|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nazwa projektu**  Ustawa o zmianie ustawy – Prawo bankowe.  **Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące**  Ministerstwo Sprawiedliwości  **Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu**  Marcin Warchoł, Sekretarz Stanu  **Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu**  dr Rafał Reiwer, Dyrektor Departamentu Wykonania Orzeczeń i Probacji, mail: sekretariat.dwoip@ms.gov.pl | | | | | | | | | | | | | | | | | **Data sporządzenia** 18.03.2022 r.  **Źródło:**  Inicjatywa własna  **Nr w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów**  UD358 | | | | | | | | | | |
| **OCENA SKUTKÓW REGULACJI** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. **Jaki problem jest rozwiązywany?** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| W związku z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej kredyt zaciągany na zakup nieruchomości banki obciążają dodatkowymi kosztami kredytobiorców.  W ocenie banków takie działanie jest uzasadniane faktem, że do czasu wpisu hipoteki do księgi wieczystej, ponoszą zwiększone ryzyko związane z brakiem dostatecznego zabezpieczenia spłaty kredytu. W praktyce jednak, niemal  w każdym przypadku wpis hipoteki jest dokonywany zgodnie z wnioskiem i zakładane przez banki zdarzenie, które miało uzasadniać pobranie opłaty o charakterze nadzwyczajnego „ubezpieczenia” ryzyka kredytowego, nie zachodzi.  Skoro zatem ryzyko uzasadniające dodatkowe koszty nie ziściło się, koszty te, jak wspomniano o charakterze nadzwyczajnym i asekuracyjnym powinny być kredytobiorcy zwrócone, względnie zaliczone na poczet jego umownych zobowiązań kredytowych.  Poniżej zostały przedstawione dane odnośnie do wartości i liczby udzielonych kredytów hipotecznych w poszczególnych kwartałach 2020 i 2021 roku.  *Wartość udzielonych kredytów hipotecznych w danym okresie*   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Bank** | **III kwartał 2021** | **II kwartał 2021** | **III kwartał 2020** | | PKO Bank Polski | 5 000 000 000 | 4 300 000 000 | 3 100 000 000 | | ING Bank Śląski | 4 011 000 000 | 4 168 000 000 | 1 680 000 000 | | Santander Bank Polska | 2 847 030 000 | 2 155 454 000 | 1 260 000 000 | | Bank PeKao | 2 814 449 000 | 3 128 141 000 | 1 703 383 000 | | mBank | 2 673 000 000 | 2 237 000 000 | 1 407 000 000 | | Bank Millennium | 2 249 000 000 | 2 600 000 000 | 1 800 000 000 | | BNP Paribas | 1 705 000 000 | 1 755 000 000 | 1 355 000 000 | | Alior Bank | 944 396 231 | 900 723 372 | Bd. | | Bank Pocztowy | 11 663 789 | 14 560 3000 | 62 728 576 | | **Razem:** | **22 255 539 020** | **21 258 878 672** | **12 305 383 000** |   Źródło: PRNews.pl  *Liczba udzielonych kredytów hipotecznych*   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Bank** | **III kwartał 2021** | **II kwartał 2021** | **III kwartał 2020** | | Bank PeKao | 9 097 | 10 437 | 6 807 | | Santander Bank Polska | 8 283 | 6 600 | 4 449 | | Bank Millennium | 7 957 | 8 444 | 6 953 | | mBANK | 6 451 | 5 310 | 3 627 | | BNP Paribas | 4 029 | 4 218 | 3 881 | | Alior Bank | 2 859 | 2 809 | 3 073 | | Bank Pocztowy | 46 | 49 | 195 | | **Razem:** | **38 722** | **37 867** | **28 985** |   Źródło: PRNews.pl  *Sprawozdanie w sprawach dotyczących ksiąg wieczystych*   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **Sprawy wg repertoriów lub wykazów** | **Pozostało z ubiegłego roku** | **Wpłynęło** | **Załatwiono** | **Pozostało na okres następny** | | **Dziennik ksiąg wieczystych ogółem** | 1 602 252 | 2 465 365 | 2 603 908 | 1 463 709 |   Zgodnie z raportem AMRON-SARFiN w trzecim kwartale 2021 roku udzielono 68 353 kredyty mieszkaniowe, czyli  o 2 proc. więcej niż w II kwartale, ale aż o 40 proc. więcej niż rok temu. Z kolei średnia wartość udzielanego kredytu wzrosła o 17,24 proc. osiągając wartość 340 tys. zł.  Natomiast w całym 2020 r. banki udzieliły 204 170 kredytów hipotecznych, co było wynikiem o 9,3 proc. niższym od osiągniętego w 2019 r. oraz o 4 proc. niższym niż w 2018 r. Liczba złożonych wniosków o kredyt mieszkaniowy spadła w tym czasie jedynie o 0,6 proc. (dane poniżej).    **Informacje dotyczące ubezpieczenia pomostowego[[1]](#footnote-1)**  Ubezpieczenie pomostowe stanowi nieodłączny element kredytu hipotecznego. Jest to obowiązkowe ubezpieczenie, którego umowa (jako dodatkowa) zawierana jest między bankiem udzielającym kredytu a kredytobiorcą w chwili podpisania umowy kredytowej. Ubezpieczenie pomostowe stanowi zabezpieczenie banku i jest pobierane  do momentu ustanowienia hipoteki na rzecz banku udzielającego kredytu. Nie ma możliwości, aby ustanowić prawomocną hipotekę z chwilą zawarcia umowy kredytu. Zazwyczaj czeka się od kilku tygodni do kilku miesięcy  (w zależności od obciążenia właściwego sądu) na wpisanie hipoteki do księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości. Przez ten okres kredytobiorca ponosi koszty związane z ubezpieczeniem pomostowym.  Koszt ubezpieczenia pomostowego  Mimo że całkowite koszty ubezpieczenia pomostowego ponosi kredytobiorca, to ochroną objęty jest wyłącznie bank udzielający kredytu. Ubezpieczenie pomostowe może być pobierane przez bank na dwa sposoby. Zazwyczaj kredytodawca stosuje podwyższenie marży kredytowej do momentu dostarczenia mu odpisu z ksiąg wieczystych potwierdzających założenie hipoteki.  Z informacji ogólnodostępnych wynika, że do tego momentu marża jest podwyższona o 0,5-2 punkty procentowe, w stosunku do oprocentowania zapisanego w umowie kredytowej. Wysokość podwyższonej marży jest zależna od konkretnego banku.  Inną metodą pobierania przez bank ubezpieczenia pomostowego jest opłacanie składki ubezpieczeniowej. Zazwyczaj składka takiego ubezpieczenia wynosi ok. 0,07-0,1% wartości kredytu, czyli – w zależności od kwoty kredytu – od kilkuset do nawet kilku tysięcy złotych rocznie. Zatem przy kredycie w wysokości 250 tys. zł, ubezpieczenie o stawce 0,1% wyniesie miesięcznie 250 zł.  Ubezpieczenie pomostowe opłacane jest do momentu uzyskania wpisu w księdze wieczystej, dlatego dokładne określenie okresu jego opłacania nie jest możliwe, gdyż zależne jest to od kilku czynników, tj.:  - działania właściwego sądu;  - kwestii zakupu mieszkania z rynku wtórnego (z założoną księgą wieczystą), czy też z rynku pierwotnego. Jeśli mieszkanie jest dopiero w trakcie budowy, to trzeba będzie opłacać ubezpieczenie pomostowe przez odpowiednio dłuższy okres. Składa się na to czas budowy, odbiór mieszkania, podpisanie aktu notarialnego i złożenie wniosku do sądu o wpis hipoteki. Te wszystkie operacje powodują wydłużenie okresu opłacania składki.  Dopiero po wpisaniu hipoteki do księgi wieczystej możliwe jest uzyskanie odpisu i przekazanie go bankowi. Od tej chwili ubezpieczenie pomostowe wygasa, natomiast rata kredytu odpowiednio się zmniejsza.  **PRZYPADEK CENTRALNY**  Dane dotyczące kredytów hipotecznych udzielonych w III kwartale 2021 r.   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **Bank** | **wartość udzielonych kredytów** | **liczba udzielonych kredytów** | **średnia wysokość kredytu** | **wysokość ubezpieczenia pomostowego** | | **PKO Bank Polski** | 5 000 000 000 | 9 097 | 549 632 | 0,09% | | **Santander Bank Polska** | 2 847 030 000 | 8 283 | 343 720 | 1,00% | | **mBank** | 2 673 000 000 | 6 451 | 414 354 | 1,50% | | **Bank Millennium** | 2 249 000 000 | 7 957 | 282 644 | 1,00% | | **BNP Paribas** | 1 705 000 000 | 4 029 | 423 182 | 1,50% | | **Alior Bank** | 944 396 231 | 2 859 | 330 324 | 2,50% | | **Bank Pocztowy** | 11 663 789 | 46 | 253 561 | 0,09% | |  | **15 430 090 020** | **38 722** | **średnio: 371 060** | **średnio: 1,10%** |   Opracowanie własne na podstawie <https://prnews.pl/raport-prnews-pl-rynek-kredytow-hipotecznych-iii-kw-2021-462315> *(dostęp: 24.01.2022 r.)*  Na podstawie statystyki stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego wyliczono średnie oprocentowanie nowych  i renegocjowanych umów złotowych (w tym przypadku kredyty na nieruchomości mieszkaniowe) dla gospodarstw domowych i instytucji niekomercyjnych działających na rzecz gospodarstw domowych w oparciu o rzeczywistą stopę oprocentowania. Za okres styczeń – listopad 2021 wyniosło ono 3,30%.  Założono również średnią marżę kredytu na poziomie 2,60%, co łącznie dało średnie oprocentowanie raty kredytu  na poziomie 5,90%.  Na podstawie powyższych założeń średnia rata kredytu mieszkaniowego, w wysokości 371 060 zł, zaciągniętego  na 25 lat, wynosi 2 368,11 zł miesięcznie.  W przypadku, gdy konsument oczekuje na wpis do księgi wieczystej jest zobowiązany do opłacania tak zwanego ubezpieczenia pomostowego, które podnosi oprocentowanie kredytu. Zostało ono wyliczone na podstawie dostępnych danych na poziomie 1,10%.  Jeżeli kredytobiorca będzie zmuszony do opłacania ubezpieczenia pomostowego rata jego kredytu zwiększy sięo 253,78 zł (do wysokości 2 621,90 zł miesięcznie).  Nie jest możliwe dokładne stwierdzenie jak długo dany konsument będzie oczekiwał na wpis do księgi wieczystej.  W związku z powyższym poniżej przedstawiono założenia, zgodnie z którymi oczekiwanie będzie wynosiło 2, 5 lub 8 miesięcy.  Aplikacja Systemu Obsługi Wydziałów Ksiąg Wieczystych nie przewiduje wyszukiwania spraw określając jednocześnie wniosków o wpis hipoteki na rzecz banku. Podczas wyszukiwania nie ma możliwości oznaczenia również, że sprawa ma dotyczyć jedynie wpisu hipoteki na rzecz banku. System przewiduje jedynie wpisanie konkretnej nazwy wnioskodawcy lub uczestnika postępowania. Zatem wyszukanie wniosków o wpis hipoteki zabezpieczającej kredyt na rzecz banku (w tym jaki procent wniosków został oddalony) przerasta obecne możliwości systemu. Pozyskane dane nie pozwalają również ustalić, czy wyszukany wniosek dotyczy tylko wpisu do hipoteki, ponieważ w wyszukiwanym kryterium znajdują się zarówno wnioski o wpis, zmianę i wykreślenie hipotek (hipoteki zabezpieczającej zarówno kredyty, pożyczki i hipoteki przymusowe).  Takie dane można ustalić jedynie poprzez analizę każdego wniosku, co w przypadku dużego wydziału jest bardzo czasochłonne.  Wobec powyższego nie jest możliwe określenie rozkładu czasu oczekiwania na wpis do księgi wieczystej w zakresie wniosków o wpis dotyczący hipoteki oraz o założenie księgi wieczystej.   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **KREDYT MIESZKANIOWY** | | | | | **Kredyt (średnia wysokość)** | **okres spłaty** | **rata** | | | 371 060 zł | 25 lat | | 2 368,11 zł | | **+ 253,78 zł miesięcznie**  **(koszt ubezpieczenia pomostowego)** | | | | | **zakładany czas oczekiwania na wpis do księgi wieczystej** | koszt ubezpieczenia pomostowego dla jednego kredytobiorcy | | | | **2 miesiące** | 507,57 | | | | **5 miesięcy** | 1 268,92 | | | | **8 miesięcy** | 2 030,24 | | |   Na podstawie powyższego, można wnioskować że pojedynczy kredytobiorca w zależności od długości oczekiwania na wpis do księgi wieczystej może zaoszczędzić na projektowanych zmianach od ok. 500 zł do ponad 2 000 zł.   |  |  | | --- | --- | | **zakładany czas oczekiwania na wpis do księgi wieczystej** | koszt ubezpieczenia pomostowego dla 38 722 kredytobiorców (liczba kredytobiorców odpowiada liczbie kredytów udzielonych w III kw.2021 r.  na podstawie tab. pow.) | | **2 miesiące** | 19 654 063,06 | | **5 miesięcy** | 49 135 157,65 | | **8 miesięcy** | 78 616 252,23 |   Przedstawione powyżej wyliczenia dotyczące kosztów ubezpieczenia pomostowego pozwalają sądzić, że problem jest istotny dla kredytobiorców.  W przypadku gdy ryzyko uzasadniające dodatkowe koszty nie ziściło się, koszty te zostaną kredytobiorcy zwrócone, ewentualnie zaliczone na poczet jego umownych zobowiązań kredytowych, zatem przedmiotowa regulacja pozwoli na odciążenie budżetu konsumentów. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. **Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| W przypadku naliczenia przez bank dodatkowych opłat lub prowizji związanych z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej ustanawianej na rzecz tego banku hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego konsumentowi, projektuje się, aby pobrane z tego tytułu opłaty lub prowizje, po dokonaniu wpisu hipoteki, podlegały zwrotowi lub zaliczeniu na poczet innych należności obciążających kredytobiorcę.  W wyniku projektowanej regulacji, konsument nie będzie ponosił ryzyka związanego z okolicznościami od niego niezależnymi, za ryzyko, które się nie spełniło. W sytuacji, kiedy sąd dokona wpisu do księgi wieczystej, a bank otrzyma zabezpieczenie udzielonego kredytu, kredytobiorca otrzyma zwrot opłaty (rozliczenie poniesionych przez klienta opłat  z tytułu zwiększonych na czas oczekiwania na wpis kosztów).  Ponadto należy wskazać, że projektowana regulacja nie będzie prowadziła do potencjalnego zwiększenia ryzyka dla instytucji finansowych niż ma to miejsce obecnie, ponieważ kredytobiorca i tak w czasie oczekiwania na wpis do księgi wieczystej będzie ponosił opłatę związaną z ubezpieczeniem kredytu, a w przypadku braku takiego wpisu opłaty te nie będą zwracane kredytobiorcom.  Podkreślić należy, że zwrot kwoty naliczonej w okresie oczekiwania na wpis do księgi wieczystej nie w pełni rekompensuje kredytobiorcom straty. Oprócz tego, że podwyżka marży zwiększa kwotę odsetek w okresie jej obowiązywania, to powoduje też spadek kwoty spłacanego w tym okresie kapitału. To z kolei wpływa na cały dalszy proces spłaty. W rezultacie nieco wyższe raty są płacone już do końca okresu spłaty[[2]](#footnote-2).  Poniższa tabela przestawia liczbę wszystkich wniosków dotyczących wpisu, zmiany i wykreślenia hipoteki zabezpieczającej kredyt na rzecz banku w latach 2020-2021   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Liczba **wszystkich wniosków** o wpis hipoteki zabezpieczającej kredyt na rzecz banku | | Liczba **oddalonych wniosków** o wpis hipoteki zabezpieczającej kredyt na rzecz banku | | Stosunek **wszystkich wniosków do wniosków oddalonych** | | | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | | 371 674 | 429 010 | 5 860 | 6 672 | 1,6% | 1,6% |   Należy zaznaczyć, jak w pkt 1 OSR, że powyższa tabela nie prezentuje jedynie wniosków o wpis do hipoteki, ale również o zmianę i wykreślenie hipoteki.  Analiza powyżej przedstawionych danych wskazuje, że odsetek wszystkich wniosków o wpis hipoteki zabezpieczającej kredyt na rzecz banku w stosunku do oddalonych wniosków jest bardzo niski i w analizowanym okresie wyniósł zaledwie 1,6%.  Powyższe dane dotyczą ogólnie wszystkich wniosków, a nie tylko wniosków o wpis na rzecz banku, W związku z tym nie można jednoznacznie określić jaki jest odsetek takich wniosków oddalanych w stosunku do wpływających wniosków. Jednak można założyć, ze względu na podobieństwo materii, że te wielkości kształtują się na podobnym poziomie.  Istnieje pewne prawdopodobieństwo, że banki chciałyby zwiększyć zabezpieczenie swoich interesów poprzez zwiększenie ubezpieczenia pomostowego. W takim przypadku opłata ta stałaby się większym obciążeniem dla kredytobiorców. Jednak, biorąc pod uwagę powyższe dane, można sądzić, że będzie to chwilowe obciążenie, ponieważ w konsekwencji otrzymania wpisu w księdze wieczystej poniesione koszty zostaną zwrócone lub przeniesione na poczet dalszych należności.  Obecnie ma miejsce odmrożenie znacznej części zaostrzeń wprowadzonych wiosną/latem 2020 roku. Większość banków kredytuje już osoby prowadzące działalność gospodarczą, pracujące w zawodzie kierowcy, zatrudnione na podstawie umowy zlecenie lub na podstawie umowy o pracę na czas określony. Można już też coraz częściej znaleźć finansowanie z 10% wkładem własnym. […] W ostatnim roku wzrosła ilość udzielanych kredytów na budowę czy zakup domu.  Jednym z czynników jest spadek oprocentowania kredytów hipotecznych. Dzięki temu stał się on dostępny dla większej ilości osób (zwiększenie zdolności kredytowej). Decydując się na skorzystanie z kredytu bankowego, zawsze trzeba mieć na uwadze, że kredyt jest najczęściej długoterminowy, a zmienne oprocentowanie może sprawić, iż jego wzrost pociągnie za sobą również wzrost wymaganej przez bank raty kredytu.  W tym miejscu warto wspomnieć, że coraz więcej banków wprowadziło kredyt hipoteczny z oprocentowaniem stałym.  Reasumując, rynek kredytów hipoteczny w ostatnich miesiącach wszedł w mocną fazę wzrostową[[3]](#footnote-3).  Wydaje się więc, że w obecnej dobrej sytuacji dla banków nie powinny one dążyć do ograniczania dostępności kredytów hipotecznych zwłaszcza po niepewności całego sektora, która zaistniała na początku pandemii Covid-19.  Podkreślenia również wymaga fakt, że w Ministerstwie Sprawiedliwości równolegle podjęto prace mające na celu odciążenie sądów w czynnościach o charakterze bezspornym oraz skrócenie czasu na dokonanie czynności w postępowaniu wieczystoksięgowym. Wstępnie zakłada się, że notariusze mogliby dokonywać wpisów w księgach wieczystych, które wiązałyby się z zakładaniem nowych ksiąg wieczystych poprzez wyodrębnienie nieruchomości lokalowej z zabudowanej nieruchomości gruntowej, gdy zbywcą jest przedsiębiorca oraz wpisu hipoteki.  Warunkiem wdrożenia proponowanych zmian jest konieczność dokonania modyfikacji w funkcjonalności systemu teleinformatycznego, które uwzględniałyby odstępstwa od normalnego toku czynności podejmowanych przez sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz przeprowadzenie odpowiednich szkoleń dla notariuszy.  Modyfikacja takiego systemu jest czasochłonna i wprowadzane zmiany nie będą mogły tak szybko przynieść efektów jak omawiane w tym OSR. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. **Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Z uwagi na szczegółowy charakter regulacji odstąpiono od analizy prawno-porównawczej | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. **Podmioty, na które oddziałuje projekt** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grupa | Wielkość | | | | | | | Źródło danych | | | | | | | Oddziaływanie | | | | | | | | | | | | |
| Instytucje kredytowe, banki,  spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe | Na koniec listopada 2021 r. działalność prowadziło:  - 30 banków komercyjnych,  - 511 banków spółdzielczych,  - 37 oddziałów instytucji kredytowych[[4]](#footnote-4)  - 24 spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe | | | | | | | Informacje ogólnodostępne\_  KNF - dane miesięczne sektora bankowego listopad 2021;  Podmioty sektora kas spółdzielczych | | | | | | | W przypadku naliczenia przez bank dodatkowych opłat lub prowizji związanych z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej ustanawianej na rzecz tego banku hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego konsumentowi, projektuje się aby pobrane z tego tytułu opłaty lub prowizje,  po dokonaniu wpisu hipoteki, podlegały zwrotowi lub zaliczeniu na poczet innych należności obciążających kredytobiorcę. | | | | | | | | | | | | |
| Kredytobiorcy  (kredyty hipoteczne) | Ok. 200 tysięcy  (zakładana liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych (na podstawie danych z 2020 r.)) | | | | | | | Informacje ogólnodostępne | | | | | | | Możliwość uzyskania zwrotu dodatkowo poniesionych kosztów z tytułu prowizji związanej  z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej .  Konsument nie będzie ponosił ryzyka związanego z okolicznościami od niego niezależnymi, za ryzyko, które się nie spełniło. Skoro konsument złożył wniosek, a wpis został dokonany, to nie ma podstaw do obciążania klienta. W sytuacji, kiedy sąd dokona wpisu do księgi wieczystej, a bank otrzyma zabezpieczenie udzielonego kredytu, kredytobiorca otrzyma zwrot opłaty (rozliczenie poniesionych przez klienta opłat z tytułu zwiększonych na czas oczekiwania na wpis kosztów). | | | | | | | | | | | | |
| 1. **Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Projekt zostanie zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, stosownie do wymogów art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.).  Projekt zostanie skierowany do konsultacji publicznych przedstawionym poniżej podmiotom:   1. Związek Banków Polskich, 2. Krajowa Izba Gospodarcza, 3. Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych „Lewiatan”, 4. Polska Rada Biznesu, 5. Biuro Informacji Kredytowej, 6. Fundacja im. Stefana Batorego, 7. Fundacja na Rzecz Bezpiecznego Obrotu Prawnego, 8. Konfederacja Lewiatan, 9. Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej, 10. Związek Pracodawców Business Centre Club, 11. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców, 12. Federacja Przedsiębiorców Polskich, 13. Kongres Polskiego Biznesu, 14. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, 15. Związek Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, 16. Krajowy Związek Banków Spółdzielczych, 17. Stowarzyszenie Konsumentów Polskich, 18. Federacja Konsumentów, 19. Polskie Towarzystwo Gospodarcze.   Czas trwania konsultacji przewidziany jest na 30 dni. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. **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 | | Projektowana regulacja nie będzie miała wpływu na wydatki Budżetu Państwa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. **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 2022 r.) | instytucje kredytowe | | | | | -406,05 | | | -406,05 | | | | -406,05 | | | | | -406,05 | | | -406,05 | | | -406,05 | | | -4466,53 |
| rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe | | | | | 406,05 | | | 406,05 | | | | 406,05 | | | | | 406,05 | | | 406,05 | | | 406,05 | | | 4466,53 |
| W ujęciu niepieniężnym | duże przedsiębiorstwa | | | | | W przypadku naliczenia przez bank (instytucji kredytowych) dodatkowych opłat lub prowizji związanych z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej ustanawianej na rzecz tego banku hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego konsumentowi, projektuje się, aby pobrane z tego tytułu opłaty lub prowizje, po dokonaniu wpisu hipoteki, podlegały zwrotowi lub zaliczeniu na poczet innych należności obciążających kredytobiorcę.  Szacunkowe dane zostały omówione w pkt 1 OSR. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw | | | | |
| rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe | | | | | Możliwość uzyskania zwrotu dodatkowo poniesionych kosztów z tytułu prowizji związanej z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Niemierzalne |  | | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń | | Jak już wskazano w pkt 1 OSR nie jest możliwe jednoznaczne wyliczenie skali potencjalnych korzyści konsumentów, ponieważ każda z instytucji finansowych udzielających kredytów posiada zróżnicowane elementy składające się na wysokość oprocentowania i w konsekwencji na wysokość raty kredytu hipotecznego. Do tego należy wziąć pod uwagę zróżnicowany czas oczekiwania na wpis do księgi wieczystej, który w omawianym projekcie również ma bezpośredni wpływ na wielkość poniesionych kosztów przez konsumentów.  Jednak w celu wskazania potencjalnych korzyści dla konsumentów, czy też strat dla instytucji finansowych udzielających kredytów hipotecznych, wzięto pod uwagę przedstawione szacunkowe dane:   * kredyt w wysokości 371 060 zł, zaciągnięty na 25 lat, * oprocentowanie raty kredytu na poziomie 5,90% (oprocentowanie + marża), * wysokość ubezpieczenia pomostowego na poziomie 1,10%, * oczekiwanie na wpis do księgi wieczystej – 8 miesięcy,   W takim przypadku rata kredytu wyniesie 2 368,11 zł miesięcznie.  Jeżeli kredytobiorca będzie zmuszony do opłacania ubezpieczenia pomostowego w wysokości 1,10%, rata jego kredytu zwiększy sięo 253,78 zł (do wysokości 2 621,90 zł miesięcznie).  Jeżeli czas oczekiwania na wpis do księgi wieczystej będzie wynosił założone 8 miesięcy, to konsument będzie musiał ponieść dodatkowy koszt w wysokości 2 030,24 zł  **253,78 zł x 8 mies. = 2 030,24 zł**  Na podstawie uzyskanych danych można założyć, że rocznie zostanie zaciągniętych ok. 200 000 kredytów hipotecznych. Mimo spadku liczby zaciągniętych kredytów rok do roku można zakładać, że dalszy spadek nie będzie znaczny lub nawet wyhamuje.  Przy zastosowaniu powyższych założeń, można szacować, że potencjalni kredytobiorcy zyskają ponad 400 000 zł.  **253,78 zł x 8 mies. x 200 000 kredytów = 406 048 000 zł** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. **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 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Komentarz: Zmiany, zakładające zwrot lub zaliczenie na poczet innych należności dodatkowych opłat lub prowizji związanych z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej, mogą potencjalnie prowadzić do dodatkowych obciążeń regulacyjnych dla instytucji finansowych.  Wydaje się, że obowiązek ten może prowadzić do zwiększenia liczby procedur w zakresie sprawozdawczości finansowej oraz podatkowej tych instytucji oraz określenia właściwych procedur zwrotu lub zaliczenia na poczet innych należności tych środków. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. **Wpływ na rynek pracy** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Projektowana zmiana nie będzie miała wpływu na rynek pracy. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. **Wpływ na pozostałe obszary** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| środowisko naturalne  sytuacja i rozwój regionalny  sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe | | | | demografia  mienie państwowe  inne: | | | | | | | | | | | | | | | | informatyzacja  zdrowie | | | | | | | |
| Omówienie wpływu | | Brak wpływu. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. **Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. **W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ewaluacja projektu może nastąpić po 3 latach od wejścia ustawy w życie.  Proponuje się zastosowanie następujących mierników:   * liczba udzielonych kredytów hipotecznych, * liczba podmiotów udzielających kredytów, * wysokość średniej raty kredytu hipotecznego, * wysokość ubezpieczenia kredytu, * wysokość marży kredytu hipotecznego. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. **Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Brak. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

1. [Ile kosztuje ubezpieczenie pomostowe? (businessinsider.com.pl)](https://businessinsider.com.pl/poradnik-finansowy/ile-kosztuje-ubezpieczenie-pomostowe/fhf9mp0) – <https://businessinsider.com.pl/poradnik-finansowy/ubezpieczenia/ile-kosztuje-ubezpieczenie-pomostowe/qst39lm>. [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://tvn24.pl/biznes/pieniadze/wpis-do-ksiegi-wieczystej-zmiany-kredyty-hipoteczne-ministerstwo-sprawiedliwosci-proponuje-zmiany-marcin-warchol-wyjasnia-5600539>. [↑](#footnote-ref-2)
3. https://alebank.pl/pandemia-a-rynek-kredytow-hipotecznych/?id=375993&catid=625&cat2id=30291&cat3id=22871 [↑](#footnote-ref-3)
4. Komisja Nadzoru Finansowego [↑](#footnote-ref-4)