

**WYDZIAŁ PRAWA I ADMINISTRACJI
UNIwersYTET SZCZECIŃSKI**

**WSPÓŁCZESNE PROBLEMY BANKOWOŚCI
I SEKTORA FINANSÓW PUBLICZNYCH**

TOM II

Redakcja naukowa
Ewa Kowalewska

SZCZECIN 2016

Recenzenci:

dr hab. Katarzyna Święch-Kujawska prof. US
dr Ewa Janik
dr Wojciech Bożek

Korekta językowa:

Wojciech Bożek

Skład i łamanie:

Justyna Kapusta

Projekt okładki:

Paweł Mańczyk

ISBN

978-83-945471-1-0

Wydawca:

Wydział Prawa i Administracji
Uniwersytet Szczeciński
ul. Narutowicza 17a
70-240 Szczecin

Druk:

ZAPOL Sobczyk Sp. j.
Szczecin 2016

Spis treści

| | |
|---------------------|---|
| SŁOWO WSTĘPNE | 7 |
|---------------------|---|

PRAWNOFINANSOWE ASPEKTY DZIAŁALNOŚCI BANKÓW

MAŁGORZATA BUTRYMOWICZ – ŁAPIŃSKA

| | |
|---|----|
| <i>CSR jako podstawa funkcjonowania współczesnych przedsiębiorstw bankowych</i> | 11 |
|---|----|

MATEUSZ CIEPLUCHA

| | |
|--|----|
| <i>III filar Unii Bankowej a bezpieczeństwo finansowe depozytariuszy</i> | 23 |
|--|----|

KAMIL DĄBROWSKI

| | |
|--|----|
| <i>Tajemnica bankowa a obowiązek denuncjacji</i> | 33 |
|--|----|

ADRIANNA JERZYK

| | |
|--|----|
| <i>Bank centralny w Polsce i Niemczech – analiza porównawcza wybranych zagadnień</i> | 47 |
|--|----|

PAULINA KLEPACKA

| | |
|---|----|
| <i>Rodzaje rachunków bankowych na gruncie ustawy prawo bankowe – zagadnienia ogólne</i> | 59 |
|---|----|

MIŁOSZ KŁOSOWIAK

| | |
|--|----|
| <i>Znaczenie opodatkowania kapitału dla gospodarki</i> | 69 |
|--|----|

EWA KOWALEWSKA

| | |
|---|----|
| <i>Szczególne role kredytów mieszkaniowych na rynku usług bankowych</i> | 81 |
|---|----|

MARTA MUSIAŁ

| | |
|--|----|
| <i>Wpływ wiedzy i zachowań podatkowych Polaków na zarządzanie finansami gospodarstw domowych</i> | 97 |
|--|----|

MONIKA PETTERSON-SOBCZAK

| | |
|---|-----|
| <i>Bariery wejścia przedsiębiorstwa bankowego na rynek finansowy w Polsce</i> | 109 |
|---|-----|

ZASADY GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI PUBLICZNYMI I PRYWATNYMI

WOJCIECH BOŻEK

| | |
|--|-----|
| <i>Anglo-amerykański model nadzoru korporacyjnego na tle zasad nadzoru korporacyjnego przyjętych przez Organizację Współpracy Gospodarczej i Rozwoju – znaczenie dla rozwiązań przyjętych w Polsce</i> | 123 |
|--|-----|

ŁUKASZ DUBIŃSKI

Prawnofinansowe aspekty zmian w polityce przestrzennej gminy (zagadnienia wybrane)..... 139

PRZEMYSŁAW KLEDZIK

Podstawy normatywne stosowania ulg w spłacie niepodatkowych należności budżetowych o charakterze publicznoprawnym w stosunku do przedsiębiorców – wybrane problemy..... 153

EWA KONIUSZEWSKA

Budżet partycypacyjny jako forma udziału członków wspólnoty samorządowej w planowaniu wydatków publicznych na poziomie lokalnym..... 173

PAWEŁ KUPCZAK, PAWEŁ MAŃCZYK

Preferencje podatkowe w zakresie stypendiów w podatku dochodowym osób fizycznych..... 189

ADRIANNA OGONOWSKA

Analiza wybranych instrumentów finansowych ochrony środowiska morskiego w prawie polskim..... 203

PRZEMYSŁAW PIETRZAK

Zasady funkcjonowania oraz finansowe i demograficzne problemy systemu emerytalnego – wybrane zagadnienia..... 223

PIOTR SYTA

Wydatkowanie środków publicznych jednostek samorządu terytorialnego na przykładzie dotacji dla jednostek oświatowych..... 251

KATARZYNA ŚWIĘCH – KUJAWSKA

Praktyczne problemy stosowania ulgi rehabilitacyjnej na przykładzie wydatków na leki..... 267

DOMINIKA WRÓBLEWSKA

Procedury ostrożnościowe i sanacyjne..... 279

WYKAZ WYBRANEJ LITERATURY..... 293

WYKAZ WYBRANYCH AKTÓW PRAWNYCH..... 309

WYKAZ WYBRANYCH ORZECZEŃ..... 315

WYKAZ STRON INTERNETOWYCH..... 318

NOTKA O AUTORACH..... 319

Ewa Kowalewska

Szczególna rola kredytów mieszkaniowych na rynku usług bankowych

Streszczenie

Kredyty bankowe, a przede wszystkim mieszkaniowe stanowią podstawę finansowania inwestycji. Dostęp do tego kredytu zmienił się na przestrzeni lat. Niezmiennie jednak ciesząc się dużym zainteresowaniem. Stopniowy wzrost zadłużenia z tytułu zaciągania kredytów mieszkaniowych rozpoczął się w 2000 r., by w 2007 r. padł rekord tego zadłużenia, który przekroczył ćwierć biliona złotych. Należy zwrócić uwagę, że każda umowa kredytu mieszkaniowego jest silnie zindywidualizowana, nie ma dwóch identycznych przypadków, co w pewnym zakresie utrudnia funkcjonowanie uniwersalnych norm i reguł.

Słowa klucze: kredyt, kredyt mieszkaniowy, umowa, bank

Wstęp

Działalność kredytowa należy do tych usług świadczonych przez banki, które obok przechowywania depozytów, są najbardziej powszechne na rynku bankowym. W literaturze przedmiotu podkreśla się, że głównym przedmiotem działalności banków jest działalność depozytowo – kredytowa¹⁵⁸.

W ustawie Prawo bankowe¹⁵⁹ zdefiniowano umowę kredytu przez wskazanie jej cech oraz niezbędnych elementów treści¹⁶⁰. Kredyt bankowy jest jednym z podstawowych źródeł finansowania inwestycji. Cechami wyróżniającymi ten produkt bankowy są¹⁶¹:

- 1) przeznaczenie na cele inwestycyjne w nieruchomości w tym mieszkaniowe,

¹⁵⁸ E. Rutkowska-Tomaszewska, Ochrona prawna klienta na rynku usług bankowych, Warszawa 2013, s. 121.

¹⁵⁹ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz.U. z 2016 r. poz. 1988 ze zm.).

¹⁶⁰ Z. Ofiarski, Prawo bankowe, Warszawa 2011, s. 190.

¹⁶¹ M. Karwowska, Czynniki wpływające na atrakcyjność kredytu hipotecznego – analiza empiryczna, „Finanse i Prawo Finansowe” 2014, nr 2, s. 39.

2) powiązanie przedmiotu kredytu i jego zabezpieczenia (zabezpieczeniem zazwyczaj staje się nabywana nieruchomości),

3) długi okres spłaty,

4) relatywnie niskie ryzyko wynikające ze zmian wartości nieruchomości w czasie,

5) możliwość sprzedaży wierzytelności na rynku kapitałowym lub przy pomocy listów zastawnych.

Rynek usług bankowych cechuje różnorodność oferty kredytowej, którą odzwierciedlają kryteria klasyfikacji kredytów. W literaturze przedmiotu wymienia się następujące kryteria podziału¹⁶²: podmiot, okres kredytowania, cel kredytowania, metoda udzielania kredytu, waluta kredytu, zasady oprocentowania, forma kredytu, forma prawna zabezpieczenia kredytu. Najprostszy podział kredytów to podział na kredyty dla osób fizycznych oraz dla przedsiębiorców. Na uwagę zasługują również kredyty udzielane przez banki osobom fizycznym, niezwiązane z działalnością gospodarczą. Są to tzw. kredyty konsumenckie¹⁶³. Ponadto do kredytów dla osób fizycznych zalicza się kredyty konsumpcyjne oraz kredyty na cele mieszkaniowe.

Prawo bankowe nie zawiera legalnej definicji kredytu. Określa jedynie podstawowe prawa i obowiązki stron umowy kredytowej oraz niezbędne elementy jej treści. Reguluje ponadto działania banku związane z udzieleniem kredytu oraz kontrolą jego wykorzystania.

Kredyt oznacza stosunek ekonomiczny między bankiem a klientem banku, czyli między kredytodawcą a kredytobiorcą. Zgodnie z definicją słownikową stosunek ten polega na dostarczeniu przez bank określonej kwoty pieniężnej dla kredytobiorcy, pod warunkiem jej późniejszej spłaty¹⁶⁴. Szczególne cechy kredytu bankowego oraz związane z nimi regulacje prawne, a także uwarunkowania ekonomiczne odnoszące się do samego procesu udzielania kredytów świadczą jednoznacznie, że umowa kredytu bankowego ma charakter prawnego –

¹⁶² A. Szelągowska [w:] *Bankowość. Instytucje, operacje, zarządzanie*, Warszawa 2013, s. 153-154.

¹⁶³ Ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (tekst jedn.: Dz.U. z 2016 r. poz. 1528 ze zm.).

¹⁶⁴ R. i R. Radziukiewicz, *Słownik terminów używanych w bankowości*, Warszawa 1997, s. 85-86.

ekonomiczny. Pojęcie kredytu mieszkaniowego zostało zdefiniowane w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy. Kredytem mieszkaniowym w rozumieniu ww. ustawy jest przede wszystkim kredyt udzielony, w związku z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy, na budowę domu jednorodzinnego, nabycie prawa własności domu jednorodzinnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej – którego spłatę zabezpieczono hipoteką ustanowioną na przedmiocie kredytowania.

Istota umowy kredytu bankowego

Podstawowym celem umowy kredytu bankowego jest pozostawienie środków pieniężnych do dyspozycji kredytobiorcy. Jak potwierdza orzecznictwo, bank czyniąc to zgadza się również na ponoszenie określonego ryzyka, w zamian za co otrzymuje określony w umowie zysk z tytułu oprocentowania oraz prowizję¹⁶⁵.

W art. 69 ustawy Prawo bankowe wyrażona została istota umowy kredytu. Zawierając umowę kredytu bank (kredytodawca) zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca (klient banku) zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu. W literaturze wskazuje się, że taka regulacja oznacza, że umowa kredytu jest funkcją praw i obowiązków stron umowy¹⁶⁶.

Należy podkreślić, że oddanie środków pieniężnych do dyspozycji ma zapewnić kredytobiorcy wykorzystanie tych środków w celu i w sposób, który jest zgodny z jego potrzebami, określonymi w umowie¹⁶⁷. Roszczenie banku o zwrot

¹⁶⁵ Wyrok SN z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 425/05, „Prawo Bankowe” 2006, nr 10, s. 35.

¹⁶⁶ Z. Ofiarski, Prawo bankowe. Komentarz, Warszawa 2013, s. 485.

¹⁶⁷ Wyrok SN z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 437/02, „Monitor Prawniczy” 2005, nr 18, s. 907.

kwoty kredytu powstaje natomiast dopiero po wykorzystaniu udzielonych środków. Do cech umowy kredytu należy zaliczyć:

- a) kwalifikowany charakter,
- b) pieniądze,
- c) odpłatność,
- d) celowość,
- e) zwrotność.

Kwalifikowany charakter oznacza, że udzielającym kredyt bankowy może być tylko podmiot będący bankiem¹⁶⁸. Udzielanie kredytów należy do czynności bankowych *sensu stricto*, czyli takich, które objęte są monopolem banków. Pieniężność natomiast oznacza, że przedmiotem umowy jest określona kwota środków pieniężnych. Odpłatność nakłada obowiązek na kredytobiorcę zapłaty odsetek i prowizji dla banku. Celowość kredytu przejawia się określeniem w umowie kredytu jego przeznaczenia. Wskazanie celu następuje już na etapie zaciągania kredytu, jak podkreśla orzecznictwo, a nie w fazie korzystania ze składników majątkowych nabytych ze środków kredytu¹⁶⁹. Zwrotność oznacza, że co do zasady, udzielona kwota środków pieniężnych podlega zwrotowi i tylko w wyjątkowych sytuacjach nie dochodzi do jej zwrotu.

W doktrynie zwrócono uwagę, że umowa kredytu bankowego jest umową konsensualną, dwustronnie zobowiązującą oraz odpłatną¹⁷⁰. Na tym gruncie wskazuje się także na cywilnoprawny charakter umowy kredytu bankowego. Jednocześnie umowa taka powinna być analizowana w kontekście współczesnych zasad funkcjonowania kredytu oraz w aspekcie zasad gospodarki rynkowej¹⁷¹. Do umów bankowych można zatem odnosić cywilnoprawne reguły kształtowania przez strony łączących je więzi prawnych¹⁷².

¹⁶⁸ M. Janczak, Zawarcie umowy kredytu bankowego, „Glosa” 1997, nr 9, s. 8-13.

¹⁶⁹ P. Borszowski, Glosa do wyroku NSA z dnia 20 maja 2005 r., „Finanse Komunalne” 1968/2004, „Prawo Bankowe” 2007, nr 3, s. 19.

¹⁷⁰ M. Ziemiński, Jak uzyskać kredyt lub gwarancję bankową?, „Monitor Prawniczy” 1994, nr 3, s. 89.

¹⁷¹ Z. Ofiarski, Prawo bankowe, s. 191.

¹⁷² E. Fojcik - Mastalska, R. Mastalski, Glosa do wyroku NSA z dnia 26 marca 1993 r., III SA 2219/92, „Monitor Prawniczy” 1994, nr 2, s. 55.

Należy także podkreślić, że ustawodawca, w art. 69 ust. 2 ustawy Prawo bankowe wymienił najistotniejsze elementy treści umowy kredytowej. Nie wszystkie mają jednoznacznie obligatoryjny charakter, a katalog ten nie jest katalogiem zamkniętym. W szczególności w umowie kredytowej powinny zostać określone:

- a) strony umowy,
- b) kwota i waluta kredytu,
- c) cel, na który kredyt ma być przeznaczony,
- d) zasady i terminy spłaty kredytu,
- e) wysokość oprocentowania kredytu i warunki jego zmiany,
- f) sposób zabezpieczenia spłaty kredytu,
- g) zakres uprawnień banku związanych z kontrolą wykorzystania i spłaty kredytu,
- h) terminy i sposób postawienia do dyspozycji kredytobiorców środków pieniężnych, wysokość prowizji jeśli umową ją przewiduje,
- i) warunki dokonania zmian i rozwiązania umowy.

Stronami umowy kredytu są kredytodawca i kredytobiorca. Kredytodawcą może być tylko bank, czyli tzw. podmiot kwalifikowany. Kredytobiorcą natomiast może być osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, ale mająca zdolność prawną. Ponadto kredytobiorcą może być osoba prowadząca działalność gospodarczą jak i taka, która działalności nie prowadzi¹⁷³. Zagadnienie kwoty i waluty kredytu jest w ostatnich latach szeroko dyskutowane. W Polsce udzielane są kredyty bankowe w walucie polskiej oraz kredyty denominowane lub indeksowane w walucie obcej (np. w euro, we frankach szwajcarskich, w dolarach amerykańskich). W myśl postanowień ustawodawcy w przypadku umowy o kredyt denominowany lub indeksowany do waluty innej niż waluta polska, kredytobiorca może dokonywać spłaty rat kapitałowo – odsetkowych oraz dokonać przedterminowej spłaty pełnej lub częściowej kwoty kredytu bezpośrednio w tej walucie. W tym przypadku

¹⁷³ Z. Ofiarski, Prawo bankowe. Komentarz ..., s. 488.

w umowie określa się także zasady otwarcia i prowadzenia rachunku służącego do gromadzenia środków przeznaczonych na spłatę kredytu oraz zasady dokonywania spłaty za pośrednictwem tego rachunku.

Szczególny charakter umowy kredytu mieszkaniowego

Kredyt mieszkaniowy to kredyt długoterminowy, udzielony inwestorowi – tj. osobie fizycznej lub prawnej, w celu sfinansowania inwestycji w nieruchomości. W literaturze przedmiotu do cech charakterystycznych tego kredytu zalicza się¹⁷⁴:

- a) kredytodawcą jest bank,
- b) kredyt ten jest odpłatny,
- c) ma charakter zwrotny,
- d) okres spłaty wynosi powyżej 5 lat (maksymalny w 2009 r. wynosił 45 lat, przeciętnie około 25 lat),
- e) cel kredytu to inwestycja w nieruchomość, czyli budowa, rozbudowa, wykup, zakup działki pod zabudowę, remont,
- f) kredyt jest bezgotówkowy – wpłata następuje na rachunek sprzedawcy domu, mieszkania lub innego podmiotu, który buduje dom czy mieszkanie, z reguły jest nim deweloper,
- g) zabezpieczenie tego kredytu to najczęściej hipoteka na nieruchomości, wówczas staje się on kredytem hipotecznym.

Należy podkreślić, że kredyt mieszkaniowy związany jest z finansowaniem nieruchomości mieszkalnej, którą może być¹⁷⁵:

- dom albo lokal mieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość wraz z pomieszczeniami pomocniczymi – służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych oraz wykorzystywanymi zgodnie z ich przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne, tj. np. piwnica, strych, komórka, garaż;
- działka budowlana lub jej część, przeznaczona pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego.

¹⁷⁴ A. Szelągowska (red.), *Współczesna bankowość hipoteczna*, Warszawa 2010, s. 32.

¹⁷⁵ J. Koleśnik (red.), *Bankowość detaliczna*, Warszawa 2016, s. 110.

Ponadto należy podkreślić, że kredyt mieszkaniowy może być udzielony na zakup mieszkania, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

Bank, udzielając kredytu mieszkaniowego, musi dochować zarówno wymogów wynikających z ustawy Prawo bankowe, jak też tych odnoszących się do tego rodzaju kredytów w ustawie o kredycie konsumenckim. Oznacza to, że w umowie kredytu mieszkaniowego oprócz elementów wymaganych ustawą Prawo bankowe powinny się znaleźć także:

a) określenie opłat oraz innych kosztów związanych z udzieleniem kredytu, w tym opłatę za rozpatrzenie wniosku kredytowego, przygotowanie i zawarcie umowy o kredyt oraz warunki ich zmian,

b) całkowity koszt kredytu określony w dniu zawarcia umowy,

c) całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta określona w dniu zawarcia umowy,

d) zasady i koszty ustanowienia, zmiany lub wygaśnięcia zabezpieczeń i ubezpieczeń w tym kosztów ubezpieczenia spłaty kredytu,

e) prawo konsumenta do spłaty kredytu przed terminem,

f) termin, sposób i skutki odstąpienia od umowy, ze szczególnym uwzględnieniem informacji o stopie oprocentowania zadłużenia przeterminowanego, warunkach jej zmiany oraz ewentualnie opłaty z tytułu zaległości w spłacie kredytu,

g) sposób i warunki ustalania stopy procentowej, na podstawie której obliczona jest wysokość rat kapitałowo – odsetkowych.

Należy podkreślić, że jeśli umowa kredytowa nie zawiera powyższych elementów lub są one abuzywne, wówczas klientowi przysługuje prawo do zwrotu kredytu bez odsetek i innych kosztów należnych bankowi za okres 4 lat poprzedzających dzień złożenia przez klienta pisemnego oświadczenia w tej sprawie.

Obowiązujące ustawodawstwo dopuszcza możliwość zawierania umów o kredyt mieszkaniowy denominowany lub indeksowany w walucie innej niż waluta polska. Wówczas w takiej umowie powinny być zawarte dodatkowe informacje, tj. o wysokości rat kapitałowo – odsetkowych w walucie obcej oraz

o zasadach i terminach ustalania kursu wymiany walut, przeliczania na walutę polską kwoty udostępnionego kredytu, a także o wysokości rat kapitałowo – odsetkowych.

Biorąc pod uwagę wymienione powyżej cechy umowy o kredyt mieszkaniowy, należy wskazać przede wszystkim na dwie, które odróżniają ten kredyt od pozostałych kredytów. Są to: wysoka kwota udzielonego kredytu oraz szczególny przedmiot zabezpieczenia. Jako szczególną cechę tego kredytu wymienia się również okres kredytowania. Kredyty mieszkaniowe udzielane są na kwoty,

w następujących przedziałach: do 100 tys. zł, od 100 tys. zł do 200 tys. zł, od 200 tys. zł do 300 tys. zł, od 300 tys. zł do 400 tys. zł., od 400 tys. zł do 500 tys. zł, od 500 tys. zł do 1 mln zł o powyżej 1 mln zł. W II kwartale 2016 r. najwięcej kredytów udzielono w przedziale od 100 tys. zł do 200 tys. zł. W strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w II kwartale 2016 r. z uwagi na okres kredytowania, dominują kredyty o okresie kredytowania od 25 lat do 35 lat, co potwierdza, że nadal kredytobiorcy wybierają długi okres kredytowania¹⁷⁶. Szczególnym rodzajem zabezpieczenia dla kredytów mieszkaniowych jest hipoteka. Stąd kredyty mieszkaniowe zabezpieczone hipoteką, w języku potocznym nazywane są także kredytami hipotecznymi.

W dniu 18 czerwca 2013 r. KNF wydała skierowaną do banków Rekomendację S¹⁷⁷ - dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Zgodnie z zaleceniami KNF banki powinny rekomendować klientom, którzy chcą zaciągnąć kredyt na okres powyżej 25 lat, jedynie okres 25 – letni. Takie stanowisko KNF oznacza, że optymalny czas trwania umowy o kredyt mieszkaniowy to maksymalnie 25 lat. Dodatkowo bank obowiązany jest sformułować w takiej sytuacji pisemną informację, w której przedstawi klientowi:

¹⁷⁶ Raport AMRON – SARFiN 2/2016, materiał źródłowy strony internetowej: https://zbp.pl/public/repozytorium/wydarzenia/images/czerwiec_2016/konf/Raport_AMRON-SARFiN_Nr_2_2016_P1_skrot.pdf (dostęp: 10.11.2016 r.).

¹⁷⁷ Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa 2013, s. 20 i n.

a) różnicę pomiędzy wysokością jego maksymalnej zdolności kredytowej a wysokością maksymalnej zdolności kredytowej uzyskanej w oparciu o 25-letni okres kredytowania,

b) różnicę pomiędzy wysokością raty spłaty uzyskanych dzięki wydłużeniu okresu kredytowania powyżej 25 lat a wysokością raty spłaty uzyskanych w oparciu o 25-letni okres kredytowania,

c) różnicę w całkowitym koszcie kredytu (odsetkowym i innym) pomiędzy kredytem zaciągany na wnioskowany okres spłaty (przekraczający 25 lat) a kredytem udzielonym na okres 25 lat.

Przed zawarciem umowy kredytowej, bank jest zobowiązany podać klientowi wiele danych i parametrów dotyczących kredytu. W przypadku klienta zaciągającego kredyt oprocentowany według zmiennej stopy bank powinien informować go o związanych z tym ryzyku i konsekwencjach, natomiast klient powinien podpisać oświadczenie, że został poinformowany i jest świadomy tego ryzyka. Ponadto bank powinien informować o kosztach obsługi kredytu w przypadku niekorzystnej dla niego zmiany poziomu stopy procentowej, od której zależy oprocentowanie ekspozycji kredytu. Może to być informacja przedstawiana w formie symulacji wysokości rat. Bank powinien także zapewnić klientowi możliwość nieodpłatnego dostępu do informacji o stosowanych kursach walutowych, przede wszystkim w postaci zestawienia informacji w zakresie stosowanych przez bank kursów kupna i sprzedaży walut obcych oraz odrębnego zestawienia stosowanych przez bank *spreadów* walutowych¹⁷⁸.

Należy także zwrócić uwagę, że jednym z zabezpieczeń umowy kredytu jest umowa ubezpieczenia. Jeśli takie ubezpieczenie zostało zaoferowane klientowi przez bank, wówczas bank powinien jednoznacznie wskazać w jakiej roli występuje, tj. ubezpieczającego czy pośrednika ubezpieczeniowego, natomiast klient powinien otrzymać wszystkie informacje dotyczące umowy ubezpieczenia. Jak wynika z Rekomendacji S, informacja taka powinna wskazywać strony

¹⁷⁸ J. Koleśnik, *Bankowość ...*, s. 117.

umowy ubezpieczenia, ich prawa i obowiązki, status i uprawnienia kredytobiorcy w kontekście tej umowy oraz zakres i warunki ubezpieczenia.

Obok wymienionych powyżej informacji, przed zawarciem umowy kredytu, klientowi musi zostać udostępniona, przygotowana umowa, tak by miał on możliwość zapoznania się z jej treścią. Wyraźnie podkreśla się, że klient ma podejmować decyzję o zawarciu umowy przy pełnej znajomości zamieszczonych w niej warunków i po otrzymaniu niezbędnych informacji i wyjaśnień. Ma to szczególne znaczenie w kontekście sytuacji jaka miała miejsce po uwolnieniu kursu franka szwajcarskiego, gdzie wielu klientów, szukając optymalnego rozwiązania odwoływało się do banków, przywołując liczne braki informacyjne.

Ustawodawca wprowadził przywilej w odniesieniu do kredytów mieszkaniowych denominowanych lub indeksowanych w walucie innej niż waluta polska, który polega na możliwości spłaty przez konsumenta rat kapitałowo – odsetkowych bezpośrednio w walucie, określonej w umowie. Przywilej ten dotyczy także spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w umowie, a korzystanie z niego nie może wiązać się z poniesieniem dodatkowych kosztów ani nie może zostać w żaden sposób ograniczone przez bank (np. poprzez nałożenie wymogu nabywania waluty przeznaczonej na spłatę rat kredytu, jego części lub całości, od określonego podmiotu)¹⁷⁹. Przywileju o podobnych skutkach ekonomicznych nie mają kredytobiorcy zaciągający kredyty w walucie polskiej, z reguły oprocentowane według wyższej stopy procentowej.

Mając na uwadze przeznaczenie kredytów mieszkaniowych wyróżnić można różne ich rodzaje, przede wszystkim: kredyty hipoteczne i kredyty budowlano – hipoteczne. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że kredyty hipoteczne mogą być przeznaczone na:

- a) zakup domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
- b) refinansowanie zakupu domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
- c) wykup komunalnego lub zakładowego lokalu mieszkalnego.

¹⁷⁹ J. Koleśnik, *Bankowość ...*, s. 118.

Kredyty budowlano – hipoteczne natomiast mogą być wykorzystywane na budowę, wykończenie lub remont domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, który wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Jak sama nazwa sugeruje kredyt budowlano – hipoteczny składa się z dwóch części, tj. budowlanej i hipotecznej. W części hipotecznej kredyt ten charakteryzuje się tymi cechami, co kredyt mieszkaniowy hipoteczny. W części budowlanej różni się ten kredyt przede wszystkim czasem trwania oraz zabezpieczeniem dodatkowym. Czas trwania to około 2 – 3 lat w zależności od stopnia skomplikowania budowy. Zabezpieczeniem dodatkowym jest z reguły cesja praw z polisy ubezpieczeniowej budowy od wszelkich rodzajów ryzyka budowlanego (w przypadku kredytu hipotecznego jest to cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych). Dodatkowym zabezpieczeniem dla obu rodzajów kredytu mieszkaniowego może być także weksel własny *in blanco* czy cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na życie kredytobiorcy. Kredyt budowlano – hipoteczny charakteryzuje się również specyficzną formą płatności, tj. najczęściej w transzach a nie jednorazowo¹⁸⁰. Pozostałe cechy kredytu, jak wymóg wkładu własnego, czas trwania umowy, oprocentowanie, waluta kredytu czy metody spłaty są takie same dla wymienionych rodzajów kredytu mieszkaniowego.

Wkład własny od 1 stycznia 2016 r. wymagany jest na poziomie 15%. Od 2017 r. nastąpi wzrost i wymagany wkład własny będzie wynosił 20%. Podniesienie minimalnego wkładu własnego może wpłynąć na zmniejszenie popytu na mieszkania. Parametrem określającym wysokość wkładu własnego jest wskaźnik LtV (*loan to value*), który wyraża stosunek wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości. KNF przyjął, że wartość wskaźnika LtV w momencie udzielania kredytu nie może przekroczyć, od 1 stycznia 2017 r. poziomu 80% lub wyjątkowo 90% (w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczającej 80% LtV jest odpowiednio ubezpieczona lub kredytobiorca przedstawi dodatkowe zabezpieczenie). Oznacza to, że kredytobiorca będzie musiał wykazać się wkładem własnym na poziomie 20%. Wkładem tym mogą być

¹⁸⁰ Tamże, s. 118.

także uznane środki klienta zgromadzone na rachunku III filaru w ramach systemu emerytalnego [(np. na Indywidualnym Koncie Emerytalnym (IKE) lub Indywidualnym Koncie Zabezpieczenia Emerytalnego (IKZE)]¹⁸¹.

Obecnie minimalne zaangażowanie kredytobiorcy musi odpowiadać kwocie 15% wartości nieruchomości. Zgodnie ze stanowiskiem KNF, kredytobiorcy muszą bezwzględnie wnieść 10- procentowy gotówkowy wkład własny. Brakujące 5% można zabezpieczyć, np. używając do tego celu oszczędności zgromadzonych na IKE i IKZE¹⁸².

Maksymalny okres spłaty to 35 lat oraz zmienne oprocentowanie. Ustalając długość okresu kredytowania bank powinien brać pod uwagę zdolność kredytobiorcy do kreowania dochodów w całym okresie trwania umowy, m.in. powinien uwzględnić moment osiągnięcia przez kredytobiorcę wieku emerytalnego.

Analizując rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce, należy w pierwszej kolejności zauważyć, że jest to rynek, który dynamicznie się rozwija. W II kwartale 2016 r. odnotowano przyrost czynnych umów kredytowych. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w II kwartale 2016 r. wynosiła 49.118 i wzrosła w porównaniu z I kwartałem 2016 r., gdzie liczba nowo podpisanych umów wynosiła 44.736. Na koniec czerwca 2016 r. portfel kredytów mieszkaniowych wyniósł 2.027.972 czynnych umów kredytowych¹⁸³. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w latach 2006 – 2016 wykazuje tendencję rosnącą, co prezentuje poniższa tabela.

¹⁸¹ Pismo Zastępcy Przewodniczącego KNF do Prezesów Zarządów Banków i Dyrektorów Oddziałów Instytucji Kredytowych z dnia 29 maja 2015 r. (DRB/DRBI/7111/1/8/2015).

¹⁸² R. Szczepankiewicz, Raport z rynku kredytów hipotecznych, styczeń 2016 r., materiał źródłowy strony internetowej: www.RMKREDYTY.pl, s. 4 (dostęp: 30.08.2016 r.).

¹⁸³ Raport AMRON – SARFiN 1/2016, materiał źródłowy strony internetowej: https://zbp.pl/public/repozytorium/wydarzenia/images/maj_2016/konf/Raport_AMRON-SARFiN_Nr_1_2016_PL_skrot.pdf (dostęp: 25.08.2016 r.).

Tabela nr 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy na przestrzeni lat 2006-2016

| Rok | Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy |
|-------------|--|
| 2006 | 946.484 |
| 2007 | 1.135.684 |
| 2008 | 1.302.600 |
| 2009 | 1.374.099 |
| 2010 | 1.448.828 |
| 2011 | 1.630.694 |
| 2012 | 1.731.593 |
| 2013 | 1.819.796 |
| 2014 | 1.896.779 |
| 2015 | 1.994.677 |
| II kw. 2016 | 2.027.972 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Raport AMRON – SARFiN 2/2016, publikacja na stronie internetowej: https://zbp.pl/public/repozytorium/wydarzenia/images/sierpien_2016/konf/Raport_AMRON-SARFiN_Nr_2_2016_P1_skrot.pdf (dostęp: 10.11.2016 r.).

Z wyżej przedstawionych danych wynika jednoznacznie, że liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy wzrosła w okresie 10 lat. Porównując rok 2006 i 2015 jest to wzrost o 1.049.193. Największy wzrost liczby czynnych umów miał miejsce między 2006 r. a 2008 r. W 2007 r. liczba umów o kredyt mieszkaniowy wzrosła w porównaniu z 2006 r. o 190.200. Natomiast w 2008 r. w porównaniu z 2007 r. o 166.916. W kolejnych latach ten wzrost nie był już tak dynamiczny. Zaobserwować można pewien spadek liczby umów o kredyt mieszkaniowy w latach 2009 – 2010 w porównaniu do 2006 i 2007 r. Kolejny wzrost liczby czynnych umów o kredyt mieszkaniowy nastąpił w 2011 i 2012 r.

Łączny stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych na koniec II kwartału 2016r. wyniósł 382.858 mln zł i powiększył się w ujęciu nominalnym o 8.305 mln zł w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów złotych w wartości wszystkich nowych kredytów mieszkaniowych w II kwartale 2016 r. wyniósł 98,56%¹⁸⁴.

KNF odnotowało na koniec III kwartału 2016 r. stabilny wzrost akcji kredytowej, tj. przyrost stanu kredytu o 25% wyższy od odnotowanego

¹⁸⁴ Raport AMRON – SARFiN 2/2016...

w ubiegłym roku. Odnotowano także zmniejszenie udziału kredytów walutowych z 44,4% na koniec 2015 r. do 41,6% na koniec września 2016 r.¹⁸⁵

Hipoteka – jako szczególny rodzaj zabezpieczenia

Kredyty mieszkaniowe to przede wszystkim kredyty hipoteczne. Bank zabezpiecza swoją wierzytelność hipoteką, co oznacza, że nieruchomość jest obciążona prawem, na mocy którego bank może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym. Zabezpiecza jedynie wierzytelności pieniężne i może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej. Jeżeli wierzytelność została wyrażona w innej walucie niż waluta polska, hipotekę wyraża się w tej innej walucie. Hipoteką może być obciążona nieruchomość oraz ułamkowa część nieruchomości (jeżeli stanowi udział współwłaściciela), użytkowanie wieczyste, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej¹⁸⁶.

Przy kredytach mieszkaniowych wyróżnić należy następujące rodzaje hipotek¹⁸⁷:

- hipoteka umowna,
- hipoteka przymusowa.

Hipoteka umowna służąca zabezpieczeniu oznaczonej wierzytelności (zabezpiecza ona roszczenia o świadczenia uboczne, np. opłaty na rzecz banku, pod warunkiem, że zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej). Jak sama nazwa wskazuje, podstawą tej hipoteki jest umowa pomiędzy bankiem a właścicielem nieruchomości. Hipoteka ta może stać się hipoteką łączną, na podstawie umowy lub z mocy prawa.

¹⁸⁵ Materiał źródłowy strony internetowej: http://www.knf.gov.pl/Images/RAPORT_O_SYTUACJI_BANKOW_III_2016_prezentacja_8122016_tcm75-48813.pdf (dostęp: 1.12.2016 r.).

¹⁸⁶ Materiał źródłowy strony internetowej: <http://www.gazetaprawna.pl/encyklopedia/prawo/hasla/336105,hipoteka.html> (dostęp: 30.09.2016 r.).

¹⁸⁷ J. Koleśnik, *Bankowość ...*, s. 123.

Hipotekę przymusową ustanawia się na nieruchomości dłużnika, jeżeli bank posiada tytuł wykonawczy przeciwko niemu. Stronami tej hipoteki są wierzyciel i dłużnik. Zastosowanie odmiennej terminologii przy określeniu stron wskazuje, że jest ona ustanawiana w innych okolicznościach.

Dokumentem potwierdzającym ustanowienie hipoteki jest postanowienie sądu o wpisie hipoteki. Treść wpisu wymaga jednak zmiany w księdze wieczystej, jeśli dotyczy m.in.:

- zmiany kwoty hipoteki, zmiany waluty, w jakiej wyrażono hipotekę,
- zmiany oprocentowania kredytu (dotyczy to tylko oprocentowania stałego),
- zmiany terminu zapłaty wierzytelności (przedłużenie kredytu lub jego skrócenie).

Po dokonaniu spłaty kwoty kredytu, na wniosek kredytobiorcy lub osoby trzeciej, która ustanowiła hipotekę bank jest zobowiązany do podjęcia czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej¹⁸⁸.

Podsumowanie

Kredyty mieszkaniowe, jak wskazują dane liczbowe, od lat są przedmiotem dużym zainteresowania. Oferta kredytowa banków różni się podstawowymi cechami umów kredytowych i podlega ciągłym zmianom.

Zainteresowanie umowami kredytowymi determinuje popyt na rynku nieruchomości. Ten z kolei uzależniony jest od sytuacji społeczno – gospodarczej. Bez wątpienia działalność kredytowa uwarunkowana jest wieloma czynnikami, tj. społecznymi, ekonomicznym i prawnymi. Z jednej strony jasne, czytelne ramy prawne są podstawą bezpieczeństwa i pewności na rynku kredytowym. Jednakże, ogromną rolę odgrywają także reguły ekonomiczne.

Należy stwierdzić, że w ostatnich latach prawne zasady udzielania kredytów zostały w znacznym stopniu zmodyfikowane, przyznając kredytobiorcom dodatkowe prawa. Przejawem tego jest choćby regulacja zasad udzielania kredytów denominowanych lub indeksowanych w walutach innych, niż waluta

¹⁸⁸ Tamże, s. 124.

polska (m.in. wprowadzenie regulacji precyzujących standardy tzw. klauzuli walutowej oraz otwierania i prowadzenia specjalnego rachunku bankowego do rozliczania spłacanych rat kredytu).

Ponadto kredyty mieszkaniowe – hipoteczne są istotnym narzędziem wspierania stabilnego rozwoju rynku nieruchomości. Z przywołanych danych liczbowych wynika, że w znacznej mierze determinują one kierunek rozwoju tego rynku. Sytuacja społeczno – ekonomiczna ludności w znacznym zakresie wymusza posiłkowanie się kredytami. Kryzys finansowy ostatnich lat pokazał jednak, że otwarcie się banków na usługi kredytów mieszkaniowych w dłuższym czasie przyniosło negatywne skutki dla banków. Stąd stopniowo następuje zaostrzenie wymogów w odniesieniu do wkładu własnego kredytobiorców. Bardzo ważnym problemem wydaje się w tej kwestii zachowanie równowagi pomiędzy interesem kredytobiorcy a ryzykiem po stronie banku.

Wprowadzenie nadzwyczajnych rozwiązań odnoszących się do spłaty zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów denominowanych lub indeksowanych do waluty obcej nie może prowadzić do nierównego traktowania przez ustawodawcę innych kredytobiorców, w szczególności spłacających kredyty zaciągnięte w walucie polskiej.

PARTICULAR ROLE OF HOME LOANS ON THE MARKET OF THE BANKING SERVICE

Summary

Bank loans, housing and above all, provide the basis for investment financing, Access to credit Has changed over the years. Invariably however, enjoying a great interest. A gradual increase in the borrowing-debt home loans in 2000 to 2007 fell a record this debt, which exceeded a quarter of a trillion dollar. It should be noted that any agreement home loan is highly customized, no two are identical, which to some extent hampers the functioning of the universal norms and rules.

Keywords: credit, mortgage, contract, bank