

**USTAWA O KREDYCIE  
HIPOTECZNYM  
ORAZ O NADZORZE  
NAD POŚREDNIKAMI  
KREDYTU HIPOTECZNEGO  
I AGENTAMI**

**Komentarz**

Izabela Heropolitańska, Agnieszka Nierodka

---

---

---

**KOMENTARZE**

# USTAWA O KREDYCIE HIPOTECZNYM ORAZ O NADZORZE NAD POŚREDNIKAMI KREDYTU HIPOTECZNEGO I AGENTAMI

Komentarz

Izabela Heropolitańska, Agnieszka Nierodka

---

---

KOMENTARZE

Zamów książkę w księgarni internetowej

**profinfo**.pl  
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 stycznia 2019 r.

Wydawca  
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący  
Kinga Zajac

Opracowanie redakcyjne i łamanie  
Violet Design Wioletta Kowalska

Poszczególne części komentarza napisały:

Izabela Heropolitańska – art. 1–3; art. 4 pkt 1, 2, 7–10, 12–15, 21–26; art. 5, 6, 10 pkt 1,  
2.1–2.4, 2.11–2.15; art. 14, 15, 29–30, 33–46, 49–51, 54, 55, 76–78, 85, 89, 91

Agnieszka Nierodka – art. 4 pkt 3–6, 11, 16–20, 27; art. 7–9, 10 pkt 2.5–2.10; art. 11–13,  
16–28, 31–32, 47, 48, 52–53, 56–75, 84, 86–88, 90

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by  
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2019

ISBN 978-83-8160-297-6

Dział Praw Autorskich  
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33  
tel. 22 535 82 19

e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)  
[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)  
księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów .....	23
Wstęp .....	27
Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami .....	31
<b>Rozdział 1</b>	
<b>Przepisy ogólne .....</b>	<b>33</b>
<b>Art. 1 .....</b>	<b>33</b>
1. Kredyt hipoteczny .....	33
2. Zakres działania ustawy .....	34
<b>Art. 2 .....</b>	<b>34</b>
1. Kredyty hipoteczne, do których nie stosuje się przepisów ustawy o kredycie hipotecznym .....	35
2. Kredyt hipoteczny udzielany przez pracodawcę .....	35
3. Kredyt hipoteczny nieoprocentowany .....	35
4. Kredyt hipoteczny w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym .....	36
5. Ugody .....	37
6. Odroczenie terminu spłaty .....	37
7. Odwrócony kredyt hipoteczny .....	37
8. Kredyt na remont nieruchomości mieszkalnej .....	38

<b>Art. 3</b> .....	38
1. Definicja kredytu hipotecznego w rozumieniu ustawy o kredycie hipotecznym .....	39
2. Udzielenie kredytu hipotecznego lub przyrzeczenie jego udzielenia .....	40
3. Kredytodawca .....	40
4. Kredytobiorca .....	40
4.1. Konsument .....	40
4.2. Działalność gospodarcza .....	40
5. Umowa o kredyt hipoteczny .....	42
5.1. Kredyt hipoteczny ze względu na zabezpieczenie .....	42
5.1.1. Ogólna zasada .....	42
5.1.2. Hipoteka lub inne prawo .....	43
5.2. Kredyt hipoteczny ze względu na cel określony w art. 3 u.k.h. ....	44
5.2.1. Ogólna zasada .....	44
5.2.2. Nabycie .....	45
5.2.3. Utrzymanie .....	45
5.2.4. Budowa lub przebudowa .....	46
5.2.5. Nabycie lub utrzymanie prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego ....	47
5.2.6. Nabycie lub utrzymanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu .....	49
5.2.7. Budowa lub przebudowa budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego .....	50
5.2.8. Budowa lub przebudowa budynku użytkowego ....	51
5.2.9. Nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej, jej części lub udziału w niej .....	51
6. Forma udzielenia kredytu hipotecznego .....	52
6.1. Rodzaje umowy o kredyt hipoteczny .....	52
6.2. Pożyczka .....	52
6.3. Kredyt bankowy .....	53
6.4. Odroczenie terminu spełnienia świadczenia pieniężnego ....	54
6.5. Umowa o kredyt, w której kredytodawca zaciąga zobowiązanie wobec osoby trzeciej, a konsument zobowiązuje się do zwrotu kredytodawcy spełnionego świadczenia .....	54
6.6. Umowa o kredyt odnawialny .....	56

---

<b>Art. 4</b> .....	57
1. Wprowadzenie .....	61
2. Agent .....	62
3. Bazy danych .....	62
4. Całkowita kwota do zapłaty .....	62
5. Całkowita kwota kredytu hipotecznego .....	63
6. Całkowity koszt kredytu hipotecznego .....	63
7. Macierzyste państwo członkowskie oraz goszczące państwo członkowskie .....	64
8. Konsument .....	64
9. Kredytodawca .....	65
10. Nieruchomość .....	67
10.1. Definicja nieruchomości .....	67
10.2. Nieruchomość mieszkalna .....	69
10.3. Nieruchomość użytkowa .....	71
10.4. Nieruchomość związana z prowadzeniem działalności gospodarczej .....	71
10.5. Nieruchomość rolna .....	72
11. Ocena zdolności kredytowej .....	73
12. Personel kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta .....	73
12.1. Pojęcie personelu .....	73
12.2. Definicja pracownika .....	74
12.3. Bezpośrednie zaangażowanie w czynności objęte ustawą o kredycie hipotecznym lub uczestniczenie w obsłudze konsumenta .....	74
12.4. Osoba, która bezpośrednio zarządza lub sprawuje bezpośredni nadzór .....	77
12.5. Osoba, która świadczy usługi na podstawie umowy cywilnoprawnej .....	77
13. Pośrednictwo kredytu hipotecznego .....	78
14. Pośrednik kredytu hipotecznego .....	78
14.1. Definicja .....	78
14.2. Umowa o pośrednictwo .....	79
15. Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego .....	80
16. Rzeczywista roczna stopa procentowa (RRSO) .....	81
17. Sprzedaż łączona .....	81
18. Sprzedaż wiązana .....	81

---

19. Stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego .....	82
20. Stopa oprocentowania kredytu hipotecznego .....	82
21. Trwały nośnik .....	82
22. Kredyt hipoteczny w walucie obcej .....	84
23. Umowa o kredyt hipoteczny zawierana na odległość .....	87
24. Usługa dodatkowa .....	88
25. Usługa doradcza .....	89
26. Wartość rynkowa nieruchomości .....	89
27. Wskaźnik referencyjny .....	90
<b>Art. 5</b> .....	90
<b>Art. 6</b> .....	91
1. Waluta kredytu hipotecznego .....	91
2. Zmiana waluty kredytu hipotecznego .....	93
3. Kredyt hipoteczny indeksowany .....	95
4. Kredyt hipoteczny denominowany .....	95
<b>Rozdział 2</b>	
<b>Obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego</b>	
<b>i agenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny</b> .....	96
<b>Art. 7</b> .....	96
1. Definicja reklamy .....	98
2. Wymóg transparentności reklamy .....	99
3. Reklamy dotyczące kosztów kredytu hipotecznego .....	101
4. Zakres informacji reklamowej .....	103
5. Obowiązki informacyjne a nośnik reklamowy .....	104
6. Usługi dodatkowe .....	105
7. Wymogi informacyjne dotyczące pośredników kredytu hipotecznego .....	106
8. Obowiązek informowania o RRSO .....	106
<b>Art. 8</b> .....	107
1. Oparcie reklamy na przykładzie reprezentatywnym .....	107
2. Metodologia opracowywania przykładu reprezentatywnego .....	108
3. Aktualizacja przykładu reprezentatywnego .....	109
4. Możliwość publikacji przykładu reprezentatywnego .....	109

---

<b>Art. 9</b> .....	109
1. Zakaz sprzedaży związanej .....	110
2. Wyjątek od zakazu sprzedaży związanej: rachunek płatniczy lub ROR .....	111
3. Wyjątek od zakazu sprzedaży związanej: ubezpieczenie .....	112
4. Sprzedaż łączona .....	114
5. Obowiązki informacyjne w związku ze sprzedażą łączoną .....	115
<b>Art. 10</b> .....	116
1. Obowiązek przekazania informacji .....	117
1.1. Charakter udostępnianych informacji .....	117
1.2. Termin udostępniania informacji .....	118
1.3. Forma udostępniania informacji .....	119
1.4. Precyzyjność i zrozumiałość informacji .....	119
1.5. Nieodpłatność udzielanych informacji .....	120
2. Zakres informacji ogólnych .....	120
2.1. Firma, siedziba i adres podmiotu publikującego informację .....	120
2.2. Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany .....	123
2.3. Formy zabezpieczenia .....	123
2.4. Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny .....	124
2.5. Nazwy wskaźników referencyjnych i ich administratorów .....	124
2.6. Rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego .....	125
2.7. Wskazanie waluty obcej .....	126
2.8. Reprezentatywny przykład .....	127
2.9. Inne koszty .....	127
2.10. Warianty spłaty kredytu .....	127
2.11. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego .....	128
2.12. Wskazanie, czy jest konieczna wycena nieruchomości ....	128
2.13. Wskazanie usług dodatkowych .....	129
2.14. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny ....	129

---



2.15. Wskazanie warunków, kryteriów i ograniczeń oraz wymaganych dokumentów związanych z otrzymaniem wsparcia ze środków publicznych .....	129
<b>Art. 11</b> .....	130
1. Formularz informacyjny dotyczący kredytu hipotecznego .....	130
2. Moment wydania i termin ważności formularza informacyjnego .....	131
3. Archiwizacja formularza informacyjnego .....	132
<b>Art. 12</b> .....	134
1. Forma przekazywania dodatkowej informacji przedkontraktowej .....	134
2. Wymóg trwałego nośnika .....	134
<b>Art. 13</b> .....	134
1. Definicja umowy zawieranej na odległość .....	135
2. Obowiązki informacyjne w związku z umową kredytu hipotecznego zawieraną na odległość .....	135
<b>Art. 14</b> .....	136
1. Wniosek o udzielenie kredytu .....	137
2. Decyzja kredytowa .....	137
2.1. Forma i termin przekazania decyzji kredytowej .....	137
2.2. Charakter prawny decyzji kredytowej .....	140
2.3. Okres związania decyzją kredytową .....	141
2.4. Dokumenty przekazywane łącznie z decyzją kredytową .....	142
2.5. Opłaty i prowizje .....	142
<b>Art. 15</b> .....	143
<b>Art. 16</b> .....	144
1. Zasady dobrych praktyk .....	145
2. Znaczenie kodeksów dobrych praktyk .....	145
3. Zasady wynagradzania personelu świadczącego usługi doradcze .....	146
4. Zasady wynagradzania personelu dokonującego oceny zdolności kredytowej .....	146

---

5. Kwestia zakazu poboru prowizji przez pośredników kredytu hipotecznego od konsumentów .....	147
6. Wytyczne EUNB dotyczące polityki wynagrodzeń personelu .....	147
7. Zalecenia Ministra Rozwoju i Finansów dotyczące polityki wynagrodzeń .....	150
<b>Art. 17</b> .....	151
1. Moment przekazania informacji dotyczących pośrednika kredytu hipotecznego .....	152
2. Zakres obowiązku informacyjnego .....	152
3. Kwestia zakazu poboru prowizji od kredytodawców .....	153
4. Kwestia zakazu poboru opłat od konsumentów .....	154
5. Obowiązek informacyjny agentów .....	154
6. Pokrywanie się obowiązków informacyjnych .....	154
<b>Art. 18</b> .....	154
1. Obowiązki informacyjne na etapie przedumownym .....	155
2. Powielenie obowiązków informacyjnych .....	155
3. Forma przekazywania informacji .....	157
<b>Art. 19</b> .....	157
1. Informacje ogólne .....	158
2. Podstawa ustalania RRSO .....	158
3. Obowiązek współpracy pośrednika z kredytodawcą podczas ustalania RRSO .....	158
<b>Art. 20</b> .....	159
1. Informacje ogólne .....	160
2. Podstawa kalkulacji RRSO: całkowity koszt kredytu .....	160
3. Kalkulacja RRSO a sprzedaż łączona .....	161
4. Uwzględnienie w RRSO zmiany oprocentowania kredytu .....	162
5. Kwestia ubezpieczenia pomostowego .....	163
6. Konieczność jednolitego podejścia do liczenia RRSO .....	164
7. Obliczanie RRSO dla kredytów o stałej stopie o okresie związania przynajmniej pięć lat .....	164
<b>Art. 21</b> .....	166
1. Obowiązek oceny zdolności kredytowej konsumenta .....	167

---

2. Obowiązek dostarczenia informacji przez konsumenta .....	168
3. Obowiązek ustanowienia procedur dotyczących dokonywania oceny zdolności kredytowej .....	169
4. Wycena nieruchomości w procesie badania zdolności kredytowej .....	171
<b>Art. 22</b> .....	173
1. Błędne przeprowadzenie oceny zdolności kredytowej konsumenta .....	173
2. Zatajenie informacji przez konsumenta .....	173
<b>Art. 23</b> .....	174
1. Wymóg pozytywnego wyniku oceny zdolności kredytowej .....	174
2. Obowiązki informacyjne względem konsumenta w procesie oceny zdolności kredytowej .....	175
<b>Art. 24</b> .....	175
1. Negatywny wynik badania zdolności kredytowej .....	176
2. Negatywny wynik sprawdzenia w bazie danych .....	177
3. Znaczne zwiększenie kwoty kredytu .....	178
<b>Rozdział 3</b>	
<b>Świadczenie usług doradczych</b> .....	179
<b>Art. 25</b> .....	179
1. Świadczenie usług doradczych .....	179
2. Podmioty uprawnione do świadczenia usług doradczych .....	180
3. Możliwość posługiwania się terminem „doradca” .....	180
4. Obowiązki informacyjne .....	182
<b>Art. 26</b> .....	183
1. Obowiązki informacyjne przed świadczeniem usługi doradztwa ....	183
<b>Art. 27</b> .....	183
1. Konieczność uzyskania informacji od konsumenta .....	184
2. Wymóg przedstawienia minimum trzech ofert .....	185
3. Obowiązek działania w najlepszym interesie konsumenta .....	187
4. Informacja o ryzyku rekomendowanego kredytu hipotecznego ....	187

---

<b>Art. 28</b> .....	188
1. Wymóg stosowania trwałego nośnika .....	188
2. Treść rekomendacji doradczej .....	188
3. Archiwizacja .....	189
<b>Rozdział 4</b>	
<b>Umowa o kredyt hipoteczny</b> .....	190
<b>Art. 29</b> .....	190
1. Forma umowy o kredyt hipoteczny .....	192
2. Elementy umowy kredytu według art. 69 ust. 2 pr. bank. ....	193
3. Elementy umowy o kredyt hipoteczny .....	193
4. Strony umowy o kredyt hipoteczny .....	195
5. Kwota i waluta kredytu hipotecznego .....	196
6. Cel, na który kredyt hipoteczny został udzielony .....	197
7. Opłaty i inne koszty .....	197
8. Całkowity koszt kredytu hipotecznego .....	197
9. Zasady oprocentowania .....	198
10. Całkowita kwota do zapłaty .....	198
11. Sposób zabezpieczenia spłaty kredytu .....	198
11.1. Ogólnie .....	198
11.2. Weksel własny <i>in blanco</i> .....	199
11.3. Poręczenie wekslowe (awal) .....	200
11.4. Poręczenie .....	201
11.5. Przelew (cesja) wierzytelności .....	201
11.6. Zastaw rejestrowy .....	202
11.7. Hipoteka .....	202
11.8. Ubezpieczenie .....	203
11.9. Koszty ustanowienia zabezpieczenia .....	203
12. Terminy i sposób postawienia do dyspozycji konsumenta całkowitej kwoty kredytu hipotecznego .....	205
13. Warunki, termin, sposób i skutki odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny przez konsumenta .....	208
14. Skutki niedotrzymania warunków umowy o kredyt hipoteczny .....	208
15. Minimalny zakres umowy ubezpieczenia .....	208
15.1. Rodzaje ubezpieczeń .....	208
15.2. Ubezpieczenie jako zabezpieczenie przejściowe .....	209

---

15.3. Ubezpieczenie przedmiotu zabezpieczenia .....	209
15.4. Ubezpieczenie na życie .....	210
15.5. Ubezpieczenie CPI .....	210
16. Zasady i termin spłaty kredytu hipotecznego .....	211
17. Prawo konsumenta do spłaty kredytu hipotecznego przed terminem .....	212
18. Kredyt hipoteczny objęty wsparciem udzielanym ze środków publicznych .....	212
19. Zakres uprawnień kredytodawcy związanych z kontrolą wykorzystania i spłaty kredytu hipotecznego .....	212
20. Warunki dokonywania zmian i rozwiązania umowy o kredyt hipoteczny .....	215
21. Fakultatywne elementy umowy o kredyt hipoteczny .....	215
<b>Art. 30</b> .....	216
1. Waluta spłaty kredytu hipotecznego w złotych i indeksowanego .....	216
2. Waluta spłaty kredytu hipotecznego w walucie obcej .....	216
<b>Art. 31</b> .....	217
1. Stosowanie wskaźników referencyjnych .....	218
2. Obowiązki informacyjne związane ze stosowaniem wskaźników referencyjnych .....	218
3. Zaprzestanie publikacji wskaźnika .....	219
4. Oprocentowanie kredytu hipotecznego uzależnione od wyniku aukcji na rynku kapitałowym .....	220
<b>Art. 32</b> .....	220
1. Wejście w życie przepisu .....	221
2. Wymogi dotyczące stosowanych wskaźników referencyjnych .....	221
3. Obowiązek archiwizacji danych .....	222
4. Wymogi dotyczące wskaźników referencyjnych a kredyty o stałej stopie procentowej .....	222
<b>Art. 33</b> .....	222
1. Opóźnienie w spłacie kredytu hipotecznego .....	223
2. Restrukturyzacja zadłużenia .....	225

---

3. Restrukturyzacja zadłużenia a prawne zabezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego .....	227
<b>Art. 34</b> .....	229
<b>Art. 35</b> .....	231
1. Skutki odrzucenia wniosku o restrukturyzację .....	231
2. Umożliwienie sprzedaży kredytowanej nieruchomości .....	231
3. Kwota uzyskana ze sprzedaży mniejsza niż wysokość zadłużenia .....	233
4. Czynności zmierzające do odzyskania należności .....	236
5. Niesprzedanie nieruchomości .....	237
<b>Art. 36</b> .....	238
<b>Art. 37</b> .....	238
1. Wypowiedzenie umowy o kredyt hipoteczny .....	239
2. Wypowiedzenie umowy w okresie restrukturyzacji .....	241
3. Termin wypowiedzenia umowy o kredyt hipoteczny .....	242
4. Umożliwienie restrukturyzacji zadłużenia .....	242
5. Odrzucenie wniosku o restrukturyzację .....	243
<b>Rozdział 5</b>	
<b>Spłata kredytu hipotecznego przed terminem</b> .....	244
<b>Art. 38</b> .....	244
<b>Art. 39</b> .....	246
1. Odliczane koszty .....	246
2. Wyliczenie zwracanych kosztów .....	248
<b>Art. 40</b> .....	249
1. Pojęcie rekompensaty .....	249
2. Kredyt hipoteczny oprocentowany zmienną stopą .....	250
3. Kredyt hipoteczny oprocentowany stałą stopą .....	251
<b>Art. 41</b> .....	251

---

## **Rozdział 6**

### **Odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny przez konsumenta ..... 253**

#### **Art. 42 ..... 253**

1. Forma odstąpienia od umowy ..... 254
2. Termin do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny ..... 254
3. Odstąpienie od umowy przez kredytodawcę ..... 255

#### **Art. 43 ..... 256**

#### **Art. 44 ..... 257**

1. Skutki odstąpienia od umowy przez konsumenta ..... 258
2. Skutki odstąpienia od umowy przez kredytodawcę ..... 259
3. Odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny a prawne zabezpieczenia ..... 259

#### **Art. 45 ..... 260**

#### **Art. 46 ..... 261**

## **Rozdział 7**

### **Wymogi dla pośredników kredytu hipotecznego, agentów oraz personelu kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta ..... 262**

#### **Art. 47 ..... 262**

1. Ograniczenie podmiotowe możliwości świadczenia usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego ..... 262
2. Kredytodawca w roli pośrednika kredytu hipotecznego ..... 263
3. Wykonywanie działalności pośrednictwa w zakresie kredytów hipotecznych przez podmioty nieuprawnione ..... 263

#### **Art. 48 ..... 264**

1. Zezwolenie na prowadzenie działalności i wpis do rejestru pośrednika kredytu hipotecznego ..... 264
2. Opłata skarbową ..... 264

---

<b>Art. 49</b> .....	265
<b>Art. 50</b> .....	269
1. Treść wniosku .....	270
2. Załączniki do wniosku .....	271
<b>Art. 51</b> .....	271
1. Forma zezwolenia .....	272
2. Termin wydania zezwolenia .....	272
3. Treść zezwolenia oraz odmowy wydania zezwolenia .....	273
4. Ponowne rozpatrzenie .....	273
<b>Art. 52</b> .....	274
1. Skład i zadania Komisji Egzaminacyjnej dla Pośredników Kredytu Hipotecznego .....	275
2. Wynagrodzenie członków Komisji .....	275
<b>Art. 53</b> .....	276
1. Zasady przystąpienia do egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego .....	277
2. Zakres egzaminu .....	278
3. Ogłoszenie wyników egzaminu .....	278
4. Obowiązek archiwizacji dokumentacji Komisji Egzaminacyjnej .....	279
<b>Art. 54</b> .....	279
1. Umowa agencyjna .....	280
2. Agent .....	281
3. Wynagrodzenie agenta .....	284
4. Wzajemne obowiązki agenta i pośrednika kredytu hipotecznego .....	285
<b>Art. 55</b> .....	285
1. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej .....	288
2. Zakres ubezpieczenia OC .....	289
3. Suma gwarancyjna ubezpieczenia OC .....	290
4. Gwarancja bankowa .....	290
<b>Art. 56</b> .....	291
1. Złożenie wniosku o wpis agenta do rejestru .....	291

---



2. Zakres wniosku o wpis agenta do rejestru .....	292
3. Opłata skarbowa .....	293
4. Wniosek o wpis kilku agentów .....	293
5. Dokonanie wpisu .....	294
<b>Art. 57</b> .....	294
1. Działalność powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego .....	295
2. Obowiązki kredytodawcy związane z działalnością powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego .....	296
3. Spełnianie przez pośrednika powiązanego wymogów wiedzy i kompetencji .....	297
4. Opłata skarbowa .....	298
<b>Art. 58</b> .....	299
1. Uwagi ogólne .....	299
2. Zakres podmiotowy obowiązku edukacji .....	299
3. Egzamin dla personelu .....	300
4. Zwolnienie z wymogu szkoleniowego .....	300
<b>Art. 59</b> .....	301
1. Cykliczne szkolenie personelu .....	301
2. Cel szkolenia cyklicznego .....	302
3. Brak wymogu egzaminowania personelu .....	302
<b>Art. 60</b> .....	302
1. Obowiązek edukacji personelu kredytodawcy działającego transgranicznie .....	303
2. Współpraca organów nadzorczych .....	303
<b>Art. 61</b> .....	304
1. Pośrednictwo wykonywane przez kredytodawców .....	304
2. Pośrednictwo wykonywane przez bank niebędący kredytodawcą .....	304
3. Zaostrenie wymogów ustawy .....	305
4. Wyłączenie stosowania przepisów .....	305
5. Problem definicyjny .....	306

---

<b>Rozdział 8</b>	
<b>Rejestr pośredników kredytowych</b> .....	308
<b>Art. 62</b> .....	308
1. Obowiązek rejestrowania pośredników kredytowych i agentów .....	308
2. Działy rejestru .....	309
3. Okres przejściowy .....	309
<b>Art. 63</b> .....	310
1. Dział pierwszy rejestru .....	312
2. Dział drugi rejestru .....	312
<b>Art. 64</b> .....	313
1. Obowiązek informowania KNF o zmianie danych .....	313
2. Złożenie wniosku o zmianę wpisu w rejestrze .....	314
3. Opłata skarbową .....	314
<b>Art. 65</b> .....	315
1. Uprawnienie KNF do wykreślenia pośrednika kredytu hipotecznego z rejestru .....	315
2. Postępowanie w sytuacji rozwiązania umowy agencyjnej .....	316
3. Ustanie warunku działania na rzecz wyłącznie jednego kredytodawcy .....	316
<b>Art. 66</b> .....	317
1. Powiadomienie organów nadzorczych o wykreśleniu .....	317
<b>Rozdział 9</b>	
<b>Świadczenie usług pośrednictwa kredytu hipotecznego w państwach członkowskich</b> .....	318
<b>Art. 67</b> .....	318
1. Obowiązek poinformowania KNF o zamiarze prowadzenia działalności transgranicznej .....	319
2. Treść zawiadomienia .....	319
3. Powiadomienie paszportowe .....	320
4. Obowiązek aktualizowania informacji .....	321

<b>Art. 68</b> .....	322
1. Dopuszczenie do działalności pośrednika lub agenta, dla którego RP jest państwem goszczącym .....	323
2. Wymóg edukacji personelu .....	324
<b>Rozdział 10</b>	
<b>Nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami</b> .....	325
<b>Art. 69</b> .....	325
1. Sprawowanie nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami .....	327
2. Sankcje nakładane przez KNF .....	327
3. Forma sankcji .....	331
4. Upublicznienie informacji o nałożonych sankcjach .....	331
<b>Art. 70</b> .....	331
1. Współpraca KNF z innymi organami .....	333
<b>Art. 71</b> .....	334
1. Sprawowanie nadzoru nad pośrednikiem kredytu hipotecznego lub agentem, dla którego RP jest państwem goszczącym .....	336
2. Sankcje KNF .....	336
3. Zawiadomienie Komisji Europejskiej .....	337
4. Tryb zaskarżenia decyzji KNF .....	338
<b>Art. 72</b> .....	338
1. Zawiadomienie organu nadzorczego o stwierdzonych nieprawidłowościach .....	339
<b>Art. 73</b> .....	340
1. Cel kontroli KNF .....	340
2. Przebieg kontroli KNF .....	341
3. Uprawnienia pracowników UKNF .....	341
4. Uregulowanie kontroli KNF w przepisach Prawa przedsiębiorców ...	342
<b>Art. 74</b> .....	342
1. Cofnięcie przez KNF zezwolenia na prowadzenie działalności .....	343

---

2. Obowiązek notyfikacji właściwych organów nadzorczych .....	343
3. Wykreślenie z rejestru .....	344
<b>Art. 75 .....</b>	<b>344</b>
1. Wpłaty na pokrycie kosztów nadzoru KNF .....	344
2. Limit wysokości wpłat .....	345
<b>Rozdział 11</b>	
<b>Przepisy karne .....</b>	<b>346</b>
<b>Art. 76 .....</b>	<b>346</b>
<b>Art. 77 .....</b>	<b>347</b>
<b>Art. 78 .....</b>	<b>347</b>
<b>Rozdział 12</b>	
<b>Zmiany w przepisach .....</b>	<b>349</b>
<b>Art. 79–83. (pominięte) .....</b>	<b>349</b>
<b>Rozdział 13</b>	
<b>Przepisy epizodyczne, przejściowe, dostosowujące i końcowe .....</b>	<b>350</b>
<b>Art. 84 .....</b>	<b>350</b>
1. Stosowanie wskaźników o charakterze referencyjnym .....	351
2. Wymogi dotyczące wskaźników o charakterze referencyjnym .....	351
3. Wymogi informacyjne .....	352
4. Archiwizacja danych .....	352
<b>Art. 85 .....</b>	<b>352</b>
<b>Art. 86 .....</b>	<b>353</b>
<b>Art. 87 .....</b>	<b>354</b>
<b>Art. 88 .....</b>	<b>354</b>

<b>Art. 89</b> .....	355
<b>Art. 90</b> .....	356
<b>Art. 91</b> .....	357
<b>Art. 92</b> .....	357
<b>Art. 93</b> .....	357
<b>Art. 94</b> .....	358
<b>Załączniki</b>	
Załącznik nr 1	
Wzór. Formularz informacyjny dotyczący kredytu hipotecznego ...	359
Załącznik nr 2	
Wskazówki dotyczące wypełniania formularza informacyjnego kredytu hipotecznego .....	366
Załącznik nr 3	
Sposób obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania ...	381
Załącznik nr 4	
„Załącznik nr 1. Formularz informacyjny dotyczący kredytu konsumenckiego” .....	388
Załącznik nr 5	
„Załącznik nr 2. Formularz informacyjny dotyczący kredytu konsumenckiego w rachunku oszczędnościowo- rozliczeniowym” .....	394
Załącznik nr 6	
„Załącznik nr 4. Sposób obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania” .....	399
<b>Bibliografia</b> .....	405
<b>Orzecznictwo</b> .....	407
<b>O Autorkach</b> .....	409

# WYKAZ SKRÓTÓW

## Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.)
- k.p. – ustawa z 26.06.1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 2018 r. poz. 917 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 ze zm.)
- p.p.s.a. – ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2018 r. poz. 1302 ze zm.)
- pr. bank. – ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2018 r. poz. 2187 ze zm.)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.)
- pr. dew. – ustawa z 27.07.2002 r. – Prawo dewizowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 679 ze zm.)
- pr. przeds. – ustawa z 6.03.2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz.U. poz. 646 ze zm.)
- pr. spółdz. – ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1285)
- pr. up. – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 2344 ze zm.)
- r.e.p.k.h. – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z 9.08.2017 r. w sprawie egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego (Dz.U. poz. 1536)

- r.o.u.o.c. – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z 19.07.2017 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika kredytu hipotecznego (Dz.U. poz. 1403)
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.)
- u.k.h., ustawa o kredycie hipotecznym – ustawa z 23.03.2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. poz. 819 ze zm.)
- u.k.k. – ustawa z 12.05.2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz.U. z 2018 r. poz. 993 ze zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.)
- u.n.r.f. – ustawa z 21.07.2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U. z 2018 r. poz. 621 ze zm.)
- u.o.k.k. – ustawa z 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2018 r. poz. 798 ze zm.)
- u.o.s. – ustawa z 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2018 r. poz. 1044 ze zm.)
- u.p.k. – ustawa z 30.05.2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U. z 2017 r. poz. 683 ze zm.)
- u.p.n.p.r. – ustawa z 23.08.2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 2070)
- u.r. – ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2018 r. poz. 395 ze zm.)
- u.s.k.o.k. – ustawa z 5.11.2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2386 ze zm.)
- u.s.m. – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.)
- u.u.p. – ustawa z 19.08.2011 r. o usługach płatniczych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2003 ze zm.)
- u.w.l. – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716 ze zm.)
- u.z.r.r.z. – ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 2018 r. poz. 2017)

## Urzędy, instytucje, organizacje

EUNB	– Europejski Urząd Nadzoru Bankowego
KNF	– Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	– Krajowy Rejestr Sądowy
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
SOKiK	– Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
SR	– sąd rejonowy
TSUE	– Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej
UE	– Unia Europejska
UOKiK	– Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny
ZBP	– Związek Banków Polskich

## Czasopisma, publikatory

Biul. SN	– Biuletyn Sądu Najwyższego
iKAR	– internetowy Kwartalnik Antymonopolowy i Regulacyjny
LEX	– System Informacji Prawnej wydawnictwa Wolters Kluwer
MoP	– Monitor Prawniczy
M.P.	– Monitor Polski
MPB	– Monitor Prawa Bankowego
MSiG	– Monitor Sądowy i Gospodarczy
OSN	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
UKNF	– Urząd Komisji Nadzoru Finansowego

## Inne

OC	– odpowiedzialność cywilna
RRSO	– rzeczywista roczna stopa oprocentowania





## WSTĘP

W lutym 2014 r. została przyjęta dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. Przyjęcie dyrektywy zakończyło blisko dziesięcioletnie prace mające na celu wzmocnienie integracji rynku hipotecznego w UE. Jakkolwiek początkowo celem ustawodawcy europejskiego było doprowadzenie do wyrównania ceny kredytów hipotecznych w UE, to wybuch kryzysu finansowego w latach 2007–2008 doprowadził do zmiany tej optyki. Priorytetem nowej regulacji stały się zagadnienia ochrony konsumenta hipotecznego oraz odpowiedzialne udzielanie kredytów hipotecznych i zadłużanie się. Z tego względu zakresem dyrektywy objęto wszystkie podmioty potencjalnie zaangażowane w obsługę kredytu hipotecznego oraz wszystkie etapy życia kredytu – począwszy od prezentowania reklam i ogólnych informacji o kredycie hipotecznym, poprzez zasady oferowania i udzielania kredytu hipotecznego, skończywszy na spłacie kredytu i egzekucji z nieruchomości.

Kraje członkowskie UE miały dwa lata na dostosowanie ustawodawstwa krajowego do nowych wymogów – termin implementacji dyrektywy 2014/17/UE upłynął w marcu 2016 r. Mimo że oferowanie kredytów hipotecznych w Polsce podlegało szczegółowej regulacji, ze względu na częściowe objęcie kredytów hipotecznych reżimem ustawy o kredycie konsumenckim, to jednak szeroki zakres nowej dyrektywy 2014/17/UE sprawił, że jej wdrożenie do krajowego porządku prawnego było zadaniem niełatwym. Podczas prac wdrożeniowych kilkakrotnie zasadniczej zmianie uległa filozofia implementacji dyrektywy 2014/17/UE. Początkowo polski ustawodawca planował dokonanie tego przez opracowanie nowej

ustawy o kredycie hipotecznym, kompleksowo obejmującej zakres wyznaczony przez dyrektywę. Na dalszym etapie prac koncepcja ta uległa zmianie – przesądono, że implementacja dyrektywy hipotecznej zostanie dokonana przez nowelizację ustawy o kredycie konsumenckim oraz przyjęcie nowej ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych. Ostatecznie zdecydowano jednak o wdrożeniu dyrektywy 2014/17/UE za pośrednictwem jednego aktu – ustawy z 23.03.2017 r. o kredycie hipotecznym i nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

Tak złożony proces legislacyjny doprowadził do powstania opóźnienia we wdrażaniu dyrektywy 2014/17/UE. W rezultacie nie było czasu na przygotowanie projektu założeń do ustawy, pracowano od razu nad projektem samego aktu, dlatego tekst uzasadnienia do ustawy nie w pełni koreluje z jej ostatecznym brzmieniem. Powyższe problemy znacząco utrudniają precyzyjną interpretację przepisów, wzmacniając przy tym rolę wykładni prounijnej w tym procesie – to dzięki znajomości genezy powstawania dyrektywy 2014/17/UE możliwe jest odcyfrowanie znaczenia wielu przepisów ustawy.

Implementując postanowienia dyrektywy 2014/17/UE, polski ustawodawca starał się dość dokładnie odwzorować postanowienia tej regulacji. W rezultacie kluczowe postanowienia ustawy o kredycie hipotecznym dotyczą przede wszystkim realizacji obowiązków informacyjnych wobec konsumentów oraz uregulowania działalności pośredników kredytowych i agentów. Istotne znaczenie dla praktyki kredytowania hipotecznego ma także wprowadzenie nowych przepisów dotyczących standardów udzielania kredytów hipotecznych, procedury wcześniejszej spłaty kredytu i egzekucji z nieruchomości.

Warto zauważyć, że przepisy ustawy o kredycie hipotecznym sformułowano dość rygorystycznie, nie korzystając ze złągodzeń, na które zezwalała dyrektywa 2014/17/UE. Na przykład warto wskazać, że polski ustawodawca nie zdecydował się na pięcioletni okres dostosowawczy pozwalający na używanie dotychczasowych formularzy informacyjnych dla kredytu hipotecznego (opracowywanych na podstawie wcześniej funkcjonującej ustawy o kredycie konsumenckim), nie zezwolił także na różnicowanie wymogów wiedzy i kompetencji ze względu na stanowisko członków personelu kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta.

Zamierzeniem polskiego ustawodawcy było jak najszybsze objęcie konsumenta kredytu hipotecznego jak najszerszym zakresem ochrony. Z tego też względu zdecydował o zaostrzeniu niektórych przepisów ustawy o kredycie hipotecznym w porównaniu z wymogami dyrektywy 2014/17/UE. Najlepszym przykładem jest wprowadzenie obowiązku związania kredytodawcy informacjami przekazywanymi konsumentowi za pośrednictwem formularza informacyjnego przez okres aż czternastu dni, przy czym – po spełnieniu określonych warunków – okres związania może zostać wydłużony. Istotnym zaostrzeniem warunków dyrektywy jest nowe uregulowanie procesu egzekucji z nieruchomości zobowiązujące kredytodawcę – w sytuacji problemów konsumenta z obsługą kredytu – do umożliwienia kredytobiorcy sprzedaży nieruchomości, co jest najbardziej prokonsumenckim rozwiązaniem wśród krajów UE, które dotychczas implementowały dyrektywę 2014/17/UE.

Konstruuując przepisy nowej ustawy, polski ustawodawca mocno posiłkował się brzmieniem tekstu dyrektywy 2014/17/UE, przez co powielono wiele nieścisłości występujących w oryginalnym tekście. W obawie o zarzut nieprawidłowego wdrożenia dyrektywy ustawodawca zaniechał także wprowadzenia dodatkowych sformułowań, które mogłyby uczynić tekst bardziej precyzyjnym i lepiej przystającym do polskiego porządku prawnego i praktyki rynkowej.

Celem niniejszego komentarza jest identyfikacja niejasnych przepisów ustawy o kredycie hipotecznym i ułatwienie ich interpretacji.



# USTAWA

z 23.03.2017 r.

## **o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami<sup>1</sup>**

(Dz.U. poz. 819; zm.: Dz.U. z 2018 r. *poz. 2245*)

---

<sup>1</sup> Niniejsza ustawa w zakresie swojej regulacji wdraża dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z 4.02.2014 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, s. 34, Dz.Urz. UE L 246 z 2015 r., s. 11 oraz Dz.Urz. UE L 171 z 2016 r., s. 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.

### 1. Kredyt hipoteczny

Dla potrzeb ustawy o kredycie hipotecznym przez kredyt należy rozumieć udostępnienie konsumentowi przez kredytodawcę środków pieniężnych w formie określonej w art. 3 ust. 2 u.k.h.

W powszechnym rozumieniu kredytem hipotecznym jest każdy kredyt zabezpieczony hipoteką już przy jego udzielaniu, jak również kredyt, który został zabezpieczony hipoteką w trakcie obowiązywania umowy kredytu.



## 2. Zakres działania ustawy

Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami nie dotyczy jednak każdego kredytu hipotecznego. Stosuje się ją jedynie do kredytów hipotecznych zdefiniowanych w art. 3. Mimo to, nawet jeżeli kredyt spełnia warunki określone w art. 3 u.k.h., nie stosuje się do niego ustawy w przypadkach określonych w 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 miesiąca;
- 4) umowy o kredyt hipoteczny będącej 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);
- 5) umowy o kredyt hipoteczny dotyczącej 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.

## 1. Kredyty hipoteczne, do których nie stosuje się przepisów ustawy o kredycie hipotecznym

Konstrukcja art. 2 u.k.h. wskazuje, że wymienione w nim umowy ustawa uznaje za kredyty hipoteczne w rozumieniu art. 3 u.k.h. Jednak mimo to wyłącza stosowanie do nich postanowień ustawy. Oznacza to, że wprawdzie do umów wymienionych w art. 2 u.k.h. jedynie nie stosuje się przepisów, jednak są one w dalszym ciągu umowami o kredyt hipoteczny.

## 2. Kredyt hipoteczny udzielany przez pracodawcę

Ustawy nie stosuje się do umowy o kredyt hipoteczny udzielany przez pracodawcę pracownikom **w ramach jego działalności dodatkowej**, jeżeli kredyt jest nieoprocentowany lub oprocentowany według rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania niższej od powszechnie stosowanej na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa. Ponieważ kredytem hipotecznym są także pożyczki (art. 3 ust. 2 pkt 1 u.k.h.), w przypadku pracodawców innych niż banki postanowienie to będzie dotyczyło pożyczek uznanych przez art. 3 u.k.h. za kredyt hipoteczny.

W przypadku banków sytuacja taka nie będzie miała miejsca. Zgodnie bowiem z art. 79 ust. 1 pkt 5 pr. bank. przy udzielaniu kredytów i pożyczek pieniężnych osobom zatrudnionym **w banku nie można stosować korzystniejszych warunków**, a w szczególności **korzystniejszych stóp oprocentowania** niż stosowane przez bank dla danego rodzaju umowy. Za stosowanie oprocentowania niższego niż rynkowe nie będzie można uznać sytuacji, w której bank z zasady oferuje swoim pracownikom najniższe oprocentowanie przewidziane dla danego rodzaju kredytu hipotecznego, jeżeli kredyt tak nisko oprocentowany mogą uzyskać także inne osoby.

## 3. Kredyt hipoteczny nieoprocentowany

Ustawy o kredycie hipotecznym nie stosuje się również do 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. Za opłaty należy uznać także prowizje pobierane od udzielenia kredytu.

**Izabela Heropolitańska** – wieloletni pracownik Banku Polska Kasa Opieki S.A.; członek zarządu Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego; arbiter Sądu Polubownego przy Związku Banków Polskich; wykładowca, rzeczoznawca, konsultant oraz autorka książek z zakresu prawa wekslowego i czekowego, gwarancji bankowych, kredytów i prawnych zabezpieczeń wierzytelności.

**Agnieszka Nierodka** – ekonomista; pracuje w Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego; w latach 2007–2014 brała udział w pracach przygotowawczych i konsultacyjnych nad tekstem dyrektywy w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi; w latach 2011–2016 była aktywnym uczestnikiem zespołu roboczego przy Ministerstwie Finansów powołanego ds. opracowania tekstu ustawy o kredycie hipotecznym.

W publikacji omówiono istotne problemy związane ze stosowaniem komentowanej ustawy oraz trudności, jakie w przyszłości mogą w związku z tym powstać. Autorki wskazują wiele przykładów oraz odwołań do praktyki. Uwzględniają bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego, Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej.

W komentarzu przedstawiono m.in.:

- obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta wobec konsumenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny,
- zasady świadczenia konsumentowi usług doradczych przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego oraz agenta,
- treść umowy o kredyt hipoteczny,
- zasady świadczenia usług pośrednictwa kredytu hipotecznego przez pośrednika kredytu hipotecznego oraz agenta na terytorium państwa członkowskiego,
- przepisy określające zasady nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

Autorki udzielają odpowiedzi na pytania kto może zaciągnąć kredyt hipoteczny oraz jakie wymagania ekonomiczne i prawne musi spełnić kredytobiorca, żeby kredytodawca mógł mu takiego kredytu udzielić.

Wnikliwej analizie poddane zostały przepisy ustawy dotyczące praw i obowiązków konsumenta i kredytodawcy związanych z:

- możliwością wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego,
- opóźnieniem się konsumenta ze spłatą zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego,
- odstąpieniem przez konsumenta od umowy o kredyt hipoteczny.



#### **ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8160-297-6



CENA 189 ZŁ (W TYM 5% VAT)