenia nadzoru nad instytucjami pożyczkowymi.	
335.	Art. 81 ust .3	ZBP	Art. 81. ust. 3 - Projekt budzi wątpliwości interpretacyjne w zakresie przepisów przejściowych. Czy możliwość zastosowania formularza informacyjnego określonego w ustawie o kredycie konsumenckim, (który nie zawiera wszystkich przewidzianych ustawa informacji) oznacza, że do 31.12.2017 r. można ograniczyć się do danych zawartych w tym formularzu i nie trzeba informować klienta o np. wynagrodzeniu pośrednika?	Uwaga nieuwzględniona
336.	Art. 82	ZBP	Art. 82. - (bez potrzeby oznaczania „ust. 1”) - sugerujemy rozszerzenie kręgu podmiotów objętych tą regulacją (czasowy brak wymogu zdania egzaminu przez pośredników posiadających udokumentowane doświadczenie) również na agentów oraz na osoby będące personelem kredytodawców, pośredników i agentów (jeśli intencją ustawodawcy jest aby wymóg zdania egzaminu dotyczył również personelu). Zapis art. 82 do rozważenia: „Do dnia 21 marca 2019 r. wymagania - o których mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d, art. 53 ust. 2 pkt 1 lit. d oraz (i tu do wpisania artykuł, stanowiący o wymogu zdania egzaminu przez osoby z personelu, którego w projekcie nie ma, ew. zapis ogólny np. `jak również wymóg odbycia szkolenia zakończonego egzaminem przez osoby będące personelem kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta`) - uważa się za spełnione w przypadku posiadania przynajmniej 5-letniego udokumentowanego doświadczenia w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny, ich dystrybucji oraz pośrednictwa kredytu hipotecznego.”	Uwaga uwzględniona

337.	Art. 82	Izba Gospodarcza Pośredników Finansowych	W przepisach przejściowych w art. 82 projektu ustawy postulujemy o pozostawienie wymogu 2-letniego udokumentowanego doświadczenia w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny (obecnie przyjęto wymóg 5-letniego doświadczenia).	Uwaga nieuwzględniona
338.	Art. 82	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 82 - nie ma potrzeby oznaczania „ust. 1”. Ponadto, sugerujemy rozszerzenie kręgu podmiotów objętych tą regulacją (czasowy brak wymogu zdania egzaminu przez pośredników posiadających udokumentowane doświadczenie) również na agentów oraz na osoby będące personelem kredytodawców, pośredników i agentów (jeśli intencją ustawodawcy jest aby wymóg zdania egzaminu dotyczył również personelu).	Uwaga częściowo uwzględniona
339.	Art. 83	Związek Firm Doradztwa Finansowego	W przypadku Projektowanej ustawy, niezwykle istotne są przepisy przejściowe mające na celu dostosowanie obecnego stanu prawnego i faktycznego do stanu pożądanego przez treść Dyrektywy i Ustawy. W zakresie art. 83 Związek postuluje, aby odpowiedni przepis przejściowy wprowadzić również w stosunku do agentów. Obecny projekt Ustawy bardzo słusznie przewiduje 2-miesięczny okres przejściowy dla pośredników kredytu hipotecznego. Okres ten jest niezbędny aby po wejściu w życie ustawy skompletować wszelkie wymagane dokumenty i złożyć wniosek o wpisanie do rejestru pośredników kredytu hipotecznego. Umożliwi to ciągłość funkcjonowania przedsiębiorstw świadczących usługi pośrednictwa kredytowego, nawet jeżeli w ciągu 2 miesięcy KNF nie dokona wpisu podmiotu do rejestru, ale zostanie w tym czasie złożony odpowiedni wniosek. Istniejący przepis przejściowy w stosunku do kompetencji personelu (art. 82 Ustawy) jest również dobrym rozwiązaniem. Analogicznych przepisów brakuje jednak w odniesieniu do agentów, którzy świadczą usługi w imieniu i na rzecz pośredników kredytu hipotecznego. Zdaniem Związku aby należycie wykonywać usługi pośrednictwa w sposób ciągły, muszą istnieć przepisy dopuszczające do świadczenia usług przez agentów, którzy na moment wejścia w życie ustawy będą spełniali określone wymogi. Brak przepisu przejściowego powoduje, iż obecnie wszyscy agenci muszą zaprzestać wykonywanej działalności z dniem wejścia w życie	Uwaga nieuwzględniona

			Ustawy i poczekać, aż spełnią wszelkie wymogi ustawowe i zostaną wpisani do rejestru pośredników kredytu hipotecznego jako agenci. Może to spowodować paraliż w przypadku dużych podmiotów zajmujących się pośrednictwem kredytowym.	
340.	Art. 83 ust. 2	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 83 ust 2 – proponujemy wydłużyć ten termin do 12 miesięcy. Część pośredników nie posiada 5-letniego doświadczenia i uwzględniając konieczność egzaminu, rejestracji - nie będą mogli prowadzić działalności!	Uwaga nieuwzględniona
341.	Art. 83 ust. 2	ZBP	Art. 83. ust 2 – proponuje się wydłużyć ten termin co wynika z faktu, iż część pośredników nie posiada 5 letniego doświadczenia i uwzględniając konieczność egzaminu, rejestracji nie będą mogli prowadzić działalności?	Uwaga uwzględniona
342.	Art. 84	Profi Credit	Ponadto wnosimy o zmianę art. 84 poprzez dopisanie po wyrazach „Instytucje pożyczkowe, w rozumieniu art. 5 pkt 2a ustawy zmienianej w art.76,” wyrazów „oraz podmioty prowadzące w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich”	Uwaga uwzględniona
343.	Art. 84	Związek Firm Pożyczkowych	Art. 84 – przepisy przejściowe ZFP postuluje o wydłużenie przejściowego 2-miesięcznego okresu na złożenie wniosku o uzyskanie wpisu do rejestru. Biorąc pod uwagę, iż działalność instytucji pożyczkowych bez uzyskania wpisu do rejestru zagrożona jest karą grzywny do 500.000,00 zł wnioskujemy o wydłużenie tego okresu do, co najmniej, 6. miesięcy. Zwiększy to szanse na zapoznanie się z nowymi obowiązkami przez tych przedsiębiorców, którzy nie są zrzeszeni w organizacjach pracodawców, a przez to nie mają w praktyce możliwości śledzenia na bieżąco wszystkich zmian legislacyjnych. Ponadto, uważamy, że w projekcie brakuje przepisów przejściowych dotyczących okresu na złożenie wniosku o uzyskanie wpisu do rejestru dla pośredników kredytowych wykonujących działalność pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich. Proponujemy brzmienie zapisu analogiczne do przepisów przejściowych dotyczących instytucji pożyczkowych z wydłużonym okresem do 6-ciu miesięcy.	Uwaga uwzględniona

344.	Art. 87	KPF	KPF dziękuje za wydłużenie okresu vacatio legis z proponowanych 30 dni do 3 miesięcy, jednakże pragniemy ponowić prośbę o przyjęcie 6-miesięcznego okresu vacatio legis. W opinii KPF, zakres zmian wprowadzanych ustawą o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego jest bardzo znaczny, w związku z czym należy poddać w wątpliwość zasadność wprowadzenia jedynie 3 miesięcy okresu vacatio legis. Nawet przy uwzględnieniu okresu przejściowego w stosunku do niektórych zmian regulowanych ustawą, okres ten jest zdecydowanie niewystarczający do dostosowania do przepisów ustawy działalności prowadzonej przez kredytodawców, pośredników kredytowych i instytucje pożyczkowe, tak w obszarze kredytu hipotecznego, jak i kredytu konsumenckiego. Z tego względu KPF postuluje wydłużenie okresu vacatio legis do co najmniej 6 miesięcy, co jest uzasadnione szczególnie w świetle powołania tak ważnych rejestrów. Jako przykład, można wskazać ustawodawcę belgijskiego, który przyjął ustawę implementującą dyrektywę hipoteczną w dniu 22 kwietnia 2016 r., z vacatio legis na okres do dnia 1 grudnia 2016 r. Jednocześnie aktualnie trwają w Belgii dyskusje, czy ten termin – z uwagi na zakres i istotność zmian - nie wydłużyć do dnia 1 kwietnia 2017 r. To oznacza, że ustawodawca belgijski wprowadzi 12-miesięczne vacatio legis tej regulacji.	Uwaga nieuwzględniona
345.	Art. 87	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Art. 87 – prosimy o zmianę daty wejścia w życie ustawy na 6 miesięcy od dnia ogłoszenia. Przepisy nowej Ustawy o kredycie hipotecznym intensywnie ingerują w proces kredytowy oraz relację banków z pośrednikami kredytu hipotecznego.	Uwaga nieuwzględniona
346.	Art. 87	NBP	19. Ad art. rozdział 11 projektu – przepisy przejściowe Proponujemy, aby w odniesieniu do podmiotów, które w dniu wejścia w życie ustawy będą prowadziły działalność w zakresie pośrednictwa kredytów konsumenckich, opiniowany projekt ustawy uzupełnić o przepisy przejściowe określające maksymalny okres, w trakcie którego podmioty te będą	Uwaga uwzględniona

			mogły kontynuować taką działalność bez posiadania wpisu do odpowiedniego rejestru.	
347.	Art. 87	ZBP	Art. 87. - stanowczo postulujemy o wydłużenie vacatio legis z uwagi na konieczność zaimplementowania rozwiązań wynikających z nowelizowanych przepisów w aplikacjach IT, szczególnie w zakresie Preferencyjnego kredytu Studenckiego, który do tej pory nie podlegał wymogom UKK. Z uwagi na zakres i ilość zmian wymagających znacznych ingerencji w systemach informatycznych kredytodawców dotyczących obszaru kredytów hipotecznych, postuluje się wydłużenie okresu vacatio legis dla ustawy do 6 m-cy przynajmniej dla przepisów dotyczących szkoleń, rejestracji oraz obowiązków informacyjnych. Skoro vacatio legis dla art. 76 pkt. 5 wynosi 6 m-cy, to logiczne wydaje się wprowadzenie takiego samego vacatio legis dla pkt. 6 i 7.	Uwaga nieuwzględniona
348.	Załącznik nr 1	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Zał. nr 1 – Formularz Informacyjny dotyczący kredytu hipotecznego 2. Pośrednik kredytowy – identyfikujemy problemy z przekazaniem informacji o wynagrodzeniu pośrednika, jeśli FI jest przygotowany przez bank. Np., jeśli FI jest wypełniany przez bank, to jakie wynagrodzenie powinno się na nim znaleźć – czy: a. przekazywane przez kredytodawcę pośrednikowi kredytowemu czy b. przekazywane przez pośrednika kredytowego swojemu podzleceniobiorcy? 3. Główne cechy kredytu Wartość nieruchomości – na jakiej podstawie ustalana? Czy chodzi o oświadczenie Klienta? - jesteśmy na etapie przedkontraktowym, 4. Stopa oprocentowania i inne koszty [sytuacja opisana w części B] - o jaką część chodzi?	Uwaga nieuwzględniona

			6. Wysokość każdej raty [kwota][waluta] – zgodnie z pkt 1 Wskazówek „wyraźnie wskazuje się walutę kredytu i walutę rat” – w treści FI do wypełnienia pola: kwota, waluta – w jaki sposób powinny być uzupełnione [sytuacja opisana w części B], - o jaką część chodzi? 10. Ustalenia opcjonalne „...opcji dodatkowych wymienionych w części B” - o jaką część chodzi? Jakie przeniesienie kredytu do innego kredytodawcy Ustawodawca ma na myśli?	
349.	Załącznik nr 2	Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego	Zał. nr 2 – Wskazówki dotyczące wypełnienia formularza informacyjnego kredytu hipotecznego 1) Sekcja 1 i dalej w treści dokumentu - O jakim sformułowaniu z części A jest mowa? 2) Sekcja 7 – „Państwa członkowskie mogą wprowadzić obowiązek ...” – to wprowadzają czy nie? 3) Sekcja 4 – „przykładowe wyliczenie RRSO zgodnie z art. 17.ust.4 ...” – Art. 17 ust. 4 Ustawy dot. opłat pobieranych przez pośrednika kredytowego	Uwaga uwzględniona

2. Omówienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym¹.

Nie dotyczy

3. Omówienie uwag w trybie przepisów o działalności lobbgingowej w procesie stanowienia prawa.

¹ W przypadku braku konieczności zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym należy wpisać „nie dotyczy”

Lp.	Jednostka redakcyjna/część projektu założeń projektu ustawy	Podmiot, który przedstawił stanowisko/ opinię	Stanowisko/opinia podmiotu	Stanowisko MF
1.	ogólna	Daniecki	Proponowana norma: A. Wszystkie fachowe terminy i określenia, prezentowane w materiałach reklamowym kredytodawcy, pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela, umowach, ogólnych wzorcach umów i regulaminach dotyczących umów o kredyt hipoteczny, winny być przedstawione konsumentowi w sposób zrozumiały w języku polskim i na niego przetłumaczone oraz powinny one być jemu objaśnione przez personel kredytodawcy, pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela. Wyjaśnienie: Powszechną praktyką stosowaną w związku z danymi typami umów i produktów finansowych, zaś w tym przypadku kredytów hipotecznych, jest używanie zwrotów zaczerpniętych z języków obcych (przeważnie języka angielskiego) i wprowadzonych do powszechnego użycia w języku polskim. Należy uznać, że praktyka taka, choć w potocznym stosowaniu może być przyjmowana jako coś naturalnego i zawierająca w sobie elementy objaśniające aspekty dotyczące umów i produktów finansowych, to jednak może być przez część konsumentów nie w pełni zrozumiała. Dotyczy to szczególnie znaczeń terminologicznych, samoistnie warunkujących prawa i obowiązki stron. Takie znaczenia obejmują w szczególności takie terminy, jak np. „spread”, „stopa LIBOR”, „stopa WIBOR”, współczynnik DtI („debt-to-income”), współczynnik „LtD” („leverage-to-debt”) itp. W związku z tym, wydaje się jak najbardziej uzasadnione, by w relacjach z konsumentem posługiwano się terminologią oraz określeniami pozbawionymi naleciałości z języków obcych.	Uwaga częściowo uwzględniona Przepisy dotyczące reklamy zostały dodatkowo doprecyzowane zgodnie z dyrektywą.
2.	ogólna	Daniecki	Proponowana norma: B. Przed przystąpieniem do prezentacji konsumentowi oferty	Uwaga częściowo uwzględniona

			kredytu hipotecznego personel kredytodawcy, pośrednika kredytowego lub wyznaczony przedstawiciel zobowiązany jest: a) przedstawić konsumentowi swoje umocowanie prawne do podejmowanych działań, w tym w szczególności informację o posiadanym zezwoleniu i wpisie do właściwego rejestru wraz z adresem strony internetowej na której dostępny jest ten rejestr; b) poinformować konsumenta na piśmie o instytucjach i organach państwowych oraz o organizacjach pozarządowych, o których mowa w art. 5 ust. 2, kompetentnych w zakresie udzielania pomocy w obszarze kredytów hipotecznych oraz c) poinformować konsumenta o zasadach odpłatności za czynności doradcze wiążące się z wyborem najlepszego dla konsumenta wariantu oferty kredytu hipotecznego. Wyjaśnienie: Aczkolwiek proponowane czynności są zawarte w art. 13 projektu ustawy, to wydaje się racjonalnie uzasadnione, by miały one miejsce przed przystąpieniem do prezentacji konsumentowi oferty kredytu, a nie jak zostało to ujęte przed rozpoczęciem świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym. Praktyka rynkowa, szczególnie odnosząca się do działań pośredników kredytowych bądź wyznaczonych przedstawicieli, obejmuje przeprowadzenie dwóch spotkań z potencjalnym klientem. Charakter tych spotkań jest z jednej strony, prezentacyjno-informacyjny, z drugiej natomiast, finalizacyjny. Zdarzały się jednak takie sytuacje, że cały proces handlowy, poczynając od prezentacji oferenta, poprzez prezentację danego produktu, zebranie niezbędnych informacji i danych od klienta, aż po przygotowanie propozycji umowy miał miejsce w jednym miejscu i czasie, niosąc tym samym wiele ryzyk dla obu stron takiej umowy. Bez wątpienia takie postępowanie było złą praktyką rynkową, zmuszającą do przeciwdziałania jej. Za jedno z takich działań należy uznać pozostawienie czasu konsumentowi (tj. kredytobiorcy) na zweryfikowanie osoby pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela na jak najwcześniejszym etapie kontaktu handlowego. Typowe bowiem	
--	--	--	--	--

			spotkanie prezentacyjno-informacyjne, mające w konsekwencji na celu późniejszą finalizację, to jest zawarcie umowy i rozpoczęcie świadczenia usługi, jest podzielone na następujące etapy (fazy): - Faza I – fachowo zwana fazą zjednania, - Faza II – analiza finansowo-ekonomiczna klienta i jego oczekiwań, - Faza III – prezentacja handlowa danego produktu, w tym przypadku oferty kredytu hipotecznego, - Faza IV – prefinalizacja, obejmująca sporządzenie wniosku o kredyt hipoteczny i jego podpisanie przez klienta. Drugie spotkanie, finalizacyjne, obejmuje dwa etapy, to jest podtrzymanie relacji z potencjalnym klientem oraz przedstawienie szczegółów indywidualnie przygotowanej oferty na podstawie wniosku o kredyt hipoteczny, jej akceptacja przez klienta i podpisanie umowy. Dopiero po podpisaniu umowy możliwe staje się rozpoczęcie świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym. Wydaje się zatem cokolwiek dyskusyjne i kontrowersyjne, by konsument (klient) mógł mieć zapewnioną możliwość dopiero na tym etapie przeprowadzenia weryfikacji osoby oferenta, bycia poinformowanym o instytucjach, organach państwowych oraz organizacjach pozarządowych zajmujących się kwestiami kredytu hipotecznego oraz o aspektach finansowych dotyczących czynności doradczych w związku ze świadczonymi usługami. Wydaje się więc racjonalnie uzasadnione, by konsument posiadał powyższe informacje już przed rozpoczęciem fazy I podczas pierwszego spotkania, mając na względzie fakt, iż spotkanie drugie może nie dojść do skutku ze względu na odmowę ze strony klienta.	
3.	ogólna	Daniecki	Proponowana norma: C. Zakazane jest wyznaczanie personelowi kredytowemu, pośrednikowi kredytowemu lub wyznaczonemu przedstawicielowi normatywów ilościowych i wartościowych udzielania kredytów hipotecznych bądź sprzedaży usług finansowych.	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje odpowiadają wymogom dyrektywy.

			Wyjaśnienie: Usługi i produkty finansowe są przeważnie sprzedawane (oferowane) poprzez, tzw. sprzedaż bezpośrednią, z zastosowaniem np. takiej techniki jak telemarketing. Organizacyjnie polega to na bądź to tworzeniu wydzielonych zespołów sprzedażowych w ramach struktury organizacyjnej danego oferenta (w tym przypadku instytucji kredytowej) bądź poprzez zlecanie tych czynności podmiotom zewnętrznym w ramach, tzw. „outsourcingu” usług. Powszechną praktyką jest w obu przypadkach zatrudnianie, do oferowania (sprzedawania) danych usług lub produktów finansowych, osób na umowy cywilnoprawne uzależniając nawiązanie trwalszej współpracy od spełniania przez nie normatywów ilościowych i wartościowych sprzedawanych (oferowanych) usług lub produktów finansowych. Zważywszy, że taki personel stanowią osoby młode, będące bądź to absolwentami danego poziomu nauczania (wykształcenie wyższe nie jest koniecznym kryterium otrzymania takiego typu pracy) bądź to jeszcze uczące się (względnie, studiujące), powyższe umocowanie formalne nie zapewnia tym osobom praktycznie żadnej ochrony przed zwolnieniem i utratą zarobku przeważnie opartego o system prowizyjny i niską (symboliczną) podstawę określoną kwotowo. Tak ukształtowane warunki pracy i płacy wzmocnione poprzez narzucanie normatywów ilościowych i wartościowych sprzedawanych usług lub produktów finansowych, skutkują wykształceniem się podstaw cechujących się różnorodnymi zachowaniami nieetycznymi (bądź wręcz patologicznymi) w relacjach przełożony – personel – konsument (klient) usług/produktów finansowych. Mając na względzie fakt, iż w tak zarysowanym układzie podmiotów w naturalny sposób funkcjonują silniejsze więzi na styku przełożony – personel niż na styku personel – konsument (klient), szczególnie gdy towarzyszy temu możliwość otrzymania referencji od dotychczasowego pracodawcy na okoliczność późniejszego poszukiwania pracy przez osobę sprzedającą (oferującą) dane produkty/usługi finansowe, ta	
--	--	--	---	--

			ostatnia wykazywać może silniejszą postawę lojalnościową wobec swojego przełożonego niż konsumenta (klienta) danych produktów/usług finansowych. Wydaje się więc, że tak ukształtowany układ współzależności w obrębie sprzedażowych celów ilościowych i wartościowych oraz ustrukturalizowania więzów lojalnościowych sprzyjać może oferowaniu (sprzedawaniu) usług/produktów finansowych – w tym przypadku, kredytów hipotecznych – z naruszeniem zasad etycznych jak również norm prawnych. Jest wobec tego zrozumiałe, że po to, by móc skutecznie przeciąć tak niekorzystny spłot przyczynowo-skutkowy, należałoby dążyć do wyeliminowania źródła problemu, jakim wydaje się narzucanie personelowi zarówno ilościowych jak i wartościowych normatywów sprzedażowych.	
4.	ogólna	Daniecki	Proponowana norma: D. Kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel zobowiązany jest rejestrować rozmowy telefoniczne prowadzone z konsumentami po uprzednim ich o tym poinformowaniu. Wyjaśnienie: W toku toczącej się debaty publicznej na temat problemów osób zaciągających kredyty hipoteczne/mieszkaniowe w walutach obcych bądź denominowanych (indeksowanych) do tych walut, podnoszony jest niezadko zarzut wobec osób i/lub instytucji oferujących te kredyty stosowania nieetycznych (bądź wręcz niekiedy – przestępczych) praktyk rynkowych mających polegać na nie wystarczającym informowaniu kredytobiorców o czynnikach ryzyka, skutkującym niekorzystnym rozporządzaniem przez nie swoim mieniem. Praktyki takie miały mieć szczególnie miejsce w trakcie prowadzonych rozmów telefonicznych pomiędzy kredytodawcami, pośrednikami kredytowymi lub wyznaczonymi przedstawicielami a konsumentami. Nie rozstrzygając ani prawdziwości ani również zasadności powyższej argumentacji,	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje odpowiadają wymogom dyrektywy.

			zaś przyjmując ją wyłącznie do wiadomości, wydaje się zasadne wprowadzenie obligatoryjnego mechanizmu gwarantującego bezpieczeństwo prawne i procesowe dla obu stron transakcji rynkowej polegające na nakazie w celach dowodowych rejestrowania wszystkich pomiędzy nimi telefonicznych rozmów handlowych.	
5.	ogólna	Daniecki	Proponowana norma: E. Zakazane jest negatywne różnicowanie posiadania zdolności kredytowej konsumenta ze względu na walutę kredytu. Wyjaśnienie: W toku toczącej się debaty publicznej na temat problemów osób zaciągających kredyty hipoteczne/mieszkaniowe w walutach obcych bądź denominowanych (indeksowanych) do tych walut, podnoszony jest nierzadko zarzut wobec osób i/lub instytucji oferujących te kredyty stosowania nieetycznych (bądź wręcz niekiedy – przestępczych) praktyk rynkowych mających polegać na oferowaniu mniej korzystnych, ze względu na ryzyko kursowe i stóp procentowych, kredytów hipotecznych/mieszkaniowych w walutach obcych bądź denominowanych (indeksowanych) do tych walut, uzależniając przyznanie takiego kredytu od posiadania przez potencjalnego kredytobiorcę zdolności kredytowej wobec rozwiązania mniej korzystnego. W efekcie tego miało miejsce negatywne różnicowanie posiadania zdolności kredytowej przez osoby ubiegające się o dany rodzaj kredytu ze względu na jego walutę. Nie rozstrzygając ani prawdziwości ani również zasadności powyższej argumentacji, zaś przyjmując ją wyłącznie do wiadomości, wydaje się zasadne wprowadzenie zakazu negatywnego różnicowania zdolności kredytowej ze względu na walutę kredytu.	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje odpowiadają wymogom dyrektywy.
6.	ogólna	Daniecki	Proponowana norma: F. 1. W okresie trwania umowy kredytowej, w przypadku zaobserwowania przez kredytodawcę, pośrednika kredytowego	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje odpowiadają wymogom dyrektywy.

			lub wyznaczonego przedstawiciela istotnych zmian rynkowych, szczególnie w zakresie stóp procentowych, kursu waluty, w której udzielony jest kredyt, bądź obu jednocześnie, których skutkiem może być pogorszenie warunków spłaty kredytu przez konsumenta, kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel: 1) niezwłocznie informuje konsumenta o zmianie tych warunków rynkowych i ich skutkach wobec spłaty kredytu przez konsumenta, 2) na trwałym nośniku składa konsumentowi propozycję restrukturyzacji kredytu przedstawiając najbardziej korzystne warunki i warianty, oraz 3) przekazuje o powyższym stosowną informację Rzecznikowi Finansowemu. 2. Propozycję, o której mowa w ust. 1 pkt. 2. kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel składa konsumentowi nie później niż 7 dni od dnia powiadomienia konsumenta o zmianie warunków rynkowych. Propozycja może zostać przyjęta przez konsumenta nie wcześniej niż 14 dni od dnia jej złożenia. Nieprzyjęcie przez konsumenta propozycji w terminie 14 dni od dnia jej złożenia oznacza jego zgodę na kontynuowanie umowy na zasadach i warunkach obowiązujących przed złożeniem jemu tej propozycji. Wyjaśnienie: W toku toczącej się debaty publicznej na temat problemów osób zaciągających kredyty hipoteczne/mieszkaniowe w walutach obcych bądź denominowanych (indeksowanych) do tych walut, podnoszony jest nierzadko zarzut wobec osób i/lub instytucji oferujących te kredyty stosowania nieetycznych (bądź wręcz niekiedy – przestępczych) praktyk rynkowych mających polegać na nie informowaniu z wyprzedzeniem kredytobiorców przez kredytodawców o zmianie warunków rynkowych, których skutkiem miałyby być pogorszenie warunków spłaty kredytu przez kredytobiorców. W szczególności dotyczyć to miało zmian w zakresie stóp procentowych oraz kursów walut. Nie	
--	--	--	---	--

			rozstrzygając ani prawdziwości ani również zasadności powyższej argumentacji, zaś przyjmując ją wyłącznie do wiadomości, wydaje się zasadne wprowadzenie nakazu niezwłocznego poinformowania konsumenta (ergo, kredytobiorcę) przez kredytodawcę, pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela o zmianie warunków rynkowych. W ślad za tym winno iść przedstawienie konsumentowi propozycji restrukturyzacji kredytu, zawierającej najbardziej dla konsumenta korzystne warunki i warianty. Wydaje się także, że dla bezpieczeństwa prawnego i procesowego obu stron konieczne by było, żeby o poczynionych krokach miałby również wiedzę Rzecznik Finansowy, jako instytucja powołana do ochrony praw konsumentów na rynku finansowym. Rozwinięciem powyższego byłoby w ust 2. ustanowienie ściślejszej procedury postępowania w danym przypadku.	
7.	ogólna	Daniecki	Proponowana norma G. Zakazane jest prowadzenie przez personel kredytodawcy, pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela, prezentacji konsumentowi oferty kredytu hipotecznego bądź jakiegokolwiek usługi finansowej w sposób zawierający w sobie ukryte formy perswazji, nacisku bądź manipulacji psychologicznej sugerujących pozostawanie przez konsumenta w niekorzystnej sytuacji materialnej lub finansowej lub osobistej, i rozstrzygających że stan może ulec zmianie jedynie poprzez zawarcie umowy kredytu bądź usługi finansowej. Wyjaśnienie: Często spotykaną, w trakcie spotkania prezentacyjno-handlowego, techniką sprzedaży (oferowania) usług bądź produktów finansowych jest strategia kierowania rozmową przez prezentującego w taki sposób, by u odbiorcy wykreować wrażenie i przekonanie o „zbawiennych” skutkach dla jego (bądź jego najbliższych) przyszłości materialnej lub finansowej lub osobistej bądź wszystkich jednocześnie wynikających z przyjęcia prezentowanej oferty, która na dalszą metę może okazać się mniej korzystna niż była na początku. Służyć temu mają	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje odpowiadają wymogom dyrektywy.

			wykształcone u prezentującego podczas szkoleń (z tzw. „kompetencji miękkich”) takie techniki argumentacyjno-erystyczne, które choć stwarzają pozory możliwości wyboru danej opcji, to wskutek stosowania miękkiej perswazji bądź manipulacji psychologicznej, mają w ostateczności doprowadzić do akceptacji przez konsumenta stanu faktycznie bezalternatywnego. Takimi argumentacyjno-erystycznymi metodami są przeważnie miękkie zabicie (wchłonięcie) obiekcji czy też metody opierające się na, tzw. „teorii wywierania wpływu na ludzi”, obejmujące takie zasady, jak: autorytetu, zaangażowania i konsekwencji, społecznego dowodu słuszności, wzajemności, kontrastu, niedostępności oraz sympatii. Przeważnie, konsumenci nie są świadomi stosowania wobec nich takiego rodzaju technik argumentacyjno-perswazyjnych, nie wiedzą także jak się przed nimi bronić.	
8.	ogólna	Daniecki	Proponowana norma: H. Przed rozpoczęciem prezentacji oferty kredytu hipotecznego kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel jest zobowiązany dokonać ogólnej oceny znajomości przez konsumenta zasad funkcjonowania kredytów hipotecznych, w tym w szczególności rozumienia ryzyka związanego z zawieraniem takiego typu umów. Poddanie się przez konsumenta powyższej ocenie jest dobrowolne. Wyjaśnienie: Praktyka udzielania kredytów hipotecznych (mieszkaniowych) szczególnie w walutach obcych bądź do nich denominowanych (indeksowanych) udowodniła, że jest to działalność biznesowa niosąca porównywalne ryzyko do szeregu innych form działalności na rynku finansowym. Wydaje się, że jak w soczewce skupiły się w tym przypadku różnorakie problemy, które w nauce i teorii neoinstytucjonalnej są rozpoznane, jako tzw. teoria agencji bądź też jako „asymetria informacji”. Jak utrzymuje A. Lewicka-Strzałecka: „(...) Można przypuszczać, że ten wysoki poziom tolerancji dla zaciągania kredytu bez dokładnego zapoznania się z	Uwaga nieuwzględniona Projektowane regulacje odpowiadają wymogom dyrektywy

			jego warunkami wynika z dwu powodów. Po pierwsze, uważa się, że przeciętny konsument ma ograniczone możliwości, by zrozumieć zawilości dokumentów finansowych. W świadomości społecznej dominuje opinia, że bankowe umowy i regulaminy są napisane mało zrozumiałym, prawniczym językiem, są zbyt długie, wydrukowane małą, trudno czytelną czcionką. Suma stron umowy, regulaminu i tabeli opłat to nadal czasem, w zależności od typu kredytu czy skomplikowania innego niż kredyt produktu, kilkanaście lub nawet kilkadziesiąt stron. Pomimo tego, iż brak wiedzy lub nazbyt częste pomijanie w swoich decyzjach wiedzy o warunkach zaciąganego kredytu może być istotną przyczyną kłopotów z jego spłatą, wiele osób nie czyta dokumentów, które podpisuje lub czyta je pobieżnie. Jak wynika z badania z GfK Polonia przeprowadzonego na zlecenie portalu zafinansowani.pl. tylko 16% Polaków dokładnie zapoznaje się z umową przed jej podpisaniem, natomiast co piąty rzadko czyta dokumenty lub nie czyta ich wcale. Drugim powodem stosunkowo wysokiej tolerancji dla nieczytania umów jest zapewne fakt, że osoby, które to czynią, szkodzą przede wszystkim sobie, czyli same ponoszą negatywne skutki własnej ignorancji. Szkoda konsumenta powstaje w efekcie jego własnych działań czy raczej ich braku. Brak staranności w zapoznawaniu się z warunkami umowy kredytowej jest istotnym przejawem niefrasobliwego stosunku do kwestii finansów osobistych, która została uznana za główną przyczynę problemów z terminową obsługą długów w jednym z cyklicznych raportów z badań sytuacji na rynku Consumer Finance (KPF, IRG SGH. 2014). Zdaniem respondentów tego badania lekkomyślne zaciąganie zobowiązań finansowych i brak planowania wydatków i dochodów znacznie częściej powodują niemożność spłacania należności przez konsumentów niż wypadki losowe w postaci utraty pracy lub choroby czy też świadome wyludzenia. Taka opinia w kontekście wysokiej tolerancji dla braku dokładności w zapoznawaniu się przez konsumentów z warunkami spłaty kredytu wskazuje na poznawcze ograniczenia	
--	--	--	---	--

			moralności konsumenckiej i wzmacnia postulat upowszechniania edukacji finansowej.” (zob.: „Moralność finansowa Polaków” – Raport z badań, Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, Gdańsk-Warszawa, 2016 r.) W związku z powyższymi ustaleniami wydaje się jak najbardziej zasadne przyjęcie proponowanej normy polegającej na badaniu czy też ogólnej ocenie znajomości zagadnień kredytowych przez konsumenta (kredytobiorcę). Wydaje się też, iż narzędziowo może w tym celu posłużyć stosowanie w różnych instytucjach finansowych, tzw. „ankiety adekwatności i odpowiedniości”.	
9.	ogólna	Profi Credit	Przede wszystkim pragnę podziękować za wprowadzenie postulowanej przez Profi Credit Polska zasady, iż działalność pożyczkowa podlega wpisowi do rejestru. Jednocześnie jednak proponuję wprowadzić odniesienie niniejszego rejestru do tego rejestru, o którym mowa w ustawie o swobodzie działalności gospodarczej. Działalność regulowana, określona w przywołanej ustawie, jest szczegółowo określona: znany jest tryb wnoszenia dokumentów, prowadzenia rejestru, odmowy wpisu, zaskarżania itp. Wielu niezbędnych regulacji brakuje w projekcie zgłoszonym do konsultacji. W związku z powyższym, stosując zasadę opracowaną już przez Williama Ockhama, tzw. Brzytwę Ockhama, zgodnie z którą nie należy tworzyć bytów (także i prawnych) obok już istniejących takich samych, proponuję aby do tworzone rejestry pośredników finansowych i instytucji pożyczkowych skorelować z przepisami dotyczącymi swobody działalności gospodarczej. Takie rozwiązanie prawne będzie zgodne z intencją racjonalnego ustawodawcy, który opracował zasady ogólne prowadzenia działalności gospodarczej jako swoistą bazę dla indywidualnych zróżnicowanych rozwiązań.	Uwaga nieuwzględniona
10.	ogólna	Profi Credit	Jednakże budzi nasz sprzeciw projekt utworzenia rejestru pośredników prowadzących działalność w zakresie kredytów konsumenckich. Rejestr ten w naszej ocenie stanowi finansową	Uwaga nieuwzględniona

			barierę rozpoczęcia i prowadzenia usług pośrednictwa finansowego, ponieważ: 1) Jest wprowadzeniem kolejnego, regulowanego zawodu - biurokratyczna bariera dla wolności prowadzenia działalności gospodarczej; 2) Stanowi utrudnienie dostępu do rynku dla szeregu obecnych pośredników, dla których usługi pośrednictwa finansowego są dodatkowym źródłem dochodu a wykonywane są sporadycznie np. raz na kilka miesięcy; 3) obowiązek zapłaty wstępnej, wygórowanej kwoty spowoduje, że część pośredników zaprzestanie świadczenia usług, co spowoduje przeniesienie sprzedaży do kanału online, w którym brak asysty przedkontraktowej realizowanej bezpośrednio przez człowieka; 4) zmniejszy wachlarz ofert dla konsumentów, brak możliwości osobistego przedstawienia oferty i uzyskania przez konsumenta informacji o produkcie w trakcie bezpośredniej rozmowy z profesjonalistą; 5) zmniejszenie ilości pośredników spowoduje ograniczenie ich mobilności i konieczność zawierania umów w biurach stacjonarnych bez możliwości wizyt w miejscu zamieszkania klienta. 3. W przypadku nieuwzględnienia powyższych postulatów - proponowana kwota 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę tytułem wpisowego jest zbyt wysoka, postulujemy jej ograniczenie do kwoty najwyżej kilkudziesięciu złotych tj. do kwoty adekwatnej do kosztów prowadzenia rejestru pośredników. Wdrażana polityka Państwa Polskiego zakłada rozwój indywidualnej przedsiębiorczości i ograniczenie barier wzrostu. Dodatkowa opłata rejestracyjna w wysokości kilkuset	
--	--	--	---	--

			złotych może stanowić barierę dla aktywności zawodowej wielu osób, które pragną zaangażować się w rozwój mikro przedsiębiorczości zakładając jednoosobową działalność w zakresie pośrednictwa finansowego. Proponujemy w tym zakresie znaczące obniżenie stawek, tak aby nie stanowiły nieprzekraczalnej bariery dla osób niezamożnych.	
11.	tytuł	Profi Credit	Proponuję tytułowi ustawy nadać brzmienie: „Ustawa z dnia2016 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami oraz o zmianie niektórych ustaw”,	Uwaga nieuwzględniona Z uwagi na i tak już obszerny tytuł ustawy proponuje się pozostawić go w obecnym brzmieniu.
12.	Art. 54 ust. 1	Feniks Finanse, Związek Niezależnych Doradców Finansowych	Art. 54 ust. 1 Pośrednik kredytu hipotecznego, w tym powiązany Pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent podlegają obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej. Prosimy o doprecyzowanie czy agent może podlegać pod ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Pośrednika kredytowego tak jak w poprzednim projekcie ustawy?? Sugerujemy zapis „Agent podlega pod ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Pośrednika kredytu hipotecznego.”	Uwaga nieuwzględniona Uwzględnienie uwagi mogłoby prowadzić do niezgodności z implementowaną dyrektywą. Zgodnie z dyrektywą agentem jest przedsiębiorca w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, wykonujący czynności, o których mowa w pkt 4, występujący w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu hipotecznego. W pozostałym zakresie uwaga uwzględniona.
13.	Art. 57	Feniks Finanse, Związek Niezależnych Doradców Finansowych	Art. 57 „Kredytodawca ,pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent jest zobowiązany zapewnić że każda osoba wchodząca w skład personelu odbyła szkolenie zakończone egzaminem.” Dlaczego personel nie podlega takim samym wymogom dot. kompetencji i wykształcenia jak agent?? Agent zdaje egzamin wyłącznie w sytuacji gdy posiada wykształcenie średnie. Jeżeli zaś ukończył studia wyższe ekonomiczne lub prawnicze i uzyskał tytuł magistra spełnia wymogi ustawy. Sugerujemy taki sam zapis w przypadku Personelu. Bezzasadne wydaje się różnicowanie wymogów dot. kompetencji i wykształcenia dla agenta i personelu.	Uwaga uwzględniona
14.	Art. 76 pkt 3	Związek Polskiego	Zgodnie z ustawą o kredycie konsumenckim w jej obecnym	Uwaga nieuwzględniona

		Leasingu	brzmieniu w kategorii „instytucji pożyczkowych” znajdują się firmy leasingowe. W ocenie Związku Polskiego Leasingu jest to nieprawidłowe rozwiązanie, gdyż celem ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o zmianie ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 1357), która wprowadziła przedmiotową definicję do ustawy o kredycie konsumenckim, było uregulowanie rynku tzw. „chwilówek”. Wskazać należy, iż ograniczenie nadużyć, których dopuściły się firmy pożyczkowe, które oferowały przedmiotowe „chwilówki”, w żaden sposób nie dotyczyło firm leasingowych i brak jest racjonalnych przesłanek by stosować te same regulacje prawne do firm pożyczkowych jak do firm leasingowych. Zbyt szeroka definicja „instytucji pożyczkowych” i równoczesne zaostrzenie wymagań organizacyjnych stawianych instytucjom pożyczkowym, w tym wprowadzony w Projekcie obowiązek uzyskania wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych, tworzy blokady prawne dla rozwoju leasingu konsumenckiego w Polsce. Obecnie do zakwalifikowania firmy leasingowej jako instytucji pożyczkowej nie ma znaczenia, że taka działalność firmy leasingowej jest jedynie jej działalnością poboczną. Konsekwencją wprowadzenia przez ustawę z dnia 5 sierpnia 2015r. do ustawy o kredycie konsumenckim zbyt szerokiej definicji „instytucji pożyczkowej” było ograniczenie oferowania przez firmy leasingowe usługi leasingu konsumenckiego – ze szkodą dla poziomu konkurencji na konsumenckim rynku usług finansowych. Wprowadzenie przedmiotowej zmiany do Ustawy i wyłączenie z kategorii „instytucji pożyczkowych” firm leasingowych powinno się przyczynić do powrotu przez firmy leasingowe do oferowania usługi leasingu konsumenckiego, a zatem w konsekwencji przyczyni się do podniesienia poziomu konkurencji na konsumenckim rynku usług finansowych. Dodatkowym skutkiem wprowadzenia przedmiotowej zmiany, w związku z podniesieniem poziomu konkurencji na konsumenckim rynku usług finansowych, powinien być spadek cen usług finansowych oferowanych konsumentom.	
--	--	------------------------	---	--

			Propozycja zapisów: Art. 5: a) w pkt 2a dodaje się punkt d), który przyjmuje następującą treść: „d) podmiot, który udostępnia składniki majątkowe na podstawie umowy leasingu;” b) w pkt 6 lit. b otrzymuje brzmienie: „b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach”, c) pkt 7 otrzymuje brzmienie: „7) całkowita kwota kredytu – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobjmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt lub dla umów, dla których nie przewidziano maksymalnej kwoty, suma wszystkich środków pieniężnych nieobjmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt”;	
--	--	--	--	--



RM-10-175-16

Informacja o wniesieniu do Ministerstwa Rozwoju i Finansów zgłoszeń podmiotów zainteresowanych pracami nad projektem ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (w trybie przepisów o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa):

1. 16 czerwca 2016 r. Feniks Finanse Sp. z o.o.
2. 16 czerwca 2016 r. Stowarzyszenie Związek Niezależnych Doradców Finansowych,
3. 17 czerwca 2016 r. Związek Polskiego Leasingu,
4. 17 czerwca 2016 r. Proficredit S.A.
5. 30 czerwca 2016 r. Marcin Daniecki

TABELA ZGODNOŚCI

TYTUŁ USTAWY:		Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami			
TYTUŁ WDRAŻANEGO AKTU PRAWNEGO / WDRAŻANYCH AKTÓW PRAWNYCH ¹⁾ :		Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie <i>konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010</i> (Dz. Urz. UE L 60 z 28.02.2014, str. 34, Dz. Urz. UE L 246 z 23.09.2015, str. 11 oraz Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1)			
PRZEPISY UNII EUROPEJSKIEJ ²⁾					
Jedn. red.	Treść przepisu UE ³⁾	Koniecz- -ność wdrożenia	Jedn. red. (*)	Treść przepisu/ów ustawy (*)	Uzasadnienie uwzględnienia w ustawie przepisów wykraczających poza minimalne wymogi prawa UE (**)
		T / N			

Art. 1	<i>ROZDZIAŁ 1</i> PRZEDMIOT, ZAKRES, DEFINICJE i WŁAŚCIWE ORGANY <i>Artykuł 1</i> Przedmiot Niniejsza dyrektywa określa wspólne ramy dla niektórych aspektów przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych państw członkowskich dotyczących umów obejmujących kredyt konsumencki zabezpieczony hipoteką lub w inny sposób, a związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, w tym obowiązku przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej przed przyznaniem kredytu, jako podstawy opracowania skutecznych standardów zawierania umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi w państwach członkowskich, a także dla określonych wymogów ostrożnościowych i nadzorczych, w tym w zakresie ustanawiania i nadzorowania pośredników kredytowych, wyznaczonych przedstawicieli i instytucji niekredytowych.	T	Art. 1	ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE Art. 1. Ustawa określa: 1) zasady i tryb zawierania umów o kredyt hipoteczny; 2) prawa i obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny oraz prawa i obowiązki konsumenta, kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta w związku z zawartą umową o kredyt hipoteczny; 3) skutki uchybienia przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta obowiązkom, o których mowa w pkt 2; 4) zasady i tryb sprawowania nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.	
Art. 2 ust. 1	<i>Artykuł 2</i> Poziom harmonizacji 1. Niniejsza dyrektywa nie uniemożliwia państwom członkowskim utrzymania lub wprowadzenia bardziej rygorystycznych przepisów mających chronić konsumentów, pod warunkiem że przepisy takie są spójne z obowiązkami państw członkowskich na mocy prawa unijnego.	N			
Art. 2 ust. 2	2. Niezależnie od ust. 1 państwa członkowskie nie utrzymują ani nie wprowadzają w swoim prawie krajowym przepisów odbiegających od przepisów określonych w art. 14 ust. 2 i w załączniku II część A w odniesieniu do przekazywania standardowych informacji przedumownych za pomocą europejskiego	N			

	znormalizowanego arkusza informacyjnego (ESIS), oraz w art. 17 ust. 1-5, 7 i 8 oraz w załączniku I w odniesieniu do wspólnego, spójnego unijnego standardu obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania (RRSO).				
Art. 3 ust. 1	<i>Artykuł 3</i> Zakres stosowania 1. Niniejsza dyrektywa ma zastosowanie do: a) umów o kredyt, który zabezpieczony jest hipoteką albo innym porównywalnym zabezpieczeniem na nieruchomości mieszkalnej powszechnie stosowanym w państwie członkowskim lub który zabezpieczony jest prawem związanym z nieruchomością mieszkalną; oraz b) umów o kredyt przeznaczony na sfinansowanie nabycia lub utrzymania prawa własności nieruchomości gruntowej lub istniejącego lub planowanego budynku.	T	Art. 3	Art. 3. 1. Przez umowę o kredyt hipoteczny rozumie się umowę, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczonych na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego: 1) nabycia lub utrzymania prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także ich budowy, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy; 2) nabycia lub utrzymania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; 3) nabycia lub utrzymania prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części; 4) nabycia lub utrzymania udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej. 2. Za umowę o kredyt hipoteczny uważa się w szczególności: 1) umowę pożyczki,	

				2) umowę kredytu w rozumieniu art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2016 r. poz. 1988, 1948, 1997 i 2260), 3) umowę o odroczeniu konsumentowi terminu spełnienia świadczenia pieniężnego, 4) umowę o kredyt, w której kredytodawca zaciąga zobowiązanie wobec osoby trzeciej, a konsument zobowiązuje się do zwrotu kredytodawcy spełnionego świadczenia, 5) umowę o kredyt odnawialny - o ile spełniają warunki określone w ust. 1.	
Art. 3 ust. 2	2. Niniejsza dyrektywa nie ma zastosowania do: a) umów o kredyt obejmujących monetyzację nieruchomości przy jednoczesnym zagwarantowaniu prawa dożywotniego zamieszkiwania w niej, w ramach których kredytodawca: (i) wypłaca jednorazową kwotę lub dokonuje płatności okresowych lub w inny sposób wypłaca kwotę kredytu w zamian za kwotę pochodzącą z przyszłej sprzedaży nieruchomości mieszkalnej lub za prawo związane z nieruchomością mieszkalną; oraz (ii) nie będzie żądał spłaty kredytu do momentu zajścia u konsumenta jednej lub większej liczby określonych sytuacji życiowych, definiowanych przez poszczególne państwa członkowskie, chyba że konsument naruszy swoje zobowiązania umowne, co umożliwi kredytodawcy rozwiązanie umowy o kredyt; b) umów o kredyt udzielany przez pracodawcę pracownikom w ramach jego działalności dodatkowej, przy czym kredyt ten jest nieoprocentowany lub oprocentowany według RRSO niższej od powszechnie stosowanych na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa;	T	Art. 2	Art. 2. Ustawy nie stosuje się do: 1) umowy o kredyt hipoteczny udzielany przez pracodawcę pracownikom w ramach jego działalności dodatkowej, o ile kredyt jest nieoprocentowany lub oprocentowany według rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania niższej od powszechnie stosowanej na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa; 2) umowy o kredyt hipoteczny, w przypadku której kredyt jest udzielany bez oprocentowania i opłat, z wyjątkiem opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z zabezpieczeniem kredytu; 3) umowy o kredyt hipoteczny w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym, który musi być spłacony w terminie jednego miesiąca; 4) umowy o kredyt hipoteczny będącej wynikiem	

	c) umów o kredyt, w przypadku których kredyt udzielany jest bez oprocentowania i żadnych innych opłat, z wyjątkiem opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z zabezpieczeniem kredytu; d) umów o kredyt w rachunku bieżącym, który to kredyt musi być spłacony w ciągu jednego miesiąca; e) umów o kredyt, które są wynikiem ugody osiągniętej w sądzie lub przed innym organem ustawowym; f) umów o kredyt, które dotyczą odroczonej spłaty - bez żadnych opłat - istniejącego zadłużenia i które nie są objęte zakresem stosowania ust. 1 lit. a).			ugody sądowej oraz ugody będącej wynikiem postępowania w sprawie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich, o którym mowa w ustawie z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich (Dz. U. poz. 1823); 5) umowy o kredyt hipoteczny dotyczące odroczonej spłaty – bez żadnych opłat – istniejącego zadłużenia, z wyjątkiem umowy o kredyt hipoteczny, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu hipotecznego lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu hipotecznego zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną; 6) umowy o odwrócony kredyt hipoteczny w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. z 2016 r. poz. 786); 7) umowy o kredyt niezabezpieczony hipoteką przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej.	
Art. 3 ust. 3	3. Państwa członkowskie mogą postanowić o niestosowaniu: a) art. 11 i 14 oraz załącznika II w odniesieniu do umów o kredyt konsumencki zabezpieczony hipoteką lub innym porównywalnym zabezpieczeniem na nieruchomości mieszkalnej powszechnie stosowanym w danym państwie członkowskim lub zabezpieczony prawem związanym z nieruchomością mieszkalną, których celem nie jest nabycie lub utrzymanie prawa do nieruchomości mieszkalnej, pod warunkiem że państwa	N			

	członkowskie stosują do takich umów o kredyt przepisy art. 4 i 5 dyrektywy 2008/48/WE oraz załączników II i III do tej dyrektywy; b) niniejszej dyrektywy w odniesieniu do umów o kredyt dotyczący nieruchomości, w przypadku gdy umowa o kredyt przewiduje, że nieruchomość nie może w żadnym czasie być użytkowana jako dom, mieszkanie ani inne miejsce zamieszkania przez konsumenta lub członka jego rodziny, natomiast ma być użytkowana jako dom, mieszkanie lub inne miejsce zamieszkania na podstawie umowy najmu; c) niniejszej dyrektywy w odniesieniu do umów o kredyt dotyczących kredytów udzielanych ograniczonej grupie osób na mocy przepisu ustawowego służącego interesowi ogólnemu, nieoprocentowanych lub z zastosowaniem niższych stóp oprocentowania niż powszechnie stosowane na rynku, lub z zastosowaniem innych warunków, które są korzystniejsze dla konsumenta niż powszechnie stosowane na rynku, oraz stóp oprocentowania nie wyższych niż powszechnie stosowane na rynku; d) niniejszej dyrektywy w odniesieniu do kredytów pomostowych; e) niniejszej dyrektywy w odniesieniu do umów o kredyt, w przypadku których kredytodawca jest organizacją objętą zakresem art. 2 ust. 5 dyrektywy 2008/48/WE.				
Art. 4 pkt 1	<i>Artykuł 4</i> Definicje Do celów niniejszej dyrektywy stosuje się następujące definicje: 1) „konsument” oznacza konsumenta zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. a) dyrektywy 2008/48/WE;	T	Art. 4 pkt 1	1) konsument – konsument w rozumieniu art. 221 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, 585, 1579 i 2255);	
Art. 4 pkt 2	2) „kredytodawca” oznacza osobę fizyczną lub prawną, która udziela kredytu lub daje przyrzeczenie udzielenia kredytu objętego zakresem stosowania art. 3 w ramach wykonywanej przez siebie działalności handlowej,	T	Art. 4 pkt 2	2) kredytodawca: a) bank krajowy w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. –	

	gospodarczej lub zawodowej;			Prawo bankowe, b) oddział banku zagranicznego w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 20 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, c) instytucja kredytowa w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 17 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe prowadząca działalność transgraniczną w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 21 tej ustawy, d) oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, e) spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa, o której mowa w ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1910, 1948 i 1997) – które w zakresie swojej działalności gospodarczej udzielają lub dają przyrzeczenie udzielenia konsumentowi kredytu hipotecznego;	
Art. 4 pkt 3	3) „umowa o kredyt” oznacza umowę, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu objętego zakresem stosowania art. 3, w formie płatności odroczonej, pożyczki lub innej podobnej usługi finansowej;	T	Art. 3	Art. 3. 1. Przez umowę o kredyt hipoteczny rozumie się umowę, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczoną na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego:	

				1) nabycia lub utrzymania prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także ich budowy, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy; 2) nabycia lub utrzymania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; 3) nabycia lub utrzymania prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części; 4) nabycia lub utrzymania udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej. 2. Za umowę o kredyt hipoteczny uważa się w szczególności: 1) umowę pożyczki, 2) umowę kredytu w rozumieniu art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. poz. 1988, 1948, 1997 i 2260), 3) umowę o odroczeniu konsumentowi terminu spełnienia świadczenia pieniężnego, 4) umowę o kredyt, w której kredytodawca zaciąga zobowiązanie wobec osoby trzeciej, a konsument zobowiązuje się do zwrotu kredytodawcy spełnionego świadczenia, 5) umowę o kredyt odnawialny - o ile spełniają warunki określone w ust. 1.	
Art. 4	4) „usługa dodatkowa” oznacza usługę oferowaną	T	Art. 4	24) usługa dodatkowa – usługa oferowana konsumentowi łącznie z umową o kredyt	

pkt 4	konsumentowi w połączeniu z umową o kredyt;		pkt 24	hipoteczny;	
Art. 4 pkt 5	5) „pośrednik kredytowy” oznacza osobę fizyczną lub prawną, która nie działa w charakterze kredytodawcy ani notariusza i nie doprowadza jedynie do skojarzenia - bezpośrednio albo pośrednio - konsumenta z kredytodawcą lub pośrednikiem kredytowym oraz która w ramach wykonywanej przez siebie działalności handlowej, gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub dowolnej innej uzgodnionej formie korzyści finansowej: a) przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt; b) udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż te, o których mowa w ppkt a), w związku z umowami o kredyt; lub c) zawiera z konsumentami umowy o kredyt w imieniu kredytodawcy;	T	Art. 4 pkt 3 i 4	3) pośrednik kredytu hipotecznego – przedsiębiorca w rozumieniu art. 43¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, niebędący kredytodawcą, który w ramach wykonywanej działalności gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej: a) przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt hipoteczny lub b) udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż wymienione w lit. a, polegające na obsłudze dokumentów, w związku z umowami o kredyt hipoteczny, lub c) zawiera z konsumentami umowy o kredyt hipoteczny w imieniu kredytodawcy; 4) pośrednictwo kredytu hipotecznego – wykonywanie czynności, o których mowa w pkt 3;	
Art. 4 pkt 6	6) „grupa” oznacza grupę kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji do celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z definicją zawartą w dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie rocznych sprawozdań finansowych, skonsolidowanych sprawozdań finansowych i powiązanych sprawozdań niektórych rodzajów jednostek;	T	Art. 4 pkt 5	5) powiązany pośrednik kredytu hipotecznego – pośrednik kredytu hipotecznego, który działa w imieniu i na rzecz: a) wyłącznie jednego kredytodawcy, b) wyłącznie jednej grupy kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji do celów	

				sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 i 2255), c) określonej liczby kredytodawców lub grup kredytodawców, o których mowa w lit. b, które nie stanowią co najmniej połowy liczby kredytodawców funkcjonujących na rynku usług świadczonych w zakresie udzielania kredytów hipotecznych;	
Art. 4 pkt 7	7) „powiązany pośrednik kredytowy” oznacza każdego pośrednika kredytowego, który działa w imieniu oraz na pełną i bezwarunkową odpowiedzialność: a) wyłącznie jednego kredytodawcy; b) wyłącznie jednej grupy; lub c) określonej liczby kredytodawców lub grup, która nie stanowi większości na rynku;	T	Art. 4 pkt 5	5) powiązany pośrednik kredytu hipotecznego – pośrednik kredytu hipotecznego, który działa w imieniu i na rzecz: a) wyłącznie jednego kredytodawcy, b) wyłącznie jednej grupy kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji do celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 i 2255), c) określonej liczby kredytodawców lub grup kredytodawców, o których mowa w lit. b, które nie stanowią co najmniej połowy liczby kredytodawców funkcjonujących na rynku usług świadczonych w zakresie udzielania kredytów hipotecznych;	
Art. 4	8) „wyznaczony przedstawiciel” oznacza osobę fizyczną	T	Art. 4	6) agent – przedsiębiorca w rozumieniu art. 431	

pkt 8	lub prawną wykonującą działania, o których mowa w pkt 5, występującą w imieniu oraz na pełną i bezwarunkową odpowiedzialność wyłącznie jednego pośrednika kredytowego;		pkt 6	ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, wykonujący czynności, o których mowa w pkt 3, występujący w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu hipotecznego;	
Art. 4 pkt 9	9) „instytucja kredytowa” oznacza instytucję kredytową zgodnie z definicją zawartą w art. 4 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia (UE) nr 575/2013;	N	Art. 4 pkt 2	2) kredytodawca: a) bank krajowy w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, b) oddział banku zagranicznego w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 20 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, c) instytucja kredytowa w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 17 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe prowadząca działalność transgraniczną w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 21 tej ustawy, d) oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, e) spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa, o której mowa w ustawie dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1910, 1948 i 1997) – które w zakresie swojej działalności gospodarczej udzielają lub dają przyrzeczenie udzielenia konsumentowi kredytu hipotecznego;	

Art. 4 pkt 10	10) „instytucja niekredytowa” oznacza dowolnego kredytodawcę, który nie jest instytucją kredytową;	N	W projekcie ustawy przewidziano, że kredytu hipotecznego mogą udzielać wyłącznie kredytodawcy. Celem zawężenia katalogu podmiotów uprawnionych do udzielania kredytów hipotecznych, wymienionych w art. 4 pkt 10, w szczególności do banków i spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych jest uniknięcie sytuacji, w której akcja kredytowa w obszarze kredytów hipotecznych rozwijałaby się poza ścisłym nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego oraz związanymi z tym wymogami sprawozdawczymi. Umożliwienie udzielania kredytów hipotecznych przez instytucje pożyczkowe mogłoby spowodować ryzyko arbitrażu regulacyjnego w segmencie rynku finansowego i w konsekwencji mieć wpływ na stabilność finansową. Przyjęte w projekcie ustawy rozwiązanie jest również istotne w aspekcie skuteczności narzędzi makroostrożnościowych stosowanych na podstawie ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym. Należy jednocześnie wskazać, że regulacje art. 4 pkt 2 projektu ustawy są zgodne z dyrektywą 2014/17/UE, której głównym celem jest wzmocnienie ochrony konsumentów korzystających z usług oferowanych na rynku usług finansowych. Ryzyka jakie wiązałyby się z dopuszczeniem do udzielania kredytów hipotecznych przez podmioty, które nie podlegają ścisłemu nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego mogłyby negatywnie wpłynąć na sytuację konsumenta przyczyniając się do osłabienia jego ochrony. W zaproponowanej w projekcie definicji kredytodawcy wyłączono zatem podmioty pozabankowe, tj. instytucje pożyczkowe operujące na rynku krajowym, jak i pozabankowe firmy pożyczkowe działające w innych państwach członkowskich. Podkreślenia wymaga, że ograniczenie swobody przedsiębiorczości, przewidzianej w art. 49 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE), jest dopuszczalne, o ile jest uzasadnione względami wskazanymi w art. 52 ust. 1 TFUE (porządkiem publicznym, bezpieczeństwem publicznym lub zdrowiem publicznym) lub „nadrzędnymi względami	
------------------	--	---	--	--

			interesu publicznego”. Za „nadrzędne względy interesu publicznego”, które mogłyby uzasadniać odstępstwo od swobody przedsiębiorczości Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej uznał m.in. ochronę konsumentów „ochronę interesów wierzycieli, współników mniejszościowych i pracowników, ochronę uczciwości transakcji handlowych”. Z orzecznictwa Trybunału wynika ponadto, że uregulowanie krajowe może stanowić uzasadnione ograniczenie jednej ze swobód podstawowych, jeżeli zostało podyktowane względami o charakterze gospodarczym służącymi celom interesu ogólnego. Wskazać należy, że zapewnienie poziomu ochrony konsumentów w sektorze pozabankowym w sposób adekwatny do sytuacji klientów bankowych podmiotów rynku finansowego nie jest możliwe ze względu na szczegółowe publiczno-prawne wymogi, w szczególności o charakterze ostrożnościowym, stawiane jednostkom bankowym, które wynikają z właściwych norm prawa UE wdrożonego do krajowego porządku prawnego, a także z przepisów UE bezpośrednio obowiązujących te jednostki. W świetle powyższego, w opinii projektodawcy, przyjęte rozwiązanie polegające na wyłączeniu instytucji pożyczkowych z możliwości udzielania kredytów hipotecznych nie narusza zasady przedsiębiorczości określonej w art. 49 TFUE i jest zgodne z orzecznictwem Trybunału Sprawiedliwości. Zaproponowany w projekcie katalog kredytodawców umożliwia natomiast świadczenie usług związanych z oferowaniem kredytu hipotecznego wszystkim podmiotom szeroko rozumianego sektora bankowego, jakimi są banki krajowe, banki zagraniczne, oddziały banków zagranicznych, instytucje kredytowe prowadzące działalność transgraniczną lub oddziały instytucji kredytowych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe i Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa w rozumieniu ustawy dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.	
--	--	--	---	--

				W związku z powyższym, przepis art. 4 pkt 2 nie wymaga implementacji.	
Art. 4 pkt 11	11) „personel” oznacza: a) dowolną osobę fizyczną pracującą na rzecz kredytodawcy lub pośrednika kredytowego, bezpośrednio zaangażowaną w czynności objęte niniejszą dyrektywą lub mającą kontakty z konsumentami w trakcie czynności objętych niniejszą dyrektywą; b) dowolną osobę fizyczną pracującą na rzecz wyznaczonego przedstawiciela, która ma kontakty z konsumentami w trakcie czynności objętych niniejszą dyrektywą; c) dowolną osobę fizyczną, która bezpośrednio zarządza osobami fizycznymi, o których mowa w lit. a) oraz b), lub sprawuje nad nimi nadzór;	T	Art. 4 pkt 7	7) personel kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta: a) pracownik kredytodawcy lub pośrednika kredytu hipotecznego w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2016 r. poz. 1666), bezpośrednio zaangażowany w czynności objęte ustawą lub uczestniczący w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych ustawą, b) pracownik agenta w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy, bezpośrednio zaangażowany w czynności objęte ustawą lub uczestniczący w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych ustawą, c) osoba fizyczna, która bezpośrednio zarządza lub sprawuje bezpośredni nadzór nad osobami, o których mowa w lit. a lub b, d) osoba fizyczna, która świadczy usługi na rzecz kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta, wykonując czynności, o których mowa w lit. a lub b na podstawie umowy cywilnoprawnej;	
Art. 4 pkt 12	12) „całkowita kwota kredytu” oznacza całkowitą kwotę kredytu zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. 1) dyrektywy 2008/48/WE;	T	Art. 4 pkt 9	9) całkowita kwota kredytu hipotecznego – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanych	

				kosztów kredytu hipotecznego, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt hipoteczny, a w przypadku umowy o kredyt hipoteczny, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty, suma wszystkich środków pieniężnych nieobjmujących kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt hipoteczny;	
Art. 4 pkt 13	13) „całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta” oznacza całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. g) dyrektywy 2008/48/WE, w tym koszty wyceny nieruchomości, gdy taka wycena jest niezbędna do otrzymania kredytu, lecz z wyłączeniem opłat związanych z przeniesieniem własności nieruchomości. Z kosztu tego wyłączone są wszelkie opłaty obciążające konsumenta w konsekwencji niewypełnienia zobowiązań określonych w umowie o kredyt;	T	Art. 4 pkt 8	8) całkowity koszt kredytu hipotecznego – wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, w szczególności: a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże, jeżeli są znane kredytodawcy, b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu hipotecznego lub do uzyskania go na oferowanych warunkach - z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez konsumenta;	
Art. 4 pkt 14	14) „całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta” oznacza całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. h) dyrektywy 2008/48/WE;	T	Art. 4 pkt 10	10) całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta – suma całkowitego kosztu kredytu hipotecznego i całkowitej kwoty kredytu hipotecznego;	
Art. 4 pkt 15	15) „rzeczywista roczna stopa oprocentowania” (RRSO) oznacza całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym, w	T	Art. 4 pkt 13	13) rzeczywista roczna stopa oprocentowania – całkowity koszt kredytu hipotecznego ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako	

	stosownych przypadkach, wraz z kosztami, o których mowa w art. 17 ust. 2, i który równa się, w skali rocznej, wartości bieżącej wszystkich przyszłych lub istniejących zobowiązań (wypłat, spłat i opłat) uzgodnionych przez kredytodawcę i konsumenta;			wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu hipotecznego w stosunku rocznym;	
Art. 4 pkt 16	16) „stopa oprocentowania kredytu” oznacza stopę oprocentowania kredytu zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. j) dyrektywy 2008/48/WE;	T	Art. 4 pkt 11	11) stopa oprocentowania kredytu hipotecznego – stopa oprocentowania wyrażona jako stałe lub zmienne oprocentowanie stosowane do wypłaconej kwoty na podstawie umowy o kredyt hipoteczny w stosunku rocznym;	
Art. 4 pkt 17	17) „ocena zdolności kredytowej” oznacza oszacowanie możliwości spłaty zaciągniętych zobowiązań wynikających z umowy o kredyt;	T	Art. 4 pkt 16	16) ocena zdolności kredytowej – ocena zdolności konsumenta do spłaty zaciągniętego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, w terminach określonych w umowie o kredyt hipoteczny, dokonywana przez kredytodawcę;	
Art. 4 pkt 18	18) „trwały nośnik” oznacza trwały nośnik zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. m) dyrektywy 2008/48/WE;	T	Art. 4 pkt 17	17) trwały nośnik – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych konsumentowi w związku z umową o kredyt hipoteczny, przez czas odpowiedni do celów, jakim informacje te służą, oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmienionej postaci;	
Art. 4 pkt 19	19) „państwo członkowskie pochodzenia” oznacza: a) w przypadku gdy kredytodawca lub pośrednik kredytowy są osobą fizyczną - państwo członkowskie, w którym mieści się ich siedziba zarządu; b) w przypadku gdy kredytodawca lub pośrednik kredytowy są osobą prawną - państwo członkowskie, w którym znajduje się ich siedziba statutowa lub, jeżeli zgodnie z właściwym prawem krajowym nie posiadają oni siedziby statutowej, państwo członkowskie, w którym mieści się ich siedziba zarządu;	T	Art. 4 pkt 26	26) macierzyste państwo członkowskie – państwo członkowskie, w którym kredytodawca lub pośrednik kredytowy ma odpowiednio siedzibę albo miejsce zamieszkania;	

Art. 4 pkt 20	20) „przyjmujące państwo członkowskie” oznacza państwo członkowskie, inne niż państwo członkowskie pochodzenia, w którym kredytodawca lub pośrednik kredytowy mają oddział lub świadczą usługi;	T	Art. 4 pkt 27	27) goszczące państwo członkowskie - państwo członkowskie inne niż macierzyste państwo członkowskie, w którym kredytodawca lub pośrednik kredytowy ma oddział lub świadczy usługi w zakresie kredytu hipotecznego;	
Art. 4 pkt 21	21) „usługi doradcze” oznaczają osobiste rekomendacje przedstawiane konsumentowi w odniesieniu do co najmniej jednej transakcji odnoszącej się do umowy o kredyt, stanowiące usługę odrębną od udzielenia kredytu i od czynności w zakresie pośrednictwa kredytowego określonych w pkt 5;	T	Art. 4 pkt 23	23) usługi doradcze – rekomendacje przedstawiane konsumentowi przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta w odniesieniu do co najmniej jednej umowy o kredyt hipoteczny, stanowiące usługę odrębną od udzielenia kredytu hipotecznego i od czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego;	
Art. 4 pkt 22	22) „właściwy organ” oznacza organ wyznaczony jako właściwy przez państwo członkowskie zgodnie z art. 5;	N		W projekcie ustawy przez właściwy organ rozumie się Komisję Nadzoru Finansowego.	
Art. 4 pkt 23	23) „kredyt pomostowy” oznacza umowę o kredyt zawartą na czas nieokreślony albo z terminem spłaty w ciągu 12 miesięcy, z której konsument korzysta jako z tymczasowego rozwiązania finansującego, przechodząc na inne rozwiązanie finansujące w odniesieniu do danej nieruchomości;	T	Załącznik nr 3 pkt 4 lit. g tiret drugie	umowy o kredyt hipoteczny zawarte na czas nieokreślony albo z terminem spłaty do 12 miesięcy, z której konsument korzysta jako tymczasowego rozwiązania finansującego, przechodząc na inne rozwiązanie finansujące w odniesieniu do danej nieruchomości (kredyt pomostowy),	
Art. 4 pkt 24	24) „zobowiązanie warunkowe lub gwarancja” oznaczają umowę o kredyt funkcjonującą jako gwarancja dla innej, odrębnej, ale dodatkowej transakcji, i w ramach której kapitał zabezpieczony na nieruchomości jest wypłacany jedynie w przypadku zajścia zdarzenia lub zdarzeń określonych w umowie;	T	Załącznik nr 3 pkt 4 lit. g tiret czwarte	umowy o kredyt hipoteczny funkcjonujące jako gwarancja dla innej, odrębnej, ale dodatkowej transakcji i w ramach której kapitał zabezpieczony na nieruchomości jest wypłacany jedynie w przypadku zajścia zdarzenia lub zdarzeń określonych w umowie (zobowiązania warunkowe lub gwarancje),	
Art. 4 pkt 25	25) „umowa o kredyt z udziałem w kapitale” oznacza umowę o kredyt, w której kapitał do spłacenia jest oparty na określonej w umowie procentowej wartości danej nieruchomości w momencie spłaty lub spłat kapitału;	T	Załącznik nr 3, pkt 4 lit. g tiret trzecie	umowy o kredyt hipoteczny, w których wysokość kapitału do spłaty jest oparta na określonej w umowie procentowej wartości danej nieruchomości w momencie spłaty lub spłat kapitału (umowy o kredyt z udziałem w kapitale),	
Art. 4 pkt 26	26) „sprzedaż wiązana” oznacza oferowanie lub sprzedaż umowy o kredyt w pakiecie wraz z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, gdy dana umowa	T	Art. 4 pkt 18	18) sprzedaż wiązana – oferowanie lub zawieranie umowy o kredyt hipoteczny w pakiecie z	

	o kredyt nie jest dla konsumenta dostępna oddzielnie;			innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, gdy umowa o kredyt hipoteczny nie jest dla konsumenta dostępna oddzielnie bez takich produktów lub usług;	
Art. 4 pkt 27	27) „praktyka sprzedaży łączonej” oznacza oferowanie lub sprzedaż umowę o kredyt w pakiecie wraz z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, gdy dana umowa o kredyt jest dla konsumenta dostępna również oddzielnie, lecz niekoniecznie na tych samych warunkach, na jakich oferowana jest w połączeniu z usługami dodatkowymi;	T	Art. 4 pkt 19	19) sprzedaż łączona – oferowanie lub zawieranie umowy o kredyt hipoteczny wraz z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, gdy umowa o kredyt hipoteczny jest dla konsumenta dostępna również bez tych produktów lub usług, w tym na innych warunkach niż wraz z tymi produktami lub usługami;	
Art. 4 pkt 28	28) „kredyt w walucie obcej” oznacza umowę o kredyt, w której kredyt jest: a) denominowany w walucie innej niż ta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których dany kredyt ma zostać spłacony; lub b) denominowany w walucie innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym dany konsument jest rezydentem.	T	Art. 4 pkt 20	20) umowa o kredyt hipoteczny w walucie obcej – umowa o kredyt hipoteczny, w której kredyt hipoteczny jest: a) denominowany w walucie innej niż waluta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których dany kredyt hipoteczny ma zostać spłacony, lub w walucie innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym dany konsument ma miejsce zamieszkania, b) indeksowany do waluty innej niż waluta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których dany kredyt hipoteczny ma zostać spłacony lub waluty innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym dany konsument ma miejsce zamieszkania, lub	

				c) wypłacany i spłacany w walucie innej niż waluta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których dany kredyt hipoteczny ma zostać spłacony lub w walucie innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym dany konsument ma miejsce zamieszkania;	
Art. 5 ust. 1	<i>Artykuł 5</i> Właściwe organy 1. Państwa członkowskie wyznaczają krajowe właściwe organy upoważnione do zapewnienia stosowania i wykonywania niniejszej dyrektywy oraz zapewniają, aby organom tym przyznano uprawnienia w zakresie dochodzeń i egzekwowania oraz odpowiednie zasoby niezbędne do sprawnego i skutecznego wykonywania ich obowiązków. Organy, o których mowa w akapicie pierwszym, są organami publicznymi lub podmiotami uznanymi przez prawo krajowe lub organy publiczne wyraźnie upoważnione do tego celu na mocy prawa krajowego. Nie są to kredytodawcy, pośrednicy kredytowi ani wyznaczeni przedstawiciele.	T	Art. 79	Obowiązujące przepisy prawa polskiego zapewniają częściowe wdrożenie przepisu dyrektywy (art. 1 ust. 2 pkt 1 z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174, z późn. zm.1) oraz art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1528). Jednocześnie wprowadza się następującą zmianę w celu wdrożenia całkowitego wdrożenia przepisu: Art. 79. W ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174, z późn. zm.2)) w art. 1 w ust. 2 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu: „8) nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego oraz ich agentami, sprawowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...)”.	

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 615, 888, 996, 1823, 1948 i 1997.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 615, 888, 996, 1823, 1948 i 1997.

Art. 5 ust. 2	2. Państwa członkowskie zapewniają, by właściwe organy, wszystkie osoby, które pracują lub pracowały we właściwych organach, oraz audytorzy i eksperci przeszkoleni przez właściwe organy byli zobowiązani do zachowania tajemnicy zawodowej. Żadne informacje poufne, w których posiadanie mogą oni wejść w trakcie pełnienia obowiązków służbowych, nie mogą być ujawniane jakiegokolwiek osobie ani jakiegokolwiek organowi, chyba że w postaci skróconej lub zbiorczej, bez uszczerbku dla przypadków uregulowanych w prawie karnym lub niniejszej dyrektywie. Nie uniemożliwia to jednak właściwym organom wymiany ani przekazywania informacji poufnych zgodnie z prawem krajowym i unijnym.	N		Obowiązujące przepisy prawa polskiego zapewniają wdrożenie przepisu dyrektywy (art. 16 ust. 4 ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym). Art. 16 ust. 4. Pracownicy instytucji, o których mowa w ust. 3, są obowiązani do nieujawniania informacji udostępnionych przez członków Komisji. Obowiązek ten trwa również po rozwiązaniu stosunku pracy.	
Art. 5 ust. 3	3. Państwa członkowskie zapewniają, by organami wyznaczonymi jako właściwe do zapewnienia stosowania i wykonywania art. 9, 29, 32, 33, 34 i 35 niniejszej dyrektywy były łącznie lub oddzielnie: a) właściwe organy w rozumieniu art. 4 ust. 2 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010, b) organy inne niż właściwe organy, o których mowa w lit. a), pod warunkiem że przepisy ustawowe, wykonawcze lub administracyjne wymagają, by organy te w niezbędnych przypadkach współpracowały z właściwymi organami, o których mowa w lit. a), w celu wypełniania ich obowiązków na mocy niniejszej dyrektywy, w tym do celów współpracy z Europejskim Urzędem Nadzoru (Europejskim Urzędem Nadzoru Bankowego) (EUNB), zgodnie z wymogami niniejszej dyrektywy.	T	Art. 79	Art. 79. W ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174, z późn. zm.3)) w art. 1 w ust. 2 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu: „8) nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego oraz ich agentami, sprawowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...)”.	
Art. 5 ust. 4	4. Państwa członkowskie informują Komisję i EUNB o wyznaczeniu właściwych organów i o wszelkich możliwych zmianach w tym zakresie, wskazując ewentualny podział między różne właściwe organy przypisanych im obowiązków. Pierwsze tego typu powiadomienie musi mieć miejsce jak najszybciej i nie	N			

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 615, 888, 996, 1823, 1948 i 1997.

	później niż dnia 21 marca 2016 r.				
Art. 5 ust. 5	5. Właściwe organy wykonują swoje uprawnienia zgodnie z prawem krajowym: a) bezpośrednio na mocy własnych uprawnień lub pod nadzorem organów wymiaru sprawiedliwości; albo b) przez wniesienie powództwa do sądów, które są uprawnione do wydawania niezbędnych decyzji, w tym, w odpowiednim przypadku, w drodze odwołania, gdy wniosek o wydanie niezbędnej decyzji został odrzucony lub oddalony, z wyłączeniem okoliczności uregulowanych w art. 9, 29, 32, 33, 34 i 35.	N			
Art. 5 ust. 6	6. Jeżeli na terytorium państwa członkowskiego istnieje więcej niż jeden właściwy organ, państwo członkowskie zapewnia, aby ich zakresy obowiązków były ściśle określone i by organy te ściśle ze sobą współpracowały w sposób umożliwiający skuteczne wykonywanie przypisanych im obowiązków.	N		W projekcie ustawy przez właściwy organ rozumie się Komisję Nadzoru Finansowego.	
Art. 5 ust. 7	7. Komisja podaje do publicznej wiadomości wykaz właściwych organów w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej przynajmniej raz w roku i uaktualnia go na bieżąco za pośrednictwem swojej strony internetowej.	N			
Art. 6 ust. 1	<i>ROZDZIAŁ 2</i> EDUKACJA FINANSOWA <i>Artykuł 6</i> Edukacja finansowa konsumentów 1. Państwa członkowskie promują środki wspierające edukację konsumentów w dziedzinie odpowiedzialnego zaciągania pożyczek i zarządzania długiem, w szczególności w odniesieniu do umów o kredyt hipoteczny. Jasne i ogólne informacje na temat procedury udzielania kredytu są konieczne, by pouczyć konsumentów, a zwłaszcza tych, którzy zaciągają kredyt hipoteczny po raz pierwszy. Informacje na temat wskazówek, jakich konsumentom mogą udzielić organizacje konsumenckie i organy krajowe, są również konieczne.	N		.Przepis nie wymaga implementacji. Obowiązujące przepisy polskiego prawa zapewniają wdrożenie przepisu. Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 892) do zadań Rzecznika Finansowego należy m.in. inicjowanie i organizowanie działalności edukacyjnej i informacyjnej w dziedzinie ochrony interesów klientów podmiotów rynku finansowego. Ponadto, zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174) do zadań Komisji Nadzoru Finansowego należy m.in. podejmowanie działań edukacyjnych i informacyjnych w zakresie funkcjonowania rynku finansowego, jego zagrożeń oraz podmiotów na nim funkcjonujących w celu ochrony uzasadnionych interesów uczestników rynku	

				finansowego, w szczególności poprzez nieodpłatne publikowanie - w formie i czasie przez siebie określonym - ostrzeżeń i komunikatów w publicznym radiu i telewizji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 grudnia 1992 r. o radiofonii i telewizji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1531 i 1830 oraz z 2016 r. poz. 25).	
Art. 6 ust. 2	2. Komisja publikuje ocenę edukacji finansowej dostępnej konsumentom w państwach członkowskich i wskazuje przykłady najlepszych praktyk, które mogą zostać jeszcze dopracowane celem zwiększenia wiedzy finansowej konsumentów.	N			
Art. 7 ust. 1	<i>ROZDZIAŁ 3</i> WARUNKI MAJĄCE ZASTOSOWANIE DO KREDYTODAWCÓW, POŚREDNIKÓW KREDYTOWYCH I WYZNACZONYCH PRZEDSTAWICIELI <i>Artykuł 7</i> Obowiązki dotyczące sposobu prowadzenia działalności przy udzielaniu kredytów konsumentom 1. Państwa członkowskie wprowadzają wymóg, by przy opracowywaniu produktów kredytowych lub udzielaniu kredytu, pośredniczeniu w udzielaniu kredytu lub przy świadczeniu usług doradczych w zakresie kredytów, a także, w stosownych przypadkach, przy świadczeniu usług dodatkowych na rzecz konsumentów lub przy realizacji umowy o kredyt, kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel postępowali uczciwie, sprawiedliwie, przejrzysto i profesjonalnie, z uwzględnieniem praw i interesów konsumentów. W odniesieniu do udzielania, pośredniczenia lub świadczenia usług doradczych w zakresie kredytów działania będą się opierały na informacjach na temat sytuacji konsumenta i wszelkich szczególnych wymaganiach zgłoszonych przez niego, a także na rozsądnych założeniach dotyczących ryzyka dla sytuacji konsumenta w okresie trwania umowy o kredyt. W odniesieniu do takiego świadczenia usługi doradczych	T	Art. 16 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ust. 4	Art. 16. 1. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany do przyjęcia i stosowania zasad dobrych praktyk w zakresie świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym. 2. Zasady dobrych praktyk, o których mowa w ust. 1, zawierają co najmniej: 1) procedury wewnętrzne umożliwiające weryfikację, czy sposób wynagradzania personelu kredytodawców, pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów zajmujących się obsługą konsumenta w procesie udzielania i pośredniczenia przy udzielaniu kredytów hipotecznych jest uczciwy i przejrzysty oraz czy uwzględnia interesy konsumentów; 2) procedury wewnętrzne umożliwiające weryfikację spełnienia wymogów informacyjnych określonych w ustawie; 3) procedury wewnętrzne umożliwiające weryfikację spełnienia wymogów dotyczących	

	podstawą działań dodatkowo będą informacje wymagane na podstawie art. 22 ust. 3 lit. a).			wynagradzania osób wykonujących czynności związane z oceną zdolności kredytowej. Art. 27 ust. 4. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent świadczą usługi doradcze w najlepszym interesie konsumenta, uzyskując informacje o potrzebach konsumenta i jego sytuacji finansowej i osobistej oraz rekomendując odpowiednie kredyty hipoteczne, przy uwzględnieniu szczególnych wymagań zgłoszonych przez konsumenta oraz rozsądnych założeń dotyczących ryzyka dla konsumenta w okresie trwania umowy o kredyt hipoteczny.	
Art. 7 ust. 2	2. Państwa członkowskie zapewniają, aby stosowany przez kredytodawców sposób wynagradzania ich personelu i pośredników kredytowych oraz stosowany przez pośredników kredytowych sposób wynagradzania ich personelu i wyznaczonych przedstawicieli nie utrudniał stosowania się do obowiązku, określonego w ust. 1.	T	Art. 16 ust. 1 i 2	Art. 16. 1. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany do przyjęcia i stosowania zasad dobrych praktyk w zakresie świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym. 2. Zasady dobrych praktyk, o których mowa w ust. 1, zawierają co najmniej: 1) procedury wewnętrzne umożliwiające weryfikację, czy sposób wynagradzania personelu kredytodawców, pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów zajmujących się obsługą konsumenta w procesie udzielania i pośredniczenia przy udzielaniu kredytów hipotecznych jest uczciwy i przejrzysty oraz czy uwzględnia interesy konsumentów;	

				2) procedury wewnętrzne umożliwiające weryfikację spełnienia wymogów informacyjnych określonych w ustawie; 3) procedury wewnętrzne umożliwiające weryfikację spełnienia wymogów dotyczących wynagradzania osób wykonujących czynności związane z oceną zdolności kredytowej.	
Art. 7 ust. 3	3. Państwa członkowskie zapewniają, by przy ustalaniu i stosowaniu polityki wynagrodzeń wobec personelu odpowiedzialnego za ocenę zdolności kredytowej, kredytodawcy przestrzegali następujących zasad w sposób i w zakresie stosownym do ich wielkości, wewnętrznej organizacji oraz charakteru, skali i stopnia złożoności ich działalności: a) polityka wynagrodzeń jest zgodna z należyty i skutecznym zarządzaniem ryzykiem, sprzyja takiemu zarządzaniu ryzykiem i nie zachęca do podejmowania ryzyka wykraczającego poza poziom ryzyka tolerowany przez danego kredytodawcę; b) polityka wynagrodzeń jest zgodna ze strategią biznesową, celami, wartościami i długoterminowymi interesami kredytodawcy oraz uwzględnia środki służące unikaniu konfliktów interesów, w szczególności przewidując, że wynagrodzenie nie jest zależne od liczby lub odsetka zaakceptowanych wniosków.	T	Art. 16 ust. 4 i 5	4. Wynagrodzenie podstawowe oraz inne zmienne składniki wynagrodzenia personelu kredytodawców wykonującego jakiegokolwiek czynności związane z oceną zdolności kredytowej nie mogą być zależne od zaakceptowanych wniosków o udzielenie kredytu hipotecznego. 5. Polityka ustalania wynagrodzeń, o których mowa w ust. 4, jest zgodna z polityką zarządzania ryzykiem obowiązującą u danego kredytodawcy, wewnętrznymi standardami kredytowymi oraz strategią biznesową kredytodawcy.	
Art. 7 ust. 4	4. Państwa członkowskie zapewniają, by w przypadku gdy kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele świadczą usługi doradcze, struktura wynagrodzeń zaangażowanego personelu pozostawała bez uszczerbku dla ich zdolności do działania w najlepszym interesie konsumenta, a w szczególności nie była zależna od celów w zakresie sprzedaży. Aby zrealizować ten cel, państwa członkowskie mogą dodatkowo zakazać prowizji wypłacanych przez kredytodawcę pośrednikowi kredytowemu.	T	Art. 16 ust. 3	3. Kredytodawcy, pośrednicy kredytu hipotecznego lub agenci, którzy świadczą usługi doradcze zapewniają, aby struktura wynagrodzenia ich personelu umożliwiała działanie w najlepszym interesie konsumenta, w tym nie była uzależniona od osiągnięcia określonych celów w zakresie sprzedaży.	
Art. 7	5. Państwa członkowskie mogą zabronić dokonywania	N			

ust. 5	płatności przez konsumenta wobec kredytodawcy lub pośrednika kredytowego przed zawarciem umowy o kredyt lub nałożyć ograniczenia na takie płatności.				
Art. 8	<i>Artykuł 8</i> Obowiązek bezpłatnego udzielania informacji konsumentom Państwa członkowskie zapewniają, aby w przypadku udzielania konsumentom informacji zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej dyrektywie informacje te były im udostępniane bezpłatnie.	T	Art. 10 ust. 2	2. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent nie może pobierać żadnych opłat od konsumenta za przekazywanie informacji w związku z obowiązkami informacyjnymi określonymi w ustawie.	
Art. 9 ust. 1	<i>Artykuł 9</i> Wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji personelu 1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawcy, pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele wymagali od swojego personelu posiadania i aktualizowania odpowiedniego poziomu wiedzy i kompetencji w zakresie opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt, a także świadczenia usług pośrednictwa kredytowego określonych w art. 4 pkt 5 lub świadczenia usług doradczych. W przypadku gdy zawarcie umowy o kredyt obejmuje związaną z nią usługę dodatkową, wymagane są odpowiednia wiedza i odpowiednie kompetencje w odniesieniu do takich usług dodatkowych.	T	Art. 56 ust. 7, art. 57 i art. 58	Art. 56 ust. 7. Kredytodawca jest obowiązany zapewnić, że jego powiązany pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent i personel tego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego co najmniej raz na 3 lata odbywa szkolenie z zakresu zagadnień dotyczących opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt hipoteczny, a także świadczenia usług pośrednictwa w zakresie kredytu hipotecznego lub świadczenia usług doradczych. Art. 57. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani zapewnić, że każda osoba wchodząca w skład jego personelu odbyła szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d. Wymogu tego nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra. Art. 58. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani zapewnić, że osoby wchodzące w skład ich personelu co najmniej	

				raz na 3 lata odbywają szkolenie z zakresu zagadnień dotyczących opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt hipoteczny, świadczenia usług pośrednictwa w zakresie kredytu hipotecznego lub świadczenia usług doradczych, a także świadczenia usług dodatkowych, jeżeli są one oferowane.	
Art. 9 ust. 2	2. Z wyjątkiem okoliczności, o których mowa w ust. 3, państwa członkowskie pochodzenia ustanawiają minimalne wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji odnoszące się do personelu kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli zgodnie z zasadami zawartymi w załączniku III.	T	Art. 57 oraz art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d	Art. 57. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani zapewnić, że każda osoba wchodząca w skład jego personelu odbyła szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d. Wymogu tego nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra. Art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d: d) zdała egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego, nie później niż 2 lata przed dniem złożenia wniosku, obejmujący wiedzę w zakresie: - kredytów hipotecznych oraz usług dodatkowych oferowanych zwykle wraz z tymi kredytami, - przepisów związanych z umowami o kredyt zawieranymi z konsumentami, w szczególności przepisów związanych z ochroną konsumentów i przepisów ustawy, - procesu zawierania umów sprzedaży nieruchomości, - wyceny zabezpieczeń wierzytelności,	

				- organizacji i funkcjonowania ksiąg wieczystych, - funkcjonowania rynku państwa członkowskiego, w którym pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym, - standardów etyki biznesu, - procesu oceny zdolności kredytowej konsumenta lub, w odpowiednich przypadkach, umiejętność oceny zdolności kredytowej konsumenta, - zagadnień finansowych i ekonomicznych,	
Art. 9 ust. 3	3. W przypadku gdy kredytodawca lub pośrednik kredytowy świadczą usługi na terytorium co najmniej jednego innego państwa członkowskiego: (i) za pośrednictwem oddziału - przyjmujące państwo członkowskie odpowiedzialne jest za ustanowienie minimalnych wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji mających zastosowanie do personelu danego oddziału; (ii) w ramach swobody świadczenia usług - państwo członkowskie pochodzenia odpowiedzialne jest za ustanowienie minimalnych wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji mających zastosowanie do personelu zgodnie z załącznikiem III, jednak przyjmujące państwa członkowskie mogą ustanowić minimalne wymogi dotyczące wiedzy i kompetencji odnoszące się do wymogów, o których mowa w załączniku III ust. 1 lit. b), c), e) i f).	T	Art. 66 ust. 4	4. Pośrednik, o którym mowa w ust. 1, wykonujący działalność poprzez oddział jest obowiązany zapewnić, że jego personel odbył szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d, uwzględniającym przepisy prawa polskiego w tym zakresie.	
Art. 9 ust. 4	4. Państwa członkowskie zapewniają, by właściwe organy nadzorowały przestrzeganie wymogów określonych w ust. 1 i by właściwe organy miały	T	Art. 67 ust. 3	3. W ramach nadzoru Komisja Nadzoru Finansowego może:	

	uprawnienia do wymagania od kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli przedstawienia takich dowodów, jakie dane właściwe organy uznają za konieczne do celów umożliwienia takiego nadzoru.			1) wydawać zalecenia w zakresie zapewnienia zgodności działalności z przepisami niniejszej ustawy oraz podjęcia środków koniecznych do zapobieżenia naruszeniom praw konsumentów wynikających z niniejszej ustawy; 2) żądać udzielenia pisemnych lub ustnych informacji oraz przekazania danych umożliwiających zapewnienie zgodności prowadzonej działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego z przepisami niniejszej ustawy.	
Art. 9 ust. 5	5. Aby umożliwić skuteczny nadzór nad kredytodawcami i pośrednikami kredytowymi świadczącymi usługi na terytorium innych państw członkowskich w ramach swobody świadczenia usług, właściwe organy państw członkowskich pochodzenia i przyjmujących państw członkowskich ściśle współpracują na rzecz skutecznego nadzoru i egzekwowania minimalnych wymogów dotyczących wiedzy i kompetencji obowiązujących w przyjmującym państwie członkowskim. Do tego celu państwa członkowskie mogą sobie wzajemnie przekazywać zadania i obowiązki.	T	Art. 68	Art. 68. 1. W celu podejmowania działań określonych w art. 67 w odniesieniu do pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 66 ust. 1, lub pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 65 ust. 1, Komisja Nadzoru Finansowego współpracuje z właściwymi organami nadzorczymi odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego. 2. Komisja Nadzoru Finansowego przekazuje właściwemu organowi nadzorczemu odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego, na żądanie lub z własnej inicjatywy, informacje niezbędne do osiągnięcia celów współpracy, o której mowa w ust. 1, dotyczące przypadków stwierdzenia lub podejrzenia naruszenia prawa przez pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta, o którym mowa w art. 65 ust. 1 lub w art. 66 ust. 1, lub jego oddział oraz zakresu tych naruszeń.	

				3. Komisja Nadzoru Finansowego może udzielać informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zadań wynikających z ustawy: 1) właściwym organom nadzorczym odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego, w przypadkach określonych w ust. 2; 2) bankom centralnym innych państw członkowskich, innym instytucjom państw członkowskich wykonującym zadania z zakresu polityki monetarnej oraz innym organom publicznym innych państw członkowskich wykonującym zadania z zakresu nadzoru nad rynkiem finansowym; 3) organom i instytucjom Unii Europejskiej właściwym w zakresie spraw związanych z nadzorem nad kredytodawcami lub pośrednikami kredytu hipotecznego świadczącymi usługi związane z kredytem zabezpieczonym hipoteką. 4. Udzielenie informacji, o których mowa w ust. 2, może nastąpić, jeżeli: 1) jest zapewnione wykorzystanie udzielonych informacji wyłącznie na potrzeby wykonywanych przez te organy zadań z zakresu nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego lub kredytodawcami; 2) jest zagwarantowane, że przekazywanie udzielonych informacji poza te organy jest możliwe wyłącznie po uprzednim uzyskaniu	
--	--	--	--	---	--

				zgody Komisji Nadzoru Finansowego; 3) nie narusza to zasad ochrony informacji wynikających z przepisów odrębnych. 5. W przypadku gdy właściwy organ nadzorczy innego państwa członkowskiego odmówił współpracy z Komisją Nadzoru Finansowego w zakresie, o którym mowa w ust. 1, lub nie przekazał informacji, o które Komisja Nadzoru Finansowego wystąpiła w związku z wykonywaniem zadań wynikających z ustawy, Komisja Nadzoru Finansowego może przekazać sprawę do Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego oraz zwrócić się o pomoc tego organu zgodnie z art. 19 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylecia decyzji Komisji 2009/78/WE (Dz. Urz. UE L 331 z 15.12.2010, str. 12, z późn. zm.4)).	
Art. 10	ROZDZIAŁ 4 INFORMACJE I PRAKTYKI POPRZEDZAJĄCE ZAWARCIE UMOWY O KREDYT <i>Artykuł 10</i> Ogólne przepisy mające zastosowanie do reklamy i marketingu Bez uszczerbku dla dyrektywy 2005/29/WE, państwa członkowskie wprowadzają wymóg, aby wszelkie informacje o charakterze reklamowym i marketingowym	T	Art. 7 ust. 1	Art. 7. 1. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego jest obowiązany: 1) zapewnić, aby wszelkie informacje o charakterze reklamowym i marketingowym dotyczące kredytów hipotecznych były jednoznaczne, rzetelne, zrozumiałe i widoczne	

⁴⁾ Zmiany wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. Urz. UE L 287 z 29.10.2013, str. 5, Dz. Urz. UE L 60 z 28.02.2014, str. 34, Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014, str. 190, Dz. Urz. UE L 225 z 30.07.2014, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 337 z 23.12.2015, str. 35.

	dotyczące umów o kredyt były uczciwe i klarowne oraz by nie wprowadzały w błąd. W szczególności zakazane są sformułowania, które mogą stwarzać u konsumenta fałszywe oczekiwania, jeśli chodzi o dostępność lub koszt kredytu.			oraz nie wprowadzały konsumenta w błąd; 2) nie stosować dwuznacznych i nieprecyzyjnych sformułowań mogących stwarzać u konsumenta fałszywe oczekiwania w zakresie dostępności lub całkowitego kosztu kredytu hipotecznego; 3) zapewnić, aby czcionka oraz czas, w jakim są wyświetlane wszelkie informacje o charakterze reklamowym i marketingowym, umożliwiały odczytanie tych informacji przez konsumenta.	
Art. 11 ust. 1	<i>Artykuł 11</i> Standardowe informacje podawane w reklamie 1. Państwa członkowskie zapewniają, by wszelkie reklamy umów o kredyt podające stopę oprocentowania lub wszelkie dane liczbowe odnoszące się do kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta zawierały standardowe informacje określone w niniejszym artykule. Państwa członkowskie mogą przewidzieć, że akapit pierwszy nie będzie miał zastosowania, w przypadku gdy prawo krajowe wymaga podawania RRSO w reklamach dotyczących umów o kredyt, w których nie podaje się stopy oprocentowania ani żadnych danych liczbowych dotyczących wszelkich kosztów kredytu ponoszonych przez konsumenta w rozumieniu akapitu pierwszego.	T	Art. 7 ust. 2, 3, 9 i 10	2. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego zawierających dane dotyczące całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, w szczególności stopę oprocentowania, podaje konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny: 1) firmę (nazwę) kredytodawcy lub, w stosownych przypadkach, firmę pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta; 2) stopę oprocentowania kredytu hipotecznego, w tym wskazanie, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, zmienna, czy też stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z wyodrębnieniem wszystkich opłat uwzględnianych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego; 3) całkowitą kwotę kredytu hipotecznego; 4) rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, którą umieszcza się w materiałach reklamowych w miejscu co najmniej tak widocznym jak	

				informacje dotyczące stopy oprocentowania; 5) czas obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny; 6) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta; 7) informację, czy dana umowa o kredyt hipoteczny będzie wymagała zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z tej umowy hipoteką lub zabezpieczenia prawem związanym z nieruchomością mieszkalną; 8) wysokość i liczbę rat do spłaty; 9) informację zawierającą ostrzeżenie, że wahania kursu wymiany walut mogą mieć wpływ na kwotę do zapłaty przez konsumenta - w przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej. 3. Informacje, o których mowa w ust. 2, podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane dotyczące całkowitego kosztu kredytu hipotecznego. 9. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego innych niż reklamy, o których mowa w ust. 2, podaje konsumentowi informację o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania. 10. Informację, o której mowa w ust. 9, podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie.	
Art. 11	2. Standardowe informacje w jasny, zwięzły i widoczny	T	Art. 7	2. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w reklamach dotyczących	

ust. 2	sposób wskazują: a) nazwę kredytodawcy lub, w stosownych przypadkach, pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela; b) w stosownych przypadkach, że dana umowa o kredyt będzie zabezpieczona hipoteką lub innym porównywalnym zabezpieczeniem na nieruchomości mieszkalnej powszechnie stosowanym w państwie członkowskim albo prawem związanym z nieruchomością mieszkalną; c) stopę oprocentowania kredytu, ze wskazaniem, czy jest to stopa stała, zmienna, czy też stanowiąca połączenie obu rodzajów stopy oprocentowania, wraz ze szczegółami dotyczącymi wszelkich opłat uwzględnionych w całkowitym koszcie kredytu ponoszonym przez konsumenta; d) całkowitą kwotę kredytu; e) RRSO, którą umieszcza się w materiałach reklamowych w miejscu co najmniej tak widocznym, jak wszelkie dane dotyczące stopy oprocentowania; f) w stosownych przypadkach, okres obowiązywania umowy o kredyt; g) w stosownych przypadkach, wysokość rat; h) w stosownych przypadkach, całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta; i) w stosownych przypadkach, liczbę rat; j) w stosownych przypadkach, ostrzeżenie dotyczące faktu, że ewentualne wahania kursu wymiany walut mogą mieć wpływ na kwotę do zapłaty przez konsumenta.		ust. 2	kredytu hipotecznego zawierających dane dotyczące całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, w szczególności stopę oprocentowania, podaje konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny: 1) firmę (nazwę) kredytodawcy lub, w stosownych przypadkach, firmę pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta; 2) stopę oprocentowania kredytu hipotecznego, w tym wskazanie, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, zmienna, czy też stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z wyodrębnieniem wszystkich opłat uwzględnianych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego; 3) całkowitą kwotę kredytu hipotecznego; 4) rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, którą umieszcza się w materiałach reklamowych w miejscu co najmniej tak widocznym jak informacje dotyczące stopy oprocentowania; 5) czas obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny; 6) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta; 7) informację, czy dana umowa o kredyt hipoteczny będzie wymagała zabezpieczenia wiarytelności wynikającej z tej umowy hipoteką lub zabezpieczenia prawem związanym z nieruchomością mieszkalną; 8) wysokość i liczbę rat do spłaty; 9) informację zawierającą ostrzeżenie, że wahania	
--------	---	--	--------	--	--

				kursu wymiany walut mogą mieć wpływ na kwotę do zapłaty przez konsumenta - w przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej.	
Art. 11 ust. 3	3. Informacje wymienione w ust. 2, inne niż informacje wymienione w jego lit. a), b) lub j), określa się za pomocą reprezentatywnego przykładu i do tego przykładu odnoszą się one przez cały czas. Państwa członkowskie przyjmują kryteria dla określenia takiego reprezentatywnego przykładu.	T	Art. 8	Art. 8. 1. Informacje, o których mowa w art. 7 ust. 2 pkt 2–7 oraz ust. 4 i 9, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent podaje na podstawie reprezentatywnego przykładu na trwałym nośniku lub na swojej stronie internetowej. Informacje, o których mowa w art. 7 ust. 2 pkt 2–7 oraz ust. 4 i 9, podawane w reklamie mogą odnosić się wyłącznie do reprezentatywnego przykładu. 2. Przy określaniu reprezentatywnego przykładu należy określić warunki umowy o kredyt hipoteczny, na których kredytodawca spodziewa się zawrzeć co najmniej dwie trzecie umów o kredyt hipoteczny przy uwzględnieniu w tych umowach średniego okresu kredytowania, całkowitej kwoty kredytu hipotecznego i częstotliwości występowania na rynku umów o kredyt hipoteczny.	
Art. 11 ust. 4	4. Jeśli do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na reklamowanych warunkach niezbędne jest zawarcie umowy dotyczącej usługi dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia, a kosztu takiej usługi nie można z góry określić, informację o obowiązku zawarcia takiej umowy również podaje się w sposób jasny, zwięzły i widoczny wraz z RRSO.	T	Art. 7 ust 6	6. Jeżeli do uzyskania kredytu hipotecznego lub uzyskania go na warunkach określonych w reklamie niezbędne jest zawarcie umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia, a nie jest możliwe określenie z góry kosztu takiej umowy, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent podaje konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informację o	

				tym obowiązku wraz z rzeczywistą roczną stopą oprocentowania.	
Art. 11 ust. 5	5. Informacje, o których mowa w ust. 2 i 4, muszą być - stosownie do przypadku - wyraźnie czytelne lub wyraźnie słyszalne, w zależności od nośnika wykorzystanego do reklamy.		Art. 7 ust. 3 i 6	3. Informacje, o których mowa w ust. 2, podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane dotyczące całkowitego kosztu kredytu hipotecznego. 6. Jeżeli do uzyskania kredytu hipotecznego lub uzyskania go na warunkach określonych w reklamie niezbędne jest zawarcie umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia, a nie jest możliwe określenie z góry kosztu takiej umowy, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent podaje konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informację o tym obowiązku wraz z rzeczywistą roczną stopą oprocentowania.	
Art. 11 ust. 6	6. Państwa członkowskie mogą wymagać włączenia zwięzłego i proporcjonalnego ostrzeżenia dotyczącego szczególnych ryzyk związanych z umowami o kredyt. Niezwłocznie powiadamiają one o tych wymogach Komisję.	N	Art. 7 ust. 4 i 5	4. W przypadku kredytu hipotecznego w walucie obcej kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w reklamach dotyczących tego kredytu podaje w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informację, że wahania kursu wymiany walut mogą mieć wpływ na całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta. 5. W przypadku reklamy kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany do zamieszczenia w niej w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informacji o ryzyku zmiany stopy	

				procentowej.	
Art. 11 ust. 7	7. Niniejszy artykuł pozostaje bez uszczerbku dla dyrektywy 2005/29/WE.	N			
Art. 12 ust. 1	<i>Artykuł 12</i> Praktyka sprzedaży łączonej i związanej 1. Państwa członkowskie dopuszczają praktyki sprzedaży łączonej, lecz zakazują sprzedaży związanej.	T	Art. 9 ust. 1 i 4-6	Art. 9. 1. Kredytodawca nie może dokonywać sprzedaży związanej w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, chyba że sprzedaż związana dotyczy prowadzonego bezpłatnie rachunku płatniczego lub rachunku oszczędnościowo - rozliczeniowego, którego jedynym celem jest: 1) gromadzenie środków finansowych przeznaczonych na spłatę kredytu hipotecznego lub 2) obsługa kredytu hipotecznego, lub 3) zapewnienie kredytodawcy dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego w przypadku zaległości w spłacie tego kredytu hipotecznego. 4. Kredytodawca może dokonywać sprzedaży łączonej w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny. 5. W przypadku oferowania sprzedaży łączonej kredytodawca jest obowiązany przekazać konsumentowi na trwałym nośniku informację, iż kredyt hipoteczny dostępny jest dla konsumenta również bez dodatkowych produktów lub usług finansowych. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, kredytodawca jednocześnie przekazuje konsumentowi formularz informacyjny, o którym mowa w art. 11 ust.	

				2, dotyczący oferty kredytu hipotecznego bez sprzedaży łączonej.	
Art. 12 ust. 2	2. Niezależnie od ust. 1 państwa członkowskie mogą przewidzieć, że kredytodawcy mogą zwrócić się do konsumenta lub członka jego rodziny lub bliskiego krewnego o: a) otwarcie lub zachowanie rachunku płatniczego lub oszczędnościowego, w przypadku gdy jedynym celem takiego jest gromadzenie środków finansowych przeznaczonych na spłatę kredytu, obsługę kredytu, łączenie zasobów w celu uzyskania kredytu lub zapewnienie kredytodawcy dodatkowego zabezpieczenia w przypadku zaległości w spłacie; b) nabycie lub zachowanie produktu inwestycyjnego lub prywatnego produktu emerytalnego, w przypadku gdy taki produkt, który przede wszystkim oferuje inwestorowi dochód na emeryturze, ma również za zadanie zapewnić kredytodawcy dodatkowe zabezpieczenie w przypadku zaległości w spłacie lub zgromadzić kapitał przeznaczony na spłatę kredytu, obsługę kredytu lub łączenie zasobów w celu uzyskania kredytu; c) zawarcie odrębnej umowy o kredyt w połączeniu z umową o kredyt ze współwłasnością (ang. shared-equity).	N	Art. 9 ust. 1	Art. 9. 1. Kredytodawca nie może dokonywać sprzedaży związanej w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, chyba że sprzedaż związana dotyczy prowadzonego bezpłatnie rachunku płatniczego lub rachunku oszczędnościowo - rozliczeniowego, którego jedynym celem jest: 1) gromadzenie środków finansowych przeznaczonych na spłatę kredytu hipotecznego lub 2) obsługa kredytu hipotecznego, lub 3) zapewnienie kredytodawcy dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego w przypadku zaległości w spłacie tego kredytu hipotecznego.	
Art. 12 ust. 3	3. Niezależnie od ust. 1 państwa członkowskie mogą zezwolić na sprzedaż związaną, gdy kredytodawca może wykazać swoim właściwym organom, że produkty związane lub oferowane kategorii produktów - na wzajemnie podobnych warunkach - które nie są oferowane oddzielnie, przynoszą konsumentom wyraźne korzyści, z należyтым uwzględnieniem dostępności i cen odnośnych produktów oferowanych na rynku. Niniejszy ustęp ma zastosowanie wyłącznie do produktów wprowadzanych na rynek pierwszy raz po dniu 20 marca 2014 r.	N			
Art. 12 ust. 4	4. Państwa członkowskie mogą zezwolić kredytodawcom, by wymagali od konsumentów posiadania stosownej polisy ubezpieczeniowej	T	Art. 9 ust. 2 -4	2. Kredytodawca może wymagać od konsumenta zawarcia lub posiadania umowy	

	dotyczącej umowy o kredyt. W takich przypadkach państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca akceptował polisy ubezpieczeniowe wystawione przez ubezpieczyciela innego niż jego preferowany ubezpieczyciel, w przypadku gdy taka polisa charakteryzuje się poziomem gwarancji równoważnym z poziomem zaproponowanym przez kredytodawcę.			ubezpieczenia dotyczącej umowy o kredyt hipoteczny lub przelewu wierzytelności z tej umowy ubezpieczenia na kredytodawcę, informując jednocześnie konsumenta o możliwości wyboru oferty dowolnego ubezpieczyciela, spełniającej minimalny zakres ubezpieczenia akceptowany przez kredytodawcę. 3. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca informuje konsumenta o wymogach, jakie musi spełnić umowa ubezpieczenia, o której mowa w ust. 2. 4. Kredytodawca może dokonywać sprzedaży łączonej w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny.	
Art. 13 ust. 1	<i>Artykuł 13</i> Informacje ogólne 1. Państwa członkowskie zapewniają, by klarowne i zrozumiałe informacje ogólne o umowach o kredyt były udostępniane przez kredytodawców lub, w stosownych przypadkach, przez powiązanych pośredników kredytowych lub ich wyznaczonych przedstawicieli w każdym momencie w postaci papierowej lub na innym trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej. Dodatkowo, państwa członkowskie mogą przewidzieć, by informacje ogólne były udostępniane przez niepowiązanych pośredników kredytowych. Takie informacje ogólne obejmują co najmniej następujące elementy: a) nazwę i adres podmiotu publikującego informację; b) cele, na które kredyt może zostać wykorzystany; c) formy zabezpieczenia, w tym, w odpowiednim przypadku, możliwość zakładająca, że zabezpieczenie znajduje się w innym państwie członkowskim;	T	Art. 10 ust. 1	Art. 10. 1. Kredytodawcy, pośrednicy kredytu hipotecznego lub agenci są obowiązani udostępniać konsumentom w każdym czasie, na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej, precyzyjne i zrozumiałe informacje ogólne dotyczące umowy o kredyt hipoteczny, obejmujące co najmniej: 1) firmę (nazwę) oraz siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres podmiotu publikującego informację; 2) cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany; 3) formy zabezpieczenia, w tym wskazanie możliwości zlokalizowania zabezpieczenia w innym państwie członkowskim, o ile taka możliwość jest przewidziana;	

d) możliwy okres obowiązywania umowy o kredyt; e) rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu, ze wskazaniem, czy jest to stopa stała, zmienna, czy też stanowiąca połączenie obu rodzajów stopy oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką stopy stałej i zmiennej, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta; f) w przypadku gdy kredyty są dostępne w walucie obcej, wskazanie danej waluty, wraz z informacją o konsekwencjach denominowania kredytu w walucie obcej dla konsumenta; g) reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu, cało-witego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz RRSO; h) wskazanie możliwych dalszych kosztów, nieuwjętych w całkowitym koszcie kredytu ponoszonym przez konsumenta, które trzeba zapłacić w związku z umową o kredyt; i) wachlarz poszczególnych dostępnych wariantów spłaty kredytu kredytodawcy (łącznie z liczbą, częstotliwością i wysokością regularnie spłacanych rat); j) w stosownych przypadkach, jasne i zwięzłe oświadczenie, że przestrzeganie postanowień umowy o kredyt nie gwarantuje spłaty całkowitej kwoty kredytu na mocy umowy o kredyt; k) opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą; l) wskazanie, czy konieczna jest wycena nieruchomości, a jeśli tak, kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny, i wskazanie, czy wiąże się to z ewentualnymi kosztami dla konsumenta; m) wskazanie usług dodatkowych, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt lub uzyskać go na reklamowanych warunkach oraz, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być kupowane u usługodawcy innego niż kredytodawca; oraz n) ogólne ostrzeżenie dotyczące możliwych			4) okres, na jaki umowa o kredyt hipoteczny może być zawarta; 5) w przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których stosuje się jako odniesienie wskaźnik referencyjny – nazwy wskaźników referencyjnych i ich administratorów, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 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 zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014, oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta; 6) rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, zmienna, czy też stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką stałej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i stopy zmiennej, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta; 7) w przypadku umów o kredyt hipoteczny w walucie obcej, wskazanie danej waluty wraz z informacją o konsekwencjach denominowania lub indeksowania tego kredytu dla konsumenta	
---	--	--	--	--

	konsekwencji niewypełnienia zobowiązań związanych z umową o kredyt.			oraz ryzyku walutowym związanym z tym kredytem; 8) reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania; 9) wskazanie możliwych innych kosztów nieuwzględnionych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które konsument może ponosić w związku z umową o kredyt hipoteczny, i prognozowaną maksymalną wysokość tych kosztów; 10) poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez kredytodawcę, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat; 11) opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego; 12) wskazanie, czy jest konieczna wycena nieruchomości i czy wiąże się to z kosztami dla konsumenta, a jeśli tak, to w jakiej wysokości, oraz wskazanie, kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości; 13) wskazanie usług dodatkowych, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt hipoteczny lub uzyskać go na reklamowanych warunkach, oraz, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być nabywane u usługodawcy innego niż	
--	---	--	--	---	--

				kredytodawca; 14) ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewypełnienia zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny; 15) w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny dotyczy kredytu hipotecznego objętego wsparciem udzielanym ze środków publicznych, wskazanie warunków, kryteriów i ograniczeń oraz wymaganych dokumentów związanych z otrzymaniem takiego wsparcia.	
Art. 13 ust. 2	2. Państwa członkowskie mogą nałożyć na kredytodawców obowiązek umieszczenia innych rodzajów ostrzeżeń, które mają znaczenie w danym państwie członkowskim. Niezwłocznie powiadamiają one o tych wymogach Komisję.	N			
Art. 14 ust. 1	<i>Artykuł 14</i> Informacje przedumowne 1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca i w stosownych przypadkach pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel udzielali konsumentowi zindywidualizowanych informacji, niezbędnych do porównania kredytów dostępnych na rynku, oceny ich konsekwencji i podjęcia świadomej decyzji, czy zawrzeć umowę o kredyt: a) bez nieuzasadnionej zwłoki po przekazaniu przez konsumenta wymaganych informacji o jego potrzebach, sytuacji finansowej i preferencjach zgodnie z art. 20; oraz b) odpowiednio wcześniej, zanim konsument zwiąże się jakąkolwiek umową o kredyt lub ofertą.	T	Art. 11 ust. 1	Art. 11. 1. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany przekazać konsumentowi na trwałym nośniku zindywidualizowane informacje niezbędne do porównania kredytów hipotecznych dostępnych na rynku, oceny ich konsekwencji i podjęcia przez konsumenta świadomej decyzji dotyczącej zawarcia danej umowy o kredyt hipoteczny.	
Art. 14 ust. 2	2. Zindywidualizowane informacje, o których mowa w ust. 1 przekazuje się, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku, przy użyciu arkusza ESIS określonego w załączniku II.	T	Art. 11 ust. 2	2. Informacje, o którym mowa w ust. 1, kredytodawca, pośrednik kredytu hipoteczny lub agent przekazuje na formularzu informacyjnym dotyczącym	

				kredytu hipotecznego, którego wzór określa załącznik nr 1 do ustawy. Formularz sporządza się zgodnie ze wskazówkami dotyczącymi wypełniania formularza informacyjnego kredytu hipotecznego stanowiącymi załącznik nr 2 do ustawy.	
Art. 14 ust. 3	3. Państwa członkowskie zapewniają, by wiążąca dla kredytodawcy oferta była przedstawiana konsumentowi w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku i by dołączany był do niej arkusz ESIS, w przypadku gdy: a) arkusz ESIS nie został uprzednio przekazany konsumentowi; lub b) cechy charakterystyczne oferty różnią się od informacji zawartych w uprzednio przekazanym arkuszu ESIS.	T	Art. 11 ust. 3 oraz art. 14 ust. 5	Art. 11 ust. 3. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent przekazuje formularz informacyjny, o którym mowa w ust. 2, konsumentowi niezwłocznie po otrzymaniu od konsumenta wymaganych informacji o jego potrzebach, sytuacji finansowej i osobistej, preferencjach oraz celach, nie później jednak niż przed złożeniem przez konsumenta wniosku, o którym mowa w art. 14 ust. 1. Art. 14 ust. 5. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany wraz z decyzją kredytową przekazać formularz informacyjny, o którym mowa w art. 11 ust. 2, w przypadku gdy konsument nie złożył wniosku, o którym mowa w ust. 1, w terminie, o którym mowa w art. 11 ust. 4.	
Art. 14 ust. 4	4. Państwa członkowskie mogą przewidzieć obowiązkowe przekazywanie arkusza ESIS przed przekazaniem oferty wiążącej dla kredytodawcy. W przypadku gdy dane państwo członkowskie tak postanowi, nakłada ono wymóg, zgodnie z którym ponowne przekazanie arkusza ESIS będzie wymagane tylko wtedy, gdy spełniony zostanie ust. 3 lit. b).	N	Art. 11 ust. 3	3. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent przekazuje formularz informacyjny, o którym mowa w ust. 2, konsumentowi niezwłocznie po otrzymaniu od konsumenta wymaganych informacji o jego potrzebach, sytuacji finansowej i osobistej, preferencjach oraz celach, nie później jednak niż przed złożeniem przez konsumenta wniosku, o którym mowa w art. 14 ust. 1.	

Art. 14 ust. 5	5. Państwa członkowskie, które do dnia 20 marca 2014 r. wdrożyły arkusz informacyjny spełniający równoważne wymogi informacyjne jak te określone w załączniku II, mogą nadal stosować go do celów niniejszego artykułu do dnia 21 marca 2019 r.	N			
Art. 14 ust. 6	6. Państwa członkowskie określają co najmniej siedmiodniowy termin, w trakcie którego konsument będzie miał dość czasu na porównanie ofert, oszacowanie ich skutków oraz podjęcie świadomej decyzji. Państwa członkowskie określają, że termin, o którym mowa w akapicie pierwszym, służy jako czas na zastanowienie przed zawarciem umowy o kredyt lub jako okres do wykonania prawa do odstąpienia od umowy po zawarciu umowy o kredyt bądź też jako połączenie obu tych elementów. W przypadku gdy dane państwo członkowskie określa czas na zastanowienie przed zawarciem umowy o kredyt: a) oferta jest wiążąca dla kredytodawcy przez cały okres przeznaczony na zastanowienie; oraz b) konsument może przyjąć ofertę w dowolnym momencie w okresie przeznaczonym na zastanowienie. Państwa członkowskie mogą przewidzieć, że konsumenci nie mogą przyjąć oferty przez okres nieprzekraczający pierwszych 10 dni okresu przeznaczonego na zastanowienie. W przypadku gdy stopa oprocentowania lub inne koszty mające zastosowanie do oferty są określone na podstawie sprzedaży związanych z tą transakcją obligacji lub innych długoterminowych instrumentów finansujących, państwa członkowskie mogą przewidzieć, że stopa oprocentowania lub inne koszty mogą odbiegać od informacji podanych w ofercie, zgodnie z wartością związanej z tą transakcją obligacji lub innego długoterminowego instrumentu finansującego. W przypadku gdy konsument ma prawo do odstąpienia od umowy zgodnie z akapitem drugim niniejszego ustępu, art. 6 dyrektywy 2002/65/WE nie ma zastosowania.	T	Art. 14	Art. 14. 1. W celu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny konsument występuje z wnioskiem do kredytodawcy. 2. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany przekazać konsumentowi decyzję w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego (decyzja kredytowa) na trwałym nośniku, w dwudziestym pierwszym dniu od dnia otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 1, w celu umożliwienia porównania warunków umów o kredyt hipoteczny oferowanych przez innych kredytodawców, chyba że konsument wyrazi zgodę na wcześniejsze przekazanie decyzji kredytowej. 3. Kredytodawca jest obowiązany poinformować konsumenta o możliwości przekazania decyzji kredytowej przed terminem, o którym mowa w ust. 2. 4. Decyzja kredytowa stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 §1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny. 5. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany wraz z decyzją kredytową przekazać formularz informacyjny, o którym mowa w art. 11 ust. 2, w przypadku gdy konsument nie złożył wniosku, o którym mowa w ust.	

				1, w terminie, o którym mowa w art. 11 ust. 4. 6. Decyzja kredytowa wraz z formularzem informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, jest wiążąca dla kredytodawcy przez okres co najmniej 14 dni od dnia przekazania decyzji kredytowej. W przypadku przekazania decyzji kredytowej przed dwudziestym pierwszym dniem od dnia złożenia przez konsumenta wniosku, o którym mowa w ust. 1, okres związania kredytodawcy tą decyzją wraz z formularzem informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, ulega wydłużeniu o czas, o jaki 21-dniowy termin został skrócony. 7. W terminie, o którym mowa w ust. 6, kredytodawca nie może wymagać, aby konsument podjął ostateczną decyzję co do warunków zawarcia umowy o kredyt hipoteczny określonych w przedstawionej decyzji kredytowej. 8. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany proponować konsumentowi przekazanie łącznie z decyzją kredytową projektu umowy o kredyt hipoteczny sporządzonego zgodnie z warunkami określonymi w decyzji kredytowej.	
Art. 14 ust. 7	7. Uznaje się, że kredytodawca oraz, w stosownych przypadkach, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel, którzy dostarczyli konsumentowi arkusz ESIS, spełnili wymogi dotyczące dostarczania informacji konsumentowi przed zawarciem umowy na odległość określone w art. 3 ust. 1 dyrektywy 2002/65/WE oraz wymogi art. 5 ust. 1 tej dyrektywy wyłącznie wtedy, gdy co najmniej przekazali arkusz ESIS przed zawarciem umowy.	T	Art. 13	Art. 13. W przypadku umowy o kredyt hipoteczny zawieranej na odległość, kredytodawca pośrednik kredytu hipotecznego lub agent przekazuje konsumentowi informacje, o których mowa w art. 11 ust. 1, przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny na formularzu informacyjnym, o którym mowa w art.	

				11 ust. 2.	
Art. 14 ust. 8	8. Państwa członkowskie nie zmieniają wzoru arkusza ESIS w sposób inny niż przewidziano w załączniku II. Wszelkie dodatkowe informacje, których kredytodawca lub, w stosownych przypadkach, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel mogą udzielić konsumentowi lub mają obowiązek udzielić konsumentowi na mocy prawa krajowego, podane są w osobnym dokumencie, który może być załączony do arkusza ESIS.	T	Załącznik nr 1 oraz art. 12	Załącznik nr 1 do projektu ustawy o kredycie hipotecznym Art. 12. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent może przekazać konsumentowi przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, na trwałym nośniku, dodatkowo inne dane niż określone w art. 11 ust. 1, łącznie z formularzem informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2	
Art. 14 ust. 9	9. Komisja jest uprawniona do przyjmowania aktów delegowanych zgodnie z art. 40 w celu zmiany standardowego brzmienia w części A załącznika II lub w instrukcjach w jego części B, aby zaspokoić potrzeby w zakresie informacji lub ostrzeżeń dotyczących nowych produktów, które nie były oferowane przed dniem 20 marca 2014 r. Takie akty delegowane nie mogą jednak zmieniać struktury ani formatu arkusza ESIS.	N			
Art. 14 ust. 10	10. W przypadku głosowych komunikatów telefonicznych, o których mowa w art. 3 ust. 3 dyrektywy 2002/65/WE, opis głównych cech usługi finansowej świadczonej zgodnie z art. 3 ust. 3 lit. b) tiret drugiej tej dyrektywy obejmuje co najmniej pozycję, o których mowa w części A, sekcji 3-6 załącznika II do niniejszej dyrektywy.	N			
Art. 14 ust. 11	11. Państwa członkowskie zapewniają, by przynajmniej w sytuacji, gdy nie istnieje prawo do odstąpienia od umowy, kredytodawca lub, w stosownych przypadkach, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel przekazali konsumentowi kopię projektu umowy o kredyt w chwili przekazania oferty, która jest wiążąca dla kredytodawcy. W przypadku gdy prawo do odstąpienia od umowy istnieje, państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca lub, w stosownych przypadkach, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel proponowali konsumentowi dostarczenie kopii projektu umowy o kredyt w chwili przekazania	T	Art. 42-46	Rozdział 6 Odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny przez konsumenta Art. 42. 1. Konsument ma prawo, bez podania przyczyny, do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny w terminie 14 dni od dnia zawarcia tej umowy.	

	oferty, która jest wiążąca dla kredytodawcy.			2. Jeżeli umowa o kredyt hipoteczny nie zawiera elementów określonych w art. 29 ust. 1 i 3, konsument może odstąpić od umowy o kredyt hipoteczny w terminie 14 dni od dnia dostarczenia wszystkich elementów wymienionych w art. 29 ust. 1 i 3. 3. Termin do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny jest zachowany, jeżeli konsument przed jego upływem złoży pod wskazany przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta adres oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy. 4. Dla zachowania terminu, o którym mowa w ust. 3, jest wystarczające nadanie przed jego upływem przesyłki poleconej zawierającej oświadczenie, o którym mowa w ust. 3, u operatora pocztowego w rozumieniu art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2016 r. poz. 1113, 1250, 1823 i 1948). Art. 43. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany przy zawarciu umowy o kredyt hipoteczny przekazać konsumentowi na trwałym nośniku wzór oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy, z oznaczeniem swojej firmy (nazwy) oraz siedziby (miejsca zamieszkania) i adresu. Art. 44. 1. Konsument nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem od umowy o kredyt hipoteczny, z wyjątkiem odsetek za okres od dnia wypłaty kredytu hipotecznego do dnia spłaty kredytu	
--	--	--	--	--	--

			hipotecznego. 2. Konsument zwraca niezwłocznie kredytodawcy kwotę udostępnionego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, o których mowa w ust. 1, nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy o kredyt hipoteczny. 3. Dniem spłaty kredytu hipotecznego jest dzień przekazania środków pieniężnych kredytodawcy przez konsumenta. 4. W przypadku odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny kredytodawcy nie przysługują żadne inne opłaty, z wyjątkiem bezzwrotnych kosztów poniesionych przez niego na rzecz organów administracji publicznej. Art. 45. Jeżeli z umową o kredyt hipoteczny jest związana usługa dodatkowa świadczona przez kredytodawcę lub osobę trzecią na podstawie umowy między tą osobą a kredytodawcą, odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny jest skuteczne także wobec umowy o usługę dodatkową. Art. 46. W przypadku odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny zawartej na odległość lub poza lokalem przedsiębiorstwa stosuje się przepisy niniejszego rozdziału.	
--	--	--	--	--

Art. 15 ust. 1	<i>Artykuł 15</i> Wymogi informacyjne dotyczące pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli 1. Państwa członkowskie zapewniają, by odpowiednio wcześniej przed podjęciem jakiejkolwiek czynności z zakresu działalności pośrednictwa kredytowego określonej w art. 4 pkt 5 pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel dostarczyli konsumentowi co najmniej następujące informacje, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku: a) nazwę i adres pośrednika kredytowego; b) rejestr, do którego jest on wpisany, numer wpisu w rejestrze, w stosownych przypadkach, oraz środki umożliwiające sprawdzenie takiego wpisu; c) wskazanie, czy pośrednik kredytowy jest pośrednikiem powiązanim, czy współpracuje wyłącznie z jednym kredytodawcą lub większą ich liczbą. W przypadku gdy pośrednik kredytowy jest pośrednikiem powiązanim lub współpracuje wyłącznie z jednym kredytodawcą lub większą ich liczbą, podaje on nazwy kredytodawców, na rzecz których działa. Pośrednik kredytowy może ujawnić, że jest niezależny, gdy spełnia warunki określone zgodnie z art. 22 ust. 4; d) wskazanie, czy pośrednik kredytowy oferuje usługi doradcze; e) w stosownych przypadkach, opłatę ponoszoną przez konsumenta na rzecz pośrednika kredytowego za jego usługi lub gdy nie jest to możliwe - metodę obliczania takiej opłaty; f) procedury umożliwiające konsumentom lub innym zainteresowanym stronom składanie w trybie wewnętrznym skarg na pośredników kredytowych i, w stosownych przypadkach, sposoby korzystania z pozasądowych procedur wnoszenia skarg i odwołań; g) w stosownych przypadkach, istnienie prowizji i - o ile jest ona znana - kwotę prowizji lub innych zachęt, wypłacanych przez kredytodawcę lub strony trzecie pośrednikowi kredytowemu za jego usługi związane z umową o kredyt. W przypadku gdy ta kwota nie jest	T	Art. 17 ust. 1 i 2	Art. 17. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego lub agent, przed rozpoczęciem świadczenia usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, jest obowiązany przekazać konsumentowi na trwałym nośniku: 1) firmę oraz siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres pośrednika kredytu hipotecznego; 2) numer wpisu pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych wraz z adresem strony internetowej, na której jest dostępny ten rejestr; 3) informację, czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązanim pośrednikiem kredytu hipotecznego, a jeśli tak - firmy (nazwy) kredytodawców, w imieniu i na rzecz których działa; 4) informację, czy pośrednik kredytu hipotecznego oferuje usługi doradcze; 5) informację o procedurach składania skarg na pośredników kredytu hipotecznego w trybie wewnętrznym i sposób korzystania z pozasądowych procedur wnoszenia skarg i odwołań; 6) informację o: a) zakazie przekazywania przez kredytodawcę pośrednikowi kredytu hipotecznego lub jego agentowi wynagrodzenia, o którym mowa w art. 16 ust. 6, b) otrzymywaniu albo nieotrzymywaniu przez	
-------------------	--	---	-----------------------	--	--

	znana w chwili podawania informacji, pośrednik kredytowy informuje konsumenta o tym, że faktyczna kwota zostanie podana na późniejszym etapie w arkuszu ESIS.			pośrednika kredytu hipotecznego lub jego agenta od innych podmiotów niż kredytodawca wynagrodzenia z tytułu wykonywania czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego, w tym wynagrodzenia związanego z zawarciem z konsumentem umowy o kredyt hipoteczny, a w przypadku otrzymywania tego wynagrodzenia – o jego wysokości; 7) informację o opłatach ponoszonych bezpośrednio przez konsumenta na rzecz pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta za świadczone usługi, a w przypadku niemożności ustalenia tej opłaty - sposób jej obliczania. 2. W przypadku gdy wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 lit. b, nie jest znana w chwili przekazywania informacji, o której mowa w ust. 1 pkt 6 lit. b, konsument otrzymuje na trwałym nośniku informację, że faktyczna kwota wynagrodzenia zostanie podana w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2.	
Art. 15 ust. 2	2. Na wniosek konsumenta pośrednicy kredytowi, którzy nie są powiązani, ale otrzymują prowizję od co najmniej jednego kredytodawcy, udzielają informacji o różnicach w wysokości prowizji płaconej przez poszczególnych kredytodawców udzielających kredytów oferowanych konsumentowi. Konsument jest informowany o tym, że ma prawo zwrócić się o takie informacje.	T	Art. 84 ust. 1 i 4	Art. 84. 1. Podmioty prowadzące na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego mogą otrzymywać od kredytodawców wynagrodzenie w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej z tytułu wykonywania czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2017 r. 4. Na wniosek konsumenta, pośrednik kredytu	

				hipotecznego, który nie jest powiązany pośrednikiem kredytu hipotecznego, ale otrzymuje wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, od co najmniej dwóch kredytodawców udzielających kredytów hipotecznych oferowanych konsumentowi, informuje konsumenta o różnicach w wysokości tych wynagrodzeń przekazywanych mu przez tych kredytodawców. Konsument jest informowany o tym, że ma prawo zwrócić się do pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta o takie informacje.	
Art. 15 ust. 3	3. W przypadku gdy pośrednik kredytowy pobiera opłatę od konsumenta, a dodatkowo otrzymuje prowizję od kredytodawcy lub strony trzeciej, pośrednik kredytowy wyjaśnia konsumentowi, czy prowizja ta pomniejszy wspomnianą opłatę, w całości lub w części.	T	Art. 84 ust. 1 i 5	Art. 84. 1. Podmioty prowadzące na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego mogą otrzymywać od kredytodawców wynagrodzenie w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej z tytułu wykonywania czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2017 r. 5. W przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego pobiera opłatę od konsumenta, a dodatkowo otrzymuje wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, lub wynagrodzenie od innego podmiotu z tytułu wykonywania czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego, pośrednik kredytu hipotecznego informuje konsumenta, czy wynagrodzenie pomniejszy daną opłatę w całości lub w części.	
Art. 15 ust. 4	4. Państwa członkowskie zapewniają, aby kredytodawca był informowany przez pośrednika kredytowego o ewentualnych opłatach należnych od konsumenta na	T	Art. 19 ust. 2	2. Pośrednik kredytu hipotecznego przekazuje kredytodawcy informacje o opłatach pobieranych od	

	rzecz pośrednika kredytowego za jego usługi do celów obliczania RRSO.			konsumenta uwzględnianych przy ustalaniu rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania.	
Art. 15 ust. 5	5. Państwa członkowskie wprowadzają wymóg, by pośrednicy kredytowi zapewniali, by - oprócz informacji wymaganych niniejszym artykułem - wyznaczony przedstawiciel, podczas kontaktów z konsumentem lub przed nimi, informował konsumenta o tym, w jakiej występuje funkcji i którego pośrednika kredytowego reprezentuje.	T	Art. 17 ust. 3	3. Przed rozpoczęciem świadczenia usług pośrednik kredytu hipotecznego zapewnia, aby agent poinformował konsumenta, w jakiej występuje funkcji i którego pośrednika kredytu hipotecznego reprezentuje.	
Art. 16 ust. 1	<i>Artykuł 16</i> Wystarczające wyjaśnienia 1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawcy i, w stosownych przypadkach, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele udzielali konsumentom wystarczających wyjaśnień dotyczących proponowanych umów o kredyt i wszelkich usług dodatkowych, aby umożliwić konsumentowi ocenę, czy proponowane umowy o kredyt i usługi dodatkowe są dostosowane do jego potrzeb i sytuacji finansowej. Wyjaśnienia obejmują, w stosownych przypadkach, w szczególności: a) informacje przedumowne udzielane zgodnie z: (i) art. 14 w przypadku kredytodawców; (ii) art. 14 i 15 w przypadku pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli; b) zasadnicze cechy charakterystyczne proponowanych produktów; c) szczególne skutki, jakie proponowane produkty mogą mieć dla konsumenta, w tym konsekwencje zalegania przez konsumenta ze spłatą; oraz d) w przypadku gdy usługi dodatkowe są łączone z umową o kredyt, wskazanie, czy każdy element takiego pakietu może zostać rozwiązany oddzielnie, i skutków, jakie wiąże się z tym dla konsumenta.	T	Art. 18	Art. 18. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w sposób jednoznaczny, zrozumiały i precyzyjny udziela konsumentowi wyjaśnień dotyczących co najmniej: 1) treści informacji, o których mowa w art. 11 ust. 1 - w przypadku kredytodawców; 2) treści informacji, o których mowa w art. 11 ust. 1 i art. 17 - w przypadku pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów; 3) głównych cech proponowanego kredytu hipotecznego oraz usług dodatkowych; 4) skutków, jakie proponowany kredyt hipoteczny może mieć dla konsumenta, w tym konsekwencji zalegania przez konsumenta ze spłatą; 5) możliwości, warunków i skutków rezygnacji z usług dodatkowych - w przypadku gdy usługi te są łączone z umową o kredyt hipoteczny; 6) skutków dotyczących spłaty części lub całości kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny.	

Art. 16 ust. 2	2. Państwa członkowskie mogą dostosować tryb i zakres udzielania wyjaśnień, o których mowa w ust. 1, a także określić podmiot, który ma ich udzielać, do konkretnych okoliczności, w jakich umowa o kredyt jest oferowana, do osoby, której jest ona oferowana, a także do charakteru oferowanego kredytu.	N			
Art. 17 ust. 1	<i>ROZDZIAŁ 5</i> RZECZYWISTA ROCZNA STOPA OPROCENTOWANIA <i>Artykuł 17</i> Obliczanie RRSO 1. RRSO oblicza się zgodnie ze wzorem matematycznym podanym w załączniku I.	T	Art. 20 ust. 3	3. Sposób obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania określa załącznik nr 3 do ustawy.	
Art. 17 ust. 2	2. W przypadku gdy otwarcie lub prowadzenie rachunku są niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na reklamowanych warunkach, koszt otwarcia i prowadzenia takiego rachunku, koszty korzystania ze środków płatniczych zarówno dla transakcji, jak i wypłat z tego rachunku oraz inne koszty związane z transakcjami płatniczymi uwzględnia się w całkowitym koszcie kredytu ponoszonym przez konsumenta.	T	Art. 20 ust. 1	Art. 20. 1. Kredytodawca, ustalając rzeczywistą roczną stopę oprocentowania uwzględnia: 1) całkowity koszt kredytu hipotecznego, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania zobowiązań przez konsumenta wynikających z umowy o kredyt hipoteczny; 2) koszty prowadzenia rachunku, z którego są realizowane spłaty, koszty transakcji płatniczych w zakresie poleceń przelewu z tego rachunku i wpłat na ten rachunek, oraz inne koszty związane z tymi transakcjami, chyba że otwarcie rachunku nie jest obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny podane w umowie o kredyt hipoteczny lub w innej umowie zawartej z konsumentem.	
Art. 17	3. Obliczenia RRSO dokonuje się przy założeniu, że umowa o kredyt będzie obowiązywać przez uzgodniony	T	Art. 20	6. Obliczenia rzeczywistej rocznej stopy	

ust. 3	okres oraz że kredytodawca i konsument wywiążą się ze swoich zobowiązań na warunkach i w terminach określonych w umowie o kredyt.		ust. 6	oprocentowania dokonuje się przy założeniu, że umowa o kredyt hipoteczny będzie obowiązywać przez uzgodniony okres, a kredytodawca i konsument wywiążą się ze swoich zobowiązań określonych w umowie o kredyt hipoteczny.	
Art. 17 ust. 4	4. W przypadku umów o kredyt zawierających klauzule zezwalające na zmiany stopy oprocentowania kredytu i, w odpowiednich przypadkach, zmiany opłat zawartych w RRSO, lecz niedających się określić w chwili dokonywania obliczeń, RRSO wylicza się w oparciu o założenie, że stopa oprocentowania kredytu i inne opłaty pozostaną na stałym poziomie ustalonym w momencie zawarcia umowy.	T	Art. 20 ust. 2	2. Jeżeli z postanowień umowy o kredyt hipoteczny wynika możliwość zmiany stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i opłat uwzględnianych przy ustalaniu rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, których nie można określić w chwili jej ustalenia - rzeczywistą roczną stopę oprocentowania kredytu hipotecznego ustala się w oparciu o założenie, że stopa oprocentowania kredytu hipotecznego i opłaty te pozostaną niezmienione przez okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny. W takim przypadku kredytodawca przedstawia konsumentowi w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, dodatkową, przykładową rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, która obrazuje ryzyka związane ze znacznym wzrostem stopy oprocentowania kredytu hipotecznego.	
Art. 17 ust. 5	5. W przypadku umów o kredyt, w których uzgodniono stałą stopę oprocentowania kredytu w odniesieniu do co najmniej 5-letniego początkowego okresu, z którego upływem odbywają się negocjacje dotyczące stopy oprocentowania kredytu w celu uzgodnienia nowej stałej stopy na dalszy istotny okres, obliczenie dodatkowej, przykładowej RRSO ujawnionej w arkuszu ESIS obejmuje wyłącznie początkowy okres, w którym stosuje się stopę stałą, i opiera się na założeniu, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu, pozostający do spłaty kapitał	T	Art. 20 ust. 7	7. W przypadku umów o kredyt hipoteczny ze stałą stopą oprocentowania kredytu hipotecznego w odniesieniu do co najmniej 5-letniego początkowego okresu, po którym kredytodawca i konsument dokonują ustalenia nowej stałej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na dalszy okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny, kredytodawca	

	zostanie spłacony.			przedstawia konsumentowi w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, dodatkową, przykładową rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, której obliczenie obejmuje wyłącznie początkowy okres, w którym stosuje się stałą stopę oprocentowania kredytu hipotecznego, i opiera się na założeniu, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony.	
Art. 17 ust. 6	6. W przypadku gdy dana umowa o kredyt dopuszcza zmiany stopy oprocentowania kredytu, państwa członkowskie zapewniają, by konsument był informowany - przynajmniej za pomocą arkusza ESIS - na temat ewentualnych skutków, jakie odnośne zmiany mogą mieć dla należnych kwot i dla RRSO. Dokonuje się tego poprzez przedstawienie konsumentowi dodatkowej RRSO, która obrazuje ewentualne ryzyka związane ze znaczącym wzrostem stopy oprocentowania kredytu. W przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu nie podlega górnym limitom, informacji tej towarzyszy ostrzeżenie podkreślające, że całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta, wykazany w RSO, może ulec zmianie. Przepis ten nie ma zastosowania do umów o kredyt, w przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu jest stała w co najmniej 5-letnim początkowym okresie, z którego upływem odbywają się negocjacje dotyczące stopy oprocentowania kredytu w celu uzgodnienia nowej stałej stopy na dalszy istotny okres, dla którego w arkuszu ESIS przewiduje się dodatkową, przykładową RRSO.	T	Art. 10 ust. 1 pkt 5	Art. 10. 1. Kredytodawcy, pośrednicy kredytu hipotecznego lub agenci są obowiązani udostępniać konsumentom w każdym czasie, na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej, precyzyjne i zrozumiałe informacje ogólne dotyczące umowy o kredyt hipoteczny, obejmujące co najmniej: 5) w przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których stosuje się jako odniesienie wskaźnik referencyjny – nazwy wskaźników referencyjnych i ich administratorów, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 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 zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr	

				596/2014, oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta;	
Art. 17 ust. 7	7. W stosownych przypadkach, do obliczania RRSO przyjmuje się dodatkowe założenia określone w załączniku I.	T	Art. 20 ust. 3	3. Sposób obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania określa załącznik nr 3 do ustawy.	
Art. 17 ust. 8	8. Komisja jest uprawniona do przyjmowania aktów delegowanych zgodnie z art. 40 w celu zmiany uwag lub aktualizacji założeń stosowanych do obliczania RRSO, zgodnie z załącznikiem I, w szczególności jeśli uwagi lub założenia określone w niniejszym artykule i w załączniku I są niewystarczające do jednolitego obliczania RRSO lub przestają być dostosowane do sytuacji handlowej na rynku.	N			
Art. 18 ust. 1	<i>ROZDZIAŁ 6</i> OCENA ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ <i>Artykuł 18</i> Obowiązek przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej konsumenta 1. Państwa członkowskie zapewniają, by - przed zawarciem umowy o kredyt - kredytodawca dokonywał szczegółowej oceny zdolności kredytowej konsumenta. W ocenie tej w odpowiedni sposób uwzględnia się czynniki właściwe dla weryfikowania szans konsumenta na wypełnienie zobowiązań na mocy umowy o kredyt.	T	Art. 21 ust. 1 - 3	Art. 21. 1. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca jest obowiązany dokonać oceny zdolności kredytowej konsumenta. 2. Ocena zdolności kredytowej jest dokonywana na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta, z baz danych lub ze zbiorów danych kredytodawcy. 3. Konsument przedstawia, na żądanie kredytodawcy i we wskazanym przez kredytodawcę terminie, dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny zdolności kredytowej.	
Art. 18 ust. 2	2. Państwa członkowskie zapewniają, by procedury i informacje, na których opiera się ta ocena, były ustanawiane, dokumentowane i przechowywane.	T	Art. 21 ust. 6	6. Kredytodawca jest obowiązany ustanowić procedury i określić informacje, na podstawie których jest dokonywana ocena zdolności kredytowej. Procedury i informacje, o których mowa w zdaniu pierwszym, są dokumentowane i przechowywane.	
Art. 18 6 ust. 3	3. Ocena zdolności kredytowej nie może się opierać w głównej mierze na założeniu, że wartość nieruchomości mieszkalnej przewyższa kwotę kredytu, ani na założeniu, że wartość nieruchomości mieszkalnej wzrośnie, chyba		Art. 21 ust. 7	7. Ocena zdolności kredytowej dokonywana przez kredytodawcę nie może opierać się w głównej mierze na założeniu, że wartość rynkowa	

	że umowa o kredyt zawierana jest w celu budowy lub remontu nieruchomości mieszkalnej.			nieruchomości: 1) przewyższa kwotę kredytu hipotecznego lub 2) wzrośnie, chyba że umowa o kredyt hipoteczny jest zawierana w celu budowy lub remontu nieruchomości.	
Art. 18 ust. 4	4. Państwa członkowskie zapewniają, by w przypadku zawierania umowy o kredyt z konsumentem kredytodawca nie unieważniał następnie ani nie zmieniał umowy o kredyt ze szkodą dla konsumenta na podstawie faktu, że ocena zdolności kredytowej nie została przeprowadzona prawidłowo. Niniejszy ustęp nie ma zastosowania, gdy wykazano, że konsument celowo odmówił ujawnienia informacji lub je sfalszował w rozumieniu art. 20.		Art. 22	Art. 22. 1. Kredytodawca nie może rozwiązać, w tym odstąpić od umowy o kredyt hipoteczny, lub zmienić umowy o kredyt hipoteczny, w przypadku gdy ocena zdolności kredytowej nie została przeprowadzona prawidłowo, chyba że jest to korzystne dla konsumenta i konsument wyraził na to zgodę. 2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, w przypadku gdy konsument celowo odmówił ujawnienia informacji lub podał nieprawdziwe informacje niezbędne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej. 3. Przedstawienie przez konsumenta niekompletnych informacji niezbędnych do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny nie stanowi podstawy do wypowiedzenia tej umowy przez kredytodawcę.	
Art. 18 ust. 5	5. Państwa członkowskie zapewniają, by: a) kredytodawca udostępniał konsumentowi kredyt jedynie wtedy, gdy wynik oceny zdolności kredytowej wskazuje, że prawdopodobne jest wypełnienie zobowiązań wynikających z umowy o kredyt w sposób wymagany w tej umowie; b) zgodnie z art. 10 dyrektywy 95/46/WE kredytodawca informował konsumenta z wyprzedzeniem, że	T	Art. 23 i art. 24 ust. 1-2	Art. 23. 1. Umowa o kredyt hipoteczny może zostać zawarta tylko w przypadku gdy wynik oceny zdolności kredytowej wskazuje, że konsument będzie zdolny do spłaty zaciągniętego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie o kredyt hipoteczny.	

	przeprowadzona zostanie kwerenda w bazie danych; c) w przypadku odrzucenia wniosku o kredyt kredytodawca bezzwłocznie poinformował konsumenta o odrzuceniu wniosku i, w stosownych przypadkach, o tym, że decyzja jest oparta na automatycznym przetwarzaniu danych. Jeżeli odrzucenie wniosku jest oparte na wynikach kwerendy w bazie danych, kredytodawca informuje konsumenta o wynikach takiej kwerendy i podaje mu informacje na temat tej bazy danych.			2. Kredytodawca jest obowiązany poinformować konsumenta z wyprzedzeniem, że ocena jego zdolności kredytowej będzie dokonywana na podstawie informacji zgromadzonych w bazach danych lub w zbiorach danych kredytodawcy. 3. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany poinformować konsumenta z wyprzedzeniem o tym, że jeżeli konsument odmówi przekazania informacji niezbędnych do oceny lub weryfikacji jego zdolności kredytowej, kredyt hipoteczny może nie zostać udzielony. Art. 24. 1. W przypadku odmowy udzielenia kredytu hipotecznego w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej, kredytodawca jest obowiązany niezwłocznie poinformować konsumenta o odrzuceniu wniosku o kredyt hipoteczny. 2. Jeżeli kredytodawca odmówi konsumentowi udzielenia kredytu hipotecznego na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych kredytodawcy, kredytodawca niezwłocznie przekazuje konsumentowi bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazuje bazę danych lub zbiór danych, w których tego sprawdzenia dokonano.	
Art. 18 ust. 6	6. Państwa członkowskie zapewniają, by zdolność kredytowa konsumenta była ponownie oceniana na podstawie uaktualnionych informacji przed każdym znacznym zwiększeniem całkowitej kwoty udzielonego kredytu po zawarciu umowy o kredyt, chyba że taki dodatkowy kredyt przewidziano i zawarto w	T	Art. 24 ust. 3	3. Kredytodawca jest obowiązany dokonywać ponownej oceny zdolności kredytowej na podstawie uaktualnionych informacji przed każdym znacznym zwiększeniem całkowitej kwoty kredytu hipotecznego	

	początkowej ocenie zdolności kredytowej.			po zawarciu umowy o kredyt hipoteczny, chyba że taki dodatkowy kredyt hipoteczny przewidziano i uwzględniono w początkowej ocenie zdolności kredytowej.	
Art. 18 ust. 7	7. Niniejszy artykuł pozostaje bez uszczerbku dla dyrektywy 95/46/WE.	N			
Art. 19 ust. 1	<i>Artykuł 19</i> Wycena nieruchomości 1. Państwa członkowskie zapewniają, by na ich terytoriach opracowywano wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów. Państwa członkowskie nakładają na kredytodawców wymóg zapewniania, by takie standardy były stosowane podczas przeprowadzania wyceny nieruchomości lub by podejmowały rozsądne działania zmierzające do zapewnienia, by takich standardów przestrzegano, gdy wycenę przeprowadza strona trzecia. Gdy organy krajowe są odpowiedzialne za regulowanie działalności niezależnych rzeczoznawców przeprowadzających wyceny nieruchomości, zapewniają, by działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi.	T	Art. 21 ust. 8	8. Jeżeli kredytodawca wymaga przeprowadzenia wyceny nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej, wycena ta powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w przypadku sporządzania ekspertyzy w celu ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1771) – wymagania określone w tej ustawie.	
Art. 19 ust. 2	2. Państwa członkowskie zapewniają, by wewnątrzni i zewnątrzni rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny byli odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę, która zostanie udokumentowana na trwałym nośniku, a także by kredytodawcy posiadali kopię tej dokumentacji.	T	Art. 21 ust. 9 i 10	9. Wycena nieruchomości jest dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazanego w drodze porozumienia między kredytodawcą i konsumentem. 10. Kredytodawca jest obowiązany przechowywać na trwałym nośniku dokumentację dotyczącą wyceny nieruchomości i ekspertyzy, o których mowa w ust. 8.	
Art. 20	<i>Artykuł 20</i>	T	Art. 21	2. Ocena zdolności kredytowej jest dokonywana	

ust. 1	Ujawnianie i weryfikacja informacji o konsumentach 1. Ocena zdolności kredytowej, o której mowa w art. 18, jest przeprowadzana na podstawie informacji o dochodach i wydatkach konsumenta oraz o innych warunkach finansowych i ekonomicznych, przy czym informacje te są konieczne, wystarczające i proporcjonalne. Kredytodawca otrzymuje te informacje z właściwych źródeł wewnętrznych i zewnętrznych, w tym od konsumenta; informacje te obejmują informacje przekazywane pośrednikowi kredytowemu lub wyznaczonemu przedstawicielowi w trakcie rozpatrywania wniosku kredytowego. Takie informacje są odpowiednio weryfikowane, w tym poprzez odniesienie w stosownych przypadkach do niezależnej, możliwej do zweryfikowania dokumentacji.		ust. 2	na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta, z baz danych lub ze zbiorów danych kredytodawcy.	
Art. 20 ust. 2	2. Państwa członkowskie zapewniają, by pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele starannie dostarczali właściwemu kredytodawcy informacje uzyskane od konsumenta, aby umożliwić przeprowadzenie oceny zdolności kredytowej.	T	Art. 21 ust. 5	5. Pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany przekazać właściwemu kredytodawcy wszelkie informacje uzyskane od konsumenta, niezbędne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej.	
Art. 20 ust. 3	3. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawcy w jasny i bezpośredni sposób określali na etapie poprzedzającym zawarcie umowy konieczne informacje i niezależne, możliwe do zweryfikowania dokumenty, które konsument powinien przedstawić oraz termin, w którym konsument powinien przedstawić takie informacje. Takie prośby o dostarczenie informacji są proporcjonalne i ograniczają się do tego, co niezbędne do przeprowadzenia właściwej oceny zdolności kredytowej. Państwa członkowskie umożliwiają kredytodawcom domaganie się wyjaśnień dotyczących informacji otrzymanych w odpowiedzi na taki wniosek, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej. Państwa członkowskie nie dopuszczają rozwiązywania umów o kredyt przez kredytodawców na podstawie faktu, że informacje przedstawione przez konsumenta przed zawarciem umowy o kredyt były niekompletne. Akapit drugi nie uniemożliwia państwom członkowskim	T	Art. 21 ust. 1-6	Art. 21. 1. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca jest obowiązany dokonać oceny zdolności kredytowej konsumenta. 2. Ocena zdolności kredytowej jest dokonywana na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta, z baz danych lub ze zbiorów danych kredytodawcy. 3. Konsument przedstawia, na żądanie kredytodawcy i we wskazanym przez kredytodawcę terminie, dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny zdolności kredytowej. 4. Ocena zdolności kredytowej jest dokonywana zgodnie z art. 70 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.	

	zezwalania na rozwiązywanie przez kredytodawcę umów o kredyt, jeżeli wykaże się, że konsument celowo odmówił ujawnienia informacji lub je sfałszował.			5. Pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany przekazać właściwemu kredytodawcy wszelkie informacje uzyskane od konsumenta, niezbędne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej. 6. Kredytodawca jest obowiązany ustanowić procedury i określić informacje, na podstawie których jest dokonywana ocena zdolności kredytowej. Procedury i informacje, o których mowa w zdaniu pierwszym, są dokumentowane i przechowywane.	
Art. 20 ust. 4	4. Państwa członkowskie wprowadzają środki umożliwiające zapewnienie, by konsumentom byli świadomi konieczności przekazywania prawidłowych informacji w odpowiedzi na wniosek, o którym mowa w ust. 3 akapit pierwszy, oraz by takie informacje były wyczerpujące w stopniu, jaki jest konieczny do przeprowadzenia właściwej oceny zdolności kredytowej. Kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel ostrzegają konsumenta, że gdy kredytodawca nie jest w stanie przeprowadzić oceny zdolności kredytowej z uwagi na fakt, że konsument odmówi przekazania informacji niezbędnych do oceny lub weryfikacji jego zdolności kredytowej, kredyt nie może zostać udzielony. Ostrzeżenie to można przekazywać w ujednoliconym formacie.	T	Art. 21 ust. 2 i 3	2. Ocena zdolności kredytowej jest dokonywana na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta, z baz danych lub ze zbiorów danych kredytodawcy. 3. Konsument przedstawia, na żądanie kredytodawcy i we wskazanym przez kredytodawcę terminie, dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny zdolności kredytowej.	
Art. 20 ust. 5	5. Niniejszy artykuł pozostaje bez uszczerbku dla dyrektywy 95/46/WE, w szczególności jej art. 6.	N			
Art. 21 ust. 1	<i>ROZDZIAŁ 7</i> DOSTĘP DO BAZY DANYCH <i>Artykuł 21</i> Dostęp do bazy danych 1. Każde państwo członkowskie zapewnia wszystkim kredytodawcom ze wszystkich państw członkowskich dostęp do baz danych wykorzystywanych w danym państwie członkowskim na potrzeby przeprowadzania	N		Obowiązujące przepisy prawa polskiego zapewniają wdrożenie przepisu dyrektywy (art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych. (Dz. U. z 2014 r. poz. 1015 i 1188, z 2015 r. poz. 396 oraz z 2016 r. poz. 1948)	

	oceny zdolności kredytowej konsumentów i jedynie na potrzeby monitorowania przestrzegania przez konsumentów zobowiązań kredytowych w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt. Warunki takiego dostępu są niedyskryminujące.				
Art. 21 ust. 2	2. Ust. 1 ma zastosowanie zarówno do baz danych, które są prowadzone przez prywatne biura informacji kredytowej lub agencje informacji kredytowej, jak i do publicznych rejestrów.	N			
Art. 21 ust. 3	3. Niniejszy artykuł pozostaje bez uszczerbku dla dyrektywy 95/46/WE.	N			
Art. 22 ust. 1	ROZDZIAŁ 8 USŁUGI DORADCZE <i>Artykuł 22</i> Standardy usług doradczych 1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel wyraźnie informowali konsumenta, w kontekście danej transakcji, o świadczeniu lub możliwości świadczenia usług doradczych na rzecz konsumenta.	T	Art. 25 ust. 3	3. W przypadku gdy usługi doradcze są oferowane konsumentowi przez pośrednika kredytu hipotecznego niebędącego powiązonym pośrednikiem kredytu hipotecznego lub jego agenta, podmioty te mogą używać w firmie oraz dla określenia działalności lub w reklamie sformułowania "niezależny doradca".	
Art. 22 ust. 2	2. Państwa członkowskie zapewniają, by przed świadczeniem usług doradczych lub, w odpowiednich przypadkach, przed zawarciem umowy o świadczenie usług doradczych kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel udzielili konsumentowi następujących informacji na papierze lub innym trwałym nośniku: a) czy rekomendacja będzie oparta na rozważeniu jedynie zakresu ich własnych produktów zgodnie z ust. 3 lit. b), czy szerszego zakresu produktów z całego rynku zgodnie z ust. 3 lit. c), tak aby konsument był w stanie zrozumieć, na jakiej podstawie przygotowano rekomendację; b) w stosownych przypadkach, o opłacie ponoszonej przez konsumenta za korzystanie z usług doradczych lub, gdy kwoty nie da się ustalić w momencie	T	Art. 26	Art. 26. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent przed rozpoczęciem świadczenia usług doradczych lub, w stosownych przypadkach, przed zawarciem umowy o świadczenie usług doradczych, przekazuje konsumentowi na trwałym nośniku informacje: 1) czy rekomendacja będzie dotyczyła wyłącznie własnych ofert kredytów hipotecznych, czy szerszego zakresu ofert tych kredytów z rynku usług finansowych; 2) w stosownych przypadkach, o opłacie	

	przekazywania tej informacji, o metodzie jej wyliczania. Informacje, o których mowa w lit. a) i b) akapitu pierwszego, mogą być dostarczane konsumentowi w postaci dodatkowych informacji udzielanych przed zawarciem umowy.			ponoszonej przez konsumenta za korzystanie z usług doradczych lub, gdy kwoty takiej opłaty nie da się ustalić w momencie przekazywania informacji, o metodzie wyliczania tej opłaty.	
Art. 22 ust. 3	3. W przypadkach gdy na rzecz konsumentów świadczone są usługi doradcze, państwa członkowskie zapewniają - oprócz wymogów zawartych w art. 7 i 9 - by: a) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele uzyskiwali niezbędne informacje dotyczące sytuacji osobistej i finansowej konsumenta, jego preferencji i celów, aby umożliwić rekomendację adekwatnych umów o kredyt. Taka ocena jest oparta na aktualnych w danym momencie informacjach oraz uwzględnia rozsądne założenia dotyczące ryzyka w sytuacji konsumenta w całym okresie obowiązywania proponowanej umowy o kredyt; b) kredytodawcy, powiązani pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele powiązanych pośredników kredytowych mieli w swoim asortymencie produktów dostatecznie wiele umów o kredyt i rekomendowali z zakresu swoich produktów taką umowę o kredyt lub takie umowy o kredyt, jakie najbardziej odpowiadają potrzebom, sytuacji finansowej i sytuacji osobistej konsumenta; c) niepowiązani pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele niepowiązanych pośredników kredytowych mieli w swoim asortymencie produktów dostatecznie wiele umów o kredyt dostępnych na rynku i rekomendowali taką umowę o kredyt lub takie umowy o kredyt dostępne na rynku, jakie najbardziej odpowiadają potrzebom, sytuacji finansowej i sytuacji osobistej konsumenta; d) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele działali w najlepszym interesie konsumenta: (i) zdobywając informacje o potrzebach konsumenta i jego sytuacji; a także (ii) rekomendując odpowiednie umowy o kredyt zgodnie		Art. 25 i art. 27	Art. 25. 1. Usługi doradcze dotyczące kredytów hipotecznych mogą być świadczone wyłącznie przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta. 2. W przypadku gdy usługi doradcze oferowane konsumentowi są świadczone przez kredytodawcę, powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, podmioty te nie mogą używać w firmie (nazwie) oraz dla określenia działalności lub w reklamie sformułowania "doradca" lub "doradztwo". 3. W przypadku gdy usługi doradcze są oferowane konsumentowi przez pośrednika kredytu hipotecznego niebędącego powiązanym pośrednikiem kredytu hipotecznego lub jego agenta, podmioty te mogą używać w firmie oraz dla określenia działalności lub w reklamie sformułowania "niezależny doradca". 4. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent informuje konsumenta o świadczeniu lub możliwości świadczenia usług doradczych na rzecz konsumentów w związku z umową o kredyt hipoteczny.	

	z lit. a), b) i c); oraz e) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele przekazywali konsumentowi swoją rekomendację na papierze lub innym trwałym nośniku.				
Art. 22 ust. 4	4. Państwa członkowskie mogą zakazać stosowania terminu „doradztwo” i „doradca” lub podobnych terminów, w przypadkach gdy usługi doradcze są oferowane konsumentom przez kredytodawców, powiązanych pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli powiązanych pośredników kredytowych. Jeżeli państwa członkowskie nie zabraniają stosowania terminów „doradztwo” i „doradca”, nakładają następujące wymogi dotyczące stosowania terminów „niezależne doradztwo” lub „niezależny doradca” przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli świadczących usługi doradcze: a) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele świadczący usługi doradcze analizują wystarczająco dużą liczbę umów o kredyt dostępnych na rynku; oraz b) kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele nie otrzymują wynagrodzenia za takie usługi doradcze od jednego kredytodawcy lub większej ich liczby. Lit. b) akapit drugi stosuje się jedynie wówczas, gdy liczba rozważanych kredytobiorców jest mniejsza niż większość na rynku. Państwa członkowskie mogą nałożyć surowsze wymagania dotyczące stosowania przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli terminów „nie-zależne doradztwo” lub „niezależny doradca”, w tym zakaz otrzymywania wynagrodzenia od kredytodawcy.		Art. 27 ust. 2	2. Kredytodawca, powiązany pośrednik kredytu hipotecznego lub agent powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, świadczący usługi doradcze, jest obowiązany przedstawić konsumentowi co najmniej 3 oferty umów o kredyt hipoteczny łącznie z formularzami informacyjnymi, o których mowa w art. 11 ust. 2, oraz rekomendować taką umowę o kredyt hipoteczny, która najbardziej odpowiada potrzebom, sytuacji finansowej oraz sytuacji osobistej konsumenta, uwzględniając preferencje i cele konsumenta.	
Art. 22 ust. 5	5. Państwa członkowskie mogą nałożyć na kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli obowiązek ostrzegania konsumenta, w przypadku gdy - zważywszy na sytuację	T	Art. 27 ust. 6	6. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent, którzy świadczą usługi doradcze, są obowiązani ostrzegać konsumenta, mając	

	finansową konsumenta - umowa o kredyt może spowodować szczególne ryzyko dla tego konsumenta.			na uwadze jego sytuację finansową, że umowa o kredyt hipoteczny może spowodować dla niego szczególne ryzyko.	
Art. 22 ust. 6	6. Państwa członkowskie zapewniają, by usługi doradcze były świadczone jedynie przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub wyznaczonych przedstawicieli. Państwa członkowskie mogą zdecydować o niestosowaniu akapitu pierwszego do osób: a) prowadzących działalność pośredników kredytowych, przewidzianą w art. 4 pkt 5, lub świadczących usługi doradcze, w przypadku gdy ta działalność prowadzona jest lub usługi te świadczone są w sposób uboczny w ramach działalności zawodowej, a działalność ta jest uregulowana przepisami prawa lub wykonawczymi lub kodeksem postępowania dotyczącym tego zawodu, które nie wykluczają prowadzenia takiej działalności lub świadczenia usług; b) świadczących usługi doradcze w kontekście zarządzania istniejącym zadłużeniem, czyli syndyków masy upadłościowej, gdy działalność ta jest regulowana przepisami prawa lub wykonawczymi, lub publiczne lub dobrowolne usługi doradcze w zakresie zadłużenia, gdy nie działają oni na zasadzie komercyjnej; lub c) świadczących usługi doradcze, które nie są kredytodawcami, pośrednikami kredytowymi ani wyznaczonymi przedstawicielami, gdy takie osoby są dopuszczane i nadzorowane przez właściwe organy zgodnie z wymogami dotyczącymi pośredników kredytowych na mocy niniejszej dyrektywy. Osoby korzystające z uchylecia stosowania drugiego akapitu nie korzystają z prawa, o którym mowa w art. 32 ust. 1, do świadczenia usług na całym terytorium Unii.	T	Art. 25 ust. 1	Art. 25. 1. Usługi doradcze dotyczące kredytów hipotecznych mogą być świadczone wyłącznie przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta.	
Art. 22 ust. 7	7. Niniejszy artykuł nie stanowi uszczerbku dla art. 16 i kompetencji państw członkowskich do zapewniania, by usługi udostępniano konsumentom, aby pomóc im zrozumieć ich potrzeby finansowe i to, jakie typy produktów mogą sprostać tym potrzebom.	N			

Art. 23 ust. 1	<i>ROZDZIAŁ 9</i> KREDYTY W WALUCIE OBCEJ I ZMIENNE STOPY PROCENTOWE <i>Artykuł 23</i> Kredyty w walucie obcej 1. Państwa członkowskie zapewniają, by w przypadku gdy umowa o kredyt dotyczy kredytu w walucie obcej, w momencie zawierania umowy o kredyt obowiązywały odpowiednie ramy regulacyjne, zapewniające co najmniej, co następuje: a) konsument ma prawo, na konkretnych warunkach, do przeliczenia waluty umowy o kredyt na inną walutę; lub b) istnieją inne uzgodnienia ograniczające ryzyko kursowe, na które narażony jest konsument w przypadku umowy o kredyt.	T	Art. 6 i art. 26	Art. 6. 1. 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. 2. W przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej kredytodawca, na wniosek konsumenta, jest obowiązany dokonać zmiany waluty umowy o kredyt hipoteczny na inną walutę, jeżeli: 1) konsument uzyskuje w tej walucie większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w tej walucie, określoną w dniu dokonania ostatniej oceny zdolności kredytowej w odniesieniu do tej umowy o kredyt hipoteczny, lub 2) waluta ta jest walutą państwa członkowskiego, w którym konsument miał miejsce zamieszkania w dniu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny lub w którym ma miejsce zamieszkania w dniu złożenia wniosku. 3. Do zmiany, o której mowa w ust. 2, stosuje się średni kurs waluty ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu złożenia wniosku. Art. 26. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent przed rozpoczęciem	
---------------------------	---	--------------------------------------	-----------------------------	--	--

				świadczenia usług doradczych lub, w stosownych przypadkach, przed zawarciem umowy o świadczenie usług doradczych, przekazuje konsumentowi na trwałym nośniku informacje: 1) czy rekomendacja będzie dotyczyła wyłącznie własnych ofert kredytów hipotecznych, czy szerszego zakresu ofert tych kredytów z rynku usług finansowych; 2) w stosownych przypadkach, o opłacie ponoszonej przez konsumenta za korzystanie z usług doradczych lub, gdy kwoty takiej opłaty nie da się ustalić w momencie przekazywania informacji, o metodzie wyliczania tej opłaty.	
Art. 23 ust. 2	2. Inną walutą, o której mowa w ust. 1 lit. a), jest: a) waluta, w której konsument otrzymuje większość wynagrodzenia lub posiada większość aktywów, z których kredyt będzie spłacany, określoną w momencie przeprowadzania ostatniej oceny zdolności kredytowej w odniesieniu do tej umowy o kredyt; albo b) waluta państwa członkowskiego, w którym konsument był rezydentem w momencie zawierania umowy o kredyt lub w którym jest rezydentem obecnie. Państwa członkowskie mogą określić, czy konsumentowi dostępne są obie opcje, o których mowa w akapicie pierwszym lit. a) i b), czy tylko jedna z nich, albo mogą zezwolić kredytodawcom na określenie, czy konsumentowi dostępne są obie opcje, o których mowa w akapicie pierwszym lit. a) i b), czy tylko jedna z nich.	T	Art. 4 pkt 20	20) umowa o kredyt hipoteczny w walucie obcej – umowa o kredyt hipoteczny, w której kredyt hipoteczny jest: a) denominowany w walucie innej niż waluta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których dany kredyt hipoteczny ma zostać spłacony, lub w walucie innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym dany konsument ma miejsce zamieszkania, b) indeksowany do waluty innej niż waluta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których dany kredyt hipoteczny ma zostać spłacony lub waluty innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym dany konsument ma miejsce zamieszkania, lub	

				c) wypłacany i spłacany w walucie innej niż waluta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których dany kredyt hipoteczny ma zostać spłacony lub w walucie innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym dany konsument ma miejsce zamieszkania;	
Art. 23 ust. 3	3. Jeżeli konsument ma prawo do przeliczenia umowy o kredyt na inną walutę zgodnie z ust. 1 lit. a), państwa członkowskie zapewniają, by kurs wymiany zastosowany do przeliczenia był kursem rynkowym mającym zastosowanie w dniu, w którym występuje się o przeliczenie, chyba że w umowie o kredyt określono inaczej.		Art. 6 ust. 3	3. Do zmiany, o której mowa w ust. 2, stosuje się średni kurs waluty ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu złożenia wniosku	
Art. 23 ust. 4	4. Państwa członkowskie zapewniają, by w przypadku gdy konsument ma kredyt w walucie obcej, kredytodawca regularnie ostrzegał konsumenta na papierze lub innym trwałym nośniku przynajmniej w sytuacji, gdy całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta pozostająca do spłacenia lub regularnie spłacane raty różnią się o więcej niż 20 % od kwot, które miałyby zastosowanie, gdyby stosowany był kurs wymiany waluty umowy o kredyt i waluty państwa członkowskiego mającej zastosowanie w momencie zawierania umowy o kredyt. Ostrzeżenie zawiera informację dla konsumenta o zwiększeniu kwoty pozostającej do spłaty przez konsumenta, w stosownych przypadkach prawo przeliczenia na inną walutę i warunki takiego przeliczenia oraz wyjaśnia inne mające zastosowanie mechanizmy ograniczania ryzyka kursowego, na które narażony jest konsument.	T	Art. 11 ust. 2	2. Informacje, o którym mowa w ust. 1, kredytodawca, pośrednik kredytu hipoteczny lub agent przekazuje na formularzu informacyjnym dotyczącym kredytu hipotecznego, którego wzór określa załącznik nr 1 do ustawy. Formularz sporządza się zgodnie ze wskazówkami dotyczącymi wypełniania formularza informacyjnego kredytu hipotecznego stanowiącymi załącznik nr 2 do ustawy.	
Art. 23 ust. 5	5. Państwa członkowskie mogą bardziej szczegółowo regulować kredyty w walucie obcej, pod warunkiem że takie przepisy nie są stosowane ze skutkiem retroaktywnym.	N			
Art. 23 ust. 6	6. Postanowienia mające zastosowanie na mocy niniejszego artykułu są przedstawione konsumentowi w	T	Art. 11 ust. 2	2. Informacje, o którym mowa w ust. 1, kredytodawca, pośrednik kredytu hipoteczny lub agent	

	arkusza ESIS i w umowie o kredyt. Jeżeli umowa o kredyt nie zawiera postanowienia ograniczającego ryzyko kursowe, na jakie narażony jest konsument w przypadku wahań kursu wymiany mniejszych niż o 20 %, arkusz ESIS obejmuje poglądowy przykład wpływu wahania kursu wymiany o 20 %.			przekazuje na formularzu informacyjnym dotyczącym kredytu hipotecznego, którego wzór określa załącznik nr 1 do ustawy. Formularz sporządza się zgodnie ze wskazówkami dotyczącymi wypełniania formularza informacyjnego kredytu hipotecznego stanowiącymi załącznik nr 2 do ustawy.	
Art. 24 ust. 1	<i>Artykuł 24</i> Kredyty o zmiennym oprocentowaniu W przypadku gdy umowa o kredyt dotyczy kredytu O zmiennym oprocentowaniu, państwa członkowskie zapewniają, aby: a) jakiegokolwiek wskaźniki lub stopy referencyjne wykorzystywane do obliczenia stopy oprocentowania były jasne, dostępne, obiektywne i możliwe do zweryfikowania przez strony umowy o kredyt oraz właściwe organy; oraz b) dane historyczne dotyczące wskaźników wyliczania stóp oprocentowania kredytu były przechowywane przez osoby, które przedstawiły takie wskaźniki, albo przez kredytodawców.	T	Art. 32	Art. 32. 1. W przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny dotyczy kredytu hipotecznego o zmiennym oprocentowaniu, wskaźniki referencyjne wykorzystywane do obliczenia stopy oprocentowania kredytu hipotecznego są jasne, dostępne, obiektywne i możliwe do zweryfikowania przez strony umowy o kredyt hipoteczny. 2. Dane historyczne dotyczące wskaźników referencyjnych, o których mowa w ust. 1, powinny być przechowywane przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub agentów co najmniej przez okres trwania umowy o kredyt hipoteczny.	
Art. 25 ust. 1	<i>ROZDZIAŁ 10</i> RZETELNE WYKONANIE UMÓW O KREDYT I PRAW POWIĄZANYCH <i>Artykuł 25</i> Przedterminowa spłata 1. Państwa członkowskie zapewniają, by konsument miał prawo do pełnego lub częściowego wywiązania się ze swoich zobowiązań na mocy umowy o kredyt przed wygaśnięciem tej umowy. W takich przypadkach konsument jest uprawniony do uzyskania obniżki całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta, na którą składają się odsetki i koszty przypadające na pozostały okres obowiązywania	T	Art. 38 ust. 1 i art. 39	Art. 38. 1. Konsument ma prawo w każdym czasie dokonać spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny. Art. 39. 1. W przypadku spłaty całości kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny całkowity koszt kredytu hipotecznego ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu hipotecznego przypadające na okres, o który skrócono obowiązywanie tej umowy, chociażby	

	umowy.			konsument poniósł je przed tą spłatą. 2. W przypadku spłaty części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.	
Art. 25 ust. 2	2. Państwa członkowskie mogą przewidzieć, że wykonanie prawa, o którym mowa w ust. 1, podlega pewnym warunkom. Warunki te mogą obejmować ograniczenia czasowe wykonania tego prawa, zróżnicowane traktowanie w zależności od rodzaju stopy oprocentowania kredytu lub od momentu, w którym konsument skorzysta z tego prawa, lub ograniczenia co do okoliczności, w jakich prawo to może zostać wykonane.	N	Art. 40 ust. 1 – 3 i 6	Art. 40. 1. Strony mogą zastrzec w umowie o kredyt hipoteczny rekompensatę w przypadku spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w tej umowie, zwanej dalej „rekompensatą”. 2. W przypadku kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową kredytodawca może pobierać rekompensatę wyłącznie, gdy spłata całości lub części kredytu hipotecznego nastąpiła w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy o kredyt hipoteczny. 3. Rekompensata, o której mowa w ust. 2, nie może być wyższa niż wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłaconej przed terminem całości lub części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty oraz nie może być wyższa niż 3% spłacanej kwoty kredytu hipotecznego. 6. W przypadku kredytu hipotecznego, w którym stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego obowiązuje w danym okresie, kredytodawca może pobierać rekompensatę w tym okresie.	
Art. 25 ust. 3	3. Państwa członkowskie mogą przewidzieć, by kredytodawca miał prawo do otrzymania w uzasadnionych przypadkach sprawiedliwej i obiektywnej rekompensaty z tytułu potencjalnych kosztów bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą	N	Art. 40 ust. 3-7	3. Rekompensata, o której mowa w ust. 2, nie może być wyższa niż wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłaconej przed terminem całości lub	

	kredytu, lecz nie mogą nakładać kary na konsumenta. W związku z tym kwota rekompensaty nie może być wyższa niż strata finansowa kredytodawcy. W ramach takich warunków państwa członkowskie mogą przewidzieć, że kwota rekompensaty nie może przekroczyć pewnego poziomu lub może być dopuszczalna tylko w określonym okresie.			części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty oraz nie może być wyższa niż 3% spłacanej kwoty kredytu hipotecznego. 4. Jeżeli do zakończenia obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny oprocentowany zmienną stopą procentową zgodnie z terminem wskazanym w tej umowie pozostało mniej niż rok, wysokość naliczonych odsetek nie może być wyższa niż odsetki, które przypadająby za okres pozostały do zakończenia umowy o kredyt hipoteczny. 5. W przypadku kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową do wyliczenia wysokości odsetek, o których mowa w ust. 3 i 4, przyjmuje się oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty. 6. W przypadku kredytu hipotecznego, w którym stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego obowiązuje w danym okresie, kredytodawca może pobierać rekompensatę w tym okresie. 7. Rekompensata w żadnym razie nie może być wyższa niż koszty kredytodawcy bezpośrednio związane z przedterminową spłatą.	
Art. 25 ust. 4	4. W przypadku gdy konsument pragnie wywiązać się ze swoich zobowiązań wynikających z umowy o kredyt przed wygaśnięciem umowy, kredytodawca niezwłocznie po otrzymaniu takiego wniosku udziela konsumentowi, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku, informacji potrzebnych do rozważenia takiej opcji. Informacje takie co najmniej wyliczają konsekwencje, jakie poniesie konsument, wywiązując się ze swoich zobowiązań przed wygaśnięciem umowy o kredyt, i jasno określają wszelkie przyjęte założenia.	T	Art. 40 ust. 2-4	2. W przypadku kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową kredytodawca może pobierać rekompensatę wyłącznie, gdy spłata całości lub części kredytu hipotecznego nastąpiła w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy o kredyt hipoteczny. 3. Rekompensata, o której mowa w ust. 2, nie może być wyższa niż wysokość odsetek, które byłyby	

	Wszelkie przyjęte założenia są rozsądne i uzasadnione.			naliczone od spłaconej przed terminem całości lub części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty oraz nie może być wyższa niż 3% spłacanej kwoty kredytu hipotecznego. 4. Jeżeli do zakończenia obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny oprocentowany zmienną stopą procentową zgodnie z terminem wskazanym w tej umowie pozostało mniej niż rok, wysokość naliczonych odsetek nie może być wyższa niż odsetki, które przypadałyby za okres pozostały do zakończenia umowy o kredyt hipoteczny.	
Art. 25 ust. 5	5. Gdy przedterminowa spłata przypada w okresie, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania, państwa członkowskie mogą uzależnić skorzystanie z prawa, o którym mowa w ust. 1, od istnienia uzasadnionego interesu po stronie konsumenta.	N			
Art. 26 ust. 1	<i>Artykuł 26</i> Elastyczne i wiarygodne rynki 1. Państwa członkowskie przewidują właściwe mechanizmy zapewniania, by roszczenia wobec zabezpieczenia były wykonywane przez kredytodawcę lub w jego imieniu. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawcy przechowywali właściwą dokumentację dotyczącą typów nieruchomości dopuszczanych jako zabezpieczenie, a także stosowanych powiązanych zasad w zakresie hipotek.	N		Obowiązujące przepisy prawa polskiego zapewniają wdrożenie przepisu dyrektywy (ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.). Art. 21. Kredytodawca jest obowiązany do przechowywania dokumentacji dotyczącej typów nieruchomości dopuszczonych jako zabezpieczenie, a także stosowanych powiązanych zasad w zakresie ustanawiania hipotek na tych nieruchomościach.	
Art. 26 ust. 2	2. Państwa członkowskie podejmują niezbędne środki, aby zapewnić właściwe monitorowanie statystyk rynku nieruchomości mieszkalnych, w tym do celów nadzoru rynku, w stosownych przypadkach zachęcając do przygotowywania i stosowania konkretnych wskaźników cenowych, które mogą być publiczne, prywatne lub publiczne i prywatne.	N		Obowiązujące przepisy prawa polskiego zapewniają wdrożenie przepisu dyrektywy (ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271 i 1579).	

Art. 27 ust. 1	<i>Artykuł 27</i> Informacje dotyczące zmian stopy oprocentowania kredytu 1. Państwa członkowskie zapewniają, by kredytodawca przekazywał konsumentowi, w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku, informacje o ewentualnej zmianie stopy oprocentowania kredytu, zanim zmiana ta wejdzie w życie. Informacje te obejmują co najmniej kwotę spłat obowiązującą po wejściu w życie nowej stopy oprocentowania kredytu oraz, w przypadku gdy zmienia się liczba lub częstotliwość spłat, szczegółowe informacje na ten temat.	T	Art. 31	Art. 31. 1. W przypadku gdy określona w umowie o kredyt hipoteczny stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest bezpośrednio związana ze zmianą wskaźnika referencyjnego, a nowy wskaźnik referencyjny jest podawany do wiadomości publicznej, umowa o kredyt hipoteczny wskazuje, że informacja o zmianie wskaźnika referencyjnego zostanie przekazana konsumentowi najpóźniej wraz z nowym harmonogramem spłat, zgodnie z określonym w tej umowie sposobem przekazywania informacji. 2. Jeżeli zmiany stopy oprocentowania kredytu hipotecznego są uzależnione od aukcji na rynkach kapitałowych, a kredytodawca nie jest w stanie poinformować konsumenta o jakiegokolwiek zmianie tej stopy, zanim ta zmiana nie wejdzie w życie, informuje on konsumenta, odpowiednio wcześniej przed aukcją, na trwałym nośniku, o spodziewanej procedurze aukcyjnej oraz o tym, jaki może być jej wpływ na stopę oprocentowania kredytu hipotecznego.	
Art. 27 ust. 2	2. Państwa członkowskie mogą jednak umożliwić stronom wprowadzenie w umowie o kredyt postanowienia, że konsument otrzymuje informacje, o których mowa w ust. 1, okresowo, w przypadku gdy zmiana stopy oprocentowania kredytu jest bezpośrednio skorelowana ze zmianą stopy referencyjnej, a nowa stopa referencyjna jest podawana do wiadomości publicznej w odpowiedni sposób i informacje o nowej stopie referencyjnej są dostępne w lokalach kredytodawcy oraz zostają zakomunikowane osobiście konsumentowi wraz z nową wysokością rat okresowych.	T	Art. 31 ust. 1	Art. 31. 1. W przypadku gdy określona w umowie o kredyt hipoteczny stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest bezpośrednio związana ze zmianą wskaźnika referencyjnego, a nowy wskaźnik referencyjny jest podawany do wiadomości publicznej, umowa o kredyt hipoteczny wskazuje, że informacja o zmianie wskaźnika referencyjnego zostanie przekazana konsumentowi najpóźniej wraz z nowym harmonogramem spłat, zgodnie z określonym	

				w tej umowie sposobem przekazywania informacji.	
Art. 27 ust. 3 i 4	3. Kredytodawcy mogą nadal informować okresowo konsumentów, gdy zmiana stopy oprocentowania kredytu nie jest skorelowana ze zmianą stopy referencyjnej, jeżeli było to dopuszczalne na mocy prawa krajowego przed dniem 20 marca 2014 r. 4. Jeżeli zmiany stopy oprocentowania kredytu są determinowane aukcją na rynkach kapitałowych, w związku z czym kredytodawca nie jest w stanie poinformować klienta o jakiegokolwiek zmianie stopy, zanim zmiana ta nie wejdzie w życie, kredytodawca informuje konsumenta, odpowiednio wcześniej przed aukcją, na papierze lub innym trwałym nośniku o spodziewanej procedurze oraz o tym, jaki może być jej wpływ na stopę oprocentowania kredytu.	T	Art. 31 ust. 2	2. Jeżeli zmiany stopy oprocentowania kredytu hipotecznego są uzależnione od aukcji na rynkach kapitałowych, a kredytodawca nie jest w stanie poinformować konsumenta o jakiegokolwiek zmianie tej stopy, zanim ta zmiana nie wejdzie w życie, informuje on konsumenta, odpowiednio wcześniej przed aukcją, na trwałym nośniku, o spodziewanej procedurze aukcyjnej oraz o tym, jaki może być jej wpływ na stopę oprocentowania kredytu hipotecznego.	
Art. 28 ust. 1	<i>Artykuł 28</i> Zaległości w spłacie i egzekucja z nieruchomości 1. Państwa członkowskie przyjmują środki zachęcające kredytodawców do wykazania należytej cierpliwości przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego.	T	Art. 33-35 i art. 37	Art. 33. 1. Jeżeli konsument opóźnia się ze spłatą zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego, kredytodawca wzywa go do dokonania spłaty, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni roboczych. 2. W wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, kredytodawca informuje konsumenta o możliwości złożenia, w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania, wniosku o restrukturyzację zadłużenia. 3. Kredytodawca umożliwia restrukturyzację zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej konsumenta. 4. Restrukturyzacja, o której mowa w ust. 3, jest dokonywana na warunkach uzgodnionych przez kredytodawcę i konsumenta. 5. Kredytodawca dokonuje restrukturyzacji zadłużenia poprzez:	

				1) zaoferowanie konsumentowi możliwości czasowego zawieszenia spłaty kredytu hipotecznego; 2) zmianę wysokości rat kapitałowo-odsetkowych kredytu hipotecznego; 3) wydłużenie okresu kredytowania; 4) inne działania umożliwiające spłatę zobowiązania. Art. 34. W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia kredytodawca przekazuje konsumentowi bez zbędnej zwłoki szczegółowe wyjaśnienia, w formie pisemnej, dotyczące przyczyny odrzucenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia. Art. 35. 1. W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia albo bezskuteczności restrukturyzacji zadłużenia kredytodawca, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, umożliwia konsumentowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy. 2. W przypadku gdy kwota uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości jest niższa niż wysokość zadłużenia konsumenta, kredytodawca: 1) umożliwia spłatę pozostałego zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej konsumenta; 2) wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości, przy	
--	--	--	--	--	--

				czym w pozostałej części zadłużenia może żądać ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny. Art. 37. 1. W przypadku niedotrzymania przez konsumenta warunków udzielenia kredytu hipotecznego albo w przypadku utraty przez konsumenta zdolności kredytowej kredytodawca może obniżyć kwotę przyznanego kredytu hipotecznego albo wypowiedzieć umowę o kredyt hipoteczny, o ile ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 233, z późn. zm.⁵⁾) lub ustawa z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1574, 1579 i 1948) nie stanowi inaczej. 2. Termin wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, wynosi 30 dni, a w razie zagrożenia upadłością konsumenta – 7 dni, chyba że strony w umowie o kredyt hipoteczny określiły dłuższy termin. 3. Wypowiedzenie umowy o kredyt hipoteczny z powodu utraty przez konsumenta zdolności kredytowej lub zagrożenia upadłością nie może nastąpić w okresie restrukturyzacji zadłużenia, chyba że konsument nienależycie realizuje restrukturyzację zadłużenia.	
Art. 28 ust. 2	2. Państwa członkowskie mogą wymagać, by w sytuacji gdy kredytodawca może określać i nakładać na konsumenta opłaty wynikające z zaległości w spłacie, takie opłaty nie są większe niż jest to konieczne do	T	Art. 36	Art. 36. W przypadku gdy łączna wysokość opłat z tytułu zaległości w spłacie kredytu	

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 978, 1166, 1259 i 1844 oraz z 2016 r. poz. 615, 966, 1579 i 1948.

	pokrycia kosztów kredytodawcy, jakie poniósł on w wyniku zaległości w spłacie.			hipotecznego oraz odsetek za opóźnienie naliczonych konsumentowi przekracza kwotę odpowiadającą kwocie odsetek maksymalnych za opóźnienie w rozumieniu art. 481 § 21 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, obliczonych od kwoty zaległości w spłacie kredytu hipotecznego, należnych na dzień pobrania tych opłat lub odsetek, należy się tylko kwota opłat i odsetek odpowiadająca kwocie tych odsetek maksymalnych za opóźnienie.	
Art. 28 ust. 3	3. Państwa członkowskie mogą pozwolić kredytodawcom na nakładanie na konsumenta dodatkowych opłat w przypadku zaległości w spłacie. W takim przypadku państwa członkowskie nakładają górny limit takich opłat.	N			
Art. 28 ust. 4	4. Państwa członkowskie nie uniemożliwiają stronom umowy o kredyt wyraźnego uzgadniania, że zwrot lub przeniesienie zabezpieczenia lub przychodu ze sprzedaży zabezpieczenia kredytodawcy jest wystarczające do spłaty kredytu.		Art. 35 ust. 2 oraz art. 36	Art. 35. ust 2. W przypadku gdy kwota uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości jest niższa niż wysokość zadłużenia konsumenta, kredytodawca: 1) umożliwia spłatę pozostałego zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej konsumenta; 2) wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości, przy czym w pozostałej części zadłużenia może żądać ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny. Art. 36. W przypadku gdy łączna wysokość opłat z tytułu zaległości w spłacie kredytu hipotecznego oraz odsetek za opóźnienie naliczonych	

				konsumentowi przekracza kwotę odpowiadającą kwocie odsetek maksymalnych za opóźnienie w rozumieniu art. 481 § 2¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, obliczonych od kwoty zaległości w spłacie kredytu hipotecznego, należnych na dzień pobrania tych opłat lub odsetek, należy się tylko kwota opłat i odsetek odpowiadająca kwocie tych odsetek maksymalnych za opóźnienie.	
Art. 28 ust. 5	5. Gdy cena uzyskiwana za nieruchomość ma wpływ na kwotę, którą konsument jest dłużny, państwa członkowskie zapewniają istnienie procedur lub środków, aby umożliwić uzyskanie najkorzystniejszej ceny za nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji. W przypadku gdy po przeprowadzeniu postępowania egzekucyjnego zadłużenie wciąż pozostaje niespłacone, państwa członkowskie zapewniają wprowadzenie środków ułatwiających spłatę, by chronić konsumentów.		Art. 36	Art. 36. W przypadku gdy łączna wysokość opłat z tytułu zaległości w spłacie kredytu hipotecznego oraz odsetek za opóźnienie naliczonych konsumentowi przekracza kwotę odpowiadającą kwocie odsetek maksymalnych za opóźnienie w rozumieniu art. 481 § 2¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, obliczonych od kwoty zaległości w spłacie kredytu hipotecznego, należnych na dzień pobrania tych opłat lub odsetek, należy się tylko kwota opłat i odsetek odpowiadająca kwocie tych odsetek maksymalnych za opóźnienie.	
Art. 29 ust. 1	<i>ROZDZIAŁ 11</i> WYMOGI DOTYCZĄCE USTANAWIANIA POŚREDNIKÓW KREDYTOWYCH I WYZNACZONYCH PRZEDSTAWICIELI ORAZ NADZORU NAD NIMI <i>Artykuł 29</i> Dopuszczenie do działalności pośredników kredytowych 1. Aby prowadzić w całości lub częściowo działalność pośredników kredytowych, określona w art. 4 pkt 5 lub świadczyć usługi doradcze pośrednicy kredytowi posiadają odpowiednie dopuszczenie wydane w ich	T	Art. 47 i art. 48 ust. 1	Art. 47. Działalność polegająca na świadczeniu usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego może być wykonywana wyłącznie przez pośredników kredytu hipotecznego lub agentów. Art. 48. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego może prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Komisję Nadzoru Finansowego, zwanego dalej "zezwoleнием", i wpisu do rejestru	

	państwie członkowskim pochodzenia przez właściwy organ. Gdy państwo członkowskie dopuszcza kategorię wyznaczonych przedstawicieli na mocy art. 31, taki wyznaczony przedstawiciel nie musi posiadać dopuszczenia jako pośrednik kredytowy na mocy niniejszego artykułu.			pośredników kredytowych.	
Art. 29 ust. 2	2. Państwa członkowskie zapewniają, by dopuszczenie do działalności pośredników kredytowych było przyznawane pod warunkiem wypełnienia przynajmniej następujących wymogów zawodowych, oprócz wymogów określonych w art. 9: a) pośrednicy kredytowi są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności na terytoriach, na których oferują oni swoje usługi, lub są w posiadaniu innej porównywalnej gwarancji na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności zawodowej. Jednak w przypadku powiązanych pośredników kredytowych państwo członkowskie pochodzenia może przewidzieć, że wspomniane ubezpieczenie lub porównywalna gwarancja mogą być udzielone przez kredytodawcę, w imieniu którego działa pośrednik kredytowy. Komisji przyznaje się uprawnienia do przyjęcia i, w razie konieczności, zmiany regulacyjnych standardów technicznych w celu określenia minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności lub porównywalnej gwarancji, o których mowa w akapicie pierwszym niniejszej litery. Te regulacyjne standardy techniczne są przyjmowane zgodnie z art. 10-14 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010. EUNB opracowuje projekt regulacyjnych standardów technicznych w celu określenia minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej	T	Art. 48-52 i art. 54	Art. 48. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego może prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Komisję Nadzoru Finansowego, zwanego dalej "zezwoleńiem", i wpisu do rejestru pośredników kredytowych. 2. Za dzień rozpoczęcia działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego uważa się dzień dokonania wpisu do rejestru pośredników kredytowych. Art. 49. 1. Zezwolenie jest wydawane na wniosek złożony w postaci papierowej lub w postaci elektronicznej: 1) osoby fizycznej: a) która ma pełną zdolność do czynności prawnych, b) która nie była prawomocnie skazana za umyślne przestępstwo: - przeciwko życiu i zdrowiu, - przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, - przeciwko ochronie informacji, - przeciwko wiarygodności dokumentów, - przeciwko mieniu, - przeciwko obrotowi gospodarczemu,	

działalności lub porównywalnej gwarancji, o których mowa w akapicie pierwszym niniejszej litery, w celu przekazania go Komisji po raz pierwszy przed dniem 21 marca 2018 r., a następnie co dwa lata; b) osoba fizyczna prowadząca działalność jako pośrednik kredytowy, członkowie zarządu osoby prawnej prowadzącej działalność jako pośrednik kredytowy oraz osoby fizyczne wykonujące podobne zadania w strukturach pośrednika kredytowego, który jest osobą prawną, ale nie ma zarządu, cieszy się nieposzlakowaną opinią. Warunkiem minimalnym jest fakt niebycia notowanym w zapisach policyjnych lub wszelkich innych odpowiednikach krajowych w związku z poważnymi przestępstwami przeciwko mieniu lub innymi przestępstwami związanymi z działalnością finansową; nie ciąży na nich również uprzednie orzeczenia o upadłości, chyba że zostali oczyszczeni z zarzutów zgodnie z prawem krajowym; c) osoba fizyczna prowadząca działalność jako pośrednik kredytowy, członkowie zarządu osoby prawnej prowadzącej działalność jako pośrednik kredytowy oraz osoby fizyczne wykonujące podobne zadania w strukturach pośrednika kredytowego, który jest osobą prawną, ale nie ma zarządu, mają odpowiedni poziom wiedzy i kompetencji w odniesieniu do umów o kredyt. Państwo członkowskie pochodzenia określa odpowiedni poziom wiedzy i kompetencji zgodnie z zasadami zawartymi w załączniku III.			- przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi, - skarbowe, c) która posiada co najmniej wykształcenie średnie, d) która zdała egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego, nie później niż 2 lata przed dniem złożenia wniosku, obejmujący wiedzę w zakresie: - kredytów hipotecznych oraz usług dodatkowych oferowanych zwykle wraz z tymi kredytami, - przepisów związanych z umowami o kredyt zawieranymi z konsumentami, w szczególności przepisów związanych z ochroną konsumentów i przepisów ustawy, - procesu zawierania umów sprzedaży nieruchomości, - wyceny zabezpieczeń wierzytelności, - organizacji i funkcjonowania ksiąg wieczystych, - funkcjonowania rynku państwa członkowskiego, w którym pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym, - standardów etyki biznesu, - procesu oceny zdolności kredytowej konsumenta lub, w odpowiednich	
--	--	--	---	--

				przypadkach, umiejętność oceny zdolności kredytowej konsumenta, - zagadnień finansowych i ekonomicznych, e) która złożyła pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 54 ust. 1, f) której personel spełnia warunki, o których mowa w lit. a i b; 2) osoby prawnej: a) której wszyscy członkowie zarządu spełniają warunki, o których mowa w pkt. 1 lit. a-d, b) która złożyła pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 54 ust. 1, c) której personel spełnia warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a i b; 3) spółki nieposiadającej osobowości prawnej: a) której wspólnicy spełniają warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a-d, jeżeli są osobami fizycznymi, b) w przypadku której członkowie zarządu osoby	
--	--	--	--	--	--

				prawnej spełniają warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a-d, jeżeli współnikiem tej spółki jest osoba prawna, c) która złożyła pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 54 ust. 1, d) której personel spełnia warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a i b. 2. Wymogu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. d, nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra. Art. 50. 1. Wniosek, o którym mowa w art. 49 ust. 1, zawiera firmę przedsiębiorcy oraz jego siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres, a w przypadku osoby prawnej - także wskazanie imion i nazwisk członków zarządu. 2. Do wniosku, o którym mowa w art. 49 ust. 1, dołącza się zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności w zakresie przestępstw, o których mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. b, oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych i o tym, że nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy i osób pełniących funkcje zarządcze przedsiębiorcy oraz nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe, a także	
--	--	--	--	--	--

				dokumenty potwierdzające spełnienie warunków niezbędnych do uzyskania zezwolenia. Art. 51. 1. Zezwolenie wydaje Komisja Nadzoru Finansowego w drodze decyzji administracyjnej. 2. Komisja Nadzoru Finansowego wydaje zezwolenie, jeżeli zostały spełnione warunki, o których mowa odpowiednio w art. 49 ust. 1 pkt 1-3 , oraz jeżeli nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy i osób pełniących funkcje zarządcze przedsiębiorcy oraz nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe. 3. Komisja Nadzoru Finansowego odmawia wydania zezwolenia w drodze decyzji administracyjnej. 4. Decyzja administracyjna w sprawie wydania zezwolenia albo odmowy jego wydania jest wydawana w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w art. 49 ust. 1. 5. Komisja Nadzoru Finansowego z urzędu dokonuje wpisu do rejestru pośredników kredytowych z dniem wydania zezwolenia. Art. 52. 1. W skład Komisji Egzaminacyjnej dla Pośredników Kredytu Hipotecznego, zwanej dalej „Komisją”, wchodzi: 1) przewodniczący; 2) zastępca przewodniczącego; 3) sekretarz; 4) dwóch członków.	
--	--	--	--	--	--

				2. Osoby wchodzące w skład Komisji posiadają wyższe wykształcenie oraz wyróżniają się wysokim poziomem wiedzy o rynku finansowym. 3. Osoby wchodzące w skład Komisji powołuje i odwołuje minister właściwy do spraw instytucji finansowych na wniosek Komisji Nadzoru Finansowego. 4. Do zadań Komisji należy: 1) przygotowywanie testów egzaminacyjnych; 2) przeprowadzanie egzaminów na pośrednika kredytu hipotecznego; 3) rozpatrywanie odwołań od wyników egzaminów na pośrednika kredytu hipotecznego, składanych przez jego uczestników. 5. Za udział w przeprowadzeniu egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego, udział w posiedzeniu Komisji oraz przygotowanie testów egzaminacyjnych osobom wchodzącym w skład Komisji przysługuje wynagrodzenie. 6. Obsługę Komisji zapewnia Urząd Komisji Nadzoru Finansowego. 7. Warunkiem przystąpienia do egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego jest złożenie w Urzędzie Komisji Nadzoru Finansowego pisemnego wniosku o przystąpienie do egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego oraz wniesienie opłaty egzaminacyjnej. 8. Egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego polega na rozwiązaniu testu egzaminacyjnego	
--	--	--	--	--	--

			jednokrotnego wyboru składającego się z 50 pytań. 9. Warunkiem zaliczenia egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego jest udzielenie poprawnych odpowiedzi na co najmniej 35 pytań. 10. Po przeprowadzeniu egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego Komisja ustala wyniki uczestnika egzaminu w drodze uchwały i doręcza odpis uchwały uczestnikowi. 11. W terminie 14 dni od dnia doręczenia uchwały, o której mowa w ust. 10, uczestnikowi egzaminu służy odwołanie do Komisji, która rozpatruje je w drodze uchwały w terminie 30 dni od dnia otrzymania. 12. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego przechowuje dokumentację prac Komisji przez okres 5 lat. 13. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego nie ponosi kosztów uczestnika związanych z przystąpieniem do egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego. 14. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości co do trybu przeprowadzenia egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego lub w przypadku stwierdzenia popełnienia błędów merytorycznych przez osoby wchodzące w skład Komisji, Komisja Nadzoru Finansowego może unieważnić egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego i zarządzić jego powtórzenie. 15. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia:	
--	--	--	--	--

				1) regulamin Komisji, uwzględniając konieczność zapewnienia działania Komisji w sposób sprawny i skuteczny; 2) wysokość opłat egzaminacyjnych dla osób składających egzaminy na pośrednika kredytu hipotecznego przed Komisją i sposób ich uiszczania, uwzględniając koszty przeprowadzenia tego egzaminu oraz mając na względzie, aby opłata ta nie była wyższa niż 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym przeprowadzenie egzaminu, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 887 i 1948); 3) wysokość wynagrodzenia dla osób wchodzących w skład Komisji uwzględniając nakład pracy i zakres obowiązków osób wchodzących w skład Komisji oraz mając na względzie, aby wysokość wynagrodzenia dla osób wchodzących w skład Komisji nie była wyższa niż 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym przeprowadzenie egzaminu, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;	
--	--	--	--	--	--

				4) szczegółowy sposób i tryb oraz terminy przeprowadzania egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego oraz sposób kontroli przeprowadzenia egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego, uwzględniając konieczność sprawdzenia wiedzy, umiejętności i kompetencji kandydatów na pośredników kredytu hipotecznego, sprawnego przeprowadzenia egzaminów oraz działania Komisji w sposób sprawny i skuteczny. Art. 54. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego jest obowiązany zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaną działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego lub umowę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności w związku z wykonywaniem tej działalności. 2. Umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowa gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 1, obejmuje również szkody wyrządzone przez agenta danego pośrednika kredytu hipotecznego w związku z wykonywaniem działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego. 3. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o	
--	--	--	--	--	--

				którym mowa w ust. 1, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc pod uwagę specyfikę wykonywanej działalności oraz zakres realizowanych zadań.	
Art. 29 ust. 3	3. Państwa członkowskie zapewniają, by opublikowano ustanowione kryteria dotyczące spełniania wymogów zawodowych przez personel pośredników kredytowych lub kredytodawców.	T	Art. 57	Art. 57. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani zapewnić, że każda osoba wchodząca w skład jego personelu odbyła szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d. Wymogu tego nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra.	
Art. 29 ust. 4	4. Państwa członkowskie zapewniają, by wszyscy posiadający dopuszczenie pośrednicy kredytowi, niezależnie od tego, czy działają jako osoby fizyczne czy prawne, byli wpisani do rejestru prowadzonego przez właściwy organ w ich państwie członkowskim pochodzenia. Państwa członkowskie zapewniają, by ten rejestr pośredników kredytowych był aktualny i publicznie dostępny w internecie. Rejestr pośredników kredytowych zawiera przynajmniej następujące informacje: a) nazwiska osób w zarządzie, które są odpowiedzialne za działalność w zakresie pośrednictwa. Państwa członkowskie mogą określić wymóg rejestracji wszystkich osób fizycznych, które mają bezpośredni kontakt z klientem w przedsiębiorstwie prowadzącym działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego; b) państwa członkowskie, w których pośrednik kredytowy prowadzi działalność zgodnie z zasadami swobody przedsiębiorczości lub swobody świadczenia usług i o której pośrednik kredytowy poinformował właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia zgodnie z art. 32 ust. 3; c) czy dany pośrednik kredytowy jest pośrednikiem powiązanym czy nie. Państwa członkowskie, które postanawiają zastosować wariant, o którym mowa w art. 30, zapewniają, by rejestr	T	Art. 60 - 64	Art. 60. 1. Komisja Nadzoru Finansowego prowadzi rejestr pośredników kredytowych, do którego są wpisywani pośrednicy kredytu hipotecznego i agenci oraz pośrednicy kredytowi w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2016 r. poz. 1528). 2. Komisja Nadzoru Finansowego prowadzi rejestr pośredników kredytowych w systemie teleinformatycznym. 3. Komisja Nadzoru Finansowego udostępnia rejestr pośredników kredytowych na swojej stronie internetowej. 4. Rejestr pośredników kredytowych składa się z: 1) działu pierwszego dotyczącego pośredników kredytu hipotecznego i agentów; 2) działu drugiego dotyczącego pośredników	

	wskazywał kredytodawcę, w imieniu którego działa powiązany pośrednik kredytowy. Państwa członkowskie, które postanawiają zastosować wariant, o którym mowa w art. 31, zapewniają, by rejestr wskazywał pośrednika kredytowego lub, w przypadku wyznaczonego przedstawiciela powiązanego pośrednika kredytowego - kredytodawcę, w imieniu którego działa wyznaczony przedstawiciel.			kredytowych w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim. Art. 61. 1. Dział pierwszy rejestru pośredników kredytowych zawiera w odniesieniu do osób fizycznych będących pośrednikami kredytu hipotecznego: 1) numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych; 2) dane osobowe pośrednika kredytu hipotecznego obejmujące: a) imię lub imiona i nazwisko, b) miejsce zamieszkania i adres, c) numer identyfikacji podatkowej (NIP), d) firmę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą; 3) informację, czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązany pośrednikiem kredytu hipotecznego, oraz firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa ten pośrednik; 4) dane dotyczące agenta: a) w przypadku, gdy agentem jest osoba fizyczna: - imię lub imiona i nazwisko, - miejsce zamieszkania i adres, - w przypadku, gdy agent świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub poprzez oddział -	
--	--	--	--	--	--

				nazwę państwa członkowskiego, w którym agent świadczy te usługi, b) w przypadku, gdy agentem jest osoba niebędąca osobą fizyczną: - firmę podmiotu, - wykaz wspólników lub członków zarządu zawierający dane określone w ust. 1 pkt 2 lit. a-c, - siedzibę i adres, - numer w rejestrze przedsiębiorców, - w przypadku, gdy agent świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub poprzez oddział - nazwę państwa członkowskiego, w którym agent świadczy te usługi; 5) numer polisy potwierdzającej zawarcie umowy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 54 ust. 1, oraz okres obowiązywania tej umowy; 6) w przypadku, gdy pośrednik świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub poprzez oddział - nazwę państwa członkowskiego, w którym pośrednik świadczy te usługi. 2. Dział pierwszy rejestru pośredników kredytowych zawiera w odniesieniu do pośredników kredytu hipotecznego niebędących osobami	
--	--	--	--	---	--

			fizycznymi: 1) numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych; 2) dane dotyczące podmiotu obejmujące: a) firmę podmiotu, b) siedzibę i adres, c) numer w rejestrze przedsiębiorców; 3) informację, czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązany pośrednikiem kredytu hipotecznego, oraz firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa ten pośrednik; 4) dane dotyczące agenta, o których mowa w ust. 1 pkt 4; 5) numer polisy potwierdzającej zawarcie umowy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 54 ust. 1, oraz okres obowiązywania tej umowy; 6) wykaz wspólników lub członków zarządu zawierający dane określone w ust. 1 pkt 2 lit. a-c; 7) w przypadku, gdy pośrednik świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub poprzez oddział - nazwę państwa członkowskiego, w którym pośrednik świadczy te usługi. 3. Dział drugi rejestru pośredników kredytowych zawiera w odniesieniu do osób	
--	--	--	---	--

				fizycznych będących pośrednikami kredytowymi w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim: 1) numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych; 2) dane osobowe pośrednika kredytowego w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim obejmujące: a) imię lub imiona i nazwisko, b) miejsce zamieszkania i adres, c) numer identyfikacji podatkowej (NIP), d) firmę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą. 4. Dział drugi rejestru pośredników kredytowych zawiera w odniesieniu do pośredników kredytowych w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim niebędących osobami fizycznymi: 1) numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych; 2) dane dotyczące podmiotu obejmujące: a) firmę podmiotu, b) siedzibę i adres, c) numer w rejestrze przedsiębiorców; 3) wykaz wspólników lub członków zarządu zawierający dane określone w ust. 3 pkt 2 lit. a-c. Art. 62. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego informuje niezwłocznie Komisję Nadzoru	
--	--	--	--	---	--

				Finansowego o zmianie danych objętych wpisem do rejestru pośredników kredytowych, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tych zmian. 2. Kredytodawca informuje niezwłocznie Komisję Nadzoru Finansowego o zmianie danych dotyczących powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego objętych wpisem do rejestru pośredników kredytowych, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tych zmian. Art. 63. 1. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wykreślenia pośrednika kredytu hipotecznego z rejestru pośredników kredytowych w przypadku cofnięcia zezwolenia. 2. W przypadku rozwiązania umowy agencyjnej pośrednik kredytu hipotecznego jest obowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania tej umowy, wystąpić do Komisji Nadzoru Finansowego o wykreślenie agenta z rejestru pośredników kredytowych. 3. W przypadku gdy powiązany pośrednik kredytowy przestał spełniać warunek, o którym mowa w art. 56 ust. 1, jest obowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, wystąpić do Komisji Nadzoru Finansowego o wykreślenie go z rejestru pośredników kredytowych albo aktualizację wpisu. Art. 64. W przypadku wykreślenia pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta z rejestru pośredników kredytowych Komisja Nadzoru	
--	--	--	--	--	--

				Finansowego niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia wykreślenia, informuje o tym właściwy organ prowadzący rejestr pośredników kredytowych w państwie członkowskim, w którym pośrednik kredytu hipotecznego lub agent wykonuje działalność.	
Art. 29 ust. 5	5. Państwa członkowskie zapewniają, by: a) każdy pośrednik kredytowy, który jest osobą prawną, posiadał siedzibę zarządu w tym samym państwie członkowskim, w którym posiada siedzibę statutową, jeżeli na mocy prawa krajowego tego państwa posiada siedzibę statutową; b) każdy pośrednik kredytowy, który nie jest osobą prawną, lub każdy pośrednik kredytowy, który jest osobą prawną, ale na podstawie prawa krajowego nie posiada siedziby statutowej, posiadał swoją siedzibę zarządu w państwie członkowskim, w którym faktycznie prowadzi swoją zasadniczą działalność.	N			
Art. 29 ust. 6	6. Każde państwo członkowskie utworzy centralny punkt informacyjny, umożliwiający szybki i łatwy publiczny dostęp do informacji zawartych w rejestrze krajowym, opracowywanych elektronicznie i na bieżąco aktualizowanych. Te punkty informacyjne udostępniają szczegółowe dane identyfikacyjne właściwych organów każdego państwa członkowskiego. EUNB publikuje na swojej stronie internetowej odnośniki lub łączy do tego punktu informacyjnego.	N		Obowiązujące przepisy prawa polskiego zapewniają wdrożenie przepisu dyrektywy (art. 4 ust. 1 pkt 4 z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174, z późn. zm. ⁶⁾).	
Art. 29 ust. 7	7. Państwa członkowskie pochodzenia zapewniają, by wszyscy posiadający dopuszczenie pośrednicy kredytowi i wyznaczeni przedstawiciele stale przestrzegali wymogów określonych w ust. 2. Niniejszy ustęp pozostaje bez uszczerbku dla art. 30 i 31.	T	Art. 67 ust. 1 i 2	Art. 67. 1. Działalność gospodarcza prowadzona przez pośredników kredytu hipotecznego i agentów podlega nadzorowi sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego. 2. Celem nadzoru nad działalnością pośredników kredytu hipotecznego i agentów jest	

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 615, 888, 996, 1823, 1948 i 1997.

				zapewnienie zgodności tej działalności z przepisami niniejszej ustawy.	
Art. 29 ust. 8	8. Państwa członkowskie mogą zdecydować o niestosowaniu niniejszego artykułu wobec osób prowadzących działalność pośredników kredytowych, przewidzianą w art. 4 pkt 5, w przypadku gdy działalność ta prowadzona jest w sposób uboczny w ramach działalności zawodowej, a działalność ta jest uregulowana przepisami prawa lub wykonawczymi lub kodeksem postępowania dotyczącym tego zawodu, które nie wykluczają prowadzenia takiej działalności.	N			
Art. 29 ust. 9	9. Niniejszy artykuł nie ma zastosowania do instytucji kredytowych posiadających zezwolenie zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE ani do innych instytucji finansowych, które zgodnie z prawem krajowym podlegają równoważnemu systemowi zezwoleń i nadzoru.	N			
Art. 30 ust 1.	<i>Artykuł 30</i> Powiązani pośrednicy kredytowi działający na rzecz tylko jednego kredytodawcy 1. Bez uszczerbku dla art. 31 ust. 1 państwa członkowskie mogą zezwolić na to, by pośrednicy kredytowi wyszczególnieni w art. 4 pkt 7 lit. a) uzyskiwali dopuszczenia od właściwych organów za pośrednictwem kredytodawcy, w imieniu której wyłącznie działa dany powiązany pośrednik kredytowy. W takich przypadkach kredytodawca pozostaje w pełni i bezwarunkowo odpowiedzialny za wszelkie działania lub zaniechania tego powiązanego pośrednika kredytowego działającego w imieniu tego kredytodawcy w obszarach regulowanych niniejszą dyrektywą. Państwa członkowskie wymagają, by kredytodawca zapewniał, by ci powiązani pośrednicy kredytowi spełniali co najmniej wymogi zawodowe zawarte w art. 29 ust. 2.	T	Art. 56	Art. 56. 1. Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego może prowadzić działalność bez zezwolenia, jeżeli działa na rzecz wyłącznie jednego kredytodawcy, po uzyskaniu wpisu do rejestru pośredników kredytowych. Kredytodawca ponosi pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania tego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego podejmowane w imieniu i na rzecz tego kredytodawcy. 2. Kredytodawca ponosi pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania agenta powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego podejmowane w imieniu i na rzecz tego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego. 3. Kredytodawca jest obowiązany zapewnić, że	

				powiązany pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 1, oraz jego agent, spełniają warunki określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a-c, e i f. Przepisy art. 49 ust. 1 pkt 2 i 3 stosuje się odpowiednio. 4. Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 1, oraz jego agent przed rozpoczęciem działalności są obowiązani odbyć organizowane przez kredytodawcę szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d. Wymogu tego nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra. 5. Kredytodawca jest obowiązany monitorować: 1) spełnianie warunków określonych w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a-c, e i f przez powiązanych pośredników kredytu hipotecznego; przepisy art. 49 ust. 1 pkt 2 i 3 stosuje się odpowiednio; 2) spełnianie warunków, o których mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a i b, przez personel powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego. 6. Przed rozpoczęciem działalności przez pośrednika, o którym mowa w ust. 1, kredytodawca składa wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych obejmujący: 1) firmę pośrednika; 2) numer w rejestrze przedsiębiorców lub numer identyfikacji podatkowej (NIP); 3) siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres.	
--	--	--	--	---	--

				7. Kredytodawca jest obowiązany zapewnić, że jego powiązany pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent i personel tego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego co najmniej raz na 3 lata odbywa szkolenie z zakresu zagadnień dotyczących opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt hipoteczny, a także świadczenia usług pośrednictwa w zakresie kredytu hipotecznego lub świadczenia usług doradczych.	
Art. 30 ust. 2.	2. Bez uszczerbku dla art. 34 kredytodawcy monitorują działalność powiązanych pośredników kredytowych, określonych w art. 4 pkt 7 lit. a) by zapewnić, że w dalszym ciągu stosują się oni do przepisów niniejszej dyrektywy. W szczególności kredytodawca jest odpowiedzialny za monitorowanie zgodności z wymogami dotyczącymi wiedzy i kompetencji odnoszącymi się do powiązanego pośrednika kredytowego i jego personelu.	T	Art. 56 ust. 5	5. Kredytodawca jest obowiązany monitorować: 1) spełnianie warunków określonych w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a-c, e i f przez powiązanych pośredników kredytu hipotecznego; przepisy art. 49 ust. 1 pkt 2 i 3 stosuje się odpowiednio; 2) spełnianie warunków, o których mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a i b, przez personel powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego.	
Art. 31 ust. 1	<i>Artykuł 31</i> Wyznaczeni przedstawiciele 1. Państwa członkowskie mogą postanowić o zezwoleniu na to, by pośrednik kredytowy wyznaczał wyznaczonych przedstawicieli. W przypadku, gdy wyznaczony przedstawiciel jest wyznaczony przez powiązanego pośrednika kredytowego określonego w art. 4 pkt 7 lit. a), kredytodawca ten pozostaje w pełni i bezwarunkowo odpowiedzialny za wszelkie działania lub zaniechania tego wyznaczonego przedstawiciela działającego w imieniu tego powiązanego pośrednika kredytowego w obszarach regulowanych niniejszą dyrektywą. W innych przypadkach pośrednik kredytowy pozostaje w pełni i bezwarunkowo odpowiedzialny za wszelkie działania	T	Art. 53-55	Art. 53. 1. Agent wykonuje działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego na podstawie umowy agencyjnej zawartej z pośrednikiem kredytu hipotecznego i podlega obowiązкови wpisu do rejestru pośredników kredytowych. Pośrednik kredytu hipotecznego ponosi pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania jego agenta podejmowane w imieniu i na rzecz tego pośrednika kredytu hipotecznego. 2. Agentem może być: 1) osoba fizyczna, która:	

	lub zaniechania tego wyznaczonego przedstawiciela działającego w imieniu tego pośrednika kredytowego w obszarach regulowanych niniejszą dyrektywą.			a) posiada pełną zdolność do czynności prawnych, b) nie była prawomocnie skazana za umyślne przestępstwo: - przeciwko życiu i zdrowiu, - przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, - przeciwko ochronie informacji, - przeciwko wiarygodności dokumentów, - przeciwko mieniu, - przeciwko obrotowi gospodarczemu, - przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi, - skarbowe, c) posiada co najmniej średnie wykształcenie, d) odbyła organizowane przez pośrednika kredytu hipotecznego szkolenie i zdała egzamin przeprowadzony przez pośrednika kredytu hipotecznego, obejmujący zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d; 2) osoba prawna, w której członkowie zarządu spełniają warunki, o których mowa w pkt 1; 3) spółka nieposiadająca osobowości prawnej: a) w której wspólnicy tej spółki, jeżeli są osobami fizycznymi, spełniają warunki, o których mowa w pkt 1, b) w przypadku której członkowie zarządu osoby prawnej spełniają warunki, o których mowa w pkt 1, jeżeli	
--	--	--	--	---	--

				wspólnikiem tej spółki jest osoba prawna. 3. Wymogu odbycia szkolenia i złożenia egzaminu, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. d, nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra. Art. 54. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego jest obowiązany zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaną działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego lub umowę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności w związku z wykonywaniem tej działalności. 2. Umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowa gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 1, obejmuje również szkody wyrządzone przez agenta danego pośrednika kredytu hipotecznego w związku z wykonywaniem działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego. 3. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 1, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc pod uwagę specyfikę wykonywanej działalności oraz zakres realizowanych zadań.	
--	--	--	--	---	--

				Art. 55. 1. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych na podstawie wniosku złożonego przez pośrednika kredytu hipotecznego, jeżeli zostały spełnione warunki, o których mowa odpowiednio w art. 53 ust. 2 pkt 1-3, oraz jeżeli nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy i osób pełniących funkcje zarządcze przedsiębiorcy, a także nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe. 2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera firmę przedsiębiorcy oraz jego siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres, a w przypadku osoby prawnej - także wskazanie imion i nazwisk członków zarządu. 3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności w zakresie przestępstw, o których mowa w art. 53 ust. 2 pkt 1 lit. b, oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych i o tym, że nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy i osób pełniących funkcje zarządcze przedsiębiorcy oraz nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe, a także dokumenty potwierdzające spełnianie warunków określonych w art. 53 ust. 2. 4. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu, o którym mowa w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku pośrednika kredytu hipotecznego. 5. Odmowa dokonania wpisu, o którym mowa	
--	--	--	--	---	--

				w ust. 1, następuje w drodze decyzji administracyjnej.	
Art. 31 ust. 2	2. Pośrednicy kredytowi zapewniają, by ich wyznaczeni przedstawiciele spełniali co najmniej wymogi zawarte w art. 29 ust. 2. Jednak państwo członkowskie pochodzenia może przewidzieć, by ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu lub porównywalną gwarancję mógł zapewniać pośrednik kredytowy, na rzecz którego wyznaczony przedstawiciel jest upoważniony do działania.	T	Art. 54	Art. 54. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego jest obowiązany zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaną działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego lub umowę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności w związku z wykonywaniem tej działalności. 2. Umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowa gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 1, obejmuje również szkody wyrządzone przez agenta danego pośrednika kredytu hipotecznego w związku z wykonywaniem działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego. 3. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 1, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc pod uwagę specyfikę wykonywanej działalności oraz zakres realizowanych zadań.	
Art. 31 ust. 3	3. Bez uszczerbku dla art. 34 pośrednicy kredytowi monitorują działalność ich wyznaczonych przedstawicieli, by zapewnić pełną zgodność z niniejszą dyrektywą. W szczególności pośrednicy kredytowi są odpowiedzialni za monitorowanie zgodności z wymogami dotyczącymi wiedzy i kompetencji odnoszącymi się do wyznaczonych przedstawicieli i ich	T	Art. 55 ust. 1, art. 58 i art. 59	Art. 55. 1. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych na podstawie wniosku złożonego przez pośrednika kredytu hipotecznego, jeżeli zostały	

	personelu.			spełnione warunki, o których mowa odpowiednio w art. 53 ust. 2 pkt 1-3, oraz jeżeli nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy i osób pełniących funkcje zarządcze przedsiębiorcy, a także nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe. Art. 58. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani zapewnić, że osoby wchodzące w skład ich personelu co najmniej raz na 3 lata odbywają szkolenie z zakresu zagadnień dotyczących opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt hipoteczny, świadczenia usług pośrednictwa w zakresie kredytu hipotecznego lub świadczenia usług doradczych, a także świadczenia usług dodatkowych, jeżeli są one oferowane. Art. 59. W celu zapewnienia posiadania odpowiedniej wiedzy i kompetencji przez personel instytucji kredytowej prowadzącej działalność transgraniczną, a także przez personel banku krajowego prowadzącego działalność transgraniczną, Komisja Nadzoru Finansowego współpracuje z właściwymi organami nadzorczymi odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego.	
Art. 31 ust. 4	4. Państwa członkowskie, które zdecydują się na umożliwienie pośrednikom kredytowym wyznaczania wyznaczonych przedstawicieli ustanawiają rejestr publiczny zawierający co najmniej informacje, o których mowa w art. 29 ust. 4. Wyznaczonych przedstawicieli rejestruje się w rejestrze publicznym w państwie członkowskim, w którym mają siedzibę. Rejestr jest	T	Art. 61 ust. 1	Art. 61. 1. Dział pierwszy rejestru pośredników kredytowych zawiera w odniesieniu do osób fizycznych będących pośrednikami kredytu hipotecznego:	

	systematycznie uaktualniane. Jest on dostępny w internecie celem konsultacji.			1) numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych; 2) dane osobowe pośrednika kredytu hipotecznego obejmujące: a) imię lub imiona i nazwisko, b) miejsce zamieszkania i adres, c) numer identyfikacji podatkowej (NIP), d) firmę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą; 3) informację, czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązany z pośrednikiem kredytu hipotecznego, oraz firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa ten pośrednik; 4) dane dotyczące agenta: a) w przypadku, gdy agentem jest osoba fizyczna: – imię lub imiona i nazwisko, – miejsce zamieszkania i adres, – w przypadku, gdy agent świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub poprzez oddział - nazwę państwa członkowskiego, w którym agent świadczy te usługi, b) w przypadku, gdy agentem jest osoba niebędąca osobą fizyczną: – firmę podmiotu, – wykaz wspólników lub członków zarządu zawierający dane określone	
--	---	--	--	--	--

				w ust. 1 pkt 2 lit. a-c, – siedzibę i adres, – numer w rejestrze przedsiębiorców, – w przypadku, gdy agent świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub poprzez oddział - nazwę państwa członkowskiego, w którym agent świadczy te usługi; 5) numer polisy potwierdzającej zawarcie umowy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 54 ust. 1, oraz okres obowiązywania tej umowy; 6) w przypadku, gdy pośrednik świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub poprzez oddział - nazwę państwa członkowskiego, w którym pośrednik świadczy te usługi. 3. Dział drugi rejestru pośredników kredytowych zawiera w odniesieniu do osób fizycznych będących pośrednikami kredytowymi w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim: 1) numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych; 2) dane osobowe pośrednika kredytowego w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim obejmujące:	
--	--	--	--	--	--

				a) imię lub imiona i nazwisko, b) miejsce zamieszkania i adres, c) numer identyfikacji podatkowej (NIP), d) firmę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą.	
Art. 32 ust. 1	<i>Artykuł 32</i> Swoboda przedsiębiorczości i swoboda świadczenia usług przez pośredników kredytowych 1. Dopuszczenie pośrednika kredytowego przez właściwy organ jego państwa członkowskiego pochodzenia zgodnie z art. 29 ust. 1, jest skuteczne na terytorium całej Unii bez wymogu uzyskiwania kolejnego dopuszczenia do działalności wydawanego przez właściwe organy przyjmujących państw członkowskich dla prowadzenia działalności lub świadczenia usług objętych dopuszczeniem, pod warunkiem że działalność, którą pośrednik kredytowy ma zamiar prowadzić na terenie przyjmujących państw członkowskich jest objęta tym dopuszczeniem do działalności. Pośrednicy kredytowi nie mogą jednak świadczyć usług w odniesieniu do umów o kredyt oferowanych przez instytucje niekredytowe konsumentom w państwie członkowskim, w którym takie instytucje niekredytowe nie są uprawnione do działania.	T	Art. 66	Art. 66. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego lub agent mający siedzibę lub miejsce zamieszkania w innym państwie członkowskim może wykonywać na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział, jeżeli jest dopuszczony do wykonywania tej działalności i wpisany do właściwego rejestru w macierzystym państwie członkowskim. 2. Pośrednik kredytu hipotecznego lub agent, o których mowa w ust. 1, może rozpocząć wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział po upływie miesiąca od dnia otrzymania przez Komisję Nadzoru Finansowego od właściwych organów nadzorczych macierzystego państwa członkowskiego następujących informacji: 1) firmy podmiotu lub firmy agenta, a także adresu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, pod którym będzie możliwe uzyskanie dokumentów dotyczących jego działalności; 2) firmy oraz adresu głównego miejsca wykonywania działalności podmiotu	

				w państwie macierzystym; 3) firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa pośrednik kredytu hipotecznego w przypadku powiązanych pośredników kredytu hipotecznego. 3. Przed rozpoczęciem działalności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 1, przez oddział lub w terminie dwóch miesięcy od dnia otrzymania informacji, o których mowa w ust. 2, Komisja Nadzoru Finansowego przekazuje temu pośrednikowi, informacje dotyczące dodatkowych warunków prowadzenia działalności pośrednictwa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. 4. Pośrednik, o którym mowa w ust. 1, wykonujący działalność poprzez oddział jest obowiązany zapewnić, że jego personel odbył szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d, uwzględniającym przepisy prawa polskiego w tym zakresie.	
Art. 32 ust. 2	2. Wyznaczeni przedstawiciele wyznaczeni w państwach członkowskich, które wykorzystują wariant przewidziany w art. 31, nie mogą prowadzić całości lub części działalności pośrednika kredytowego, o której mowa w art. 4 pkt 5, lub świadczyć usług doradczych w państwach członkowskich, w których tacy wyznaczeni przedstawiciele nie są uprawnieni do działania.	N			
Art. 32 ust. 3	3. Każdy pośrednik kredytowy posiadający dopuszczenie do działalności, który po raz pierwszy zamierza prowadzić działalność w jednym państwie członkowskim lub w większej liczbie państw	T	Art. 65	Art. 65. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego lub agent, który ma zamiar prowadzić działalność na terytorium państwa goszczącego poprzez oddział lub	

	członkowskich w ramach swobody świadczenia usług lub powołując oddział, informuje o tym właściwe organy swojego państwa członkowskiego pochodzenia. W terminie jednego miesiąca od poinformowania przez pośrednika kredytowego te właściwe organy powiadamiają właściwe organy danych przyjmujących państw członkowskich o zamiarze pośrednika kredytowego i jednocześnie informują danego pośrednika kredytowego o dokonaniu takiego powiadomienia. Powiadamiają one właściwe organy danych przyjmujących państw członkowskich o kredytodawcach, na rzecz którego(-ych) dany pośrednik kredytowy wyłącznie działa i czy kredytodawcy przyjmują pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za działania pośrednika kredytowego. Przyjmujące państwo członkowskie wykorzystuje te informacje uzyskane od państwa członkowskiego pochodzenia, aby wprowadzić niezbędne informacje do swojego rejestru. Pośrednik kredytowy może rozpocząć działalność po upływie jednego miesiąca od daty poinformowania go przez właściwe organy państwa członkowskiego pochodzenia o powiadomieniu, o którym mowa w akapicie drugim.			transgranicznie zawiadamia w formie pisemnej o tym zamiarze Komisję Nadzoru Finansowego. 2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, wskazuje: 1) nazwę państwa członkowskiego, na którego terytorium pośrednik kredytu hipotecznego zamierza utworzyć oddział lub prowadzić działalność transgranicznie; 2) firmę, siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta; 3) firmę, siedzibę i adres oddziału, a także siedzibę i adres głównego miejsca wykonywania działalności; 4) firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa pośrednik kredytu hipotecznego w przypadku powiązanych pośredników kredytu hipotecznego. 3. Komisja Nadzoru Finansowego przesyła zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, właściwym organom nadzorczym goszczącego państwa członkowskiego w terminie miesiąca od dnia jego otrzymania i jednocześnie powiadamia o tym zainteresowany podmiot. 4. Pośrednik kredytu hipotecznego lub agent, o których mowa w ust. 1, jest obowiązany informować o zmianach w zakresie informacji, o których mowa w ust. 2.	
Art. 32 ust. 4	4. Zanim oddział pośrednika kredytowego rozpocznie działalność lub w ciągu dwu miesięcy od otrzymania powiadomienia, o którym mowa w ust. 3 akapit drugi,	N	Art. 66 ust. 3	3. Przed rozpoczęciem działalności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 1, przez	

	właściwe organy przyjmującego państwa członkowskiego przygotowują się do sprawowania nadzoru nad pośrednikiem kredytowym zgodnie z art. 34 i, w razie konieczności, zakomunikują pośrednikowi kredytowemu warunki prowadzenia w przyjmującym państwie członkowskim działalności w tych obszarach, które nie są zharmonizowane w prawie unijnym.			oddział lub w terminie dwóch miesięcy od dnia otrzymania informacji, o których mowa w ust. 2, Komisja Nadzoru Finansowego przekazuje temu pośrednikowi, informacje dotyczące dodatkowych warunków prowadzenia działalności pośrednictwa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.	
Art. 33 ust. 1 - 3	<i>Artykuł 33</i> Cofnięcie pośrednikom kredytowym dopuszczenia do działalności 1. Właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia może cofnąć dopuszczenie do działalności udzielone pośrednikowi kredytowemu zgodnie z art. 29, w przypadku gdy ten pośrednik kredytowy: a) wyraźnie zrzeka się dopuszczenia do działalności lub nie prowadził działalności pośrednictwa kredytowego, o której mowa w art. 4 pkt 5, ani nie świadczył usług doradczych, w ciągu poprzedzających sześciu miesięcy, chyba że dane państwo członkowskie przewidziało wygaśnięcie w takich przypadkach dopuszczenia do działalności; b) uzyskał dopuszczenie do działalności na podstawie fałszywych lub mylących oświadczeń lub w inny sposób niezgodny z przepisami; c) nie spełnia już wymogów, na podstawie których dopuszczenie do działalności zostało udzielone; d) jest objęty którymkolwiek z przypadków, w których prawo krajowe, w odniesieniu do spraw wykraczających poza zakres zastosowania niniejszej dyrektywy, przewiduje cofnięcie dopuszczenia do działalności; e) poważnie lub systematycznie narusza przyjęte zgodnie z niniejszą dyrektywą przepisy regulujące warunki działalności pośredników kredytowych. 2. W przypadku gdy właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia cofa pośrednikowi kredytowemu dopuszczenie do działalności, państwo to powiadamia wszelkimi właściwymi środkami właściwe organy przyjmujących państw członkowskich o takim cofnięciu jak najszybciej i nie później niż w ciągu 14	T	Art. 71	Art. 71. 1. Komisja Nadzoru Finansowego może przeprowadzać kontrolę działalności pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta świadczącego usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego. 2. Czynności kontrolne są wykonywane przez pracowników Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego po okazaniu legitymacji służbowej oraz doręczeniu upoważnienia wydanego przez Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego lub upoważnioną przez niego osobę. 3. Pracownicy, o których mowa w ust. 2, w zakresie ustalonym w upoważnieniu, mają prawo: 1) wstępu do pomieszczeń kontrolowanego podmiotu; 2) swobodnego dostępu do oddzielnego pomieszczenia biurowego i środków łączności; 3) wglądu do dokumentów kontrolowanego podmiotu oraz żądania sporządzenia kopii, odpisów i wyciągów z tych dokumentów; 4) wglądu do danych zawartych w systemie informatycznym kontrolowanego podmiotu oraz żądania sporządzenia kopii lub wyciągów z tych danych, w tym w postaci dokumentów elektronicznych.	

	dni. 3. Państwa członkowskie zapewniają, by pośrednicy kredytowi, którym cofnięto dopuszczenie do działalności, byli bezzwłocznie wykreśleni z rejestru.				
Art. 34 ust. 1	<i>Artykuł 34</i> Nadzór nad pośrednikami kredytowymi i wyznaczonymi przedstawicielami 1. Państwa członkowskie zapewniają, by pośrednicy kredytowi w swojej bieżącej działalności podlegali nadzorowi ze strony właściwych organów państwa członkowskiego pochodzenia. Państwa członkowskie pochodzenia zapewniają, by powiązani pośrednicy kredytowi podlegali nadzorowi bezpośrednio lub w ramach nadzoru nad kredytodawcą, w imieniu którego działają, jeżeli kredytodawca jest instytucją kredytową upoważnioną zgodnie z dyrektywą 2013/36/UE lub inną instytucją finansową, która w myśl prawa krajowego podlega równoważnemu systemowi zezwoleń i nadzoru. Jednak w przypadku gdy powiązany pośrednik kredytowy świadczy usługi w państwie członkowskim innym niż państwo członkowskie pochodzenia, wówczas powiązany pośrednik kredytowy podlega bezpośredniemu nadzorowi. Państwa członkowskie pochodzenia, które umożliwiają pośrednikom kredytowym wyznaczanie przedstawicieli zgodnie z art. 31, zapewniają, by tacy wyznaczeni przedstawiciele podlegali nadzorowi bezpośrednio albo w ramach nadzoru nad pośrednikiem kredytowym, w imieniu którego działają.	T	Art. 67	Art. 67. 1. Działalność gospodarcza prowadzona przez pośredników kredytu hipotecznego i agentów podlega nadzorowi sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego. 2. Celem nadzoru nad działalnością pośredników kredytu hipotecznego i agentów jest zapewnienie zgodności tej działalności z przepisami niniejszej ustawy. 3. W ramach nadzoru Komisja Nadzoru Finansowego może: 1) wydawać zalecenia w zakresie zapewnienia zgodności działalności z przepisami niniejszej ustawy oraz podjęcia środków koniecznych do zapobieżenia naruszeniom praw konsumentów wynikających z niniejszej ustawy; 2) żądać udzielenia pisemnych lub ustnych informacji oraz przekazania danych umożliwiających zapewnienie zgodności prowadzonej działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego z przepisami niniejszej ustawy. 4. W razie stwierdzenia, że pośrednik kredytu hipotecznego lub agent nie wykonuje zaleceń, o których mowa w ust. 3 pkt 1, w wyznaczonym terminie, Komisja Nadzoru Finansowego może: 1) nałożyć na osobę zarządzającą bezpośrednio odpowiedzialną za stwierdzone	

				nieprawidłowości karę pieniężną do wysokości trzykrotnego miesięcznego wynagrodzenia brutto tej osoby, wyliczonego na podstawie średniego wynagrodzenia brutto za ostatnie 3 miesiące przed nałożeniem kary; 2) nałożyć na podmiot karę pieniężną w wysokości do 500 000 złotych; 3) wystąpić do podmiotu z wnioskiem o odwołanie osoby zarządzającej, o której mowa w pkt 1; 4) zawiesić w czynnościach osobę zarządzającą, o której mowa w pkt 1, do czasu podjęcia rozstrzygnięcia w sprawie wniosku, o którym mowa w pkt 3; zawieszenie w czynnościach polega na wyłączeniu z podejmowania decyzji w zakresie praw i obowiązków majątkowych tego podmiotu; 5) cofnąć zezwolenie, o którym mowa w art. 48 ust. 1 albo wykreślić z rejestru pośredników kredytowych w przypadku agentów oraz powiązanych pośredników kredytu hipotecznego. 5. W razie stwierdzenia, że pośrednik kredytu hipotecznego lub agent nie wykonuje albo nieprawidłowo wykonuje obowiązki, o których mowa w ust. 3 pkt 2, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na podmiot sankcje, o których mowa w ust. 4 pkt 1, 2 i 5. 6. W razie stwierdzenia, że pośrednik kredytu hipotecznego lub agent wykonuje działalność z naruszeniem prawa Komisja Nadzoru Finansowego	
--	--	--	--	--	--

			może nałożyć na podmiot sankcje, o których mowa w ust. 4. 7. Zastosowanie środków, o których mowa w ust. 4, następuje w drodze decyzji administracyjnej. 8. Decyzje administracyjne w sprawach, o których mowa w ust. 4 pkt 3-5, są natychmiast wykonalne. 9. Na decyzję administracyjną, o której mowa w ust. 7, podmiotom, o którym mowa w ust. 4, przysługuje, w terminie 30 dni od dnia jej otrzymania, skarga do właściwego sądu administracyjnego. 10. Ustalając wysokość kary pieniężnej, o której mowa w ust. 4 pkt 1, Komisja Nadzoru Finansowego uwzględnia rodzaj i wagę naruszenia, uprzednie naruszenia przepisów ustawy przez osobę zarządzającą oraz jego sytuację finansową. 11. Ustalając wysokość kary pieniężnej, o której mowa w ust. 4 pkt 2, Komisja Nadzoru Finansowego uwzględnia rodzaj i wagę naruszenia oraz rozmiar prowadzonej działalności przez podmiot. 12. Komisja Nadzoru Finansowego może opublikować na swojej stronie internetowej informację o sankcjach, o których mowa w ust. 4, nałożonych na pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta, chyba że ujawnienie takiej informacji stanowiłoby poważne zagrożenie dla stabilności rynków finansowych lub wyrządzałoby niewspółmierną szkodę temu pośrednikowi lub agentowi.	
--	--	--	--	--

Art. 34 ust. 2	2. Właściwe organy państw członkowskich, w których pośrednik kredytowy ma oddział, są odpowiedzialne za zapewnienie, by usługi świadczone przez tego pośrednika kredytowego na terytorium tego państwa członkowskiego były zgodne z obowiązkami przewidzianymi w art. 7 ust. 1 oraz art. 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 i 39 oraz w środkach przyjętych na ich podstawie. W przypadku gdy właściwe organy przyjmującego państwa członkowskiego stwierdzą, że pośrednik kredytowy, który ma oddział na terytorium tego państwa członkowskiego, narusza przepisy przyjęte w tym państwie członkowskim na mocy art. 7 ust. 1 oraz art. 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 i 39, organy te żądają od danego pośrednika kredytowego, aby położył kres tej niezgodnej z przepisami sytuacji. W przypadku gdy dany pośrednik kredytowy nie podejmuje niezbędnych kroków, właściwe organy przyjmującego państwa członkowskiego podejmują wszelkie właściwe działania, by zapewnić, że dany pośrednik kredytowy położy kres tej niezgodnej z przepisami sytuacji. O charakterze takich działań powiadamia się właściwe organy państwa członkowskiego pochodzenia. Jeżeli, pomimo podjętych przez przyjmujące państwo członkowskie działań, pośrednik kredytowy nadal narusza przepisy, o których mowa w akapicie pierwszym, i obowiązujące w przyjmującym państwie członkowskim, państwo to może, po powiadomieniu właściwych organów państwa członkowskiego pochodzenia, podjąć właściwe działania mające na celu uniemożliwienie lub penalizację dalszych nieprawidłowości oraz, w miarę potrzeb, uniemożliwienie pośrednikowi kredytowemu zawierania dalszych transakcji na jego terytorium. O wszelkich takich działaniach niezwłocznie informuje się Komisję. W przypadku gdy właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia nie zgadza się z podjętymi przez przyjmujące państwo członkowskie działaniami, może skierować sprawę do EUNB i zwrócić się do tego organu o pomoc zgodnie z art. 19 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010. W takim przypadku EUNB może podjąć	T	Art. 69	Art. 69. 1. W przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 66 ust. 1, lub jego agent, prowadząc działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, narusza przepisy rozdziału 2-4, Komisja Nadzoru Finansowego: 1) wzywa ten podmiot w formie pisemnej do przestrzegania przepisów prawa polskiego i wyznacza jej termin usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości; 2) po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu, o którym mowa w pkt 1, zawiadamia właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o stwierdzonych nieprawidłowościach. 2. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, jeżeli zastosowanie procedury, o której mowa w ust. 1 pkt 2, skutkowałoby nadmierną zwłoką, mogącą bezpośrednio zagrażać ważnym interesom konsumentów, Komisja Nadzoru Finansowego może odpowiednio zastosować środki, o których mowa w art. 67 ust. 4 pkt 1, 3 i 4, zawiadamiając właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o stwierdzonych nieprawidłowościach i podjętych środkach. 3. Jeżeli pomimo zastosowania środków nadzoru przez właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego, pośrednik	
-----------------------	---	----------	----------------	--	--

	działania zgodnie z uprawnieniami przyznanymi mu na mocy tego artykułu.		kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 66 ust. 1, lub jego agent prowadzący działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nadal nie przestrzegają przepisów ustawy, Komisja Nadzoru Finansowego może zastosować odpowiednio środki określone w art. 67 ust. 4 pkt 1, 3 i 4. 4. Przepis ust. 3 stosuje się także w przypadku, gdy: 1) środki zastosowane przez właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego okazały się nieadekwatne do zaistniałego naruszenia lub niemożliwe do zastosowania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; 2) właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego bez uzasadnienia odmawiają zastosowania środków nadzorczych albo w sposób nieuzasadniony zwlekają z ich zastosowaniem. 5. W przypadkach, o których mowa w ust. 2-4, Komisja Nadzoru Finansowego powiadamia Komisję Europejską o zastosowanych środkach nadzorczych. 6. W przypadku gdy Komisja Nadzoru Finansowego nie zgadza się ze środkami podjętym przez goszczące państwo członkowskie w odniesieniu do pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 65 ust. 1, może przekazać sprawę do Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego oraz zwrócić się o pomoc do tego organu zgodnie z art. 19 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady	
--	---	--	--	--

				(UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylecia decyzji Komisji 2009/78/WE. 7. Do decyzji administracyjnych Komisji Nadzoru Finansowego wydawanych w przypadkach, o których mowa w ust. 2–4, przepisu art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23, 868, 996 i 1579) nie stosuje się. 8. Na decyzję administracyjną wydawaną w przypadkach, o których mowa w ust. 2-4, pośrednikowi kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 66 ust. 1, lub jego agentowi przysługuje, w terminie 30 dni od dnia jej otrzymania, skarga do właściwego sądu administracyjnego.	
Art. 34 ust. 3	3. Właściwe organy państw członkowskich, w których znajduje się oddział, mają prawo zbadać warunki działania oddziału oraz zażądać wprowadzenia takich zmian, jakie są konieczne do wypełnienia zobowiązań oddziału na mocy ust. 2, i umożliwić właściwym organom państwa członkowskiego pochodzenia egzekwowanie obowiązków wynikających z art. 7 ust. 2, 3 i 4 oraz środków przyjętych na ich mocy w odniesieniu do usług świadczonych przez oddział.	T	Art. 68 ust. 1	Art. 68. 1. W celu podejmowania działań określonych w art. 67 w odniesieniu do pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 66 ust. 1, lub pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 65 ust. 1, Komisja Nadzoru Finansowego współpracuje z właściwymi organami nadzorczymi odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego.	
Art. 34 ust. 4	4. Jeżeli właściwy organ przyjmującego państwa członkowskiego ma jasne i wyraźne podstawy do stwierdzenia, że pośrednik kredytowy działający na terytorium tego państwa członkowskiego na podstawie swobody świadczenia usług narusza zobowiązania wynikające z przepisów przyjętych zgodnie z niniejszą	T	Art. 70	Art. 70. 1. W przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 66 ust. 1, lub jego agent, prowadząc działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, narusza przepisy inne niż	

	dyrektywą lub że pośrednik kredytowy posiadający oddział na terytorium tego państwa członkowskiego narusza zobowiązania wynikające z przepisów przyjętych na mocy niniejszej dyrektywy innych niż wymienione w ust. 2, przekazuje wyniki ustaleń właściwemu organowi państwa członkowskiego pochodzenia, który podejmuje stosowne działania. W przypadkach gdy właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia nie podejmie żadnych działań w ciągu jednego miesiąca od otrzymania wyników tych ustaleń lub w przypadku gdy, mimo działań podjętych przez właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia, pośrednik kredytowy w dalszym ciągu działa w sposób, który jest wyraźnie szkodliwy dla interesów konsumentów w przyjmującym państwie członkowskim lub dla sprawnego funkcjonowania rynków, właściwy organ przyjmującego państwa członkowskiego: a) po poinformowaniu właściwego organu państwa członkowskiego pochodzenia, podejmuje wszelkie stosowne działania niezbędne do ochrony konsumentów i zapewnienia sprawnego funkcjonowania rynków, w tym poprzez uniemożliwienie pośrednikom kredytowym naruszającym przepisy dokonywania jakichkolwiek dalszych transakcji na jego terytorium. O takich działaniach niezwłocznie informuje się Komisję oraz EUNB; b) może przekazać sprawę do EUNB oraz zwrócić się do EUNB o pomoc zgodnie z art. 19 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010. W takim przypadku EUNB może podjąć działania zgodnie z uprawnieniami przyznanymi mu na mocy tego artykułu.		określone w rozdziałach 2-4, Komisja Nadzoru Finansowego zawiadamia właściwy organ nadzorczy macierzystego państwa członkowskiego o stwierdzonych nieprawidłowościach. 2. W przypadku gdy właściwy organ nadzorczy macierzystego państwa członkowskiego nie podejmie żadnych działań nadzorczych w terminie miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, lub stwierdzone nieprawidłowości nie zostały usunięte, Komisja Nadzoru Finansowego może: 1) zastosować odpowiednio środki określone w art. 67 ust. 4 pkt 1, 3 i 4, zawiadamiając właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o podjętych środkach; 2) przekazać sprawę do Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego oraz zwrócić się do tego organu o pomoc zgodnie z art. 19 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylecia decyzji Komisji 2009/78/WE. 3. O zastosowaniu środków, o których mowa w ust. 2 pkt 1, Komisja Nadzoru Finansowego informuje niezwłocznie Komisję Europejską oraz Europejski Urząd Nadzoru Bankowego.	
--	--	--	---	--

Art. 34 ust. 5	5. Państwa członkowskie przewidują, że w przypadku gdy pośrednik kredytowy dopuszczony w innym państwie członkowskim założy oddział na jego terytorium, właściwe organy państwa członkowskiego pochodzenia, wykonując swoje obowiązki i po powiadomieniu właściwego organu przyjmującego państwa członkowskiego, mogą w tym oddziale przeprowadzać kontrole na miejscu.	T	Art. 68 ust. 1	Art. 68. 1. W celu podejmowania działań określonych w art. 67 w odniesieniu do pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 66 ust. 1, lub pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 65 ust. 1, Komisja Nadzoru Finansowego współpracuje z właściwymi organami nadzorczymi odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego.	
Art. 34 ust. 6	6. Podział obowiązków między państwa członkowskie określone w niniejszym artykule nie narusza kompetencji państw członkowskich w odniesieniu do dziedzin nieobjętych niniejszą dyrektywą, w zgodzie z ich zobowiązaniami na mocy prawa Unii.	N			
Art. 35	<i>ROZDZIAŁ 12</i> DOPUSZCZANIE DO DZIAŁALNOŚCI INSTYTUCJI NIEKREDYTOWYCH I NADZÓR NAD NIMI <i>Artykuł 35</i> Dopuszczanie do działalności instytucji niekredytowych i nadzór nad nimi Państwa członkowskie zapewniają, by instytucje niekredytowe, podlegały odpowiednim procedurom dopuszczenia do działalności, w tym wpisu instytucji niekredytowej do rejestru, a także nadzoru ze strony właściwego organu.	N		W projekcie ustawy przewidziano, że kredytu hipotecznego mogą udzielać wyłącznie kredytodawcy. Celem zawężenia katalogu podmiotów uprawnionych do udzielania kredytów hipotecznych do banków i spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych jest uniknięcie sytuacji, w której akcja kredytowa w obszarze kredytów hipotecznych rozwijałaby się poza ścisłym nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego oraz związanymi z tym wymogami sprawozdawczymi. Umożliwienie udzielania kredytów hipotecznych przez instytucje pożyczkowe mogłoby spowodować ryzyko arbitrażu regulacyjnego w segmencie rynku finansowego i w konsekwencji mieć wpływ na stabilność finansową. Przyjęte w projekcie ustawy rozwiązanie jest również istotne w aspekcie skuteczności narzędzi makroostrożnościowych stosowanych na podstawie ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym. Należy jednocześnie wskazać, że regulacje art. 4 pkt 2 projektu ustawy są zgodne z dyrektywą 2014/17/UE,	

			której głównym celem jest wzmocnienie ochrony konsumentów korzystających z usług oferowanych na rynku usług finansowych. Ryzyka jakie wiązałyby się z dopuszczeniem do udzielania kredytów hipotecznych podmiotów, które nie podlegają ścisłemu nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego mogłyby negatywnie wpłynąć na sytuację konsumenta przyczyniając się do osłabienia jego ochrony. W zaproponowanej w projekcie definicji kredytodawcy wyłączono zatem podmioty pozabankowe, tj. instytucje pożyczkowe operujące na rynku krajowym, jak i pozabankowe firmy pożyczkowe działające w innych państwach członkowskich. Podkreślenia wymaga, że ograniczenie swobody przedsiębiorczości, przewidzianej w art. 49 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE), jest dopuszczalne, o ile jest uzasadnione względami wskazanymi w art. 52 ust. 1 TFUE (porządkiem publicznym, bezpieczeństwem publicznym lub zdrowiem publicznym) lub „nadrzędnymi względami interesu publicznego”. Za „nadrzędne względy interesu publicznego”, które mogłyby uzasadniać odstępstwo od swobody przedsiębiorczości Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej uznał m.in. ochronę konsumentów „ochronę interesów wierzycieli, współników mniejszościowych i pracowników, ochronę uczciwości transakcji handlowych”. Z orzecznictwa Trybunału wynika ponadto, że uregulowanie krajowe może stanowić uzasadnione ograniczenie jednej ze swobód podstawowych, jeżeli zostało podyktowane względami o charakterze gospodarczym służącymi celom interesu ogólnego. Wskazać należy, że zapewnienie poziomu ochrony konsumentów w sektorze pozabankowym w sposób adekwatny do sytuacji klientów bankowych podmiotów rynku finansowego nie jest możliwe ze względu na szczegółowe publiczno-prawne wymogi,	
--	--	--	--	--

				w szczególności o charakterze ostrożnościowym, stawiane jednostkom bankowym, które wynikają z właściwych norm prawa UE wdrożonego do krajowego porządku prawnego, a także z przepisów UE bezpośrednio obowiązujących te jednostki. W świetle powyższego, w opinii projektodawcy, przyjęte rozwiązanie polegające na wyłączeniu instytucji pożyczkowych z możliwości udzielania kredytów hipotecznych nie narusza zasady przedsiębiorczości określonej w art. 49 TFUE i jest zgodne z orzecznictwem Trybunału Sprawiedliwości. Zaproponowany w projekcie katalog kredytodawców umożliwia natomiast świadczenie usług związanych z oferowaniem kredytu hipotecznego wszystkim podmiotom szeroko rozumianego sektora bankowego, jakimi są banki krajowe, banki zagraniczne, oddziały banków zagranicznych, instytucje kredytowe prowadzące działalność transgraniczną lub oddziały instytucji kredytowych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe i Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa w rozumieniu ustawy dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych. W związku z powyższym, przepis art. 35 nie wymaga implementacji.	
Art. 36 ust. 1	<i>ROZDZIAŁ 13</i> WSPÓŁPRACA WŁAŚCIWYCH ORGANÓW POSZCZEGÓLNYCH PAŃSTW CZŁONKOWSKICH <i>Artykuł 36</i> Obowiązek współpracy 1. Właściwe organy poszczególnych państw członkowskich współpracują ze sobą w każdym przypadku, gdy jest to niezbędne do celów wykonywania powierzonych im obowiązków na mocy niniejszej dyrektywy, korzystając z uprawnień wymienionych w		Art. 68 i ust. 1, 2, 5	Art. 68. 1. W celu podejmowania działań określonych w art. 67 w odniesieniu do pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 66 ust. 1, lub pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 65 ust. 1, Komisja Nadzoru Finansowego współpracuje z właściwymi organami nadzorczymi odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego.	

	niniejszej dyrektywie lub prawie krajowym. Właściwe organy udzielają pomocy właściwym organom innych państw członkowskich. W szczególności wymieniają one informacje i współpracują w zakresie prowadzonych działań dochodzeniowych lub nadzorczych. Aby ułatwić i przyspieszyć współpracę, a w szczególności wymianę informacji, każde państwo członkowskie wyznacza jeden właściwy organ pełniący rolę punktu kontaktowego do celów niniejszej dyrektywy. Państwa członkowskie przekazują Komisji i pozostałym państwom członkowskim nazwy organów wyznaczonych do otrzymywania wniosków o wymianę informacji lub o współpracę na mocy niniejszego ustępu.			2. Komisja Nadzoru Finansowego przekazuje właściwemu organowi nadzorczemu odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego, na żądanie lub z własnej inicjatywy, informacje niezbędne do osiągnięcia celów współpracy, o której mowa w ust. 1, dotyczące przypadków stwierdzenia lub podejrzenia naruszenia prawa przez pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta, o którym mowa w art. 65 ust. 1 lub w art. 66 ust. 1, lub jego oddział oraz zakresu tych naruszeń. 5. W przypadku gdy właściwy organ nadzorczy innego państwa członkowskiego odmówił współpracy z Komisją Nadzoru Finansowego w zakresie, o którym mowa w ust. 1, lub nie przekazał informacji, o które Komisja Nadzoru Finansowego wystąpiła w związku z wykonywaniem zadań wynikających z ustawy, Komisja Nadzoru Finansowego może przekazać sprawę do Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego oraz zwrócić się o pomoc tego organu zgodnie z art. 19 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylecia decyzji Komisji 2009/78/WE (Dz. Urz. UE L 331 z 15.12.2010, str. 12, z późn. zm.7)).	
--	---	--	--	---	--

⁷⁾ Zmiany wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. Urz. UE L 287 z 29.10.2013, str. 5, Dz. Urz. UE L 60 z 28.02.2014, str. 34, Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014, str. 190, Dz. Urz. UE L 225 z 30.07.2014, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 337 z 23.12.2015, str. 35.

Art. 36 ust. 2	2. Państwa członkowskie przyjmują niezbędne środki administracyjne i organizacyjne w celu ułatwienia udzielania pomocy przewidzianej w ust. 1.	N			
Art. 36 ust. 3	3. Właściwe organy państw członkowskich wyznaczone do celów niniejszej dyrektywy jako punkty kontaktowe zgodnie z ust. 1 bez nieuzasadnionej zwłoki dostarczają sobie nawzajem informacji niezbędnych do celów wykonania obowiązków właściwych organów wyznaczonych zgodnie z art. 5 i określonych w przepisach przyjętych na mocy niniejszej dyrektywy. Właściwe organy wymieniające informacje z innymi właściwymi organami na mocy niniejszej dyrektywy mogą wskazać w momencie przekazywania takich informacji, że informacji tych nie można ujawniać bez ich wyraźnej zgody, w którym to przypadku informacje te można wymieniać wyłącznie do celów, na które organy te wyraziły zgodę. Właściwy organ, który został wskazany jako punkt kontaktowy, może przekazywać uzyskane informacje innym właściwym organom, ale nie przekazuje tych informacji innym podmiotom lub osobom fizycznym lub prawnym bez wyraźnej zgody właściwych organów, które ujawniły te informacje, i wyłącznie do celów, na jakie wspomniane organy się zgodziły, z wyjątkiem odpowiednio uzasadnionych przypadków, w którym to przypadku bezzwłocznie powiadamia on punkt kontaktowy, który przedstawił te informacje.		Art. 68 ust. 3 i 4	3. Komisja Nadzoru Finansowego może udzielać informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zadań wynikających z ustawy: 1) właściwym organom nadzorczym odpowiednio macierzystego albo goszczącego państwa członkowskiego, w przypadkach określonych w ust. 2; 2) bankom centralnym innych państw członkowskich, innym instytucjom państw członkowskich wykonującym zadania z zakresu polityki monetarnej oraz innym organom publicznym innych państw członkowskich wykonującym zadania z zakresu nadzoru nad rynkiem finansowym; 3) organom i instytucjom Unii Europejskiej właściwym w zakresie spraw związanych z nadzorem nad kredytodawcami lub pośrednikami kredytu hipotecznego świadczącymi usługi związane z kredytem zabezpieczonym hipoteką. 4. Udzielenie informacji, o których mowa w ust. 2, może nastąpić, jeżeli: 1) jest zapewnione wykorzystanie udzielonych informacji wyłącznie na potrzeby wykonywanych przez te organy zadań z zakresu nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego lub kredytodawcami;	

				2) jest zagwarantowane , że przekazywanie udzielonych informacji poza te organy jest możliwe wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Komisji Nadzoru Finansowego; 3) nie narusza to zasad ochrony informacji wynikających z przepisów odrębnych.	
Art. 36 ust. 4	4. Właściwy organ może odmówić przychylenia się do wniosku o współpracę w przeprowadzeniu działań dochodzeniowych lub nadzorczych lub o wymianę informacji zgodnie z ust. 3 jedynie wtedy, gdy: a) takie dochodzenie, weryfikacja na miejscu, działalność nadzorcza lub wymiana informacji mogą negatywnie wpłynąć na suwerenność, bezpieczeństwo lub porządek publiczny państwa członkowskiego, do którego zwrócono się z wnioskiem; b) zostało już wszczęte postępowanie sądowe w sprawie tych samych działań i przeciwko tym samym osobom przed organami państwa członkowskiego, którego to dotyczy; c) w państwie członkowskim, do którego zwrócono się z wnioskiem, wydano już prawomocny wyrok w odniesieniu do tych samych osób i tych samych działań. W przypadku takiej odmowy właściwy organ powiadamia właściwy organ, który zwrócił się z wnioskiem, przedstawiając możliwie najbardziej szczegółowe dane.	T	Art. 68 ust. 4	4. Udzielenie informacji, o których mowa w ust. 2, może nastąpić, jeżeli: 1) jest zapewnione wykorzystanie udzielonych informacji wyłącznie na potrzeby wykonywanych przez te organy zadań z zakresu nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego lub kredytodawcami; 2) jest zagwarantowane , że przekazywanie udzielonych informacji poza te organy jest możliwe wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Komisji Nadzoru Finansowego; 3) nie narusza to zasad ochrony informacji wynikających z przepisów odrębnych.	
Art. 37	<i>Artykuł 37</i> Rozstrzyganie sporów między właściwymi organami poszczególnych państw członkowskich W przypadku gdy wniosek o podjęcie współpracy, w szczególności dotyczący wymiany informacji, został odrzucony lub nie podjęto żadnych działań w rozsądnym terminie, właściwe organy mogą przekazać sprawę do EUNB i zwrócić się do niego o pomoc zgodnie z art. 19 rozporządzenia (UE) nr 1093/2010. W takich	N	Art. 68 ust. 5	5. W przypadku gdy właściwy organ nadzorczy innego państwa członkowskiego odmówił współpracy z Komisją Nadzoru Finansowego w zakresie, o którym mowa w ust. 1, lub nie przekazał informacji, o które Komisja Nadzoru Finansowego wystąpiła w związku z wykonywaniem zadań wynikających z ustawy, Komisja Nadzoru Finansowego może	

	przypadkach EUNB może działać zgodnie z uprawnieniami przekazanymi mu na mocy tego artykułu, a jakakolwiek wiążąca decyzja podjęta przez EUNB zgodnie z tym artykułem wiąże dane właściwe organy niezależnie do tego, czy te właściwe organy są członkami EUNB.			przekazać sprawę do Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego oraz zwrócić się o pomoc tego organu zgodnie z art. 19 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylecia decyzji Komisji 2009/78/WE (Dz. Urz. UE L 331 z 15.12.2010, str. 12, z późn. zm.8)).	
Art. 38 ust. 1	<i>ROZDZIAŁ 14</i> PRZEPISY KOŃCOWE <i>Artykuł 38</i> Sankcje 1. Państwa członkowskie ustanawiają przepisy dotyczące sankcji mających zastosowanie w przypadku naruszenia przepisów krajowych przyjętych na podstawie niniejszej dyrektywy i podejmują wszelkie niezbędne środki w celu zapewnienia ich wdrożenia. Sankcje te są skuteczne, proporcjonalne i odstraszające.	T	Art. 74-76	Art. 74. 1. Kto prowadzi działalność jako kredytodawca wbrew warunkom określonym w art. 5, podlega grzywnie do 5 000 000 złotych i karze pozbawienia wolności do lat 3. 2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1, będąc członkiem zarządu podmiotu prowadzącego działalność w zakresie udzielania kredytów hipotecznych lub osobą uprawnioną do jego reprezentacji. Art. 75. 1. Kto prowadzi działalność jako pośrednik kredytu hipotecznego bez zezwolenia, o którym mowa w art. 48 ust. 1, podlega grzywnie do 100 000 złotych i karze pozbawienia wolności do lat 2. 2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1, będąc członkiem zarządu podmiotu prowadzącego działalność pośrednictwa	

⁸⁾ Zmiany wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. Urz. UE L 287 z 29.10.2013, str. 5, Dz. Urz. UE L 60 z 28.02.2014, str. 34, Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014, str. 190, Dz. Urz. UE L 225 z 30.07.2014, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 337 z 23.12.2015, str. 35.

				kredytu hipotecznego lub osobą uprawnioną do jego reprezentacji. Art. 76. Kto, wbrew przepisom art. 7 ust. 6, art. 9 ust. 1-3, 5 i 6, art. 10 ust. 1 pkt 13 i ust. 2 oraz art. 18 pkt 3 i 5, prowadzi działalność polegającą na świadczeniu usług dodatkowych, podlega grzywnie do 50 000 złotych albo karze pozbawienia wolności do lat 2.	
Art. 38 ust. 2	2. Państwa członkowskie zapewniają, aby właściwy organ miał prawo podać do publicznej wiadomości każdą sankcję administracyjną, jaka zostanie nałożona za naruszenie przepisów przyjętych w celu transpozycji niniejszej dyrektywy, chyba że ujawnienie takich informacji stanowiłoby poważne zagrożenie dla rynków finansowych lub wyrządzało nieproporcjonalną szkodę zaangażowanym stronom.	T	Art. 67 ust. 12	12. Komisja Nadzoru Finansowego może opublikować na swojej stronie internetowej informację o sankcjach, o których mowa w ust. 4, nałożonych na pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta, chyba że ujawnienie takiej informacji stanowiłoby poważne zagrożenie dla stabilności rynków finansowych lub wyrządzałoby niewspółmierną szkodę temu pośrednikowi lub agentowi.	
Art. 39 ust. 1	<i>Artykuł 39</i> Mechanizmy rozwiązywania sporów 1. Państwa członkowskie zapewniają, aby ustanowiono odpowiednie i skuteczne procedury wnoszenia skarg i odwołań w celu pozasądowego rozstrzygania sporów między konsumentami a kredytodawcami, pośrednikami kredytowymi i wyznaczonymi przedstawicielami odnoszących się do umów o kredyt, z wykorzystaniem w odpowiednich przypadkach istniejących organów. Państwa członkowskie zapewniają, aby takie procedury miały zastosowanie do kredytodawców i pośredników kredytowych i by obejmowały działania wyznaczonych przedstawicieli.	T	Art. 82	Obowiązujące przepisy prawa polskiego zapewniają częściowe wdrożenie przepisu dyrektywy (art. 18 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174, z późn. zm.) oraz art. 35 ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 892 i 1823): Art. 82. W ustawie z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 892 i 1823) w art. 2:	

				1) w pkt 1 lit. d otrzymuje brzmienie: „d) będącego osobą fizyczną klienta banku, członka spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, klienta instytucji płatniczej, klienta biura usług płatniczych, klienta instytucji pieniądza elektronicznego, klienta oddziału zagranicznej instytucji pieniądza elektronicznego, klienta instytucji kredytowej, klienta instytucji finansowej, uczestnika funduszu inwestycyjnego, inwestora alternatywnej spółki inwestycyjnej, klienta firmy inwestycyjnej, klienta instytucji pożyczkowej i klienta pośrednika kredytu hipotecznego;”;	
Art. 39 ust. 2	2. Państwa członkowskie nakładają na organy odpowiedzialne za pozasądowe rozstrzyganie sporów konsumenckich wymóg współpracy, tak by istniała możliwość rozstrzygania transgranicznych sporów dotyczących umów o kredyt.	N			
Art. 40 ust. 1	<i>Artykuł 40</i> Wykonanie przekazania uprawnień 1. Powierzenie Komisji uprawnień do przyjęcia aktów delegowanych podlega warunkom określonym w niniejszym artykule.	N			
Art. 40 ust. 2	2. Uprawnienia do przyjęcia aktów delegowanych, o których mowa w art. 14 ust. 9 i art. 17 ust. 8, przekazuje się Komisji na czas nieokreślony od dnia 20 marca 2014 r.	N			
Art. 40	3. Przekazanie uprawnień, o którym mowa w art. 14 ust. 9 i art. 17 ust. 8, może zostać odwołane przez Parlament	N			

ust. 3	Europejski lub Radę w każdym czasie. Decyzja o odwołaniu kończy przekazanie określonych w niej uprawnień. Decyzja o odwołaniu staje się skuteczna następnego dnia po jej opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej lub w terminie późniejszym określonym w tej decyzji. Decyzja o odwołaniu nie wpływa na ważność aktów delegowanych już obowiązujących.				
Art. 40 ust. 4	4. Niezwłocznie po przyjęciu aktu delegowanego Komisja powiadamia o tym równocześnie Parlament Europejski i Radę.	N			
Art. 40 ust. 5	5. Akt delegowany przyjęty na podstawie art. 14 ust. 9 i art. 17 ust. 8 wchodzi w życie wyłącznie wtedy, gdy ani Parlament Europejski ani Rada nie wyrażą sprzeciwu w ciągu trzech miesięcy od powiadomienia o tym akcie Parlamentu Europejskiego i Rady, lub gdy przed upływem tego terminu zarówno Parlament Europejski, jak i Rada poinformują Komisję, że nie zamierzają wyrazić sprzeciwu. Wspomniany termin przedłuża się o trzy miesiące z inicjatywy Parlamentu Europejskiego lub Rady.	N			
Art. 41	<i>Artykuł 41</i> Bezwzględnie wiążący charakter niniejszej dyrektywy Państwa członkowskie zapewniają, aby: a) konsumenci nie mogli zrzekać się praw przyznanych im na mocy prawa krajowego transponujących niniejszą dyrektywę; b) przepisy, które przyjmują w celu transpozycji niniejszej dyrektywy, nie mogły być obchodzone tak, by skutkowało to utratą przez konsumentów ochrony przyznanej niniejszą dyrektywą, poprzez sposób formułowania umów, w szczególności poprzez włączenie umów o kredyt objętych zakresem stosowania niniejszej dyrektywy do takich umów o kredyt, jakie z uwagi na swój charakter lub cel mogłyby stwarzać możliwości uniknięcia stosowania tych przepisów.	N			

Art. 42 ust. 1	<i>Artykuł 42</i> Transpozycja 1. Państwa członkowskie przyjmują i publikują, do dnia 21 marca 2016 r., przepisy ustawowe, wykonawcze i administracyjne niezbędne do wykonania niniejszej dyrektywy. Państwa członkowskie niezwłocznie przekazują Komisji tekst tych przepisów.	N			
Art. 42 ust. 2	2. Państwa członkowskie stosują przepisy, o których mowa w ust. 1, od dnia 21 marca 2016 r. Przepisy przyjęte przez państwa członkowskie zawierają odniesienie do niniejszej dyrektywy lub odniesienie takie towarzyszy ich urzędowej publikacji. Metody dokonywania takiego odniesienia określone są przez państwa członkowskie.	N			
Art. 42 ust. 3	3. Państwa członkowskie przekazują Komisji tekst podstawowych przepisów prawa krajowego przyjętych w dziedzinie objętej niniejszą dyrektywą.	N			
Art. 43 ust. 1	<i>Artykuł 43</i> Przepisy przejściowe 1. Niniejszej dyrektywy nie stosuje się do umów o kredyt obowiązujących przed dniem 21 marca 2016 r.	N			

Art. 43 ust. 2	2. Pośrednicy kredytowi prowadzący już działalność pośrednictwa kredytowego, o której mowa w art. 4 pkt 5, przed dniem 21 marca 2016 r. i którzy jeszcze nie zostali dopuszczeni do działalności zgodnie z warunkami określonymi w przepisach krajowych państwa członkowskiego pochodzenia służących transpozycji niniejszej dyrektywy, mogą kontynuować działalność zgodnie z przepisami krajowymi do dnia 21 marca 2017 r. W przypadku gdy pośrednik kredytowy korzysta z niniejszego odstępstwa, może prowadzić działalność jedynie w swoim państwie członkowskim pochodzenia, chyba że spełnia również niezbędne wymogi prawne przyjmującego państwa członkowskiego.	T	Art. 86-88	Art. 86. Do dnia 21 marca 2019 r. wymagania, o których mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d, art. 53 ust. 2 pkt 1 lit. d, art. 56 ust. 4 oraz art. 57, uważa się za spełnione w przypadku posiadania przynajmniej 5-letniego udokumentowanego doświadczenia w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny, ich dystrybucji oraz pośrednictwa kredytu hipotecznego. Art. 87. Osoby, które w dniu wejścia w życie ustawy wykonują czynności związane z działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego mogą kontynuować wykonywanie tych czynności, bez spełnienia wymogu, o którym mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d, art. 53 ust. 2 pkt 1 lit. d, art. 56 ust. 4 oraz art. 57, nie dłużej niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Art. 88. 1. Podmioty prowadzące w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego mogą kontynuować tę działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej bez wymogu uzyskania zezwolenia, o którym mowa w art. 48 ust. 1, albo wpisu do rejestru pośredników kredytowych, nie dłużej jednak niż w okresie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. 2. Podmiot określony w ust. 1, który w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy złoży wniosek o wydanie zezwolenia, o którym mowa w art. 48 ust. 1, albo wniosek o wpis do rejestru	
-----------------------	---	----------	-------------------	--	--

				pośredników kredytowych, może kontynuować działalność, o której mowa w ust. 1, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej bez tego zezwolenia albo wpisu do tego rejestru odpowiednio do dnia, w którym decyzja w sprawie zezwolenia, o którym mowa w art. 48 ust. 1, stała się ostateczna, albo do dnia rozpatrzenia wniosku o wpis do rejestru pośredników kredytowych.	
Art. 43 ust. 3	3. Kredytodawcy, pośrednicy kredytowi lub wyznaczeni przedstawiciele prowadzący działalność regulowaną niniejszą dyrektywą przed dniem 20 marca 2014 r. stosują się do przepisów krajowych transponujących art. 9 do dnia 21 marca 2017 r.	T	Art. 85	Art. 85. 1. Do informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny oraz informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt konsumencki, przekazanych odpowiednio przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub pośrednika kredytowego przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. 2. Do umów o kredyt hipoteczny oraz umów o kredyt konsumencki, zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. 3. Do postępowań sądowych i administracyjnych w sprawach dotyczących informacji i umów, o których mowa w ust. 1 i 2, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.	
Art. 44	<i>Artykuł 44</i> Klauzula przeglądowa Komisja przeprowadzi przegląd niniejszej dyrektywy do dnia 21 marca 2019 r. Przegląd dotyczy skuteczności i stosowności przepisów w odniesieniu do konsumentów i	N			

ryнку wewnętrznego. Przegląd obejmuje: a) ocenę stosowania arkusza ESIS, rozumienia tego instrumentu przez konsumentów i ich zadowolenia z niego; b) analizę ujawniania innych informacji na etapie przed zawarciem umowy; c) analizę działalności transgranicznej pośredników kredytowych i kredytodawców; d) analizę ewolucji rynku instytucji niekredytowych oferujących umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi; e) ocenę potrzeby wprowadzenia dalszych środków, w tym „paszportu” dla instytucji niekredytowych oferujących umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi; f) zbadanie konieczności wprowadzenia dodatkowych praw i obowiązków dotyczących etapu następującego po zawarciu umowy o kredyt; g) ocenę, czy zakres stosowania niniejszej dyrektywy pozostaje odpowiedni, biorąc pod uwagę jej wpływ na inne, zamienne formy kredytu; h) ocenę, czy konieczne są dodatkowe środki zapewniające identyfikowalność umów o kredyt zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi; i) ocenę dostępności danych dotyczących tendencji w zakresie cen nieruchomości mieszkalnych i stopnia porównywalności tych danych; j) ocenę, czy nadal należy stosować dyrektywę 2008/48/WE do kredytów niezabezpieczonych przeznaczonych na remont nieruchomości mieszkalnej, których całkowita kwota jest wyższa od kwoty maksymalnej określonej w art. 2 ust. 2 lit. c) tej dyrektywy; k) ocenę, czy uzgodnienia dotyczące podawania do publicznej wiadomości informacji o sankcjach na mocy art. 38 ust. 2 zapewniają dostateczną przejrzystość; l) ocenę proporcjonalności ostrzeżeń, o których mowa w				
---	--	--	--	--

	art. 11 ust. 6 i w art. 13 ust. 2, oraz potencjału dalszej harmonizacji ostrzeżeń o ryzyku.				
Art. 45	<i>Artykuł 45</i> Dalsze inicjatywy w zakresie odpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów Do dnia 21 marca 2019 r. Komisja przedstawi kompleksowe sprawozdanie oceniające szerszy zakres wyzwań związanych z nadmiernym zadłużeniem osób prywatnych, które to nadmierne zadłużenie jest bezpośrednio związane z działalnością kredytową. Dokona ona także oceny, czy konieczny jest nadzór nad rejestrami kredytów i czy możliwy jest rozwój bardziej elastycznych i wiarygodnych rynków. Do sprawozdania należy dołączyć, w miarę potrzeb, projekty legislacyjne.	N			
Art. 46	<i>Artykuł 46</i> Zmiana dyrektywy 2008/48/WE W art. 2 dyrektywy 2008/48/WE dodaje się ustęp w brzmieniu: „2a. Niezależnie od ust. 2 lit. c) niniejsza dyrektywa ma zastosowanie do umów o kredyt niezabezpieczony przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej, której całkowita kwota jest wyższa niż 75 000 EUR.”.	T	Art. 81 pkt 1 i 2	Art. 81. W ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2016 r. poz. 1528) wprowadza się następujące zmiany: 1) w art. 1 uchyla się pkt 3; 2) w art. 3 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu: „1a. Przez umowę o kredyt konsumencki rozumie się także umowę o kredyt niezabezpieczony hipoteką, który jest przeznaczony na remont domu albo lokalu mieszkalnego, w tym w wysokości wyższej niż wysokość określona w ust. 1.”;	

Art. 47	<i>Artykuł 47</i> Zmiana dyrektywy 2013/36/UE W dyrektywie 2013/36/UE dodaje się artykuł w brzmieniu: „Artykuł 54a Art. 53 i 54 nie naruszają uprawnień śledczych przyznanych Parlamentowi Europejskiemu na mocy art. 226 TFUE.”.	N			
Art. 48	<i>Artykuł 48</i> Zmiana rozporządzenia (UE) nr 1093/2010 W rozporządzeniu (UE) nr 1093/2010 wprowadza się następujące zmiany: 1) art. 13 ust. 1 akapit drugi otrzymuje brzmienie: „W przypadku gdy Komisja przyjmuje regulacyjny standard techniczny, który jest taki sam jak projekt regulacyjnego standardu technicznego przedłożony przez Urząd, okres, w którym Parlament Europejski i Rada mogą wyrazić sprzeciw wynosi miesiąc od daty powiadomienia. Z inicjatywy Parlamentu Europejskiego lub Rady termin ten jest przedłużany początkowo o miesiąc i podlega przedłużeniu o dalszy miesiąc.”; 2) art. 17 ust. 2 akapit drugi otrzymuje brzmienie: „Bez uszczerbku dla uprawnień ustanowionych w art. 35 właściwy organ niezwłocznie przekazuje Urzędowi wszelkie informacje uznane przez Urząd za niezbędne dla prowadzonego przez niego postępowania, w tym dotyczące sposobu stosowania aktów, o których mowa w art. 1 ust. 2 zgodnie z prawem Unii.”.	N			
POZOSTAŁE PRZEPISY USTAWY					
Jedn. red.	Treść przepisu ustawy krajowej			Uzasadnienie wprowadzenia przepisu	
Art. 81	Art. 81. W ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim			Proponuje się zmodyfikować przepis art. 4 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy w taki sposób, aby wyraźnie wskazywał że wyłączeniu podlegają jedynie umowy o świadczenie usług	

pkt 3	(Dz. U. z 2016 r. poz. 1528) wprowadza się następujące zmiany: 3) w art. 4: a) w ust. 1: – pkt 3 i 4 otrzymują brzmienie: „3) o świadczenie usług maklerskich zawieranych z podmiotami, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1636, 1948 i 1997); 4) o kredyt będących wynikiem ugody sądowej oraz ugody będącej wynikiem postępowania w sprawie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich, o którym mowa w ustawie z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich (Dz. U. poz. 1823);”; – uchyla się pkt 6, b) w ust. 2 uchyla się pkt 1;	maklerskich zawierane z podmiotami, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 94, z późn. zm.). Proponuje się również usunąć art. 4 ust. 1 pkt 6 powyższej ustawy. Warto podkreślić, iż przepis art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o kredycie konsumenckim w obecnym brzmieniu stanowi, że ustawy nie stosuje się do umów zawieranych z podmiotami, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. Obecne brzmienie tego przepisu, z uwagi na jego konstrukcję zawierającą odesłanie do przepisów wskazujących podmioty prowadzące działalność maklerską a nie rodzaj działalności, może budzić wątpliwości co do tego, czy przedmiotem wyłączenia z zakresu zastosowania ustawy jest ogół umów zawieranych przez banki prowadzące działalność maklerską, czy jedynie umów dotyczących tego obszaru ich aktywności. W związku z powyższym wspomniany przepis powinien zostać doprecyzowany o wyraźne wskazanie, że wyłączeniu podlegają jedynie umowy o świadczenie usług maklerskich, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. Należy również zauważyć, że obecne brzmienie przepisu art. 4 ust. 1 pkt 6 ustawy o kredycie konsumenckim może powodować ryzyko wątpliwości interpretacyjnych (na które wskazała Komisja Europejska w uwagach zamieszczonych w bazie EU Pilot, sygn. 5103/13/SNCO), co do kategorii umów jakie podlegają wyłączeniu z zakresu zastosowania ustawy. Art. 4 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy nie precyzuje bowiem o jakich przepisach szczególnych jest w nim mowa. Aktualnie brak jest przepisów szczególnych, w których wyłączono zastosowanie ustawy o kredycie konsumenckim. Z uwagi na powyższe, pozostawienie przepisu w brzmieniu aktualnym może prowadzić do wątpliwości podczas interpretowania przepisów i nieuzasadnionych wniosków co do braku obowiązywania przepisów o kredycie konsumenckim w stosunku do poszczególnych rodzajów kredytu. Dlatego też zasadne wydaje się usunięcie przepisu art. 4 ust. 1 pkt 6 ustawy o kredycie konsumenckim. W przypadku przyjęcia w przyszłości przepisów dotyczących umów o kredyt na szczególnie preferencyjnych warunkach, co do których wyłączenie zastosowania przepisów ustawy o kredycie konsumenckim byłoby uzasadnione, takie wyłączenie powinno być zawarte w tychże przepisach szczególnych. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że przepisy dyrektywy 2008/48/WE nie obligują państw członkowskich do niestosowania przepisów o kredycie konsumenckim do kredytów na szczególnie preferencyjnych warunkach, lecz jedynie wyłączają takie kredyty z zakresu zastosowania dyrektywy. Państwa członkowskie dysponują więc pełną swobodą w zakresie uregulowania wspomnianej materii, stąd też usunięcie przepisu art. 4 ust. 1 pkt 6 będzie w pełni zgodne z dyrektywą 2008/48/WE i jednocześnie wyeliminuje ryzyko związane z zastosowaniem klauzuli generalnej w przepisie wyłączającym zastosowanie ustawy do kredytów na szczególnie korzystnych warunkach. Przepis ten ma co do swej istoty charakter odsyłający i nie jest niezbędnym elementem ustawy, ponieważ w przepisach szczególnych, które spełniałyby wymogi, o których mowa w art. 2 ust.2 lit. 1 dyrektywy powinno być każdorazowo zawarte stosowne wyłączenie zastosowania przepisów ustawy o kredycie konsumenckim. Opisana wyżej zmiana ma więc charakter porządkujący.
-------	---	---

Art. 81 pkt 4	4) w art. 5: a) w pkt 6 lit. b otrzymuje brzmienie: „b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach”, b) pkt 7 otrzymuje brzmienie: „7) całkowita kwota kredytu – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt, a w przypadku umów, dla których nie przewidziano tej maksymalnej kwoty, suma wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt;”;	Proponuje się także uzupełnić przepis art. 5 pkt 6 lit. b ustawy o kredycie konsumenckim poprzez wyraźne wskazanie, że koszty usług dodatkowych obejmują w szczególności koszty ubezpieczeń, oraz że przepis dotyczy nie tylko kosztów, których poniesienie jest niezbędne „do uzyskania kredytu” lecz również „do uzyskania go na oferowanych warunkach”. Należy podkreślić, iż przepis art. 5 pkt 6 ww. ustawy nie zawiera wyraźnego odniesienia do składek z tytułu ubezpieczenia. O ile brak tego odniesienia nie wpływa na treść normy prawnej wynikającej z tego przepisu, ponieważ składki z tytułu ubezpieczenia będą uznawane za składnik całkowitego kosztu kredytu jeżeli zawarcie umowy ubezpieczenia będzie niezbędne do skorzystania z danej oferty kredytowej, to zawarcie takiej wzmianki w treści przepisu ma istotny walor informacyjny dla konsumentów. Takie odniesienie znajduje się bowiem w przepisie art. 3 lit. g dyrektywy 2008/48/WE. Na wspomniany problem zwróciła uwagę Komisja Europejska, wskazując, że ze względu na informacyjny charakter tej wzmianki, jej brak w polskim przepisie mógłby spowodować stwierdzenie, że przepis dyrektywy nie został w pełni wdrożony. Z uwagi na powyższe oraz w celu zapobieżenia potencjalnym wątpliwościom interpretacyjnym mogącym zrodzić się na tle braku odniesienia do składek ubezpieczeniowych, zasadna jest stosowna modyfikacja przepisu ustawy. Analogicznie do powyższego, przepis nie odnosi się wprost do kosztów usług dodatkowych, których poniesienie wprawdzie nie jest niezbędne do zawarcia umowy, lecz jest niezbędne do zawarcia umowy na oferowanych warunkach (np. w zakresie marży o określonej wysokości). W definicji całkowitej kwota kredytu zawartej w art. 5 pkt 7 ww. ustawy proponuje się doprecyzować, że chodzi nie tylko o sumę wszystkich środków udostępnionych na podstawie umowy o kredyt, lecz również o „maksymalną kwotę”. Ponadto, proponuje się doprecyzować definicję poprzez wyraźne wskazanie, że mowa jest w niej o środkach „nie zawierających skredytowanych kosztów”. Zmiana ma charakter porządkujący i jest zgodna z dotychczasową praktyką stosowania ustawy oraz ma ścisły związek ze zmianą pkt 2 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim. W zakresie, w którym w sposób wyraźny stwierdza się, że całkowita kwota kredytu nie obejmuje skredytowanych środków, zmiana potwierdza dotychczasową praktykę i przeciwdziała interpretacjom przepisu umożliwiającym podawanie całkowitej kwoty kredytu powiększonej o kwotę kredytowanych kosztów (co prowadziłoby do przekazywania konsumentowi wprowadzających w błąd informacji o rzeczywistych kosztach kredytu).
Art. 81 pkt 5	5) po rozdziale 1 dodaje się rozdział 1a w brzmieniu: "Rozdział 1a Wpis do rejestru pośredników kredytowych	Celem powyższych zmian jest zwiększenie ochrony konsumenta poprzez zapewnienie możliwości identyfikacji podmiotów prowadzących działalność pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich. Obecnie podmioty prowadzące działalność w zakresie pośrednictwa kredytów konsumenckich nie są objęte obowiązkiem rejestracji ani nadzorem. Wobec sygnalizowanych przez Rzecznika Finansowego nieprawidłowości pojawiających się na rynku pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich należy

Art. 6a. 1. Pośrednik kredytowy może podjąć wykonywanie działalności pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich po uzyskaniu wpisu w dziale drugim rejestru pośredników kredytowych, o którym mowa w art. 60 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...), zwanego dalej „rejestrem”. 2. Pośrednikiem kredytowym może być wyłącznie: 1) osoba fizyczna, która nie była prawomocnie skazana za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub przestępstwo skarbowe; 2) osoba prawna, w której wszyscy członkowie zarządu spełniają warunek, o którym mowa w pkt 1; 3) spółka nieposiadająca osobowości prawnej, w której wszyscy wspólnicy albo członkowie zarządu spełniają warunek, o którym mowa w pkt 1. 3. Za dzień rozpoczęcia działalności pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich uważa się dzień dokonania wpisu do rejestru. Art. 6b. 1. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu do rejestru na wniosek podmiotu zamierzającego podjąć wykonywanie działalności pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich. 2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera firmę przedsiębiorcy, jego siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres, a w przypadku osoby prawnej - także wskazanie imion i nazwisk członków zarządu. 3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności w zakresie przestępstw, o których mowa w art. 6a ust. 2 pkt 1. 4. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu do rejestru w	podjąć stosowne działania legislacyjne. Na tym etapie zasadne jest zatem ustanowienie rejestru pośredników kredytowych, który będzie zawierał podstawowe informacje dotyczące podmiotów świadczących usługi pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich. W świetle proponowanych zmian . Pośrednik kredytowy może podjąć wykonywanie działalności pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich po uzyskaniu wpisu do rejestru pośredników kredytowych. Proponuje się określenie w jakich formach może działać pośrednik kredytowy tj. jako osoba fizyczna albo jako osoba prawna. Zgodnie z proponowanymi zmianami za dzień rozpoczęcia działalności pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich uważa się dzień dokonania wpisu do rejestru. Projektowane przepisy określają, że rejestr pośredników kredytowych prowadzi Komisja Nadzoru Finansowego w systemie teleinformatycznym. Rejestr będzie udostępniany na urzędowej stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego. Określone zostały wymogi dotyczące wniosku o wpis do rejestru oraz termin w jakim Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu. W świetle proponowanych zmian wniosek o wpis do rejestru, a także wniosek o zmianę wpisu i wniosek o wykreślenie wpisu będzie podlegał opłacie. Nałożony został również obowiązek informowania Komisji Nadzoru Finansowego o każdej zmianie danych objętych rejestrem pośredników kredytowych. Ponadto, Komisja Nadzoru Finansowego będzie miała możliwość odmowy wpisu do rejestru gdy wnioskodawca nie spełnia przesłanek ustawowych.
---	---

	terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 1. Art. 6c. 1. Podmiot składający wniosek, o którym mowa w art. 6b ust. 1, jest obowiązany wnieść opłatę w wysokości 600 zł. 2. Wniosek o zmianę wpisu w rejestrze oraz wniosek o wykreślenie wpisu z rejestru, podlegają opłacie w wysokości 200 zł. 3. Koszty prowadzenia rejestru są pokrywane z opłat, o których mowa w ust. 1 i 2. Art. 6d. Pośrednik kredytowy informuje Komisję Nadzoru Finansowego o zmianie danych objętych wpisem do rejestru niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tych zmian. Art. 6e. 1. Komisja Nadzoru Finansowego odmawia, w drodze decyzji administracyjnej, wpisu do rejestru, jeżeli podmiot ubiegający się o wpis do rejestru nie spełnia warunków, o których mowa w art. 6a ust. 2. 2. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje niezwłocznie wykreślenia wpisu w rejestrze dotyczącego podmiotu, który przestał spełniać warunki, o których mowa w art. 6a ust. 2.";	
Art. 81 pkt 6	6) w art. 7 w ust. 1: a) wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie: „Kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego zawierających dane dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego, w szczególności stopę oprocentowania, podaje konsumentowi w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny:"; b) pkt 1 otrzymuje brzmienie: „1) stopę oprocentowania kredytu łącznie z informacją o tym, czy jest to stopa stała lub zmienna lub, czy też zastosowanie mają obydwie te stopy; informacje te podaje się wraz z wyodrębnieniem opłat uwzględnianych w całkowitym koszcie kredytu;"	Należy uzupełnić art. 7 ust. 1 ww. ustawy, poprzez wyraźne doprecyzowanie, że przepis dotyczy danych liczbowych, w szczególności stopy oprocentowania. Jednocześnie należy także uzupełnić art. 7 ust. 1 pkt 1) powyższej ustawy poprzez wyraźne doprecyzowanie, że wraz z informacją o stopie oprocentowania należy podać także informację o tym, czy jest to stopa stała lub zmienna lub też zastosowanie mają obydwie te stopy. Wymaga podkreślenia, iż przepis art. 4 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE stanowi, że wszelkie reklamy umów o kredyt podające stopę oprocentowania lub inne dane liczbowe odnoszące się do kosztów kredytu ponoszonych przez konsumenta powinny zawierać standardowe informacje określone w dalszej części tego przepisu. Przepis art. 7 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim, który stanowi wdrożenie przepisu dyrektywy nie precyzuje, że mowa jest jedynie o reklamach, w których podawana jest stopa oprocentowania lub inne dane liczbowe. Może to rodzić ewentualne wątpliwości, odnośnie tego, czy zakresem zastosowania wspomnianego przepisu objęte są również reklamy dotyczące kosztów kredytu, lecz nie zawierające danych liczbowych (np. zawierające hasło „najniższa prowizja na rynku”). Wobec powyższego przepis należy uzupełnić o wyraźne stwierdzenie, że obejmuje on reklamy zawierające dane liczbowe

		odnoszące się do kosztów kredytu. Ponadto przepis art. 4 ust. 2 lit. a dyrektywy 2008/48/WE w sposób wyraźny precyzuje, że wraz z informacją o wysokości stopy oprocentowania należy podać informację o tym, czy jest to stopa stała, czy zmienna (lub obydwa rodzaje stóp oprocentowania). Przepis art. 7 ust. 1 pkt 1 nie zawiera takiego doprecyzowania, co może rodzić potencjalne wątpliwości (na które wskazała Komisja Europejska w uwagach zamieszczonych w bazie EU Pilot, sygn. 5103/13/SNCO), czy jego treść dotyczy również obowiązku podawania informacji o rodzaju stopy oprocentowania.
Art. 81 pkt 7	7) po art. 7 dodaje się art. 7a i art. 7b w brzmieniu: „Art. 7a. Informacje, o których mowa w art. 7, podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego. Art. 7b. 1. Kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego innych niż reklamy, o których mowa w art. 7 ust. 1, podaje konsumentowi rzeczywistą roczną stopę oprocentowania. 2. Informację, o której mowa w ust. 1, podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie.”;	Proponuje się także wprowadzić rozwiązanie, zgodnie z którym kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego innych niż reklamy, o których mowa w art. 7 ust. 1, a więc w reklamach które nie zawierają danych liczbowych dotyczących kosztu kredytu konsumenckiego, podaje konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie, rzeczywistą roczną stopę oprocentowania.
Art. 81 pkt 8	8) w art. 8 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „1. Informacje, o których mowa w art. 7 ust. 1–3 oraz art. 7b ust. 1, kredytodawca lub pośrednik kredytowy podaje na podstawie reprezentatywnego przykładu.”;	Jednocześnie należy uzupełnić art. 8 ust. 1 poprzez przesądzenie, że również rzeczywista roczna stopa oprocentowania podawana w reklamach kredytu konsumenckiego niezawierających danych liczbowych o kosztach kredytu powinna być podawana na podstawie reprezentatywnego przykładu.
Art. 81 pkt 9	9) w art. 13 w ust. 1: a) wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie: „Kredytodawca lub pośrednik kredytowy przed zawarciem umowy o kredyt konsumencki jest zobowiązany podać konsumentowi, na trwałym nośniku, w czasie umożliwiającym zapoznanie się z tymi informacjami.”; b) pkt 4 otrzymuje brzmienie: „4) stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy	Proponuje się zatem doprecyzowanie przepisu art. 13 ust. 1 ww. ustawy poprzez wyraźne stwierdzenie, że wskazane w nim informacje należy konsumentowi przekazać w czasie umożliwiającym konsumentowi zapoznanie się z tymi informacjami. Przepis art. 13 ust. 1 dotyczący informacji podawanych konsumentowi przed zawarciem umowy nie precyzuje, że informacje te powinny zostać konsumentowi przekazane w czasie odpowiednim do zapoznania się z tymi informacjami. Przepis art. 5 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE, w sposób wyraźny przewiduje, że informacje przedkontraktowe należy konsumentowi przekazać „w stosownym czasie” przed zawarciem umowy, co – potencjalnie – jak wskazała Komisja Europejska w uwagach zamieszczonych w bazie EU Pilot, sygn. 5103/13/SNCO, może rodzić wątpliwości co do prawidłowej implementacji przepisu dyrektywy.

	oprocentowania oraz, jeśli są dostępne, wszelkie indeksy lub stopy referencyjne mające zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu, a także okresy, warunki i procedury zmian stopy oprocentowania kredytu; jeżeli umowa o kredyt konsumencki przewiduje różne stopy oprocentowania, informacje te podaje się dla wszystkich stosowanych stóp procentowych w danym okresie obowiązywania umowy;”, c) pkt 7 otrzymuje brzmienie: „7) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta;”, d) po pkt 7 dodaje się pkt 7a i 7b w brzmieniu: „7a) rzeczywistą roczną stopę oprocentowania przedstawioną za pomocą reprezentatywnego przykładu, który obejmuje wszystkie założenia przyjęte do obliczenia tej stopy; w przypadku gdy konsument poinformował kredytodawcę o co najmniej jednym ze składników preferowanego przez siebie kredytu, takim jak okres obowiązywania umowy o kredyt lub całkowita kwota kredytu, składniki te powinny być uwzględnione w reprezentatywnym przykładzie; 7b) informację, że inne mechanizmy dokonywania wypłat mogą spowodować zastosowanie wyższej rocznej stopy oprocentowania – jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat, w odniesieniu do których obowiązują różne opłaty i stopy oprocentowania, a kredytodawca korzysta z założenia, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 załącznika nr 4 do ustawy;”, e) pkt 8–10 otrzymują brzmienie: „8) zasady i terminy spłaty kredytu oraz w odpowiednich przypadkach kolejność zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet należności kredytodawcy;	Jednocześnie proponuje się również doprecyzować brzmienie przepisu art. 13 ust. 1 pkt 4 ustawy o kredycie konsumenckim poprzez wyraźne stwierdzenie, że kredytodawca lub pośrednik kredytowy zobowiązany jest podać konsumentowi stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy oprocentowania oraz, jeśli są dostępne, wszelkie indeksy lub stopy referencyjne mające zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu, a także okresy, warunki i procedury zmian stopy oprocentowania kredytu; jeżeli w różnych okolicznościach stosuje się różne stopy oprocentowania - wyżej wymienione informacje o wszystkich stosowanych stopach. Treść art. 13 ust. 1 pkt 4 może budzić wątpliwości interpretacyjne, ponieważ, w przeciwieństwie do art. 5 ust. 1 lit. f dyrektywy 2008/48/WE nie zawiera odniesienia do warunków stosowania danej stopy procentowej. O ile za warunki stosowania danej stopy procentowej można uznać warunki jej zmiany, to wskazana różnica może powodować wątpliwości co do prawidłowej wykładni przepisu. Procedurą zmiany oprocentowania jest sposób dokonania takiej zmiany (np. poinformowanie konsumenta, wskazanie okresu, do którego ma zastosowanie nowa stawka oprocentowania itd.), stąd też w ustawie powinien być również wskazany ten element. Wspomniane wątpliwości zostały również wyrażone we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji Europejskiej. Jednocześnie zaproponowano zmianę art. 13 ust. 1 pkt 7 ustawy o kredycie konsumenckim mającą na celu doprecyzowanie tego przepisu poprzez wyraźne wskazanie, że rzeczywista roczna stopa oprocentowania oraz całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta powinny być przedstawione za pomocą reprezentatywnego przykładu podającego wszystkie założenia przyjęte do obliczenia tej stopy; w przypadku gdy konsument poinformował kredytodawcę o co najmniej jednym ze składników preferowanego przez siebie kredytu, takim jak okres obowiązywania umowy o kredyt lub całkowita kwota kredytu, kredytodawca uwzględnia te składniki; jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat, w odniesieniu do których obowiązują różne opłaty i stopy oprocentowania, a kredytodawca korzysta z założenia, o którym mowa w załączniku nr 4 ust. 4 pkt 2, zaznacza on, że inne mechanizmy dokonywania wypłat mogą spowodować zastosowanie wyższej rocznej stopy oprocentowania. Art. 13 ust. 1 pkt 7 ustawy o kredycie konsumenckim – w przeciwieństwie do art. 5 ust. 1 lit. g dyrektywy 2008/48/WE – nie precyzuje w sposób jasny wymogów stanowiących, że: - rzeczywista roczna stopa oprocentowania musi być przedstawiona w formie reprezentatywnego przykładu zawierającego wszystkie założenia przyjęte do obliczenia tej stopy; - przy konstruowaniu reprezentatywnego przykładu kredytodawca musi uwzględnić składniki preferowanego przez konsumenta kredytu oraz - w przypadku, o którym mowa w ostatnim członie oddzielonym średnikiem w art. 5 ust. 1 lit. g dyrektywy 2008/48/WE, kredytodawca musi informować konsumenta, że inne mechanizmy dokonywania wypłat mogą spowodować zastosowanie wyższej rocznej stopy oprocentowania. Na opisany brak precyzji zwrócono uwagę we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji
--	---	--

	jeżeli w ramach kredytu stosuje się różne stopy oprocentowania dla różnych należności kredytodawcy, należy także podać kolejność zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania; 9) informację dotyczącą obowiązku zawarcia umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia, w przypadku gdy zawarcie takiej umowy jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach; 10) w odpowiednich przypadkach, informację o innych kosztach, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt konsumencki, w szczególności o odsetkach, prowizjach, marżach, opłatach, w tym opłatach za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których są zapisywane zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie z instrumentów płatniczych zarówno dla transakcji płatności, jak i dla wypłat, oraz kosztach usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, jeżeli są znane kredytodawcy, oraz warunki, na jakich koszty te mogą ulec zmianie;”; f) pkt 18 otrzymuje brzmienie: „18) informację o prawie konsumenta do niezwłocznego otrzymania bezpłatnej informacji na temat wyników przeprowadzonej w celu oceny zdolności kredytowej weryfikacji w bazie danych;”;	Europejskiej. Proponuje się również doprecyzować art. 13 ust. 1 pkt 8 ustawy o kredycie konsumenckim o wzmiankę wyjaśniającą, że mowa jest również o kolejność zaliczania rat kredytu w szczególności na poczet spłaty różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania. Przepis art. 13 ust. 1 pkt 8 nakazuje kredytodawcy informowanie konsumenta o kolejności zaliczania rat kredytu na poczet różnych należności kredytobiorcy – a więc, przykładowo, na poczet odsetek od zadłużenia przeterminowanego, zaległych rat kredytu itd. W świetle dyrektywy 2008/48/WE (art. 5 ust. 1 lit. h) informacja powinna dotyczyć również kolejności zaliczania rat na poczet różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania kredytu. Z wyjaśnień Komisji Europejskiej wynika, że przepis dotyczy również stanów faktycznych, w których finansowane przez kredytodawcę koszty kredytu oprocentowane są według innej stopy oprocentowania niż kapitał. W takiej sytuacji należy również poinformować, czy rata kredytu w pierwszej kolejności będzie zaliczana na poczet spłaty kapitału, czy też kredytowanych kosztów kredytu. Pomimo, że w chwili obecnej taka konstrukcja nie jest rozpowszechniona na polskim rynku kredytów konsumenckich, w praktyce stosowania przepisu w obecnym brzmieniu mogą pojawić się wątpliwości czy w opisanej sytuacji kredytodawca również powinien przekazać konsumentowi informację o kolejności zaliczania raty na poczet różnych sald kredytu. Z uwagi na powyższe, aby zapobiec możliwym w przyszłości wątpliwościom związanym z interpretacją przepisu art. 13 ust. 1 pkt 8 proponuje się przepis ten uzupełnić, aby poprzez wyraźne stwierdzenie, że kredytodawca powinien informować konsumenta również o kolejności zaliczania rat kredytu na poczet różnych sald kredytu oprocentowanych innymi stawkami. Jednocześnie w projektowanej ustawie zawarto modyfikację art. 13 ust. 1 pkt 9 ustawy o kredycie konsumenckim mającą na celu doprecyzowanie tego przepisu poprzez wyraźne przesądzenie, że podanie informacji o obowiązku zawarcia umowy dodatkowej jest wymagane w przypadku, gdy zawarcie takiej umowy jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach. Wymaga podkreślenia, iż art. 13 ust. 1 pkt 9 ww. ustawy nie wskazuje wyraźnie, że na potrzeby obowiązku przekazania informacji o konieczności zawarcia umowy dodatkowej domniemywa się, że konsument jest obowiązany do zawarcia umowy dotyczącej usług dodatkowych, jeśli zawarcie takiego kontraktu jest obowiązkowe w celu uzyskania kredytu lub w celu uzyskania go na oferowanych warunkach. Takie wyjaśnienie znajduje się w art. 5 ust. 1 lit. k dyrektywy 2008/48/WE, co powoduje wątpliwości do prawidłowej implementacji przepisu dyrektywy, które zostały również przedstawione w uwagach Komisji Europejskiej. W projektowanej ustawie zaproponowano również doprecyzowanie przepisu art. 13 ust. 1 pkt 10 ustawy o kredycie konsumenckim poprzez wyraźne stwierdzenie, że pod pojęciem opłat należy w szczególności rozumieć opłaty za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których zapisywane są zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie z instrumentów płatniczych, zarówno dla transakcji płatności, jak i dla wypłat, oraz że koszty usług dodatkowych obejmują w szczególności koszty ubezpieczenia. Wydaje się, iż wątpliwości może budzić brak wyraźnego odniesienia się w przepisie art. 13 ust. 1 pkt 10 ww. ustawy do kosztów prowadzenia rachunków, na których
--	---	--

		zapisywane są zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, które to z kolei zostały wskazane w przepisie art. 5 ust. 1 lit i dyrektywy 2008/48/WE. Z powodów przytoczonych w odniesieniu do przepisu art. 5 ust. 6 ustawy o kredycie konsumenckim, celowe jest również uzupełnienie tego przepisu o wzmiankę dotyczącą kosztów ubezpieczenia. Wspomniane wątpliwości zostały również wyrażone w uwagach Komisji Europejskiej. Jednocześnie proponuje się doprecyzować art. 13 ust. 1 pkt 18 ustawy o kredycie konsumenckim poprzez wyraźne przesądzenie, że kredytodawca informuje o prawie konsumenta do niezwłocznego otrzymania informacji na temat wyników przeprowadzonej w celu oceny zdolności kredytowej weryfikacji w bazie danych. Wydaje się, iż zasadne jest uzupełnienie art. 13 ust. 1 pkt 18 o wskazanie że informacja dotyczy prawa do niezwłocznego otrzymania informacji na temat wyników oceny zdolności kredytowej, ponieważ takie doprecyzowanie znajduje się w treści art. 5 ust. 1 lit. q, na co zwrócono uwagę w zastrzeżeniach Komisji Europejskiej.
Art. 81 pkt 10	10) w art. 17 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „1. Kredytodawca lub pośrednik kredytowy przed zawarciem umowy o kredyt w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym jest zobowiązany podać konsumentowi, na trwałym nośniku, dane, o których mowa w art. 13 ust. 1. Informacje te są podawane konsumentowi w czasie umożliwiającym konsumentowi zapoznanie się z tymi informacjami.”;	Przepis art. 17 ust. 1 proponuje się doprecyzować poprzez wyraźne przesądzenie, że kredytodawca lub pośrednik kredytowy przekazują informacje o których mowa w art. 13 ust. 1 ww. ustawy w czasie umożliwiającym konsumentowi zapoznanie się z tymi informacjami. Podkreślenia wymaga, iż art. 17 ust. 1 powyższej ustawy nie wskazuje jasno, że informacje, o których mowa w art. 13 ust. 1 ww. ustawy, należy podać w stosownym czasie przed związaniem się przez klienta umową o kredyt lub ofertą. Takie doprecyzowanie znajduje się natomiast w przepisie art. 6 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE. Wspomniana okoliczność może budzić wątpliwości, co do prawidłowej implementacji przepisu dyrektywy, na co też wskazała Komisja Europejska.
Art. 81 pkt 11	11) uchyla się art. 22 i art. 23;	Uchylenie przepisów wiąże się z zawarciem kompleksowych rozwiązań w zakresie kredytów hipotecznych w ustawie o kredycie hipotecznym.
Art. 81 pkt 12	12) w art. 30 w ust. 1: a) pkt 6 otrzymuje brzmienie: „6) stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy, a także okresy, warunki i procedury zmiany stopy oprocentowania wraz z podaniem indeksu lub stopy referencyjnej, o ile ma zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu; jeżeli umowa o kredyt konsumencki przewiduje różne stopy oprocentowania, informacje te podaje się dla wszystkich stosowanych stóp procentowych w danym okresie obowiązywania	Projektowana ustawa przewiduje również modyfikację art. 30 ust. 1 pkt 6 poprzez doprecyzowanie, że umowa powinna określać stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy oraz, jeśli są dostępne, wszelkie indeksy lub stopy referencyjne mające zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu, a także okresy, warunki i procedury zmiany stopy oprocentowania kredytu; jeżeli w różnych okolicznościach stosuje się różne stopy oprocentowania kredytu, wyżej wymienione informacje dotyczące wszystkich stosowanych stóp. Należy także doprecyzować art. 30 ust. 1 pkt 8 ustawy o kredycie konsumenckim o wzmiankę wyjaśniającą, że mowa jest również o kolejności zaliczania rat kredytu w szczególności na poczet spłaty różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania. Jednocześnie proponuje się doprecyzować art. 30 ust. 1 pkt 10 poprzez wyjaśnienie, że pod pojęciem „opłaty” należy rozumieć w szczególności opłaty za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których zapisywane są zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie ze środków płatniczych, zarówno dla transakcji płatności, jak i dla wypłat.

	umowy;”	Należy zauważyć, iż przepis art. 30 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim dotyczy obowiązkowych informacji zawartych w umowie o kredyt konsumencki i stanowi wdrożenie przepisu art. 10 dyrektywy 2008/48/WE. Na jego tle mogą pojawić się wątpliwości interpretacyjne analogiczne do wątpliwości opisanych w kontekście art. 13 ust. 1 ww. ustawy, tj.: w zakresie stóp oprocentowania, rachunków związanych ze spłatą kredytu oraz sald kredytu, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania.
b)	pkt 8 otrzymuje brzmienie: „8) zasady i terminy spłaty kredytu, w szczególności kolejności zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet należności kredytodawcy, w tym informację o prawie, o którym mowa w art. 37 ust. 1; jeżeli w ramach kredytu stosuje się różne stopy oprocentowania dla różnych należności kredytodawcy, należy także podać kolejność zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania;”	Wydaje się, iż konieczne jest doprecyzowanie art. 30 ust. 1 pkt 16 ustawy o kredycie konsumenckim. Zaproponowano zatem modyfikację tego przepisu poprzez wyrażne wskazanie, że oprócz informacji o prawie konsumenta do spłaty kredytu przed terminem, umowa powinna określać procedurę spłaty kredytu przed terminem. Przepis art. 30 ust. 1 pkt 16 ww. ustawy w obecnym kształcie przewiduje bowiem jedynie obowiązek informowania konsumenta o uprawnieniu do wcześniejszej spłaty kredytu i nie odnosi się do informowania o procedurze wcześniejszej spłaty kredytu (do takiej procedury odnosi się wprost art. 10 ust. 2 lit. r dyrektywy 2008/48/WE), dlatego też zasadne jest jego uzupełnienie. Analogiczne wątpliwości wyrażono w uwagach Komisji Europejskiej.
c)	pkt 10 otrzymuje brzmienie: „10) informację o innych kosztach, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt konsumencki, w szczególności o opłatach, w tym opłatach za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których są zapisywane zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie ze środków płatniczych zarówno dla transakcji płatności, jak i dla wypłat, prowizjach, marżach oraz kosztach usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, jeżeli są znane kredytodawcy, oraz warunki, na jakich koszty te mogą ulec zmianie;”	Ponadto w art. 30 ust. 1 pkt 17 ustawy o kredycie konsumenckim proponuje się doprecyzować że umowa powinna zawierać, w stosownych przypadkach, informację o prawie kredytodawcy do otrzymania prowizji za spłatę kredytu przed terminem i o sposobie jej ustalania. Przepis art. 30 ust. 1 pkt 17 ww. ustawy w obecnym kształcie w sposób nieprecyzyjny odnosi się do prawa do zastrzeżenia w umowie prowizji za dokonanie spłaty kredytu przed terminem, pomimo że powinien odnosić się do prawa do ewentualnego prawa do otrzymania takiej prowizji przez kredytodawcę. Przepis nie zawiera jednocześnie wzmianki o procedurze przedterminowej spłaty, o której mowa jest w art. 10 ust. 2 lit. r dyrektywy 2008/48/WE. Powyższe może rodzić wątpliwości co do zakresu obowiązku informacyjnego spoczywającego na kredytodawcy, zwłaszcza w kontekście informowania o procedurze wcześniejszej spłaty kredytu. Ponadto, w świetle powoływanego przepisu dyrektywy, w umowie proponuje się zawrzeć informację o prawie kredytodawcy do otrzymania rekompensaty za wcześniejszą spłatę kredytu (o ile taka została zastrzeżona w umowie), a nie informację o prawie do zastrzeżenia takiej prowizji w umowie (bez względu na to, czy ją zastrzeżono), o którym mowa jest w art. 30 ust. 1 pkt 17 ustawy o kredycie konsumenckim w brzmieniu obecnym. Na podobne wątpliwości wskazano w uwagach Komisji Europejskiej.
d)	pkt 16 i 17 otrzymują brzmienie: „16) prawo konsumenta do spłaty kredytu przed terminem oraz procedurę spłaty kredytu przed terminem; 17) informację o prawie kredytodawcy do otrzymania prowizji za spłatę kredytu przed terminem i o sposobie jej ustalania, o ile takie prawo zastrzeżono w umowie;”	Jednocześnie art. 30 ust. 1 pkt 19 ustawy o kredycie konsumenckim słowo należy skorygować w ten sposób aby odnosił się do rozwiązania, a nie wypowiedzenia umowy. Zaproponowano zatem stosowną modyfikację tego przepisu. Warto podkreślić, iż istnieją wątpliwości na gruncie niespójności terminologicznej przepisu art. 30 ust. 1 pkt 19 ww. ustawy, który odwołuje się do prawa do wypowiedzenia umów, z przepisem art. 69 ust. 2 pkt 10 prawa bankowego, w którym mowa jest o rozwiązaniu umowy. Zastosowanie spójnej terminologii pozwoliłoby uniknąć wątpliwości co do zakresu przypadków objętych obowiązkiem poinformowania konsumenta o warunkach rozwiązania umowy (z brzmienia art. 69 ust. 2 pkt 10 prawa bankowego w związku z art. 30 ust. 1 pkt 19 ustawy o kredycie konsumenckim wynika bowiem, że możliwe jest rozwiązanie umowy w sposób inny niż za wypowiedzeniem – art. 30 ust. 1 pkt 19 ustawy o kredycie konsumenckim nie
e)	pkt 19 otrzymuje brzmienie:	

	„19) warunki rozwiązania umowy;”;	odnosi się jednak wprost do takich sytuacji). Ponadto, art. 10 ust. 2 lit s dyrektywy 2008/48/WE odnosi się wprost do procedury mającej zastosowanie przy korzystaniu z prawa do rozwiązania umowy o kredyt, stąd też zasadne jest odpowiednie ujednolicenie terminologii. Zakres zastosowania przepisu ustawy jest bowiem zbyt wąski i powinien zostać skorygowany.
Art. 81 pkt 13	13) w art. 32 pkt 3 otrzymuje brzmienie: „3) całkowity koszt kredytu;”;	Proponuje się aby przepis art. 32 pkt 3 odnosił się do całkowitego kosztu kredytu, zamiast do całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta. Należy bowiem zauważyć, że przepis art. 32 pkt 3 ustawy o kredycie konsumenckim odnosi się do obowiązku informowania o całkowitej kwocie do zapłaty, podczas gdy w przepisie art. 10 ust. 5 dyrektywy 2008/48/WE mowa jest o obowiązku informowania o całkowitym koszcie kredytu. W celu zapewnienia pełnej zgodności przepisu z dyrektywą należałby przepis ustawy o kredycie konsumenckim skorygować. Na opisany problem zwrócono również uwagę w zastrzeżeniach Komisji Europejskiej.
Art. 81 pkt 14	14) uchyla się art. 35;	Uchylenie przepisów wiąże się z zawarciem kompleksowych rozwiązań w zakresie kredytów hipotecznych w ustawie o kredycie hipotecznym.
Art. 81 pkt 15	15) art. 39 otrzymuje brzmienie: „Art. 39. Jeżeli znaczne przekroczenie salda na rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym konsumenta utrzymuje się dłużej niż jeden miesiąc, konsument otrzymuje niezwłocznie, na trwałym nośniku, informację o wysokości tego przekroczenia oraz o stopie oprocentowania zadłużenia przeterminowanego, warunkach jej zmiany oraz ewentualnych innych opłatach z tytułu zaległości w spłacie kredytu.”;	Przepis art. 39 ww. ustawy proponuje się doprecyzować poprzez wyraźne przesądzenie, że konsument otrzymuje wskazane w tym przepisie informacje niezwłocznie. Przepis należy również uzupełnić poprzez przesądzenie, że konsument otrzymuje również informacje o stopie oprocentowania zadłużenia przeterminowanego, warunkach jej zmiany oraz ewentualnych innych opłatach z tytułu zaległości w spłacie kredytu. Należy jednocześnie usunąć odesłanie art. 30 ust. 1 pkt 6 i 10 ustawy o kredycie konsumenckim. Wymaga podkreślenia, iż przepis art. 18 ust. 2 lit d dyrektywy 2008/48/WE przewiduje - w przypadku znacznego przekroczenia dozwolonego salda na rachunku bankowym trwającego dłużej niż jeden miesiąc – obowiązek „niezwłocznego” poinformowania konsumenta o „wszelkich mających zastosowanie karach, opłatach lub odsetkach za opóźnienie”. Należy wskazać, że art. 39 ustawy o kredycie konsumenckim pomija oba wskazane elementy i w związku z tym powinien zostać uzupełniony. Opisany problem był również przedmiotem uwag Komisji Europejskiej.
Art. 81 pkt 16	16) w art. 42 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „2. Jeżeli umowa o kredyt tak stanowi, kredytodawca ma prawo, na trwałym nośniku, wypowiedzieć umowę o kredyt odnawialny z zachowaniem co najmniej dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia.”;	Należy zauważyć, że przepis art. 42 ust. 2 powyższej ustawy powinien przewidywać, że jeśli umowa o kredyt tak stanowi, kredytodawca może na trwałym nośniku wypowiedzieć umowę o kredyt odnawialny z zachowaniem co najmniej dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia”. W projektowanej ustawie zawarto zatem stosowną modyfikację tego przepisu. Warto zaznaczyć, że przepis art. 42 ust. 1 ww. ustawy w obecnym brzmieniu przyznaje kredytodawcy bezwzględne prawo do wypowiedzenia umowy o kredyt odnawialny, zastrzegając jedynie, że strony mogą w umowie określić termin wypowiedzenia tej umowy, który nie może być jednak krótszy niż dwa miesiące. Tymczasem, zgodnie z przepisem art. 13 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE, kredytodawcy przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy o kredyt odnawialny, o ile takie prawo

		zostało zastrzeżone w umowie (a termin wypowiedzenia musi wynosić co najmniej dwa miesiące). Stąd też należy skorygować przepis ustawy w taki sposób, aby był w pełni zgodny z przepisem dyrektywy.
Art. 81 pkt 17	17) art. 43 otrzymuje brzmienie: „Art. 43. 1. Jeżeli umowa o kredyt tak stanowi, kredytodawca ma prawo, na trwałym nośniku, wypowiedzieć konsumentowi prawo do dokonywania wypłat na podstawie umowy o kredyt odnawialny w przypadku niedotrzymania przez niego zobowiązań dotyczących warunków udzielenia tego kredytu określonych w umowie oraz negatywnej oceny zdolności kredytowej konsumenta. 2. Kredytodawca informuje konsumenta o wypowiedzeniu i jego przyczynach. 3. Jeżeli istnieje taka możliwość, kredytodawca przekazuje informacje, o których mowa w ust. 2, przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu prawa do dokonywania wypłat na podstawie umowy o kredyt odnawialny, chyba że przekazanie tych informacji jest zabronione na podstawie przepisów szczególnych.”;	Przepis art. 43 ust. 1 ww. ustawy powinien przewidywać, że jeśli umowa o kredyt tak stanowi, kredytodawca może z obiektywnie uzasadnionych przyczyn wypowiedzieć konsumentowi prawo do dokonywania wypłat na podstawie umowy o kredyt odnawialny. Mając na uwadze powyższe w projektowanej ustawie zaproponowano zmianę tego przepisu. W art. 43 ust. 2, proponuje się uzupełnić w taki sposób, aby zobowiązywał nie tylko do poinformowania o przyczynach wypowiedzenia, lecz również o samym wypowiedzeniu, oraz aby przekazanie konsumentowi informacji o wypowiedzeniu i jego przyczynach następowało, jeżeli istnieje taka możliwość, zanim stanie się ono skuteczne, a najpóźniej niezwłocznie po tym fakcie, chyba że udzielenie takiej informacji jest zabronione na mocy przepisów szczególnych. Należy podkreślić, że przepis art. 43 ustawy o kredycie konsumenckim przewiduje w prawo kredytodawcy do wypowiedzenia umowy o kredyt odnawialny w przypadku niedotrzymania przez konsumenta zobowiązań dotyczących warunków udzielenia tego kredytu określonych w umowie oraz negatywnej oceny zdolności kredytowej konsumenta. Tymczasem, art. 13 ust. 2 dyrektywy 2008/48/WE przewiduje, że – o ile tak stanowi umowa - kredytodawca może z obiektywnie uzasadnionych przyczyn wypowiedzieć konsumentowi prawo do dokonywania wypłat na podstawie umowy o kredyt odnawialny. Ponadto, przepis dyrektywy przewiduje w takim wypadku obowiązek poinformowania kredytobiorcy o wypowiedzeniu prawa do dokonywania wypłat - jeżeli istnieje taka możliwość - zanim stanie się ono skuteczne, a najpóźniej natychmiast po tym fakcie, podczas gdy przepis ustawy odnosi się do upływu terminu wypowiedzenia umowy. Wobec powyższego, należy dokonać stosownej zmiany przepisu ustawy, w celu zapewnienia jego spójności z dyrektywą 2008/48/WE.
Art. 81 pkt 18	18) uchyla się art. 46;	Uchylenie przepisów wiąże się z zawarciem kompleksowych rozwiązań w zakresie kredytów hipotecznych w ustawie o kredycie hipotecznym.
Art. 81 pkt 19	19) w art. 54 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „4. W przypadku odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 53, kredytodawcy nie przysługują żadne inne opłaty, z wyjątkiem bezzwrotnych kosztów poniesionych przez niego na rzecz organów administracji publicznej.”;	Wynikający z art. 54 ust. 4 powyższej ustawy obowiązek zwrotu przez konsumenta kosztów, które poniósł kredytodawca, należy ograniczyć wyłącznie do bezzwrotnych kosztów poniesionych na rzecz organów administracji publicznej. Przepis art. 54 ust. 4 ustawy o kredycie konsumenckim, który dotyczy kosztów które konsument powinien zwrócić kredytodawcy w przypadku odstąpienia od umowy, odnosi się do bezzwrotnych kosztów poniesionych przez kredytodawcę na rzecz organów administracji publicznej oraz opłat notarialnych, podczas, gdy dotyczący wspomnianych okoliczności przepis art.14 ust. 3 lit. b dyrektywy 2008/48/WE nie przewiduje zwrotu opłat notarialnych. Z uwagi na powyższe – w celu zapewnienie spójności przepisu z art. 14 ust. 3 lit b dyrektywy 2008/48/WE – proponuje się zmianę przepisu art. 54 ust. 4 ustawy o kredycie konsumenckim poprzez usunięcie słów „oraz opłat notarialnych”. Wspomnianą niespójność dostrzeżono również we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji

		Europejskiej.
Art. 81 pkt 20 i 21	20) tytuł rozdziału 5a otrzymuje brzmienie: "Działalność instytucji pożyczkowych i rejestr instytucji pożyczkowych"; 21) po art. 59a dodaje się art. 59aa-59ag w brzmieniu: "Art. 59aa. 1. Instytucja pożyczkowa może podjąć wykonywanie działalności po uzyskaniu wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych. 2. Za dzień rozpoczęcia działalności przez instytucję pożyczkową uważa się dzień dokonania wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych. Art. 59ab. 1. Rejestr instytucji pożyczkowych prowadzi Komisja Nadzoru Finansowego. 2. Rejestr instytucji pożyczkowych jest prowadzony w systemie teleinformatycznym i udostępniany na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego. Art. 59ac. 1. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych na wniosek podmiotu zamierzającego podjąć wykonywanie działalności instytucji pożyczkowej. 2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera firmę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółki akcyjnej, siedzibę spółki i adres, imiona i nazwiska członków zarządu oraz numer w rejestrze przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. 3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, załącza się zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności członka zarządu, rady nadzorczej, komisji rewizyjnej lub prokurenta instytucji pożyczkowej w zakresie przestępstw, o których mowa w art. 59a ust. 4, oraz dokumenty potwierdzające spełnianie warunków, o których mowa w art. 59a ust. 1 i 2, przez podmiot ubiegający się o wpis do rejestru instytucji pożyczkowych.	Celem powyższych zmian jest zwiększenie ochrony konsumenta poprzez zapewnienie możliwości identyfikacji podmiotów prowadzących działalność instytucji pożyczkowych w zakresie udzielania kredytów konsumenckich. Obecnie instytucje pożyczkowe prowadzące działalność w zakresie udzielania kredytów konsumenckich nie są objęte obowiązkiem rejestracji ani nadzorem. Wobec sygnalizowanych przez Rzecznika Finansowego nieprawidłowości pojawiających się na rynku kredytów konsumenckich należy podjąć stosowne działania legislacyjne. Proponuje się ustanowienie rejestru instytucji pożyczkowych. W świetle proponowanych zmian instytucja pożyczkowa może podjąć wykonywanie działalności w zakresie udzielania kredytów konsumenckich po uzyskaniu wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych. Za dzień rozpoczęcia tej działalności uważa się dzień dokonania wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych. Ponadto, rejestr instytucji pożyczkowych prowadzi Komisja Nadzoru Finansowego. Rejestr jest prowadzony w systemie teleinformatycznym i udostępniany na urzędowej stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego. Wpisu do rejestru dokonuje się na wniosek podmiotu zamierzającego podjąć wykonywanie działalności w zakresie udzielania kredytów konsumenckich. W projekcie nowelizacji ustawy przewidziano jakie wymogi dotyczące wniosku o wpis do rejestru instytucji pożyczkowych, a także wysokość opłaty za wniosek o wpis i wniosek o zmianę lub wykreślenie wpisu. Zgodnie z projektem ustawy instytucja pożyczkowa jest obowiązana informować Komisję Nadzoru Finansowego o każdej zmiany danych, objętych wpisem do rejestru, niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tych zmian.

	4. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 1. Art. 59ad. 1. Podmiot składający wniosek, o którym mowa w art. 59ac ust. 1, jest obowiązany wnieść opłatę, w wysokości 600 zł. 2. Wniosek o zmianę wpisu w rejestrze instytucji pożyczkowych oraz wniosek o wykreślenie wpisu z rejestru instytucji pożyczkowych podlegają opłacie w wysokości 200 zł. 3. Koszty prowadzenia rejestru instytucji pożyczkowych pokrywane są z opłat, o których mowa w ust. 1 i 2. Art. 59ae. Rejestr instytucji pożyczkowych zawiera: 1) numer wpisu do rejestru; 2) dane dotyczące instytucji pożyczkowej obejmujące: a) firmę, b) siedzibę i adres, c) numer w rejestrze przedsiębiorców. Art. 59af. Instytucja pożyczkowa informuje Komisję Nadzoru Finansowego o zmianie danych objętych wpisem do rejestru instytucji pożyczkowych niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tych zmian. Art. 59ag. 1. Komisja Nadzoru Finansowego odmawia wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych, jeżeli podmiot ubiegający się o wpis do rejestru nie spełnia warunków, o których mowa w art. 59a. 2. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje niezwłocznie wykreślenia wpisu w rejestrze dotyczącego podmiotu, który przestał spełniać warunki, o których mowa w art. 59a.";	
Art. 81 pkt 23	23) załącznik nr 1 do ustawy otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 4 do niniejszej ustawy;	W związku z wprowadzanymi zmianami w ustawie o kredycie konsumenckim należy dokonać stosownych zmian w załącznikach do tej ustawy.
Art. 81	24) załącznik nr 2 do ustawy otrzymuje brzmienie określone w załączniku	W związku z wprowadzanymi zmianami w ustawie o kredycie konsumenckim należy

pkt 24	nr 5 do niniejszej ustawy;	dokonać stosownych zmian w załącznikach do tej ustawy.
Art. 81 pkt 25	25) uchyla się załącznik nr 3 do ustawy;	W związku z wprowadzanymi zmianami w ustawie o kredycie konsumenckim należy dokonać stosownych zmian w załącznikach do tej ustawy.
Art. 81 pkt 26	26) załącznik nr 4 do ustawy otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 6 do niniejszej ustawy.	W związku z wprowadzanymi zmianami w ustawie o kredycie konsumenckim należy dokonać stosownych zmian w załącznikach do tej ustawy.

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I FINANSÓW¹⁾

z dnia

**w sprawie egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego oraz Komisji Egzaminacyjnej
dla Pośredników Kredytu Hipotecznego**

Na podstawie art. 52 ust. 15 ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) regulamin Komisji Egzaminacyjnej dla Pośredników Kredytu Hipotecznego, zwanej dalej „Komisją”;
- 2) wysokość opłat egzaminacyjnych dla osób składających egzaminy na pośrednika kredytu hipotecznego przed Komisją i sposób ich uiszczania;
- 3) wysokość wynagrodzenia dla osób wchodzących w skład Komisji;
- 4) szczegółowy sposób i tryb oraz terminy przeprowadzania egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego, zwanego dalej „egzaminem”, oraz sposób kontroli przeprowadzenia tego egzaminu.

§ 2. Ustala się regulamin działania Komisji, stanowiący załącznik do rozporządzenia.

§ 3. 1. Za udział w egzaminie przysługuje osobom wchodzącym w skład Komisji wynagrodzenie w wysokości:

- 1) 1100 zł – dla przewodniczącego;
- 2) 1000 zł – dla zastępcy przewodniczącego i sekretarza;
- 3) 900 zł – dla każdej z pozostałych osób wchodzących w skład Komisji.

2. Osobom wchodzącym w skład Komisji przysługuje również wynagrodzenie za opracowanie pytań testowych w wysokości 60 zł za pytanie. Za sporządzenie zestawu pytań

¹⁾ Minister Rozwoju i Finansów kieruje działem administracji rządowej – instytucje finansowe, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 września 2016 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Finansów (Dz. U. poz. 1595).

egzaminacyjnych spośród uprzednio opracowanych pytań przysługuje wynagrodzenie w wysokości 300 zł.

3. W przypadku unieważnienia egzaminu z przyczyn, o których mowa w § 20 ust. 2 i § 21 ust. 3, osobom wchodzącym w skład Komisji przysługuje połowa wynagrodzenia określonego w ust. 1.

§ 4. Wynagrodzenia, o których mowa w § 3, oraz wydatki związane z organizacją i obsługą egzaminów są pokrywane z rachunku bieżącego – subkonta wydatków – Komisji Nadzoru Finansowego.

§ 5. Warunkiem przystąpienia do egzaminu jest złożenie w Urzędzie Komisji Nadzoru Finansowego pisemnego wniosku o dopuszczenie do egzaminu w wyznaczonym terminie. Do wniosku należy dołączyć potwierdzenie uiszczenia opłaty egzaminacyjnej.

§ 6. 1. Przewodniczący Komisji ogłasza na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego komunikat w sprawie przeprowadzenia egzaminu nie później niż dwa miesiące przed wyznaczonym terminem egzaminu.

2. Komunikat zawiera informację o:

- 1) terminie egzaminu;
- 2) terminie złożenia pisemnego wniosku o dopuszczenie do egzaminu oraz o wymogu dołączenia potwierdzenia uiszczenia opłaty egzaminacyjnej;
- 3) numerze rachunku bankowego, na który należy wnieść opłatę egzaminacyjną;
- 4) godzinie i miejscu przeprowadzenia egzaminu albo informację, że godzina i miejsce przeprowadzenia egzaminu zostaną podane na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem egzaminu.

§ 7. 1. W razie rezygnacji z przystąpienia do egzaminu opłata egzaminacyjna podlega zwrotowi, pod warunkiem pisemnego zawiadomienia Komisji o rezygnacji, nie później niż 14 dni przed terminem egzaminu.

2. Przewodniczący Komisji, na wniosek osoby zainteresowanej, może uznać, że nieprzystąpienie do egzaminu było spowodowane ważną przyczyną losową. W takim przypadku opłata egzaminacyjna podlega zwrotowi, nawet jeżeli Komisja została zawiadomiona o rezygnacji z egzaminu w terminie późniejszym niż wskazany w ust. 1.

3. Wniosek o zwrot opłaty w przypadku, o którym mowa w ust. 2, powinien zostać złożony w terminie 30 dni od dnia egzaminu.

4. W przypadku niezawiadomienia Komisji o rezygnacji z przystąpienia do egzaminu zgodnie z ust. 1 lub niezłożenia wniosku, o którym mowa w ust. 3, opłata nie podlega zwrotowi.

§ 8. 1. Wejście na salę egzaminacyjną odbywa się po okazaniu dowodu tożsamości.

2. Uczestnik egzaminu potwierdza na liście obecności własnoręcznym podpisem udział w egzaminie.

§ 9. Egzamin odbywa się w obecności co najmniej trzech członków Komisji, w tym przewodniczącego lub zastępcy przewodniczącego, a w razie ich nieobecności – członka Komisji wyznaczonego przez przewodniczącego.

§ 10. 1. Egzamin nie odbywa się, jeżeli w skład Komisji wchodzi mniej niż 3 osoby.

2. Jeżeli egzamin nie odbył się z przyczyny, o której mowa w ust. 1, opłata egzaminacyjna zostaje zaliczona na poczet opłaty za przystąpienie do kolejnego egzaminu. Przepis § 13 stosuje się odpowiednio.

§ 11. 1. Kontrolę nad organizacją i przebiegiem egzaminu sprawują członkowie Komisji.

2. W celu sprawnego przeprowadzenia egzaminu Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, na wniosek Komisji, może zlecić dodatkowym osobom obsługę techniczną egzaminu.

§ 12. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego jest odpowiedzialny za przechowywanie dokumentacji prac komisji, w tym testów egzaminacyjnych.

§ 13. Komisja Nadzoru Finansowego nie zwraca kosztów przystąpienia do egzaminu poniesionych przez uczestnika egzaminu.

§ 14. Egzamin przeprowadza się w wydzielonej sali, w warunkach zapewniających zdającym samodzielną pracę, a Komisji – czuwanie nad przebiegiem egzaminu zgodnym z przepisami.

§ 15. Egzamin jest przeprowadzany w formie testu jednokrotnego wyboru, który składa się z 50 pytań.

§ 16. Egzamin rozpoczyna się z chwilą otwarcia kopert zawierających testy egzaminacyjne.

§ 17. Egzamin trwa 100 minut.

§ 18. 1. W czasie egzaminu uczestnik egzaminu nie powinien opuszczać sali. W uzasadnionych przypadkach może uzyskać zgodę Komisji na opuszczenie sali – po zapewnieniu warunków wykluczających możliwość kontaktowania się z innymi zdającymi i osobami postronnymi.

2. Na czas nieobecności w sali egzaminacyjnej uczestnik egzaminu przekazuje pracę egzaminacyjną Komisji, która zaznacza na niej czas nieobecności.

§ 19. 1. Komisja może wykluczyć z egzaminu uczestników egzaminu, którzy podczas egzaminu korzystali z cudzej pomocy, posługiwali się materiałami lub urządzeniami niedozwolonymi przez Komisję, pomagali innym zdającym lub w inny sposób zakłócali przebieg egzaminu.

2. Uczestnicy egzaminu wykluczeni z egzaminu mogą ponownie przystąpić do egzaminu po wniesieniu opłaty egzaminacyjnej, nie wcześniej jednak niż po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia wyników.

§ 20. 1. Komisja ma prawo unieważnić lub odwołać egzamin w uzasadnionych przypadkach.

2. W przypadku naruszenia zasad ochrony tajemnicy dotyczącej przeprowadzania egzaminu Komisja może unieważnić egzamin w stosunku do wszystkich uczestników.

3. W przypadku odwołania lub unieważnienia egzaminu z przyczyn, o których mowa w ust. 1, opłata egzaminacyjna zostaje zaliczona na poczet opłaty za przystąpienie do kolejnego egzaminu. Przepis § 13 stosuje się odpowiednio.

§ 21. 1. W egzaminie mają prawo uczestniczyć w charakterze obserwatorów osoby upoważnione przez Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego.

2. Ogólnopolskie organizacje pośredników kredytu hipotecznego mogą zgłosić do Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego dwóch wspólnie wyłonionych obserwatorów do udziału w pracach Komisji.

3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości co do przebiegu egzaminu Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego może, na wniosek osób, o których mowa w ust. 1, unieważnić egzamin i zarządzić jego powtórzenie.

4. W przypadku unieważnienia egzaminu z przyczyn, o których mowa w ust. 3, opłata egzaminacyjna zostaje zaliczona na poczet opłaty za przystąpienie do kolejnego egzaminu. Przepis § 13 stosuje się odpowiednio.

§ 22. 1. Komisja sporządza protokół przebiegu egzaminu, w którym podaje się imiona i nazwiska członków Komisji nadzorujących przebieg egzaminu oraz osób, o których mowa w § 21 ust. 1, czas rozpoczęcia i zakończenia egzaminu oraz ważniejsze okoliczności, jakie wystąpiły w trakcie egzaminu. Do protokołu dołącza się wzory testów egzaminacyjnych, listę uczestników egzaminu oraz końcowe wyniki.

2. Dokumenty z egzaminu przechowuje się w archiwum Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego według zasad określonych w odrębnych przepisach. Pisemne prace egzaminacyjne przechowuje się przez okres 5 lat.

3. Dokumenty z egzaminu, pisemne prace egzaminacyjne oraz dokumenty związane z wykonywaniem zadań powierzonych Komisji nie mogą być udostępniane osobom trzecim bez uprzedniej zgody Komisji.

§ 23. 1. Każde pytanie testu jest oceniane według następujących zasad:

- 1) odpowiedź prawidłowa: 1 punkt;
- 2) odpowiedź nieprawidłowa lub brak odpowiedzi: 0 punktów.

2. Za nieprawidłową odpowiedź uważa się również udzielenie więcej niż jednej odpowiedzi na pytanie.

§ 24. 1. Warunkiem zdania egzaminu jest otrzymanie co najmniej 35 punktów.

2. Podstawę oceny stanowią odpowiedzi udzielone przez zdającego egzamin na formularzu testu.

§ 25. Miejsce, sposób, termin i tryb ogłoszenia wyników egzaminu oraz wydawanie zaświadczeń ustala Komisja i podaje do wiadomości zdającym przed rozpoczęciem egzaminu.

§ 26. Osobom, które zdały egzamin, wydaje się w ciągu 14 dni od dnia ogłoszenia wyników zaświadczenie o zdaniu egzaminu.

§ 27. W terminie 14 dni od dnia ogłoszenia wyników, na pisemną prośbę uczestnika egzaminu, Komisja może wyrazić zgodę na udostępnienie mu pracy egzaminacyjnej do wglądu w obecności członka Komisji lub innej osoby upoważnionej przez Komisję.

§ 28. 1. Uczestnikowi egzaminu przysługuje prawo pisemnego odwołania się od wyników egzaminu do Komisji w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia wyników.

2. Komisja rozpatruje odwołanie w terminie 30 dni od dnia jego otrzymania.

3. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego powiadamia osobę odwołującą się o sposobie rozstrzygnięcia odwołania przez Komisję przesyłką poleconą w rozumieniu art. 3 pkt 22 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2016 r. poz. 1113,1250,1823 i 194), albo na wskazany adres elektroniczny, o ile wystąpił o to uczestnik egzaminu.

§ 29. Osoby przystępujące do egzaminu wnoszą opłatę egzaminacyjną w wysokości 600 zł na rachunek bieżący – subkonto dochodów – Komisji Nadzoru Finansowego.

§ 30. Komisja wyznacza terminy egzaminów nie rzadziej niż dwa razy w roku.

§ 31. Obsługę Komisji, w szczególności w zakresie związanym z przeprowadzaniem egzaminów, zapewnia Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

§ 32. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

MINISTER ROZWOJU I FINANSÓW

Załącznik
do rozporządzenia
Ministra Rozwoju i Finansów
z dnia ... poz. ...

REGULAMIN DZIAŁANIA KOMISJI EGZAMINACYJNEJ DLA POŚREDNIKÓW KREDYTU HIPOTECZNEGO

§ 1. Regulamin określa organizację, zasady i tryb działania Komisji Egzaminacyjnej dla Pośredników Kredytu Hipotecznego, zwanej dalej „Komisją”.

§ 2. 1. Komisja jest organem kolegialnym, który wszystkie swoje decyzje podejmuje w formie uchwał.

2. Komisja jest zdolna do podejmowania uchwał, jeżeli w posiedzeniu uczestniczy co najmniej trzech członków Komisji, w tym przewodniczący lub zastępca przewodniczącego, a w razie ich nieobecności – członek Komisji wyznaczony przez przewodniczącego.

3. Komisja podejmuje uchwały zwykłą większością głosów członków obecnych na posiedzeniu. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decyduje głos przewodniczącego obradom Komisji.

4. Uchwały podpisują wszyscy członkowie Komisji obecni na posiedzeniu.

5. Uchwały Komisji mogą być podejmowane również w formie pisemnej bez odbycia posiedzenia, jeżeli wszyscy członkowie Komisji wyrazili zgodę na podjęcie uchwały w tej formie. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio.

6. Członek Komisji ma prawo zgłosić zdanie odrębne, które podlega zaprotokołowaniu wraz z uchwałą.

§ 3. 1. Posiedzenia Komisji zwołuje przewodniczący, a w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego.

2. Komisja może wyznaczyć ze swego składu osoby odpowiedzialne za realizację określonych zadań.

§ 4. 1. Komisja wyznacza osoby odpowiedzialne za przygotowanie testów egzaminacyjnych spośród członków Komisji.

2. Komisja Nadzoru Finansowego, na wniosek Komisji, może zlecić przygotowanie pytań egzaminacyjnych osobom posiadającym wiedzę w zakresie objętym egzaminem.

3. Członkowie Komisji sprawdzają prawidłowość pytań testowych i wariantów odpowiedzi poszczególnych testów egzaminacyjnych w celu opracowania wzorca prawidłowych odpowiedzi.

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 52 ust. 15 ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...).

W projekcie rozporządzenia przewidziano rozwiązania analogiczne do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 14 października 2014 r. w sprawie egzaminu dla brokerów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych oraz Komisji Egzaminacyjnej dla Brokerów Ubezpieczeniowych i Reasekuracyjnych (Dz. U. poz. 1500) z uwagi na fakt, że przepisy ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami w zakresie wymogów dla pośredników kredytu hipotecznego przewidują analogiczne rozwiązania jak ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 2077).

Zgodnie z upoważnieniem ustawowym projekt rozporządzenia określa regulamin Komisji Egzaminacyjnej dla Pośredników Kredytu Hipotecznego, zwanej dalej „Komisją”, który stanowi załącznik do projektu rozporządzenia. Regulamin określa organizację, zasady i tryb działania Komisji. Zgodnie z regulaminem Komisja jest organem kolegialnym, który wszystkie swoje decyzje podejmuje w formie uchwał, które podejmowane są zwykłą większością głosów.

Projekt rozporządzenia określa również wysokość opłat egzaminacyjnych dla osób składających egzaminy na pośrednika kredytu hipotecznego przed Komisją i sposób ich uiszczania. Zgodnie z § 29 projektu rozporządzenia osoby przystępujące do egzaminu przed Komisją wnoszą opłatę egzaminacyjną w wysokości 600 zł na rachunek bieżący – subkonto dochodów – Komisji Nadzoru Finansowego. Natomiast w § 3 projektu rozporządzenia określono stawki wynagrodzenia przysługującego osobom wchodzącym w skład Komisji za udział w egzaminie. Zaproponowano, aby wynagrodzenie wynosiło 1100 zł dla przewodniczącego, 1000 zł dla zastępcy przewodniczącego i sekretarza oraz 900 zł dla każdej z pozostałych osób wchodzących w skład komisji. W art. 52 ust. 15 pkt 3 ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami zostały określone maksymalne wysokości dotyczące wynagrodzenia członków Komisji (nie więcej niż 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym przeprowadzenie egzaminu). W roku 2015 r. kwota przeciętnego

wynagrodzenia w gospodarce narodowej wyniosła 3899,78 zł. Proponowana wysokość wynagrodzenia dla poszczególnych członków Komisji mieści się zatem w limitach określonych w ustawie. Ponadto należy wskazać, że wynagrodzenie członków komisji egzaminacyjnych w odniesieniu do innych działalności na rynku finansowym m.in. wynagrodzenie przewodniczącego komisji egzaminacyjnej dla maklerów papierów wartościowych wynosi 1100 zł za przeprowadzenie egzaminu, wynagrodzenie dla zastępcy przewodniczącego wynosi 1000 zł za przeprowadzenie egzaminu, wynagrodzenie dla pozostałych członków komisji – 900 zł za przeprowadzenie egzaminu. Natomiast wynagrodzenie przewodniczącego komisji egzaminacyjnej dla aktuariuszy wynosi 1400 zł, dla zastępcy przewodniczącego – 1200 zł, natomiast dla pozostałych członków komisji – 1000 zł.

W projekcie rozporządzenia przewidziano tryb i sposób oraz terminy przeprowadzania egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego oraz sposób kontroli przeprowadzenia tego egzaminu. Zgodnie z § 5 projektu rozporządzenia warunkiem przystąpienia do egzaminu jest złożenie w Urzędzie Komisji Nadzoru Finansowego pisemnego wniosku o dopuszczenie do egzaminu w wyznaczonym terminie. Projekt określa zasady przeprowadzenia egzaminu. Zgodnie z § 17 projektu egzamin trwa 100 minut. Każde pytanie testu jest oceniane według następujących zasad: 1) odpowiedź prawidłowa: 1 punkt; 2) odpowiedź nieprawidłowa lub brak odpowiedzi: 0 punktów. Warunkiem zaliczenia egzaminu jest uzyskanie co najmniej 35 punktów.

Zgodnie z projektem rozporządzenia kontrolę nad organizacją i przebiegiem egzaminu sprawują członkowie Komisji, natomiast Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, na wniosek Komisji, może zlecić dodatkowym osobom obsługę techniczną egzaminu. Ponadto projekt rozporządzenia przewiduje możliwość unieważnienia lub odwołania egzaminu w uzasadnionych przypadkach, a także możliwość wykluczenia z egzaminu uczestnika, który podczas egzaminu korzystał z cudzej pomocy, posługiwał się materiałami lub urządzeniami niedozwolonymi przez Komisję, pomagał innym zdającym lub w inny sposób zakłócał przebieg egzaminu (§ 19 i 20 projektu rozporządzenia). W świetle projektu rozporządzenia Komisja sporządza protokół przebiegu egzaminu. Dokumenty związane z przeprowadzeniem egzaminu Urząd Komisji Nadzoru Finansowego przechowuje przez okres 5 lat. Projekt rozporządzenia przewiduje również tryb odwoławczy (§ 28 projektu rozporządzenia).

Proponuje się, aby rozporządzenie weszło w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. W związku z tym, iż projekt rozporządzenia przewiduje ułatwienia dostępu do wykonywania

działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, zasadne jest wprowadzenie terminu wejścia w życie rozporządzenia innego niż wskazany w § 1 ust. 1 uchwały nr 20 Rady Ministrów z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie zaleceń ujednolicenia terminów wejścia w życie niektórych aktów normatywnych (M.P. poz. 205).

Zawarte w projekcie regulacje nie stanowią przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597), dlatego też projekt rozporządzenia nie podlega procedurze notyfikacji.

W opinii projektodawcy regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym, zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady nr 98/415/WE z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998, str. 42).

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Stosownie do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. poz. 1414, z późn. zm.) projekt zostanie zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych dotyczącym rozporządzeń Ministra Rozwoju i Finansów.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, w związku z § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006 i 1204), projekt zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego oraz Komisji Egzaminacyjnej dla Pośredników Kredytu Hipotecznego Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Finansów Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Piotr Nowak, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu	Data sporządzenia 30 listopada 2016 r. Źródło: Ustawa z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...)
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

W związku z art. 52 ust. 15 ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...), który zawiera upoważnienie dla ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do szczegółowego określenia regulaminu działania Komisji Egzaminacyjnej dla Pośredników Kredytu Hipotecznego, sposobu przeprowadzenia egzaminu, wysokości opłaty egzaminacyjnej oraz wysokości wynagrodzenia dla osób wchodzących w skład Komisji, konieczne jest wydanie rozporządzenia.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Proponuje się rozwiązania analogiczne do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 14 października 2014 r. w sprawie egzaminu dla brokerów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych oraz Komisji Egzaminacyjnej dla Brokerów Ubezpieczeniowych i Reasekuracyjnych (Dz. U. poz. 1500) z uwagi na fakt, że przepisy ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami w zakresie wymogów dla pośredników kredytu hipotecznego przewidują analogiczne rozwiązania jak ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 2077).

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Działalność pośredników kredytu jest regulowana przez dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomością mieszkalną i zmieniającą dyrektywę 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. Urz. UE L 60 z 28.02.2014, str. 34, z późn. zm.).

Rynek kredytów hipotecznych w poszczególnych krajach Unii Europejskiej charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem. Dotyczy ono nie tylko kwestii parametrów kredytowych, ale odnosi się między innymi do takich zagadnień, jak kształtowanie prawa dotyczącego zarządzania ryzykiem kredytowym czy funkcjonowania pośredników kredytowych na rynku hipotecznym. W większości państw członkowskich można zaobserwować tendencję do utrzymywania regulacji kredytów hipotecznych na poziomie tzw. soft law. Kredyty hipoteczne zostały częściowo uregulowane ustawowo w takich krajach jak Austria, Cypr, Niemcy, Litwa, Rumunia i Polska w ramach wdrażania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylający dyrektywę Rady 87/102/EWG (Dz. Urz. UE L 133 z 22.05.2008, str. 66).

W **Stanach Zjednoczonych** do czasu wybuchu kryzysu finansowego w 2007 r. przez wiele lat udzielano kredytów mieszkaniowych osobom, których nie było na to stać, często bez stałych dochodów, nieposiadającym pozytywnej historii kredytowej. Zarówno kredytobiorcy, jak i kredytodawcy przecenili możliwości spłacania zaciągniętych zobowiązań wobec pogorszenia się sytuacji – wzrostu oprocentowania kredytów i zwiększenia się kosztów utrzymania dłużników. W następstwie kryzysu finansowego w 2010 r. uchwalono tzw. ustawę Dodd-Franka, reformującą regulacje rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Jej celem było zapewnienie konsumentów, że oferowane im kredyty są udzielane na warunkach właściwie odzwierciedlających ich zdolność do spłaty oraz są dla nich w pełni zrozumiałe. Wprowadzono zaostrzone wymogi w zakresie oceny zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców. Kredytodawców zobowiązano do dokładnej weryfikacji dochodów nabywców nieruchomości, ich aktywów oraz zobowiązań finansowych, a także do gromadzenia w tym celu stosownej dokumentacji. Ustanowiono kategorię kwalifikowanych kredytów hipotecznych (ang. qualified mortgage), które spełniając określone warunki, dają duże prawdopodobieństwo spłaty, nie tylko w krótkim okresie, ale w czasie całego okresu kredytowania. Klient zyskuje przy tym pełną informację dotyczącą warunków kredytu i rzeczywistych kosztów z nim związanych. Aby kredyt został uznany za „kwalifikowany” musi spełniać szereg warunków: kredytobiorca powinien mieć stały udokumentowany dochód, dobrą historię kredytową, a stosunek całkowitego długu do dochodu nie powinien przekraczać 43%, koszty okołokredytowe – również z uwzględnieniem wynagrodzenia pośrednika kredytowego – mogą wynosić maksymalnie 3% wartości kredytu (dotyczy kredytów powyżej 100 tys. dol.), okres kredytowania nie może być dłuższy niż 30 lat. Co więcej kwalifikowanego kredytu nie może cechować negatywna amortyzacja (w wyniku której zadłużenie rośnie

z czasem, a nie maleje), a miesięcznej spłacie nie mogą podlegać wyłącznie odsetki. Kredytodawcy udzielający tego typu wystandaryzowanego kredytu są objęci większą ochroną od odpowiedzialności w sytuacji gdy kredytobiorca – niebędący w stanie spłacać udzielonego mu kredytu – pozwie kredytodawcę o odszkodowanie z tego tytułu. Jeśli kredytobiorca udowodni, że udzielony kredyt spełniał standardy kredytu kwalifikowanego, uprawnione będzie stwierdzenie przez regulatorów i sąd, że kredytodawca miał prawo przypuszczać, że kredytobiorca był w stanie go spłacić.

Źródło: Consumer Financial Protection Bureau, www.consumerfinance.gov.

W ostatnich latach **Australia** bardzo pozytywnie wyróżniła się pod względem bezpieczeństwa systemu bankowego i dobrej jakości udzielanych kredytów hipotecznych. Gospodarka i system bankowy Australii nie zostały praktycznie dotknięte światowym kryzysem na rynkach finansowych. Prawo australijskie zasadniczo faworyzuje kredytodawców, głównie z uwagi na skuteczny system egzekwowania należności. Przy czym banki mają dominującą pozycję w udzielaniu kredytów hipotecznych osobom fizycznym, odpowiadając za około 91% tego rynku. Zasady i procedury obowiązujące na rynku kredytów hipotecznych, zarówno dla banków, jak i niebankowych wierzycieli, są stosunkowo jednolite. Wysokie standardy wynikają z ostrożnościowych ram regulacyjnych, ustawodawstwa w zakresie kredytu konsumenckiego, charakteru i dojrzałości rynku kredytów hipotecznych w Australii, jak i szerokiego wykorzystania ubezpieczenia kredytów hipotecznych. Standardy te koncentrują się głównie na ocenie zdolności kredytowej klienta, jak również na jakości i wartości zabezpieczeń hipotecznych. Australijscy kredytodawcy zazwyczaj weryfikują dochody kredytobiorcy w oparciu o odcinki wypłaty, wyciągi bankowe, listy od pracodawców, jak również formularze podatkowe i sprawozdania finansowe, w odniesieniu do samozatrudnionych. Zdolność do spłaty miesięcznych rat kredytu może być oceniana w dwojaki sposób: albo poprzez obliczenie stosunku długu do dochodu w skali miesiąca (nie powinien przekraczać 30%–40%) albo miesięcznego dochodu netto pomniejszonego o koszty utrzymania i spłatę zobowiązań z uwzględnieniem wnioskowanego kredytu (może wynosić od 0% do 25%). Co więcej, australijscy kredytobiorcy muszą się wykazać regularnym systemem oszczędzania. Powszechne jest sprawdzanie historii kredytowej klienta w bazie danych informacji kredytowej. Stosowane metody wyceny nieruchomości zależą od ubezpieczenia kredytu. Dla kredytów z podstawowym ubezpieczeniem, minimalne standardy wyceny są wyznaczane przez ubezpieczyciela. Z kolei dla kredytów bez takiego ubezpieczenia metodę wyceny określa kredytodawca. W stosunku do bardziej ryzykownych kredytów lub nieruchomości praktykowane jest dokonywanie pełnej inspekcji nieruchomości. Pełna wycena daje rzeczoznawcy najlepszą możliwość oceny stanu nieruchomości, mającej znaczący wpływ na przyszłą wartość sprzedaży. Ponadto w odniesieniu do kredytów bardziej ryzykownych o niewielkiej możliwości zweryfikowania dochodów kredytobiorcy, w szczególności w stosunku do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na własny rachunek, stosuje się często bardziej rygorystyczne standardy w postaci ograniczenia wskaźnika LTV (określającego stosunek wartości kredytu do wartości zabezpieczenia) lub podwyższenia marży kredytu. Standardy ostrożnościowe wydawane przez organ nadzoru The Australian Prudential Regulation Authority wyznaczają bankom szereg wymogów w zakresie kredytowania, z dużym naciskiem na zapewnienie odpowiedniej jakości zabezpieczeń udzielanych kredytów. Od 2010 r. pośrednicy kredytowi niepowiązani z licencjonowanym kredytodawcą mają obowiązek uzyskiwania stosownej licencji w The Australian Securities and Investments Commission, organie odpowiedzialnym za ochronę konsumentów, regulację świadczenia usług finansowych i udzielania kredytów konsumenckich.

Źródło: Standard&Poor's Rating Services, An Overview Of Australia's Housing Market And Residential Mortgage-Backed Securities, 2012; Australian Securities & Investment Commission, www.asic.gov.au

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Podmioty prowadzące działalność pośrednictwa kredytowego	Brak danych	Nie istnieje wymóg rejestracji takich podmiotów	Regulacja rynku pośrednictwa kredytowego obejmuje w szczególności obowiązek uzyskania zezwolenia, obowiązek ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności, wpisu do rejestru oraz nadzór sprawowany przez właściwy organ (KNF). Pośrednicy kredytowi uzyskują prawo do świadczenia usług na terenie krajów UE na zasadzie unijnego paszportu.
Komisja Nadzoru Finansowego i Urząd Komisji Nadzoru Finansowego	1	Ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U.	Ustanowienie nowych obowiązków dotyczących konieczności rejestrowania, wydawania zezwolenia i następnie nadzoru nad rynkiem pośredników kredytu hipotecznego..

		z 2016 r. poz. 174, z późn. zm.)	
Osoby fizyczne zawierające umowy o kredyt związane z nieruchomościami	Ok. 250 tys.	Liczba udzielonych w 2012 r. gospodarstwom domowym kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomości mieszkalnej. Komisja Nadzoru Finansowego, Raport o sytuacji banków w 2012 r.	Uzyskiwanie wystandaryzowanych, jasnych informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt, pełnej informacji o gamie oferowanych produktów kredytowych oraz o kosztach kredytu. Otrzymywanie adekwatnych i zgodnych z interesem klienta porad. Obowiązek dostarczenia niezbędnej dokumentacji do oceny zdolności kredytowej. Możliwość korzystania z pozasądowych organów odwoławczych na potrzeby rozstrzygania sporów z kredytodawcami i pośrednikami kredytowymi.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt zostanie przekazany do konsultacji publicznych i opiniowania – proces ten obejmie m.in. Komisję Nadzoru Finansowego, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Narodowy Bank Polski, Krajową Spółdzielczą Kasę Oszczędnościowo-Kredytową, Krajowy Związek Banków Spółdzielczych, Związek Banków Polskich, Rzecznika Finansowego, Związek Firm Pożyczkowych.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
Dochody ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												

Źródła finansowania	Osoby przystępujące do egzaminu przed Komisją Egzaminacyjną dla Pośredników Kredytu Hipotecznego wnoszą opłatę egzaminacyjną w wysokości 600 zł na rachunek bieżący Komisji Nadzoru Finansowego.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Za udział w egzaminie osobom wchodzącym w skład Komisji przysługuje wynagrodzenie w wysokości: 1100 zł – dla przewodniczącego, 1000 zł – dla zastępcy przewodniczącego i sekretarza oraz 900 zł – dla pozostałych członków. Osobom wchodzącym w skład Komisji przysługuje również wynagrodzenie za opracowanie pytań testowych (w wysokości 60 zł za pytanie) oraz za sporządzenie zestawu pytań egzaminacyjnych spośród uprzednio opracowanych pytań (w wysokości 300 zł).

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
Niemierzalne								
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń								
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu								
☐ nie dotyczy								
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).				☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy				
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☒ inne:				☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:				
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.				☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy				
9. Wpływ na rynek pracy								
Projektowane regulacje przewidują konieczność ponoszenia opłaty za przystąpienie do egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego, co może mieć wpływ na rynek pracy w tym obszarze.								
10. Wpływ na pozostałe obszary								
☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ inne:			☐ demografia ☐ mienie państwowe			☐ informatyzacja ☐ zdrowie		
Omówienie wpływu		Wejście w życie rozporządzenia nie będzie miało wpływu na środowisko naturalne, sytuację i rozwój regionalny, demografię, mienie państwowe i informatyzację.						
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego								
Planowane rozporządzenie będzie wykonywać upoważnienie ustawowe zawarte w art. 52 ust. 15 ustawy z dnia o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Realizacja planowanego wykonywania przepisów aktu prawnego nastąpi wraz z wejściem w życie przedmiotowego rozporządzenia.								

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Ewaluacja efektów projektu nastąpi co najmniej po okresie 2 lat funkcjonowania rozporządzenia, gdyż pośrednictwo kredytowe związane jest ze skalą akcji kredytowej i liczbą udzielanych kredytów hipotecznych w ramach reżimu prawnego przewidzianego w projektowanej ustawie o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

Podstawowym miernikiem efektów projektu będzie liczba przeprowadzonych egzaminów na pośrednika kredytu hipotecznego oraz wpływy z tytułu wniesionych opłat egzaminacyjnych.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I FINANSÓW¹⁾

z dnia

**w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika
kredytu hipotecznego**

Na podstawie art. 54 ust. 3 ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa szczegółowy zakres obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika kredytu hipotecznego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaną działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, zwanego dalej „ubezpieczeniem OC”, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną tego ubezpieczenia.

§ 2. 1. Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna pośrednika kredytu hipotecznego za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem ubezpieczonego, w okresie ubezpieczenia, w związku z wykonywaną działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego.

2. Ubezpieczeniem OC są objęte również szkody wyrządzone przez agenta danego pośrednika kredytu hipotecznego w związku z wykonywaniem działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego.

3. Ubezpieczenie OC nie obejmuje szkód:

- 1) polegających na uszkodzeniu, zniszczeniu lub utracie mienia wyrządzonych przez ubezpieczonego lub osobę, przez którą ubezpieczony wykonuje działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, małżonkowi, wstępnemu, zstępnemu, rodzeństwu, a także powinowatemu w tej samej linii lub stopniu, osobie pozostającej w stosunku przysposobienia oraz jej małżonkowi, jak również osobie, z którą ubezpieczony lub osoba, przez którą ubezpieczony wykonuje działalność, pozostaje we wspólnym pożyciu;

¹⁾ Minister Rozwoju i Finansów kieruje działem administracji rządowej – instytucje finansowe, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 września 2016 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Finansów (Dz. U. poz. 1595).

- 2) wyrządzonych przez ubezpieczonego po wykreśleniu z rejestru pośredników kredytowych;
- 3) polegających na zapłacie kar umownych;
- 4) powstałych wskutek działań wojennych, rozruchów i zamieszek, a także aktów terroru.

4. Ubezpieczenie OC obejmuje wszystkie szkody w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i 2, z zastrzeżeniem ust. 3, bez możliwości umownego ograniczenia odpowiedzialności przez zakład ubezpieczeń.

§ 3. Obowiązek ubezpieczenia OC powstaje nie później niż w dniu złożenia wniosku o zezwolenie.

§ 4. 1. Minimalna suma gwarancyjna ubezpieczenia OC, w odniesieniu do jednego zdarzenia, którego skutki są objęte umową ubezpieczenia OC, wynosi równowartość w złotych 460.000 euro, ale nie więcej niż 750.000 euro w odniesieniu do wszystkich zdarzeń.

2. Kwota, o której mowa w ust. 1, jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia OC została zawarta.

§ 5. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

MINISTER ROZWOJU I FINANSÓW

UZASADNIENIE

Podjęcie prac zmierzających do wydania przedmiotowego rozporządzenia wynika z przepisów projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

Na podstawie art. 54 ust. 1 projektu ustawy pośrednik kredytu hipotecznego został zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaną działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności w związku z wykonywaniem tej działalności. Jednocześnie w ust. 3 tego artykułu została zawarta delegacja ustawowa skierowana do ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do wydania aktu wykonawczego regulującego szczegółowy zakres ww. ubezpieczenia, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną.

Mając powyższe na uwadze, powstaje konieczność wydania aktu wykonawczego na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 54 ust. 3 projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

W § 2 projektu uregulowano zakres obowiązkowego ubezpieczenia OC poprzez m.in. określenie w ust. 1 zakresu czasowego ochrony ubezpieczeniowej (tzw. trigger). Ubezpieczenie OC nie może bowiem prawidłowo funkcjonować bez sprecyzowania, który moment bierze się pod uwagę jako wypadek ubezpieczeniowy objęty umową ubezpieczeniową. Mając na uwadze regulację zawartą w art. 54 ust. 2 projektu ustawy, w § 2 ust. 2 projektu rozporządzenia, wskazuje się, iż ubezpieczeniem OC są objęte również szkody wyrządzone przez agenta danego pośrednika kredytu hipotecznego w związku z wykonywaniem działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego.

Jednocześnie uzasadnione jest, aby z zakresu tego ubezpieczenia wyłączyć odpowiedzialność zakładu ubezpieczeń za enumeratywnie określone w rozporządzeniu szkody (§ 2 ust. 3). Wyłączenia zawierają przypadki społecznie uzasadnione, jak również sytuacje nadzwyczajne, którym trudno jest się przeciwstawić. Wyłączenie z zakresu ochrony ubezpieczeniowej szkód wyrządzonych przez osoby najbliższe jest zgodne z obecnie obowiązującą praktyką stosowaną w innych ubezpieczeniach OC zawodowych. Z zakresu ubezpieczenia wyłączone zostały także szkody powstałe w wyniku m.in. aktów terroru. Stosowaną w standardach światowych praktyką jest, że szkody te, jako niepodlegające co do

zasady reasekuracji, wyłączone są z zakresu ubezpieczenia. Samo pojęcie „aktów terroru” określone jest w ogólnych warunkach zakładu ubezpieczeń.

Obowiązek ubezpieczenia OC będzie powstawał nie później niż w dniu złożenia wniosku o zezwolenie.

Projekt zakłada, że rozporządzenie wejdzie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Regulacje dotyczące minimalnej sumy gwarancyjnej ubezpieczenia zostały oparte o przepisy rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) nr 1125/2014 z dnia 19 września 2014 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących minimalnej kwoty pieniężnej ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania działalności lub porównywalnej gwarancji, dawanej przez pośredników kredytowych (Dz. Urz. UE L 305 z 24.10.2014, str. 1).

W opinii projektodawcy regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym, zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady nr 98/415/WE z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998, str. 42).

Projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Zawarte w projekcie regulacje nie stanowią przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597), dlatego też projekt rozporządzenia nie podlega procedurze notyfikacji.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. poz. 1414, z późn. zm.) projekt zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Projektodawca nie przewiduje, aby wydanie rozporządzenia miało wpływ na sektor finansów publicznych, w szczególności nie nastąpi skutek w postaci zwiększenia wydatków lub zmniejszenia dochodów jednostek sektora finansów publicznych.

Nazwa projektu Projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika kredytu hipotecznego Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Finansów Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Pan Piotr Nowak, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Finansów Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu	Data sporządzenia 30 listopada 2016 r. Źródło: Ustawa z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Nr w wykazie prac
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Zasadność podjęcia prac zmierzających do wydania nowego rozporządzenia wynika z procedowanego projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

Na podstawie art. 54 ust. 1 ustawy pośrednik kredytu hipotecznego został zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaną działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności w związku z wykonywaniem tej działalności. Jednocześnie w ust. 3 tego artykułu, została zawarta delegacja ustawowa skierowana do ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do wydania aktu wykonawczego. Przedmiotowe rozporządzenie będzie regulowało szczegółowy zakres ww. ubezpieczenia, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną.

Mając powyższe na uwadze, powstaje konieczność wydania aktu wykonawczego na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 54 ust. 3 projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

W związku z brzmieniem art. 54 ust. 3 projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami proponuje się wydanie aktu wykonawczego, który będzie określał szczegółowy zakres obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika kredytu hipotecznego, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną tego ubezpieczenia.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Brak informacji.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Pośrednicy kredytu hipotecznego			
Zakłady ubezpieczeń	Brak danych, które zakłady podejmą współpracę w zakresie zawierania umów ubezpieczenia OC		Zakłady ubezpieczeń prowadzące działalność w zakresie ww. ubezpieczenia, które będą zawierały umowy przedmiotowego ubezpieczenia OC.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt rozporządzenia zostanie poddany konsultacjom w szczególności z organem właściwym w sprawach nadzoru nad rynkiem finansowym – Komisją Nadzoru Finansowego, z Polską Izbą Ubezpieczeń będącą organizacją ubezpieczeniowego samorządu gospodarczego, z Rzecznikiem Finansowym reprezentującym interesy osób ubezpieczonych, uposażonych i uprawnionych z umów ubezpieczenia, ze Stowarzyszeniem Polskich Brokerów, Izbą Gospodarczą Ubezpieczeń i Obsługi Ryzyka, Ogólnopolskim Stowarzyszeniem Pośredników, Polską Izbą Pośredników

Ubezpieczeniowych i Finansowych. Planowany termin wejścia w życie przedmiotowego rozporządzenia Ministra Finansów – po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.												
6. Wpływ na sektor finansów publicznych												
(ceny stałe z ... r.)		Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Dochody ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Źródła finansowania												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Projektodawca nie przewiduje, aby wydanie rozporządzenia miało wpływ na sektor finansów publicznych, w szczególności nie wystąpi skutek w postaci zwiększenia wydatków lub zmniejszenia dochodów jednostek sektora finansów publicznych.										
7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe												
		Skutki										
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)				
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.)	duże przedsiębiorstwa											
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw											
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe											
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa											
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw											
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe											
Niemierzalne												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Przedmiotowy projekt nie wpłynie na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczości, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe.										

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu		
X nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegółowe informacje w tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy	
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☐ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy	
Komentarz:		
9. Wpływ na rynek pracy		
Wejście w życie rozporządzenia nie spowoduje zmian na rynku pracy.		
10. Wpływ na pozostałe obszary		
☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ inne:	☐ demografia ☐ mienie państwowe	☐ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na sytuację i rozwój regionalny oraz pozostałe obszary, o których mowa w pkt 10.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Wykonanie przepisów aktu prawnego nastąpi z dniem wejścia w życie rozporządzenia.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
Ocena skutków wejścia w życie projektowanych przepisów będzie możliwa po okresie co najmniej 2 lat ich funkcjonowania, gdyż zawieranie obowiązkowych umów ubezpieczenia związane jest ze skalą akcji kredytowej i liczbą udzielanych kredytów hipotecznych w ramach reżimu prawnego przewidzianego w projektowanej ustawie o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Podstawowym miernikiem efektów projektu będzie liczba zawartych umów obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika kredytu hipotecznego. Umowy obowiązkowego ubezpieczenia, co do zasady, zawierane są na okres 12 miesięcy. Jednakże należy mieć na uwadze, iż okres przedawnienia roszczeń z tytułu przedmiotowych umów ubezpieczenia wynosi 3 lata.		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		

ROZPORZĄDZENIE
PREZESA RADY MINISTRÓW

z dnia

w sprawie wpłat na pokrycie kosztów nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego

Na podstawie art. 73 ust. 3 ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) terminy uiszczania, wysokość i sposób obliczania wpłat na pokrycie kosztów nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego, o których mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami;
- 2) sposób i terminy rozliczenia należności z tytułu wpłat na pokrycie kosztów nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego.

§ 2. 1. Wysokość należnej od pośrednika kredytu hipotecznego wpłaty na pokrycie kosztów nadzoru za dany rok kalendarzowy, zwanej dalej „należną wpłatą”, oblicza się według wzoru:

$$KWNp = \frac{MKNp \times KNp}{MKNp}$$

KWNp – oznacza kwotę wpłaty na pokrycie kosztów nadzoru należnej od danego pośrednika kredytu hipotecznego za dany rok kalendarzowy,

MKNp – oznacza maksymalną kwotę, jaka może być należna od danego pośrednika kredytu hipotecznego za dany rok kalendarzowy, obliczoną w sposób określony w ust. 2,

KNp – oznacza wysokość kosztów nadzoru w danym roku kalendarzowym,

MKNp – oznacza maksymalną kwotę należną od wszystkich pośredników kredytu hipotecznego za dany rok kalendarzowy

– przy czym, jeżeli kwota KWNp jest wyższa niż kwota MKNp, wysokość wpłaty wnoszonej przez danego pośrednika kredytu hipotecznego na pokrycie kosztów nadzoru za dany rok kalendarzowy jest równa kwocie MKNp.

2. Maksymalna kwota, jaka może być należna od danego pośrednika kredytu hipotecznego za dany rok kalendarzowy, stanowi iloczyn całkowitej kwoty przychodów z działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego osiągniętych w poprzedzającym roku kalendarzowym przez pośrednika kredytu hipotecznego, w tym także przez jego agentów, i stawki 0,003%.

§ 3. Do dnia 31 marca następnego roku kalendarzowego Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego ustala i podaje do publicznej wiadomości, w drodze komunikatu ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Komisji Nadzoru Finansowego:

- 1) wysokość kosztów nadzoru w danym roku kalendarzowym;
- 2) maksymalną kwotę należną od wszystkich pośredników kredytu hipotecznego za dany rok kalendarzowy.

§ 4. 1. Należną wpłatę pośrednik kredytu hipotecznego uiszcza w terminie do dnia 31 października danego roku kalendarzowego na rachunek urzędu obsługującego Komisję Nadzoru Finansowego.

2. Wraz z dokonaniem należnej wpłaty, w terminie nie dłuższym niż 5 dni od dnia jej uiszczenia, pośrednik kredytu hipotecznego przekazuje Komisji Nadzoru Finansowego deklarację zawierającą:

- 1) firmę pośrednika kredytu hipotecznego;
- 2) formę prawną, w jakiej pośrednik kredytu hipotecznego prowadzi działalność;
- 3) wysokość należnej wpłaty wraz ze wskazaniem całkowitej kwoty przychodów z działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego osiągniętych w poprzedzającym roku kalendarzowym przez pośrednika kredytu hipotecznego, w tym także przez jego agentów;
- 4) kwotę wpłaty dokonanej na rachunek bankowy urzędu obsługującego Komisję Nadzoru Finansowego;
- 5) datę wpłaty, o której mowa w pkt 4.

3. Deklaracja, o której mowa w ust. 2, może być składana w postaci dokumentu elektronicznego w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji

działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2014 r. poz. 1114 oraz z 2016 r. poz. 352 i 1579).

§ 5. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego rozpoczynający działalność pierwszą należną wpłatę uiszcza za rok kalendarzowy następujący po roku, w którym rozpoczął działalność.

2. W przypadku pośrednika kredytu hipotecznego, którego rok obrotowy nie pokrywa się z rokiem kalendarzowym, pierwszą należną wpłatę uiszcza się za rok kalendarzowy następujący po roku, w którym zakończył się pierwszy rok obrotowy tego pośrednika.

§ 6. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PREZES RADY MINISTRÓW

UZASADNIENIE

Projektowane rozporządzenie stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego uregulowanego w art. 73 ust. 3 ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...). Zgodnie z jego treścią Prezes Rady Ministrów określa, w drodze rozporządzenia, terminy uiszczania, wysokość i sposób obliczania wpłat oraz sposób i terminy rozliczenia należności z tytułu wpłat na pokrycie kosztów nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentów, mając na względzie, aby wysokość wpłat na pokrycie kosztów nadzoru nie wpływała w istotny sposób na zwiększenie kosztów działalności podmiotów obowiązanych do ich uiszczenia, konieczność zapewnienia skuteczności sprawowanego nadzoru oraz możliwości rozliczania należności z tytułu wpłat na pokrycie kosztów nadzoru w postaci dokumentu elektronicznego w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (DZ. U. z 2014 r. poz. 1114, z późn. zm.)

Zgodnie z projektem rozporządzenia wysokość należnej od pośrednika kredytu hipotecznego wpłaty na pokrycie kosztów nadzoru za dany rok kalendarzowy oblicza się według wzoru przedstawionego w § 2 projektu rozporządzenia. Jednocześnie w projekcie rozporządzenia dookreślono, że maksymalna kwota, jaka może być należna od danego pośrednika kredytu hipotecznego za dany rok kalendarzowy, stanowi iloczyn całkowitej kwoty przychodów z działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego osiągniętych w poprzedzającym roku kalendarzowym przez pośrednika kredytu hipotecznego, w tym także przez jego agentów, i stawki 0,003%. Podobne rozwiązanie zostało przyjęte na gruncie obecnie obowiązującego rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 8 grudnia 2014 r. w sprawie wpłat na pokrycie kosztów nadzoru nad instytucjami płatniczymi oraz opłat za niektóre czynności Komisji Nadzoru Finansowego (Dz. U. poz. 1776).

Zgodnie z § 3 projektu rozporządzenia do dnia 31 marca następnego roku kalendarzowego Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego ustala i podaje do publicznej wiadomości, w drodze komunikatu ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Komisji Nadzoru Finansowego, wysokość kosztów nadzoru w danym roku kalendarzowym, a także maksymalną kwotę należną od wszystkich pośredników kredytu hipotecznego za dany rok kalendarzowy. Należną wpłatę pośrednik kredytu hipotecznego uiszcza w terminie do dnia 31 października danego roku kalendarzowego na rachunek urzędu obsługującego Komisję Nadzoru Finansowego. Projekt rozporządzenia określa również obowiązek przekazania deklaracji

dotyczącej wpłaty.

Zgodnie z § 6 projektu rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

W opinii projektodawcy regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym, zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady nr 98/415/WE z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998, str. 42).

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Zawarte w projekcie regulacje nie stanowią przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597), dlatego też projekt rozporządzenia nie podlega procedurze notyfikacji.

Stosownie do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. poz. 1414, z późn. zm.) projekt zostanie zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych dotyczącym rozporządzeń Prezesa Rady Ministrów.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, w związku z § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2016 r. poz. 1006 i 1204), projekt zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie wpłat na pokrycie kosztów nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Finansów Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Piotr Nowak, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu	Data sporządzenia 30 listopada 2016 r. Źródło: Ustawa z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...)
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Uregulowanie w sposób jednolity i transparentny na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego szczegółowych zasad, na jakich będą pokrywane koszty nadzoru sprawowanego przez Komisję Nadzoru Finansowego nad pośrednikami kredytu hipotecznego.

Koszty nadzoru będą pokrywane poprzez wpłaty dokonywane przez pośredników kredytu hipotecznego zgodnie z szczegółowymi warunkami określonymi w projekcie rozporządzenia.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

W związku z art. 73 ust. 3 ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...), który zawiera upoważnienie do szczegółowego określenia terminów uiszczania, wysokości i sposobu obliczania wpłat oraz sposobu i terminów rozliczenia należności z tytułu wpłat na pokrycie kosztów nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego, proponuje się wydanie rozporządzenia.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Działalność pośredników kredytu hipotecznego jest regulowana przez dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającą dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. Urz. UE L 60 z 28.02.2014, str. 34, z późn. zm.).

Rynek kredytów hipotecznych w poszczególnych krajach Unii Europejskiej charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem. Dotyczy ono nie tylko kwestii parametrów kredytowych, ale odnosi się między innymi do takich zagadnień, jak kształtowanie prawa dotyczącego zarządzania ryzykiem kredytowym czy funkcjonowania pośredników kredytowych na rynku hipotecznym. W większości państw członkowskich można zaobserwować tendencję do utrzymywania regulacji kredytów hipotecznych na poziomie tzw. soft law. Kredyty hipoteczne zostały częściowo uregulowane ustawowo w takich krajach jak Austria, Cypr, Niemcy, Litwa, Rumunia i Polska w ramach wdrażania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG (Dz. Urz. UE L 133 z 22.05.2008, str. 66).

W **Stanach Zjednoczonych** do czasu wybuchu kryzysu finansowego w 2007 r. przez wiele lat udzielano kredytów mieszkaniowych osobom, których nie było na to stać, często bez stałych dochodów, nieposiadającym pozytywnej historii kredytowej. Zarówno kredytobiorcy, jak i kredytodawcy przecenili możliwości spłacania zaciągniętych zobowiązań wobec pogorszenia się sytuacji – wzrostu oprocentowania kredytów i zwiększenia się kosztów utrzymania dłużników. W następstwie kryzysu finansowego w 2010 r. uchwalono tzw. ustawę Dodd-Franka, reformującą regulacje rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Jej celem było zapewnienie konsumentów, że oferowane im kredyty są udzielane na warunkach właściwie odzwierciedlających ich zdolność do spłaty oraz są dla nich w pełni zrozumiałe. Wprowadzono zastrzeżone wymogi w zakresie oceny zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców. Kredytodawców zobowiązano do dokładnej weryfikacji dochodów nabywców nieruchomości, ich aktywów oraz zobowiązań finansowych, a także do gromadzenia w tym celu stosownej dokumentacji. Ustanowiono kategorię kwalifikowanych kredytów hipotecznych (ang. qualified mortgage), które spełniając określone warunki, dają duże prawdopodobieństwo spłaty, nie tylko w krótkim okresie, ale w czasie całego okresu kredytowania. Klient zyskuje przy tym pełną informację dotyczącą warunków kredytu i rzeczywistych kosztów z nim związanych. Aby kredyt został uznany za „kwalifikowany” musi spełniać szereg warunków: kredytobiorca powinien mieć stały udokumentowany dochód, dobrą historię kredytową, a stosunek całkowitego długu do dochodu nie powinien przekraczać 43%, koszty okołokredytowe – również z uwzględnieniem wynagrodzenia pośrednika kredytowego – mogą wynosić maksymalnie 3% wartości kredytu (dotyczy kredytów powyżej 100 tys. dol.), okres kredytowania nie może być dłuższy niż 30 lat. Co więcej kwalifikowanego kredytu nie może cechować negatywna amortyzacja (w wyniku której zadłużenie rośnie z czasem, a nie maleje), a miesięcznej spłacie nie mogą podlegać wyłącznie odsetki. Kredytodawcy udzielający tego typu wystandaryzowanego kredytu są objęci większą ochroną od odpowiedzialności w sytuacji gdy kredytobiorca – niebędący w stanie spłacać udzielonego mu kredytu – pozwie kredytodawcę o odszkodowanie z tego tytułu. Jeśli kredytobiorca

udowodni, że udzielony kredyt spełniał standardy kredytu kwalifikowanego, uprawnione będzie stwierdzenie przez regulatorów i sąd, że kredytodawca miał prawo przypuszczać, że kredytobiorca był w stanie go spłacić.

Źródło: Consumer Financial Protection Bureau, www.consumerfinance.gov.

W ostatnich latach **Australia** bardzo pozytywnie wyróżniła się pod względem bezpieczeństwa systemu bankowego i dobrej jakości udzielanych kredytów hipotecznych. Gospodarka i system bankowy Australii nie zostały praktycznie dotknięte światowym kryzysem na rynkach finansowych. Prawo australijskie zasadniczo faworyzuje kredytodawców, głównie z uwagi na skuteczny system egzekwowania należności. Przy czym banki mają dominującą pozycję w udzielaniu kredytów hipotecznych osobom fizycznym, odpowiadając za około 91% tego rynku. Zasady i procedury obowiązujące na rynku kredytów hipotecznych, zarówno dla banków, jak i niebankowych wierzycieli, są stosunkowo jednolite. Wysokie standardy wynikają z ostrożnościowych ram regulacyjnych, ustawodawstwa w zakresie kredytu konsumenckiego, charakteru i dojrzałości rynku kredytów hipotecznych w Australii, jak i szerokiego wykorzystania ubezpieczenia kredytów hipotecznych. Standardy te koncentrują się głównie na ocenie zdolności kredytowej klienta, jak również na jakości i wartości zabezpieczeń hipotecznych. Australijscy kredytodawcy zazwyczaj weryfikują dochody kredytobiorcy w oparciu o odcinki wypłaty, wyciągi bankowe, listy od pracodawców, jak również formularze podatkowe i sprawozdania finansowe, w odniesieniu do samozatrudnionych. Zdolność do spłaty miesięcznych rat kredytu może być oceniana w dwojaki sposób: albo poprzez obliczenie stosunku długu do dochodu w skali miesiąca (nie powinien przekraczać 30%–40%) albo miesięcznego dochodu netto pomniejszonego o koszty utrzymania i spłatę zobowiązań z uwzględnieniem wnioskowanego kredytu (może wynosić od 0% do 25%). Co więcej, australijscy kredytobiorcy muszą się wykazać regularnym systemem oszczędzania. Powszechne jest sprawdzanie historii kredytowej klienta w bazie danych informacji kredytowej. Stosowane metody wyceny nieruchomości zależą od ubezpieczenia kredytu. Dla kredytów z podstawowym ubezpieczeniem, minimalne standardy wyceny są wyznaczane przez ubezpieczyciela. Z kolei dla kredytów bez takiego ubezpieczenia metodę wyceny określa kredytodawca. W stosunku do bardziej ryzykownych kredytów lub nieruchomości praktykowane jest dokonywanie pełnej inspekcji nieruchomości. Pełna wycena daje rzeczoznawcy najlepszą możliwość oceny stanu nieruchomości, mającej znaczący wpływ na przyszłą wartość sprzedaży. Ponadto w odniesieniu do kredytów bardziej ryzykownych o niewielkiej możliwości zweryfikowania dochodów kredytobiorcy, w szczególności w stosunku do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na własny rachunek, stosuje się często bardziej rygorystyczne standardy w postaci ograniczenia wskaźnika LTV (określającego stosunek wartości kredytu do wartości zabezpieczenia) lub podwyższenia marży kredytu. Standardy ostrożnościowe wydawane przez organ nadzoru The Australian Prudential Regulation Authority wyznaczają bankom szereg wymogów w zakresie kredytowania, z dużym naciskiem na zapewnienie odpowiedniej jakości zabezpieczeń udzielanych kredytów. Od 2010 r. pośrednicy kredytowi niepowiązani z licencjonowanym kredytodawcą mają obowiązek uzyskiwania stosownej licencji w The Australian Securities and Investments Commission, organie odpowiedzialnym za ochronę konsumentów, regulację świadczenia usług finansowych i udzielania kredytów konsumenckich.

Źródło: Standard&Poor's Rating Services, An Overview Of Australia's Housing Market And Residential Mortgage-Backed Securities, 2012; Australian Securities & Investment Commission, www.asic.gov.au

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Podmioty prowadzące działalność pośrednictwa kredytowego	Brak danych	Nie istnieje wymóg rejestracji takich podmiotów	Regulacja rynku pośrednictwa kredytowego obejmuje w szczególności obowiązek uzyskania zezwolenia, obowiązek ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności, wpisu do rejestru oraz nadzór sprawowany przez właściwy organ (KNF). Pośrednicy kredytowi uzyskują prawo do świadczenia usług na terenie krajów UE na zasadzie unijnego paszportu.
Komisja Nadzoru Finansowego i Urząd Komisji Nadzoru Finansowego	1	Ustawa z dnia 2 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174, z późn. zm.)	Ustanowienie nowych obowiązków dotyczących konieczności rejestrowania, wydawania zezwolenia i następnie nadzoru nad rynkiem pośredników kredytu hipotecznego..

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt zostanie przekazany do konsultacji publicznych i opiniowania – proces ten obejmie m.in. Komisję Nadzoru Finansowego, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Narodowy Bank Polski, Krajową Spółdzielczą Kasę Oszczędnościowo-Kredytową, Krajowy Związek Banków Spółdzielczych, Związek Banków Polskich, Rzecznika Finansowego, Związek Firm Pożyczkowych.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ... r.)		Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
Dochody ogółem													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Wydatki ogółem													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Saldo ogółem													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Źródła finansowania		Projekt rozporządzenia przewiduje, że koszty nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego będą pokrywane z wpłat dokonywanych przez pośredników kredytu hipotecznego zgodnie ze wzorem określonym w projekcie rozporządzenia.											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń													
7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe													
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)					
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.)	duże przedsiębiorstwa												
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw												
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe												
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa												
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw												

	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	
Niemierzalne		
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu		
☐ nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy	
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☒ inne:	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy	
9. Wpływ na rynek pracy		
Rozporządzenie nie będzie miało bezpośredniego wpływu na rynek pracy. Wymóg sprawowania nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego wynika z przepisów dyrektywy 2014/17/UE, stąd konieczność uregulowania szczegółowych zasad w zakresie pokrywania kosztów ww. nadzoru.		
10. Wpływ na pozostałe obszary		
☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ inne:	☐ demografia ☐ mienie państwowe	☐ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Wejście w życie rozporządzenia nie będzie miało wpływu na środowisko naturalne, sytuację i rozwój regionalny, demografię, mienie państwowe i informatyzację.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Planowane rozporządzenie będzie wykonywać upoważnienie ustawowe zawarte w art. 73 ust. 3 ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Realizacja planowanego wykonywania przepisów aktu prawnego nastąpi wraz z wejściem w życie przedmiotowego rozporządzenia.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
Ewaluacja efektów projektu nastąpi co najmniej po okresie 2 lat funkcjonowania rozporządzenia, gdyż pośrednictwo kredytowe związane jest ze skalą akcji kredytowej i liczbą udzielanych kredytów hipotecznych w ramach reżimu prawnego przewidzianego w projektowanej ustawie o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Podstawowym miernikiem efektów projektu będzie wielkość wpływów z tytułu wpłat na pokrycie kosztów nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i poziom ewentualnych nieterminowo uiszczanych wpłat.		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		