

# Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym

z dnia 23 października 2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 1585)

## Spis treści

	Art.
Rozdział 1. Przepisy ogólne . . . . .	1–7
Rozdział 2. Zasady i tryb zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego . . . . .	8–11
Rozdział 3. Prawa i obowiązki stron umowy odwróconego kredytu hipotecznego . . . . .	12–19
Rozdział 4. Rozliczenie odwróconego kredytu hipotecznego . . . . .	20–31
Rozdział 5. Upadłość banku . . . . .	32–33
Rozdział 6. Zmiany w przepisach obowiązujących . . . . .	34–37
Rozdział 7. Przepis końcowy . . . . .	38

## Wprowadzenie

### Spis treści

	Nb
<b>I. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego a umowa odpłatnej renty dożywotniej . . . . .</b>	<b>1–7</b>
1. Zakres przedmiotowy . . . . .	1
2. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów . . . . .	2
3. Ustawa jako alternatywa dla renty dożywotniej . . . . .	3
4. <i>Ratio legis</i> . . . . .	4
5. Wysokość udostępnionych na podstawie umowy odwróconego kredytu hipotecznego środków pieniężnych . . . . .	5
6. Kredytobiorca . . . . .	6
7. Spadkobiercy . . . . .	7
<b>II. Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym a projekt ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym . . . . .</b>	<b>8–17</b>

1. Prace nad ustawą o dożywotnim świadczeniu pieniężnym . . . . .	8
2. Zakres przedmiotowy . . . . .	9
3. Przeniesienie prawa do nieruchomości na podstawie umowy dożywotniego świadczenia pieniężnego . . . . .	10
4. Świadczeniodawca . . . . .	11
5. Komisja Nadzoru Finansowego . . . . .	12
6. Zbycie portfela zobowiązań . . . . .	13
7. Zawarcie umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne . . . . .	14
8. Elementy umowy . . . . .	15
9. Świadczenia okresowe . . . . .	16
10. Planowane zmiany w przepisach obowiązujących . . . . .	17
<b>III. Rys historyczny . . . . .</b>	<b>18–19</b>
1. Geneza . . . . .	18
2. Prace legislacyjne nad ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym w Polsce . . . . .	19

## I. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego a umowa odpłatnej renty dożywotniej

**1 1. Zakres przedmiotowy.** Omówiona w tym Komentarzu regulacja normatywna została wprowadzona ze względu na obawy polskiego nadzoru finansowego o rozwijającą się bez kontroli państwa odpłatną rentę dożywotnią. Treścią umowy renty odpłatnej jest przeniesienie prawa, najczęściej własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, przez osobę uprawnioną na rzecz określonego podmiotu zazwyczaj zwanego funduszem. Natomiast fundusz wyraża zgodę na to nabycie i zobowiązuje się do spełnienia powtarzających świadczeń zazwyczaj comiesięcznych w pieniądzu, zwanych rentą dożywotnią i wyraża zgodę na dożywotnie pozostawanie osoby uprawnionej w dotychczas zamieszkałym lokalu. Takie oferty kierowane są zazwyczaj do osób starszych, które w zamian za przeniesienie prawa własności do nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa na rzecz przedsiębiorcy, otrzymują świadczenie pieniężne i mogą zwiększyć budżet domowy.

Na rynku jest wiele instytucji finansowych, które oferują możliwość zwiększenia comiesięcznych dochodów w zamian za przeniesienie praw do lokali. Aktualnie brak jest w Polsce instytucji, która bezpośrednio nadzorowałaby działalność takich funduszy. Można to porównać do niedawnej sytuacji spółki oferującej wysokie zyski

z lokat, z których środki miały być lokowane w złoto. Zakończyło się to utratą wieloletnich oszczędności przez tysiące Polaków.

Brak bezpośrednich regulacji prawnych dotyczących renty dożywotniej to największe zagrożenie dla seniorów korzystających z tego świadczenia. Ogólne regulacje dotyczące renty zawiera ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 121 ze zm.) w art. 903–906. W art. 908–916 KC uregulowana jest instytucja dożywocia.

W wyniku łącznego stosowania tych przepisów powstała instytucja odpłatnej renty dożywotniej zawartej między przedsiębiorcą (najczęściej zwanym funduszem) a osobą fizyczną, której przysługuje prawo do nieruchomości lub innego prawa do lokalu.

Należy podkreślić, że osoba, której przysługuje własność lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z dniem podpisania umowy odpłatnej renty dożywotniej pozbywa się prawa do lokalu. Jeżeli podmiot, na rzecz którego zostało przeniesione prawo nie wykonuje umowy lub nienależyte wykonuje umowę, np. nie płaci renty lub płaci ją w niepełnej wysokości albo uniemożliwia zamieszkiwanie to istnieje możliwość dochodzenia praw z umowy w sądzie. Taka procedura jest długotrwała i kosztowna. Bardzo trudno jest odzyskać lokal. W przypadku upadłości funduszu, emeryt może stracić prawo do zamieszkania w nieruchomości.

**2. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów** zakwestionował kilkanaście wzorców umownych, stosowanych przez przedsiębiorców zajmujących się nabywaniem lokali w zamian za rentę. Przeciwno dwóm wszczęto postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Urząd skrytykował fundusze m.in. za uzależnianie zamieszkania w zbytym lokalu członków najbliższej rodziny konsumenta od zgody przedsiębiorcy. Konieczność uzyskania zgody świadczeniodawcy jest zbyt daleko idącym ograniczeniem i wykracza poza przepisy ustawowe. Fundusze obciążały ponadto swoich klientów kosztami istotnych napraw mieszkania lub domu. Urząd wskazał, że powinien to być obowiązek przedsiębiorcy. Jedna ze spółek nakażywała też, pod groźbą kary umownej, informowanie o zebraniach wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej. W opinii UOKiK, to przedsiębiorca, jako właściciel nieruchomości, powinien we własnym zakresie pozyskiwać takie informacje.

Dyskusyjny jest również zapis umowy uprawniający fundusz do pomniejszenia renty przed wypłatą o zryczałtowaną opłatę na po-

czet należności wpłacanych zarządcy nieruchomości za użytkowanie lokalu. To na właścicielu lokalu, czyli przedsiębiorcy w pierwszej kolejności ciąży ten obowiązek.

Urząd zbadał też kilkadziesiąt przekazów reklamowych, kierowanych do seniorów, z czego zakwestionowano kilkanaście. Reklamy sugerowały, że prawa konsumenta są zabezpieczone lepiej niż było to w rzeczywistości. Seniorzy otrzymywali informację w reklamach, że w przypadku niewywiązania się spółki ze zobowiązań, nieruchomość wróci do nich. Tymczasem prawo automatycznie nie przewiduje takiej możliwości. Ponadto, seniorzy byli błędnie informowani, że mogą wynająć zajmowany lokal osobie trzeciej – co wykluczały umowy.

- 3 3. Ustawa jako alternatywa dla renty dożywotniej.** Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym jest alternatywą dla renty dożywotniej. Reguluje ona umowę odwróconego kredytu hipotecznego, której treścią jest oddanie przez bank do dyspozycji kredytobiorcy (osoby, której przysługuje prawo do nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa lub użytkowania wieczystego) określonej sumy środków pieniężnych, których spłata nastąpi po śmierci kredytobiorcy. Kredytobiorca natomiast jest zobowiązany do ustanowienia zabezpieczenia spłaty w Księdze Wieczystej – wpisania hipoteki i roszczenia o przeniesienie prawa. Ustawa ta określa zasady i tryb zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego, prawa i obowiązki stron oraz zasady rozliczenia zobowiązań z niej wynikających. Jest to korzystniejsze rozwiązanie od dotychczasowej umowy renty dożywotniej. Stroną takiej umowy nie jest podmiot, nad którym nie ma bezpośredniej kontroli – tylko bank, czyli instytucja wiarygodna i podlegająca nadzorowi. Nie zwalnia to jednak z dokładnej analizy postanowień umownych. Zawierając taką umowę warto skorzystać z pomocy profesjonalisty, który zaproponuje zapisy zabezpieczające interesy kredytobiorcy. Osoba otrzymująca środki finansowe od banku nie traci prawa. Dopiero po jej śmierci, jeżeli spadkobiercy nie spłacą zobowiązań wobec banku, nieruchomość, użytkowanie wieczyste lub spółdzielcze własnościowe prawo zostanie przejęte i będą rozliczone zobowiązania wobec banku. Jediną umową wymaganą przez bank obok umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest umowa ubezpieczenia od zdarzeń losowych przedmiotu zabezpieczenia. Kredytobiorca przez wyłączenie ustawowe uniknie konieczności podpisywania innych umów np. rachunku bankowego.

4. **Ratio legis.** Celem ustawy jest wprowadzenie uregulowań prawnych umożliwiających monetyzację kapitału zakumulowanego w nieruchomościach w ramach umowy odwróconego kredytu hipotecznego świadczonej przez banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych lub instytucji kredytowych prowadzących działalność transgraniczną, o których mowa w PrBank. Są to instytucje zaufania publicznego podlegające restrykcyjnym wymaganiom i kontroli. Ustawa upraszcza nazewnictwo i wszystkie te instytucje nazywa bankami.

5. **Wysokość udostępnionych na podstawie umowy odwróconego kredytu hipotecznego środków pieniężnych** jest ustalana w oparciu o wartość rynkową nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy, lub do której kredytobiorcy przysługuje prawo użytkowania wieczystego lub spółdzielcze własnościowe prawo, na których kredytobiorca ustanowi zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego. Wartość rynkowa nieruchomości lub lokalu jest szacowana przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z postanowieniami ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.).

Środki pieniężne przyznane na podstawie umowy odwróconego kredytu hipotecznego bank oddaje kredytobiorcy do dyspozycji bezterminowo, ale ich wypłata jest dokonywana przez okres ustalony w umowie. Oznacza to, że środki te nie będą musiały być udostępniane dożywotnio. Zgodnie z ustawą wypłata kwoty odwróconego kredytu hipotecznego następuje jednorazowo albo w ratach.

Przepisy ustawy przewidują obowiązek dostarczenia kredytobiorcy formularza informacyjnego zawierającego istotne informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego. Formularz ten musi być dostarczony w terminie nie krótszym niż 14 dni przed zawarciem umowy. W formularzu tym zawierane są m.in.: kwota kredytu i sposób jej ustalenia (w tym stosunek tej kwoty do wartości nieruchomości), sposób ustalania wysokości oprocentowania, wysokość oprocentowania i warunki jego zmiany, wysokość i sposób płatności innych kosztów (w tym prowizji, opłaty za przygotowanie i rozpatrzenie wniosku czy kosztu wyceny nieruchomości lub lokalu) oraz zasady rozliczenia kredytu.

Ustawa wskazuje również jakie elementy powinna zawierać umowa odwróconego kredytu hipotecznego.

6. **Kredytobiorca.** Kredytobiorcy przysługuje w każdym czasie prawo do spłaty odwróconego kredytu hipotecznego w całości bądź

w części. Spłacie podlega suma wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, odsetek oraz innych kosztów niezapłaconych przez kredytobiorcę przed spłatą kredytu, należnych do dnia spłaty. Jeżeli zostanie dokonana przez kredytobiorcę zapłata całkowitej kwoty (kwoty kredytu z odsetkami i innymi opłatami) lub jej części, bank nie będzie pobierał prowizji.

Ustawa przewiduje prawo do wypowiedzenia przez kredytobiorcę w każdym czasie umowy odwróconego kredytu hipotecznego, z zachowaniem terminu 30-dniowego. Umowę odwróconego kredytu hipotecznego może rozwiązać także bank. Okres wypowiedzenia w takim przypadku wynosi 30 dni. Okoliczności, w których bank będzie mógł wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego zostały określone enumeratywnie w ustawie. Może to nastąpić np. w razie gdy: została wszczęta egzekucja z nieruchomości lub prawa stanowiących zabezpieczenie kredytu udzielonego przez bank lub kredytobiorca przeniósł na osoby trzecie własność nieruchomości bez zgody banku, jeżeli umowa kredytu przewidywała taki obowiązek, a także gdy wartość nieruchomości uległa istotnemu zmniejszeniu z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę.

- 7 **7. Spadkobiercy.** Zgodnie z ustawą całkowita kwota do zapłaty stanie się wymagalna z upływem okresu wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego, bądź z upływem roku od dnia śmierci kredytobiorcy.

Jeżeli spadkobiercy kredytobiorcy, w terminie 12 miesięcy od dnia jego śmierci, dokonają spłaty całkowitej kwoty do zapłaty, roszczenie banku o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego wygaśnie.

Gdy spadkobiercy nie zdecydują się na dokonanie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego, nastąpi przeniesienie na rzecz banku własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, albo prawa użytkowania wieczystego stanowiących zabezpieczenie hipoteczne, z tym, że roszczenie o przeniesienie tych praw stanie się wymagalne z dniem wymagalności całkowitej kwoty do zapłaty, tj. po upływie roku od daty śmierci kredytobiorcy.

W ustawie odpowiedzialność kredytobiorcy, jak również jego spadkobierców, została ograniczona do wysokości wartości nieruchomości lub lokalu stanowiących zabezpieczenie hipoteczne umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Bank może zażądać zaspokojenia z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców

jedynie wyjątkowo, w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanych w ustawie i to pod warunkiem, że zaspokojenie z nieruchomości będzie niemożliwe lub możliwe jedynie częściowo oraz do wysokości kwoty, o jaką została zmniejszona wartość nieruchomości lub w wysokości różnicy między kwotą uzyskaną z egzekucji, a całkowitą kwotą kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami.

W myśl ustawy niezwłocznie po uzyskaniu informacji o śmierci kredytobiorcy bank zamieszcza na swojej stronie internetowej ogłoszenie zawierające dane kredytobiorcy oraz informacje o kredycie i możliwości oraz terminie dokonania rozliczenia kredytu. Informacja taka jest przekazywana również na piśmie osobom wskazanym w umowie przez kredytobiorcę. W razie niedokonania spłaty kredytu na rzecz banku jest zawierana umowa o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, stanowiących zabezpieczenie udzielonego kredytu.

W terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, stanowiących zabezpieczenie, bank zleci rzeczoznawcy majątkowemu oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości, zaś w terminie 30 dni od dnia sporządzenia operatu szacunkowego bank zwróci osobom uprawnionym zgodnie z ustawą kwotę pieniężną stanowiącą różnicę pomiędzy wartością rynkową, a całkowitą kwotą do zapłaty, bądź powiadomi te osoby, że wartość jego wierzytelności jest wyższa od wartości rynkowej.

Liczne ograniczenia wobec banków przy zawieraniu umowy odwróconego kredytu hipotecznego mogą spowodować zahamowanie rozwoju tego produktu finansowego na rynku. Może to spowodować zbyt wąski zakres możliwości zabezpieczeń kredytu. Banki nie mają możliwości rozwiązania umowy w przypadku załamania się rynku nieruchomości oraz spadku wartości nieruchomości. Pozycję banków w umowach odwróconego kredytu hipotecznego ograniczają również szerokie uprawnienia kredytobiorców do odstąpienia od umowy. Problemy może stwarzać nieprecyzyjne określenie zasad rozliczenia prawa będącego zabezpieczeniem kredytu.

## **II. Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym a projekt ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym**

**1. Prace nad ustawą o dożywotnim świadczeniu pieniężnym. 8**  
Obecnie trwają prace nad ustawą o dożywotnim świadczeniu pienięż-

nym. Pierwszy projekt powstał w czerwcu 2014 r. Aktualnie trwają prace nad kolejną wersją projektu z 7.10.2014 r.

Projekt został opracowany przez Ministerstwo Gospodarki, które koordynuje prace legislacyjne. Do Ministerstwa zostały wysłane uwagi do projektu przez wiele instytucji i trwają uzgodnienia. Szanse na przyjęcie ustawy w tej kadencji sejmu są bardzo małe. Ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym ma się składać z ośmiu rozdziałów, w których zostaną omówione zarówno przepisy ogólne, warunki wykonywania działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, zasady i tryb zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, prawa i obowiązki stron umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, zasady ochrony praw świadczeniobiorcy, jak i przepisy karne i kary administracyjne, przepisy zmieniające, przepisy przejściowe i końcowe. Będzie to podobnej wielkości ustawa do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

- 9 2. Zakres przedmiotowy.** Ustawa będzie określać: warunki wykonywania działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, zasady i tryb zawierania umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, prawa i obowiązki stron umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, zasady ochrony zbywcy lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Podobnie jak OKHU, będzie miała ona charakter wyczerpujący. Ustawa ta będzie kompleksowo regulować tematykę dożywotniego świadczenia pieniężnego. Będzie to nowa instytucja w polskim systemie prawnym. Powstaje ona w wyniku doświadczeń związanych z funkcjonującą w Polsce odpłatną rentą dożywotnią oraz instytucjami renty oraz dożycia. Głównym celem ustawy jest zabezpieczenie osób decydujących się na przeniesienie własności lub innego określonego w ustawie prawa w zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne.

Przepisy ustawy będą stosowane do umowy, w której w zamian za przeniesienie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, prawa użytkowania wieczystego, nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zwanych dalej „prawem do nieruchomości”,



nabywca, zwany dalej „świadczeniodawcą”, zobowiązuje się wobec zbywcy, zwanego świadczeniobiorcą, do dożywotniego wypłacania mu okresowych świadczeń pieniężnych. Ustawodawca kreuje kolejną umowę nazwaną – dożywotniego świadczenia pieniężnego.

Stronami takiej umowy będą świadczeniobiorca i świadczeniodawca.

Zgodnie z projektem ustawy, w akcie notarialnym dokumentującym umowę dożywotniego świadczenia pieniężnego, ustanawia się służebność mieszkania na rzecz świadczeniobiorcy. Przyszła ustawa będzie zmieniać ustawy: ustawę z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 121 ze zm.), ustawę z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotecę (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.), ustawę z 28.7.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 86), ustawę z 26.7.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 361 ze zm.), ustawę z 9.9.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 ze zm.), ustawę z 28.2.2002 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 233), ustawę z 12.3.2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 163 ze zm.), ustawę z 2.7.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 584 ze zm.) oraz ustawę z 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1628 ze zm.).

**3. Przeniesienie prawa do nieruchomości na podstawie umowy dożywotniego świadczenia pieniężnego** będzie następować z jednoczesnym obciążeniem prawa do nieruchomości hipoteką, która zabezpiecza wypłatę dożywotniego świadczenia pieniężnego i sumę niewypłaconych świadczeń. Suma hipoteki nie będzie mogła wynosić mniej niż 150% wartości rynkowej prawa do nieruchomości, według stanu na dzień zawarcia umowy. Służebność mieszkania, będzie miała pierwszeństwo przed ww. hipoteką. Wysokość okresowych świadczeń pieniężnych będzie ustalana w oparciu o rynkową wartość prawa do nieruchomości oraz tablice średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn, ogłaszane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w formie komunikatu w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, z uwzględnieniem zmiany wartości pieniądza w czasie. Do ustalenia rynkowej wartości prawa do nieruchomości będą stosowane przepisy ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomością (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.). Przy ustalaniu rynkowej wartości prawa do nieruchomości nie będzie

uwzględniać się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

- 11** 4. **Świadczeniodawca.** Świadczeniodawcą będzie mogła być wyłącznie spółka akcyjna z siedzibą na terytorium RP albo innego państwa członkowskiego UE, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym (EOG). Wyłącznym przedmiotem działalności spółki może być działalność dotycząca umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Kapitał zakładowy takiej spółki, będzie musiał wynosić co najmniej 2 mln euro. Wysokość kapitału zakładowego będzie ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP z dnia, w którym opłata jest dokonana. Kapitał zakładowy będzie pokryty w całości wkładem pieniężnym oraz opłacany przed uzyskaniem zezwolenia KNF. Wykonywanie działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne będzie wymagało zezwolenia KNF i będzie podlegało jej nadzorowi. Środki na pokrycie kapitału zakładowego nie będą mogły pochodzić z pożyczki, kredytu lub nieudokumentowanych źródeł. Zgodnie z ww. projektem z 7.10.2014 r. wysokość kapitałów własnych świadczeniodawcy, w trakcie wykonywania działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, powinna być wyższa o co najmniej 15% od sumy zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie za okres 2 kolejnych lat, z zastrzeżeniem, że nie może być niższa niż wysokość minimalnego kapitału zakładowego – 2 mln euro. Świadczeniodawca będzie zobowiązany do tworzenia i utrzymywania kapitału rezerwowego na pokrycie zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne w wysokości nie niższej niż suma zobowiązań, które będą wymagalne z tytułu zawartych umów w okresie 2 kolejnych lat. Świadczeniodawca będzie przedstawiał Komisji Nadzoru Finansowego, sporządzone zgodnie z przepisami o rachunkowości: półroczne sprawozdanie finansowe – w terminie 1 miesiąca od ostatniego dnia pierwszej połowy roku obrotowego, roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta – w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego. Zarząd świadczeniodawcy będzie składał się z co najmniej 2 członków. Członkiem zarządu świadczeniodawcy będzie mogła być wyłącznie osoba, która będzie spełniać łącznie następujące wymagania: posiada pełną zdolność do czynności prawnych, posiada wyższe

wykształcenie uzyskane w Rzeczypospolitej Polskiej lub uzyskane w innym państwie wykształcenie będące wykształceniem wyższym w rozumieniu właściwych przepisów tego państwa, nie była skazana za umyślne przestępstwo lub przestępstwo karne skarbowe stwierdzone prawomocnym wyrokiem sądu, daje rękojmię prowadzenia spraw spółki w sposób należyty. Co najmniej dwaj członkowie zarządu świadczeniodawcy, w tym prezes zarządu, obowiązani będą także posiadać udokumentowany, co najmniej 3-letni staż pracy na kierowniczym stanowisku w instytucjach rynku finansowego lub podmiotach wykonujących działalność gospodarczą dotyczącą umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Powołanie dwóch członków zarządu świadczeniodawcy, w tym prezesa, będzie następować za zgodą KNF. Z wnioskiem o wyrażenie zgody będzie występować rada nadzorcza. Komisja Nadzoru Finansowego będzie mogła zażądać informacji i dokumentów dotyczących dwóch członków zarządu świadczeniodawcy w zakresie niezbędnym do wyrażenia zgody. Komisja Nadzoru Finansowego odmówi wyrażenia zgody na powołanie osoby, zgłoszonej na członka zarządu świadczeniodawcy, jeżeli była ona karana za przestępstwo umyślne lub przestępstwo skarbowe, z wyłączeniem przestępstw ściganych z oskarżenia prywatnego. Komisja Nadzoru Finansowego odmówi także wyrażenia zgody na powołanie osoby, zgłoszonej na członka zarządu świadczeniodawcy, jeżeli spowodowała udokumentowane straty w miejscu pracy albo w związku z pełnieniem funkcji członka organu osoby prawnej, a także, jeżeli został wobec niej orzeczony zakaz prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji reprezentanta lub pełnomocnika przedsiębiorcy, członka rady nadzorczej lub komisji rewizyjnej w spółce akcyjnej, spółce z ograniczoną odpowiedzialnością lub w spółdzielni, jak również jeżeli nie spełnia innych ustawowych wymagań. Komisja Nadzoru Finansowego będzie mogła odmówić wyrażenia zgody na powołanie osoby zgłoszonej na członków zarządu świadczeniodawcy, jeżeli będzie prowadzone przeciwko niej postępowanie karne lub postępowanie w sprawie o przestępstwo skarbowe, a także gdy była karana za inne przestępstwo. Decyzja KNF będzie mogła określać termin, do którego powinno nastąpić powołanie osób na członków zarządu. W przypadku niepowołania osoby, której dotyczy decyzja, we wskazanym terminie, decyzja wygasa. Zezwolenie na wykonywanie działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne wydaje, w drodze decyzji, po rozpatrzeniu wniosku, KNF.

Wniosek taki będzie zawierał: firmę, siedzibę i adres przedsiębiorcy, wysokość kapitału zakładowego, imiona i nazwiska członków zarządu i rady nadzorczej. Do wniosku będzie załączany: odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub odpis z właściwego rejestru wystawiony poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, wydany nie później niż 30 dni przed dniem złożenia wniosku, oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych złożone przez członków zarządu spółki, odpis dyplomu ukończenia studiów wyższych lub, w przypadku wykształcenia wyższego uzyskanego w innym państwie, odpis właściwego dokumentu wraz z jego tłumaczeniem na język polski, zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności członków zarządu, wydane nie później niż 30 dni przed dniem złożenia wniosku lub oświadczenia członków zarządu o ich niekaralności, poświadczenie odpowiedniego wykształcenia i doświadczenia zawodowego członków zarządu, w tym kopie świadectw pracy i dokumentów potwierdzających wykształcenie, oświadczenia członków zarządu o sposobie i źródłach pokrycia kapitału zakładowego, sprawozdania finansowe za ostatnie 3 lata prowadzenia działalności gospodarczej wnioskodawcy, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej przez krótszy okres – za ten okres. Oświadczenia do wniosku będą, składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie będzie obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta będzie zastępować pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Zgodnie z projektem ustawy dokumenty do wniosku powinny być sporządzone w języku polskim lub przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego. Dokumenty urzędowe przed sporządzeniem ich tłumaczenia powinny być zalegalizowane w polskiej placówce dyplomatycznej lub konsularnej.

**12 5. Komisja Nadzoru Finansowego** będzie prowadzić rejestr świadczeniodawców. Rejestr ten będzie jawny. W celu weryfikacji informacji zawartych w rejestrze, KNF będzie korzystać z danych udostępnianych przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego na podstawie art. 4 ust. 4a ustawy z 20.8.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1203 ze zm.).

W przypadku, gdy:

- 1) świadczeniodawca nie będzie utrzymywał kapitału zakładowego, kapitału rezerwowego i kapitałów własnych na poziomie określonym w ustawie;

- 2) członek zarządu świadczeniodawcy przestanie spełniać wymagania ustawowe lub
- 3) świadczeniodawca naruszy inne przepisy ustawy.

Komisja Nadzoru Finansowego będzie wzywać świadczeniodawcę do usunięcia stwierdzonych naruszeń w wyznaczonym terminie (od 14 do 30 dni w zależności od naruszeń) w formie postanowienia, na które nie będzie służyć zażalenie. Komisja Nadzoru Finansowego, w drodze decyzji, będzie cofać zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, jeżeli świadczeniodawca: w terminie nie usunął naruszeń przepisów ustawy stwierdzonych przez KNF lub nie przekazał KNF dwóch kolejnych sprawozdań albo przekazał je po terminie. Komisja Nadzoru Finansowego, w drodze decyzji, będzie również cofać zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, jeżeli świadczeniodawca: prowadzi działalność gospodarczą z istotnym naruszeniem innych przepisów prawa mającym wpływ na bezpieczeństwo wypłat świadczeń dla świadczeniobiorców lub prawidłowość funkcjonowania rynku podmiotów działających na podstawie zezwolenia, a także gdy złoży wniosek o cofnięcie zezwolenia.

Decyzja będzie ostateczna. Wydanie tej decyzji, będzie powodować otwarcie likwidacji świadczeniodawcy. Do likwidacji świadczeniodawcy będą stosowane przepisy ustawy z 15.9.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1030 ze zm.), z wyłączeniem art. 459, art. 460 § 1, art. 461 § 1, art. 463 § 1 i 2 oraz art. 468 § 1 zd. 2 KSH. Komisja Nadzoru Finansowego będzie ustanawiać likwidatorów w drodze decyzji, której nadawany będzie rygor natychmiastowej wykonalności.

**6. Zbycie portfela zobowiązań.** Świadczeniodawca, po uzyskaniu zgody KNF, będzie obowiązany zbyć portfel zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne oraz nabyte w związku z tymi umowami prawa do nieruchomości na inny podmiot działający na podstawie ww. zezwolenia, w przypadku jego cofnięcia. Komisja Nadzoru Finansowego będzie udzielać tej zgody, w formie ostatecznej decyzji, jeżeli podmiot nabywający portfel zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne spełni wymagania ustawowe, na dzień nabycia portfela, do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenia pieniężne. Decyzja taka będzie zawierać określenie

terminu nabycia portfela zobowiązań. Do czasu zbycia portfela zobowiązań, świadczeniodawca będzie obowiązany wykonywać swoje zobowiązania z tytułu umów o dożywotnie świadczenie pieniężne zawartych do dnia cofnięcia zezwolenia, w sposób i w wysokości określonych w tych umowach oraz nie będzie mógł zawierać nowych umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Umowa o dożywotnie świadczenie pieniężne zawarta po dniu cofnięcia zezwolenia, będzie nieważna. Świadczenia wypłacone świadczeniobiorcy z tytułu tej umowy nie będą podlegały zwrotowi. W przypadku niemożności zbycia portfela zobowiązań z tytułu umów o dożywotnie świadczenie pieniężne oraz nabytych w związku z tymi umowami prawa do nieruchomości na inny podmiot działający na podstawie zezwolenia w terminach po cofnięciu zezwolenia, likwidatorzy będą mogli wypowiedzieć umowy wchodzące w skład portfela zobowiązań za miesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym wypowiedzenie zostało doręczone świadczeniobiorcy.

Przed zawarciem umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne świadczeniodawca będzie dostarczał świadczeniobiorcy w postaci papierowej lub elektronicznej: szczegółowe informacje dotyczące takiej umowy, w zakresie określonym w formularzu informacyjnym, którego wzór określi załącznik do ustawy oraz wstępny projekt umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne zawierający wszystkie postanowienia tej umowy oraz szacunkową wysokość okresowych świadczeń wypłacanych świadczeniobiorcy, ustaloną na podstawie: danych przedstawionych przez świadczeniobiorcę dotyczących jego wieku oraz położenia prawa do nieruchomości, jej stanu i powierzchni, tablic średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn, ogłaszanych przez Prezesa GUS, w formie komunikatu w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, z uwzględnieniem zmiany wartości pieniądza w czasie.

- 14** 7. Zawarcie umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne będzie poprzedzało złożenie przez świadczeniobiorcę oświadczenia o zamiarze zawarcia tej umowy. Oświadczenie świadczeniobiorcy, będzie wywoływało skutek prawny pod warunkiem, że zostanie złożone, w formie pisemnej, nie wcześniej niż po upływie 3 tygodni od dnia przedstawienia mu formularza informacyjnego wraz ze wstępnym projektem umowy i nie później niż w terminie określonym przez świadczeniodawcę, nie dłuższym jednak niż 6 tygodni od dnia przed-

stawienia świadczeniobiorcy tego formularza wraz ze wstępnym projektem umowy. Po złożeniu przez świadczeniobiorcę ww. oświadczenia, świadczeniodawca będzie sporządzał ostateczny projekt umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, który będzie zawierał wszystkie postanowienia zawarte we wstępnym projekcie umowy. Wysokość okresowych świadczeń wskazanych w tym projekcie ustala się w oparciu o rynkową wartość prawa zgodnie ze szczegółowymi przepisami ustawy. Po złożeniu przez świadczeniobiorcę ww. oświadczenia, strony umowy będą dokonywać wyboru rzeczoznawcy majątkowego, który określi wartość prawa do nieruchomości. Świadczeniodawca nie będzie mógł uzależniać zawarcia umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne od zawarcia innych umów lub nabycia innych usług. Koszt określenia wartości prawa do nieruchomości, będzie ponosił świadczeniodawca. W przypadku, gdy świadczeniobiorca, mimo złożenia oświadczenia, będzie uchylał się od zawarcia umowy, to poniesie koszt określenia wartości prawa do nieruchomości.

Jeżeli wysokość okresowych świadczeń, ustalona w oparciu o rynkową wartość prawa do nieruchomości oraz tablice średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn, ogłaszane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, będzie o co najmniej 15% niższa niż szacunkowa wysokość okresowych świadczeń wskazana w projekcie umowy, świadczeniobiorca, który uchylił się od zawarcia umowy, nie poniesie kosztu określenia wartości prawa do nieruchomości.

**8. Elementy umowy.** Umowa o dożywotnie świadczenie pieniężne **15** będzie zawierać w szczególności:

- 1) oznaczenie prawa do nieruchomości, jej powierzchnię i stan prawny;
- 2) wartość prawa do nieruchomości;
- 3) termin, wysokość i sposób wypłaty świadczeniobiorcy okresowych świadczeń pieniężnych;
- 4) zasady i terminy waloryzacji okresowych świadczeń;
- 5) oświadczenie świadczeniodawcy o ustanowieniu na rzecz świadczeniobiorcy: służebności mieszkania, hipoteki – wraz z wnioskami o ich wpis do księgi wieczystej;
- 6) oświadczenie świadczeniodawcy o poddaniu się egzekucji w trybie określonym w art. 777 § 1 pkt 4 lub 5 ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 101 ze zm.);

- 7) wskazanie terminów wykonywania przez świadczeniodawcę obowiązków;
- 8) postanowienie o obowiązku świadczeniodawcy poinformowania świadczeniobiorcy o przeniesieniu prawa do nieruchomości na inny podmiot;
- 9) warunki rozwiązania umowy przez świadczeniobiorcę.

Powyższe postanowienia umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, nie będą mogły być uchylane lub zmieniane postanowieniami wzorca umowy w rozumieniu art. 384 KC. Świadczeniobiorca będzie miał prawo odstąpić od umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, jeżeli:

- 1) umowa nie będzie zawierać elementów określonych w ustawie;
- 2) świadczeniodawca nie wykona obowiązków określonych w ustawie;
- 3) zawarto umowę bez uprzedniego złożenia przez świadczeniobiorcę oświadczenia o zamiarze zawarcia tej umowy;
- 4) formularz informacyjny nie będzie zawierał informacji określonych we wzorze formularza informacyjnego.

W ww. przypadkach, świadczeniobiorca będzie miał prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Jeżeli świadczeniobiorca skorzysta z prawa odstąpienia, nie będzie dopuszczalne zastrzeżenie, że świadczeniobiorcy wolno odstąpić od umowy za zapłatą oznaczonej sumy.

W przypadku skorzystania przez świadczeniobiorcę z prawa odstąpienia umowa uważana będzie za niezawartą, a świadczeniobiorca nie poniesie żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

Świadczeniodawca będzie obowiązany utrzymywać przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, terminowo uiszczać podatki i opłaty eksploatacyjne, w szczególności czynsz związany z korzystaniem z tej nieruchomości, opłaty za dostawę mediów (wody, gazu, elektryczności, kanalizację, wywóz nieczystości stałych i ciekłych z nieruchomości) oraz ponosić koszty remontów i koszty ubezpieczenia nieruchomości. Odmienne postanowienia umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne będą nieważne. Drobne nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z przedmiotu umowy, będą obciążać świadczeniobiorcę. Przepis art. 681 KC będzie stosowany odpowiednio.

Świadczeniodawca, po uzyskaniu pisemnej zgody świadczeniobiorcy, będzie mógł oddać prawo do nieruchomości w całości lub w części osobie trzeciej do odpłatnego używania. Zgoda świadczenio-



biorcy będzie odpowiadać wyłącznie treści przysługującej mu służebności mieszkania. Świadczenioborca będzie mógł wyrazić zgodę na odpłatne używanie całości albo części przysługującej mu służebności mieszkania. W takim przypadku świadczeniodawca i osoba trzecia będą odpowiedzialni względem świadczeniobiorcy za to, że przedmiot umowy będzie używany zgodnie z jej przeznaczeniem i będzie utrzymywany w stanie niepogorszonym. W tym wypadku drobne nakłady, obciążają osobę trzecią. Świadczenioborca będzie mógł oddać prawo do nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści przysługującej mu służebności mieszkania, osobie trzeciej do używania w całości albo w części. W takim przypadku świadczenioborca i osoba trzecia będą odpowiedzialni względem świadczeniodawcy za to, że przedmiot umowy będzie używany zgodnie z jej przeznaczeniem i będzie utrzymywany w stanie niepogorszonym. Zasady udziału stron umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne w dochodach z tytułu oddania prawa do nieruchomości będą mogły zostać określone w odrębnej umowie. Świadczeniodawca będzie mógł zbyć prawo do nieruchomości wyłącznie na rzecz podmiotu działającego na podstawie zezwolenia na wykonywanie działalności gospodarczej dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. Umowa zawarta z podmiotem innym będzie nieważna. Nabywca prawa do nieruchomości będzie odpowiedzialny solidarnie ze świadczeniodawcą za jego zobowiązania wobec świadczeniobiorcy z tytułu umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne. Odpowiedzialności tej nie będzie można wyłączyć ani ograniczyć. O zawarciu takiej umowy, świadczeniodawca będzie informował niezwłocznie, w formie pisemnej, świadczenioborcę. Świadczeniodawca będzie mógł zbyć prawo do nieruchomości także na rzecz innego podmiotu niż wykonujący działalności gospodarczą dotyczącej umów o dożywotnie świadczenie pieniężne, w przypadku śmierci świadczeniobiorcy oraz wykonania wszystkich zobowiązań wynikających z umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne wobec świadczeniobiorcy i jego spadkobierców.

**9. Świadczenia okresowe** należne świadczeniobiorcy wypłacane 16  
będą miesięcznie z góry, nie później jednak niż w ciągu pierwszych  
10 dni miesiąca. Świadczenia okresowe należne świadczeniobiorcy  
podlegać będą corocznie, od dnia 1 marca każdego roku, waloryzacji  
co najmniej o wskaźnik inflacji w poprzednim roku kalendarzowym,  
ogłaszany przez Prezesa GUS. W przypadku, gdy świadczeniodawca:  
nie wypłacił świadczeniobiorcy świadczeń przez 3 kolejne mie-