

# Na co jeszcze czekamy?

Jerzy Czajka

26 czerwca 2014 r. – a więc niemal rok temu – Ministerstwo Gospodarki przedstawiło projekt ustawy o rencie dożywotniej. W połączeniu z obowiązującą od 15 grudnia ub.r. ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym, nowe regulacje w zakresie sprzedażowego modelu „odwróconej hipoteki” miały kompleksowo uregulować rynek tych także ważnych ze społecznego punktu widzenia produktów. Tymczasem projekt ustawy o rencie dożywotniej z niepojętych przyczyn ugrzązł w rządowych analizach.

O wznowienie prac nad ustawą apelowali już do rządu eksperci z sektora finansowego. Czyżby przez opieszałość decydentów szykowała się kolejna bomba na rynku finansowania nieruchomości mieszkaniowych? Dwie prędkości – tak w największym skrócie określić można sytuację na rynku produktów umożliwiających seniorom wykorzystanie posiadanej nieruchomości w celu podreperowania domowego budżetu. Konkurencją dla objętego resrykcyjnymi regulacjami modelu kredytowego, dedykowanego bankom, jest bowiem renta dożywotnia, dla której jedyną podstawę stanowią ogólne zasady umowy dożywocia, określone w *Kodeksie cywilnym*. W konsekwencji produkt taki może być oferowany dosłownie przez każdego przedsiębiorcę w dowolnej formie organizacyjnej, bez jakichkolwiek minimalnych wymogów kapitałowych – co stwarza oczywiście ryzyko dla potencjalnych klien-

tów. Tak niskie warunki wejścia mogą wręcz zachęcać nieuczciwych przedsiębiorców do oferowania produktów z zakresu „odwróconej hipoteki” jedynie po to, by niezgodnie z etyką, a nierzadko i bezprawnie przejmować mieszkania od seniorów jeszcze za ich życia, nie oferując nic w zamian. Posiadacz nieruchomości sprzedanej w zamian za dożywotnią rentę nie jest też chroniony w sytuacji, kiedy ulegnie ona całkowitemu lub częściowemu zniszczeniu w wyniku klęski żywiołowej – podczas gdy nabywca odwróconego kredytu hipotecznego może w takiej sytuacji powołać się chociażby na art. 17 ust. 3 oraz art. 32–33 ustawy. Dysproporcja regulacyjna jest szkodliwa również i dla sektora bankowego – trudno mówić o wyrównanej konkurencji w sytuacji, gdy tylko oferta banków objęta jest wysrubowanymi regulacjami, podwyższającymi koszt całego przedsięwzięcia. Trudno się dziwić, że w takiej sytuacji banki zachowują – mówiąc najdelikatniej – daleko idącą powściągliwość we wdrażaniu „odwróconej hipoteki” do swojej oferty produktowej.

## Nie dla każdego

O konieczności uregulowania również i drugiej nogi odwróconej hipoteki mówi się w zasadzie od 2008 r., kiedy to produkt ten za oferowały – po raz pierwszy w Polsce – fundusze hipoteczne. Od-

powiedzią na te oczekiwania stał się projekt ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, ogłoszony przez Ministerstwo Gospodarki w ubiegłym roku. Określenie warunków dla podmiotów prowadzących działalność w zakresie umów o rentę dożywotnią, utworzenie ich rejestru i jednoznaczne określenie praw i obowiązków stron umów o dożywotnie świadczenie pieniężne – oto najważniejsze założenia projektu. Udzielanie renty dożywotniej byłoby możliwe jedynie w przypadku podmiotów spełniających następujące wymogi:

- prowadzenie działalności gospodarczej w formie spółki akcyjnej lub europejskiej spółki akcyjnej,
- minimalny kapitał zakładowy 2 mln euro; środki te nie mogłyby pochodzić z pożyczki, kredytu lub nieudokumentowanych źródeł,
- wysokość kapitałów własnych spółki wyższa o co najmniej 15 proc. od sumy zobowiązań z tytułu zawartych umów o dożywocie, jednak nie niższa niż wspomniana powyżej minimalna wartość kapitału zakładowego,
- utrzymywanie funduszu rezerwowego na pokrycie zobowiązań z tytułu zawartych umów.

Ponadto spółka prowadząca działalność w zakresie rent dożywotnich powinna mieć co najmniej dwuosobowy zarząd, którego członkami mogłyby zostać osoby z wyższym wykształceniem, nie-



karane za umyślne przestępstwo bądź przestępstwo skarbowe, a w przypadku prezesa i drugiego z członków zarządu – posiadające udokumentowane trzyletnie doświadczenie w pracy na stanowisku kierowniczym w sektorze finansowym, w tym podmiotach prowadzących działalność w zakresie renty dożywotniej.

Firmy spełniające powyższe kryteria otrzymywałyby od Komisji Nadzoru Finansowego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie rent dożywotnich; dane o tych podmiotach trafiałyby również obowiązkowo do rejestru prowadzonego przez KNF. W przypadku naruszenia zasad spółka – po bezskutecznym wezwaniu przez komisję do usunięcia nieprawidłowości – traciłaby prawo do dalszego prowadzenia działalności. W takim przypadku portfel dotychczasowych zobowiązań musiałby być sprzedany innemu podmiotowi, posiadającemu rzecz jasna zezwolenie KNF.

#### **Klient pod szczególną ochroną**

Z punktu widzenia potencjalnych „dożywotników” najistotniejszą zmianą byłoby określenie w drodze ustawy szczegółowych zasad zawierania umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, jej realizacji czy wreszcie praw i obowiązków obu stron. Zgodnie z propozycją Ministerstwa Gospodarki, zawarcie umowy o rentę dożywotnią ►



Fot. fotolia.com

powinno poprzedzać przedstawienie klientowi następujących dokumentów:

- szczegółowych informacji dotyczących umowy, w zakresie określonym w zestandaryzowanym formularzu informacyjnym,
- wstępnego projektu umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, zawierającego – oprócz wszystkich postanowień tej umowy – szacunkową wysokość świadczeń wypłacanych świadczeniobiorcy, ustaloną na podstawie:
  - danych przedstawionych przez świadczeniobiorcę dotyczących jego wieku oraz położenia nieruchomości, jej stanu i powierzchni,
  - wskaźnika średniego dalszego trwania życia, ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny.

Ponadto zawarcie umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne powinno być poprzedzone oświadczeniem o zamiarze zawarcia takiej umowy, złożonym przez klienta w terminie nie wcześniej niż 3 tygodnie i nie później niż 6 tygodni od dnia przekazania mu projektu umowy wraz z formularzem. Aby zawrzeć umowę w sposób ważny, konieczne byłoby jeszcze sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości przez wykwalifikowanego rzeczoznawcę majątkowego. Ważnym postanowieniem byłby też zapis o niedopuszczalności uza-

leźniania zawarcia umowy o rentę dożywotnią od innych umów; pozwoliłoby to na ograniczenie wciskania starszym osobom dodatkowych produktów – np. wysokooprocentowanych pożyczek – pod pretekstem renty dożywotniej. Również i po zawarciu umowy konsument nie byłby zdany wyłącznie na łaskę prawa cywilnego. Projekt ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym zakłada, że większość kosztów związanych z eksploatacją jak i konserwacją nieruchomości ponosiłby świadczeniodawca. Jedynie „drobne nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z nieruchomości” – jak np. zakup środków czyszczących czy wynajęcie osób do sprzątania lokalu – leżałyby w gestii klienta. Aby dokwaterować kogokolwiek do lokalu będącego przedmiotem umowy o rentę hipoteczną, świadczeniodawca musiałby uzyskać pisemną zgodę świadczeniobiorcy. I wreszcie rzecz najistotniejsza: lokal objęty dożywotnim świadczeniem pieniężnym nie mógłby zostać zbyty przez świadczeniodawcę innej jednostce niż posiadającej zezwolenie do zawierania takich umów – czyli z reguły innemu funduszowi hipotecznemu. Lokator

otrzymywałby w ten sposób gwarancję, że wszystkie postanowienia umowne – łącznie z prawem do zamieszkiwania w lokalu do końca życia – zostaną utrzymane.

#### Kiedy zielone światło?

Niestety – zapału i determinacji twórcom projektu starczyło zaledwie na pół roku. Z harmonogramem prac nad ustawą, zamieszczonego na stronie Rządowego Centrum Legislacji, wynika, że ostatniej zmiany dokonano 14 grudnia 2014 r. Od tego czasu nie działo się dosłownie nic – nie pojawiły się żadne nowe opinie prawne, rozstrzygnięcia, nie przeprowadzono żadnych konsultacji społecznych. Biorąc pod uwagę, że projekt wciąż znajduje się na etapie rządowej legislacji, nierealne jest dotrzymanie terminu wejścia w życie ustawy 1 czerwca 2015 r. – jak pierwotnie zakładali jej twórcy. Opóźnienie w pracach nad ustawą zaniepokoiło tych, których nowe unormowania dotyczyć będą w pierwszej kolejności – czyli przedstawicieli funduszy hipotecznych. 11 marca 2015 r. przedstawiciele Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych oraz dwóch funduszy hipotecznych skierowali

w tej sprawie list otwarty do Ministra Gospodarki.

*Wyrażamy głębokie zaniepokojenie przedłużającymi się pracami nad ustawą o dożywotnim świadczeniu pieniężnym. Prace nad kompleksową regulacją rynku tak zwanej odwróconej hipoteki, rozpoczęły się już w 2010 r. i mimo upływu pięciu lat, wciąż nie mogą doczekać się pełnej realizacji – czytamy w dokumencie. Autorzy listu wskazują, że dalsze utrzymywanie status quo skutkować może dwoma alternatywnymi scenariuszami. W pierwszym z nich rosnąć będzie udział szarej strefy – wykorzystującej obecne zapisy prawne do oferowania produktów niegwarantujących „dożywotnikom” elementarnego nawet bezpieczeństwa prawnego. Konsekwencją takich patologii może być drugi scenariusz, w myśl którego renta hipoteczna całkowicie zniknie z polskiego rynku – w wyniku braku zainteresowania bądź nawet radykalnej decyzji ustawodawcy. Czy w tej sytuacji uregulowanie rynku renty dożywotniej nie powinno stać się jednym z priorytetów legislacyjnych polskiego ustawodawcy? – pytają sygnatariusze pisma. No właśnie – czy chcemy uregulowania tego problemu, gdy nadciąga demograficzne tsunami, które będzie miało wpływ na banki, rynek nieruchomości etc., czy też zdamy się na niejasne przepisy skutkujące tysiącami tragedii seniorów oszukanych przez podejrzane firmy. ■*