



**Rzecznik
Finansowy**

www.rf.gov.pl

Do druku nr 1541

Zastępca Rzecznika Finansowego Andrzej Kiciński

Warszawa, dnia 5 października 2021 r.

WSA.0212.58.2021

RF/129/2021

SEKRETARIAT Z-OY SZEFARŚ
L.dz. DS. 175.689.21
Data wpływu 19.10.2021

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L. dz. SPS-WP.020.292.9.2021
Data wpływu 19.10.2021

Pan

Dariusz Salamończyk

Zastępca Szefa

Kancelarii Sejmu

ul. Wiejska 4/6/8

00-902 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

w odpowiedzi na pismo z dnia 14 września 2021 r. o sygnaturze SPS-WP.020.292.4.2021, w którym do Biura Rzecznika Finansowego została przekazana prośba o przedstawienie opinii w sprawie rządowego projektu ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (druk nr 1541), proszę o przyjęcie poniższych informacji.

W ocenie Rzecznika Finansowego przewidziane w projektowanej ustawie mechanizmy wsparcia kredytobiorców w postaci: gwarancji spłaty części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego oraz spłaty części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego kredytobiorcy o drugie albo kolejne dziecko, powinny istotnie pomóc w realizacji stawianego zadania, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin, które dziś, z uwagi na niespełnienie wymogu w przedmiocie wkładu własnego, są pozbawione możliwości skorzystania z kredytu hipotecznego.

Jednocześnie Rzecznik Finansowy wskazuje, że część projektowanych przepisów regulujących mechanizm udzielania przewidzianego wsparcia wymaga doprecyzowania. W związku z powyższym, Rzecznik Finansowy pragnie przedstawić następujące szczegółowe uwagi do projektowanych przepisów ustawy:

1) uwagi dotyczące warunków skorzystania z tzw. „spłaty rodzinnej” (art. 7 i 8 projektowanej ustawy)

W art. 7 ust. 1 pkt 1-5 projektowanej ustawy określone zostały warunki, których spełnienie pozwala na dokonanie przez BGK na rzecz kredytobiorcy spłaty części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego (tzw. „spłaty rodzinnej”) w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego o drugie albo kolejne dziecko. O spełnieniu warunków, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt. 1-2 projektowanej ustawy, kredytobiorca powinien poinformować Bank w formie oświadczenia. Kredytobiorca ubiegający się o skorzystanie ze spłaty rodzinnej powinien zatem oświadczyć, że:

1. osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie posiadają prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego innego niż nabyty albo wybudowany z wykorzystaniem środków gwarantowanego kredytu mieszkaniowego;
2. osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie przysługuje spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

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

- a) w dniu powiększenia gospodarstwa domowego o drugie albo kolejne dziecko czy
- b) w dniu złożenia przez kredytobiorcę zlecenia dokonania spłaty rodzinnej (które może być złożone nawet w okresie do roku od powiększenia gospodarstwa domowego – zob. art. 8 ust. 1 pkt 2 projektowanej ustawy) czy
- c) w dniu przekazania przez bank kredytujący do BGK ww. zlecenia (co następuje w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po kwartale, w którym zostało złożone zlecenie – zob. art. 8 ust. 5 projektowanej ustawy) czy
- d) w dniu dokonania spłaty przez BGK (co następuje w terminie 30 dni od dnia otrzymania od banku kredytującego zlecenia – zob. art. 8 ust. 6 projektowanej ustawy).

Opisana wyżej wątpliwość dotycząca określenia momentu, w którym powinny być spełnione warunki, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1-2 projektowanej ustawy wynika z łącznej analizy art. 7 ust. 1 projektowanej ustawy oraz art. 8 ust. 3 projektowanej ustawy. Literalne brzmienie art. 7 ust. 1 projektowanej ustawy sugeruje, że warunki, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1-2 projektowanej ustawy powinny być spełnione w momencie powiększenia gospodarstwa domowego o drugie albo kolejne dziecko. Z drugiej strony, w art. 8 ust. 3 projektowanej ustawy nałożono na kredytobiorcę obowiązek niezwłocznego poinformowania banku kredytującego o sytuacji, w której po złożeniu zlecenia dokonania spłaty rodzinnej wystąpią zdarzenia skutkujące niespełnieniem warunku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 lub 2, co może sugerować, że w przypadku złożenia takiej informacji zlecenie dokonania „spłaty rodzinnej” nie zostanie zrealizowane.

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

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

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

2) uwagi dotyczące art. 8 ust. 4 projektowanej ustawy

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

W ocenie Rzecznika Finansowego, można rozważyć, czy w przypadku przekazania niekompletnej dokumentacji odmowa przekazania do BGK odpowiedniego zlecenia nie powinna być poprzedzona wezwaniem do uzupełnienia dokumentacji.

3) uwagi dotyczące art. 10 ust. 2 projektowanej ustawy

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

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

Łączę wyrazy szacunku,

Zastępca Rzecznika Finansowego

Andrzej Kiciński

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Str. 4

Rzecznik Finansowy
Al. Jerozolimskie 87
02 – 001 Warszawa

@ biuro@rf.gov.pl
www.rf.gov.pl
facebook.com/Rzecznik_Finansowy

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