

UMOWA KREDYTU

Materiał przygotowany w ramach edukacji prawnej, zmierzającej do zwiększenia świadomości prawnej społeczeństwa przez:

Kancelarię Radcy Prawnego

dr Małgorzaty Maliszewskiej

ul. Szczęśliwicka 27a lok. 3, 02-323 Warszawa

tel. (22) 822 30 30, prawnik@drmaliszewskakancelaria.com

UMOWA KREDYTU - AKTY PRAWNE

Podstawowym aktem prawnym regulującym problematykę umowy kredytu jest ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe.

Poza powyższym aktem prawnym do umowy kredytu mają zastosowanie przepisy:

- ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim,
- ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami,
- ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym.

ISTOTA UMOWY KREDYTU

Zgodnie z art. 69 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe „Przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca 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”.

Umowa kredytu powinna być zawarta na piśmie i określać w szczególności:

- 1) strony umowy,
- 2) kwotę i walutę kredytu,
- 3) cel, na który kredyt został udzielony,
- 4) zasady i termin spłaty kredytu,
- 5) w przypadku umowy o kredyt denominowany lub indeksowany do waluty innej niż waluta polska, szczegółowe zasady określania sposobów i terminów ustalania kursu wymiany walut, na podstawie którego w szczególności wyliczana jest kwota kredytu, jego transz i rat kapitałowo-odsetkowych oraz zasad przeliczania na walutę wypłaty albo spłaty kredytu,
- 6) wysokość oprocentowania kredytu i warunki jego zmiany,
- 7) sposób zabezpieczenia spłaty kredytu,
- 8) zakres uprawnień banku związanych z kontrolą wykorzystania i spłaty kredytu,
- 9) terminy i sposób postawienia do dyspozycji kredytobiorcy środków pieniężnych,
- 10) wysokość prowizji, jeżeli umowa ją przewiduje,
- 11) warunki dokonywania zmian i rozwiązania umowy.

UMOWA O KREDYT KONSUMENCKI

Zgodnie z ustawą z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim przez umowę o kredyt konsumencki rozumie się:

- 1) umowę o kredyt w wysokości nie większej niż 255 550 zł albo równowartość tej kwoty w walucie innej niż waluta polska, który kredytodawca w zakresie swojej działalności udziela lub daje przyrzeczenie udzielenia konsumentowi,
- 2) umowę o kredyt niezabezpieczony hipoteką, który jest przeznaczony na remont domu albo lokalu mieszkalnego, w tym w wysokości większej niż wysokość określona powyżej,
- 3) umowę pożyczki,
- 4) umowę kredytu w rozumieniu przepisów prawa bankowego,
- 5) umowę o odroczeniu konsumentowi terminu spełnienia świadczenia pieniężnego, jeżeli konsument jest zobowiązany do poniesienia jakichkolwiek kosztów związanych z odroczeniem spełnienia świadczenia,
- 6) umowę o kredyt, w której kredytodawca zaciąga zobowiązanie wobec osoby trzeciej, a konsument zobowiązuje się do zwrotu kredytodawcy spełnionego świadczenia,
- 7) umowę o kredyt odnawialny.

Przepisów ustawy nie stosuje się do umów o charakterze kredytowym zawartych między:

- 1) przedsiębiorcami,
- 2) konsumentem a przedsiębiorcą, gdy kredytu udziela konsument,
- 3) osobami fizycznymi, poza ich działalnością gospodarczą lub zawodową,
- 4) osobami prawnymi lub jednostkami organizacyjnymi, które nie mają osobowości prawnej, gdy przepisy przyznają im zdolność prawną, niezależnie od tego, czy kredytodawca działa w ramach swojej działalności gospodarczej lub zawodowej.

UMOWA O KREDYT KONSUMENCKI

Umowa o kredyt konsumencki powinna być zawarta w formie pisemnej, chyba że odrębne przepisy przewidują inną szczególną formę. Kredytodawca lub pośrednik kredytowy jest zobowiązany niezwłocznie doręczyć umowę konsumentowi. Umowa powinna być sformułowana w sposób jednoznaczny i zrozumiały.

Umowa o kredyt konsumencki powinna określać:

- 1) imię, nazwisko i adres konsumenta oraz imię, nazwisko (nazwę) i adres (siedzibę) kredytodawcy i pośrednika kredytowego,
- 2) rodzaj kredytu,
- 3) czas obowiązywania umowy,
- 4) całkowitą kwotę kredytu,
- 5) terminy i sposób wypłaty kredytu,
- 6) stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy, a także okresy, warunki i procedury zmiany stopy oprocentowania wraz z podaniem indeksu lub stopy referencyjnej, o ile ma zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu; jeżeli umowa o kredyt konsumencki przewiduje różne stopy oprocentowania, informacje te podaje się dla wszystkich stosowanych stóp procentowych w danym okresie obowiązywania umowy,
- 7) rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oraz całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta ustaloną w dniu zawarcia umowy o kredyt konsumencki wraz z podaniem wszystkich założeń przyjętych do jej obliczenia,
- 8) zasady i terminy spłaty kredytu, w szczególności kolejność zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet należności kredytodawcy, w tym informację o prawie, o którym mowa w art. 37 ust. 1; jeżeli w ramach kredytu stosuje się różne stopy oprocentowania dla różnych należności kredytodawcy, należy także podać kolejność zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania,
- 9) zestawienie zawierające terminy i zasady płatności odsetek oraz wszelkich innych kosztów kredytu, w przypadku gdy kredytodawca lub pośrednik kredytowy udziela karencji w spłacie kredytu.

UMOWA O KREDYT KONSUMENCKI

Umowa o kredyt konsumencki powinna określać (c.d.):

- 10) informację o innych kosztach, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt konsumencki, w szczególności o opłatach, w tym opłatach za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których są zapisywane zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie ze środków płatniczych zarówno dla transakcji płatności, jak i dla wypłat, prowizjach, marżach oraz kosztach usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, jeżeli są znane kredytodawcy, oraz warunki, na jakich koszty te mogą ulec zmianie,
- 11) roczną stopę oprocentowania zadłużenia przeterminowanego, warunki jej zmiany oraz ewentualne inne opłaty z tytułu zaległości w spłacie kredytu,
- 12) skutki braku płatności,
- 13) informację o konieczności poniesienia opłat notarialnych, o ile wystąpią,
- 14) sposób zabezpieczenia i ubezpieczenia spłaty kredytu, jeżeli umowa je przewiduje,
- 15) termin, sposób i skutki odstąpienia konsumenta od umowy, obowiązek zwrotu przez konsumenta udostępnionego przez kredytodawcę kredytu oraz odsetek zgodnie z rozdziałem 5, a także kwotę odsetek należnych w stosunku dziennym,
- 16) prawo konsumenta do spłaty kredytu przed terminem oraz procedurę spłaty kredytu przed terminem,
- 17) informację o prawie kredytodawcy do otrzymania prowizji za spłatę kredytu przed terminem i o sposobie jej ustalania, o ile takie prawo zastrzeżono w umowie,
- 18) informację o prawie, o którym mowa w art. 59 ust. 1 ustawy,
- 19) warunki rozwiązania umowy,
- 20) informację o możliwości korzystania z pozasądowego rozstrzygania sporów oraz zasadach dostępu do tej procedury, jeżeli takie prawo przysługuje konsumentowi,
- 21) wskazanie organu nadzoru właściwego w sprawach ochrony konsumentów.

UMOWA O KREDYT WIĄZANY

Zgodnie z art. 5 pkt 14 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim „Umowa o kredyt wiązany jest to umowa o kredyt, z którego jest wyłącznie finansowane nabycie towaru lub usługi na podstawie innej umowy, a obie te umowy są ze sobą powiązane, zgodnie z którymi:

- a) sprzedawca lub usługodawca udziela kredytu konsumentowi na nabycie towaru lub usługi od tego sprzedawcy lub usługodawcy, albo
- b) nabycie towaru lub usługi jest finansowane przez kredytodawcę, który współpracuje ze sprzedawcą lub usługodawcą w związku z przygotowaniem lub zawarciem umowy o kredyt, albo
- c) nabycie towaru lub usługi jest finansowane przez kredytodawcę, a towar lub usługa są szczegółowo określone w umowie o kredyt”.

Umowa o kredyt wiązany lub w formie odroczonej płatności powinna zawierać elementy niezbędne dla umowy o kredyt konsumencki oraz:

- 1) opis towaru lub usługi,
- 2) cenę nabycia towaru lub usługi.

UMOWA O KREDYT HIPOTECZNY

Zgodnie z ustawą z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami przez umowę o kredyt hipoteczny rozumie się:

- 1) umowę, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczoną na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego nabycia lub utrzymania:
 - a) prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także ich budowy lub przebudowy w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - c) prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części,
 - d) udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej.

Ponadto przez umowę o kredyt hipoteczny rozumie się następujące umowy, o ile spełniają warunki określone powyżej:

- 1) umowę pożyczki,
- 2) umowę kredytu w rozumieniu art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe,
- 3) umowę o odroczeniu konsumentowi terminu spełnienia świadczenia pieniężnego,
- 4) umowę o kredyt, w której kredytodawca zaciąga zobowiązanie wobec osoby trzeciej, a konsument zobowiązuje się do zwrotu kredytodawcy spełnionego świadczenia,
- 5) umowę o kredyt odnawialny.

UMOWA O KREDYT HIPOTECZNY

Umowa o kredyt hipoteczny określa elementy wymienione w art. 69 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe oraz:

- 1) opłaty i inne koszty związane z udzieleniem kredytu hipotecznego, w tym opłatę za rozpatrzenie wniosku kredytowego, przygotowanie i zawarcie umowy o kredyt hipoteczny, oraz warunki ich zmian,
- 2) całkowity koszt kredytu hipotecznego określony w dniu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny,
- 3) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta określoną w dniu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny,
- 4) zasady i koszty ustanowienia, zmiany lub wygaśnięcia zabezpieczeń i ubezpieczeń, w tym koszty ubezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego,
- 5) prawo konsumenta do spłaty kredytu hipotecznego przed terminem oraz koszty spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny,
- 6) warunki, termin, sposób i skutki odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny przez konsumenta,
- 7) skutki niedotrzymania warunków umowy o kredyt hipoteczny, ze szczególnym uwzględnieniem informacji o stopie oprocentowania zadłużenia przeterminowanego, warunkach jej zmiany oraz ewentualnych opłatach z tytułu zaległości w spłacie kredytu hipotecznego.

UMOWA ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym „Przez umowę odwróconego kredytu hipotecznego bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas nieoznaczony określoną sumę środków pieniężnych, których spłata nastąpi po śmierci kredytobiorcy, a kredytobiorca zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia spłaty tej sumy wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami”.

Konstrukcja odwróconego kredytu hipotecznego

- kredytobiorcą może być osoba fizyczna, która jest właścicielem nieruchomości lub której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo użytkowania wieczystego,
- kredytobiorcą może być również osoba fizyczna będąca współwłaścicielem nieruchomości lub której przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub w prawie użytkowania wieczystego,
- na podstawie umowy odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca (osoba fizyczna) otrzymuje od kredytodawcy (banku) ustaloną z góry kwotę środków pieniężnych (wyplata może nastąpić jednorazowo albo w ratach),
- cel wydatkowania środków pieniężnych przez kredytobiorcę jest nieograniczony,
- udzielenie odwróconego kredytu hipotecznego nie jest poprzedzone badaniem zdolności kredytowej kredytobiorcy, ponieważ przychody kredytobiorcy nie są planowanym źródłem spłaty kredytu,
- kredytobiorca musi przedstawić bankowi odpowiedni przedmiot zabezpieczenia, tj. nieruchomość, do której kredytobiorcy przysługuje zbywalne prawo rzeczowe (prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub udział w tych prawach),
- przedmiot zabezpieczenia zostaje obciążony hipoteką na rzecz banku,
- kwota kapitału odwróconego kredytu hipotecznego, którą udostępnia się kredytobiorcy, zależy od wartości przedmiotu zabezpieczenia,
- spłata odwróconego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami i innymi kosztami następuje po śmierci kredytobiorcy,
- po śmierci kredytobiorcy bank otrzymuje roszczenie dotyczące nabycia przedmiotu zabezpieczenia do swego majątku; gdy bank nabywa przedmiot zabezpieczenia jego aktualna wartość rynkowa jest zaliczana na spłatę wierzytelności banku, następnie bank na własną rękę zbywa nieruchomość na rynku wtórnym,
- alternatywnym sposobem zaspokojenia wierzytelności banku z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest skierowanie egzekucji sądowej do przedmiotu zabezpieczenia; spłata wierzytelności następuje wówczas ze środków uzyskanych ze sprzedaży tego przedmiotu w ramach postępowania egzekucyjnego.

UMOWA ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO

Umowę odwróconego *kredytu hipotecznego* zawiera się w formie pisemnej.

Umowa odwróconego *kredytu hipotecznego* określa w szczególności:

- 1) strony umowy,
- 2) kwotę odwróconego *kredytu hipotecznego*,
- 3) rynkową wartość nieruchomości lub lokalu,
- 4) stosunek kwoty odwróconego *kredytu hipotecznego* do rynkowej wartości nieruchomości lub lokalu,
- 5) termin, wysokość i sposób wypłaty kwoty odwróconego *kredytu hipotecznego*,
- 6) sposób zabezpieczenia wierzytelności banku,
- 7) stronę umowy zobowiązaną do poniesienia kosztu wyceny nieruchomości lub lokalu oraz kosztu monitorowania ich wartości,
- 8) sposób ustalenia wysokości oprocentowania, wysokość oprocentowania i warunki jego zmiany,
- 9) wysokość i sposób płatności innych kosztów, w tym kosztu wykonywania przez bank upoważnienia, kosztu monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu, jeżeli umowa je przewiduje, oraz warunki, na jakich koszty te mogą ulegać zmianie,
- 10) obowiązki kredytobiorcy oraz skutki ich niewykonywania przez kredytobiorcę, w szczególności prawo do żądania przez bank udzielenia mu upoważnienia do wykonania tych obowiązków,
- 11) częstotliwość i sposób monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu,
- 12) prawa kredytobiorcy, w tym prawo do odstąpienia od umowy wraz z określeniem wysokości odsetek, prawo do przedterminowej spłaty odwróconego *kredytu hipotecznego* oraz uprawnienia,
- 13) warunki wypowiedzenia umowy,
- 14) zasady i termin rozliczenia umowy odwróconego *kredytu hipotecznego*,
- 15) osoby do kontaktu po śmierci kredytobiorcy.

Dziękuję za uwagę!

Kancelaria Radcy Prawnego

dr Małgorzaty Maliszewskiej

ul. Szczęśliwicka27a lok. 3, 02-323 Warszawa

tel.(22) 822 30 30, prawnik@drmaliszewskakancelaria.com