



Newsletter

Kancelarii Grabowski i Wspólnicy Kancelaria Radców Prawnych sp.k.

wakacje 2022 r.

„w wakacje o „wakacjach”

W numerze:

1. „Ustawowe wakacje kredytowe”.
2. Wakacje kredytowe – wszystko co chcielibyście wiedzieć a boicie się zapytać.
3. Dodatkowy koszt kredytu związany z oczekiwaniem na wpis hipoteki do księgi wieczystej będzie podlegał zwrotowi konsumentowi lub zaliczeniu na poczet spłaty kredytu po dokonaniu wpisu hipoteki do księgi wieczystej, na warunkach określonych umową o kredyt.
4. Zmiana w przepisach dotyczących umowy dożywocia, wprowadzenie do porządku prawnego nowej instytucji „pełnomocnictwa opiekuńczego” – to tylko niektóre spośród projektowanych zmian Kodeksu cywilnego.

Z kraju i ze świata ...

„USTAWOWE WAKACJE KREDYTOWE”

Prezydent RP w dniu 14 lipca 2022 r. podpisał ustawę o *finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom*, która zawiera przepisy o wsparciu kredytobiorców w postaci tzw. „wakacji kredytowych”.

Oznacza to, że począwszy od 29 lipca 2022 r., wobec upływu *vacatio legis* ustawy, uprawnieni kredytobiorcy mogą składać wnioski do swoich banków kredytujących.

„Ustawowe” wakacje kredytowe dają możliwość zawieszenia spłaty łącznie ośmiu rat kredytu hipotecznego w 2022 oraz 2023 r. Maksymalny okres odroczenia płatności umożliwia zawieszenie spłat w wymiarze po dwa miesiące w trzecim i czwartym kwartale 2022 r. oraz po jednym miesiącu w każdym z czterech kwartałów w 2023 r.

Co istotne, zawieszeniu ulegnie część kapitałowa, jak i odsetkowa rat. Ponadto, ustawodawca zdecydował, że jedyne opłaty, jakie w tym czasie kredytobiorca może ponieść dotyczyć będą ubezpieczeń związanych z umową.

Wykorzystanie „ustawowych” wakacji kredytowych powoduje przesunięcie płatności odroczonej raty na koniec okresu kredytowania wydłużając czas trwania umowy. Nie będzie się to jednak wiązało z naliczeniem dodatkowych odsetek. Zmiana okresu kredytowania w wyniku zawieszenia spłaty kredytu nie wymaga zgody osób, które ustanowiły zabezpieczenie kredytu, ani jej ujawnienia w treści hipoteki stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu.



„Ustawowe” wakacje kredytowe nie określają kryterium dochodowego. Skorzystać z nich mogą osoby posiadające kredyty hipoteczne w polskiej walucie, zaciągnięte w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, z którymi umowy kredytowe zostały zawarte przed dniem 1 lipca 2022 r., jeżeli termin zakończenia okresu kredytowania przypada co najmniej po upływie 6 miesięcy od tej daty.

W przypadku posiadania kilku kredytów hipotecznych, kredytobiorca będzie mógł wnioskować o wakacje kredytowe jedynie dla jednego z nich. Ponadto, jak wskazano powyżej, kredyt powinien dotyczyć nieruchomości służącej zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy, tym samym, nie obejmuje kredytów zaciągniętych w celach prowadzenia działalności gospodarczej, jak też inwestycyjnych (np. mieszkań na wynajem).

Ostatecznie pozbawiono frankowiczów możliwości skorzystania z wakacji kredytowych - ustawa zawiera wyłączenie dotyczące kredytów indeksowanych lub denominowanych do waluty innej niż waluta polska.

WAKACJE KREDYTOWE – WSZYSTKO CO CHCIELIBYŚCIE WIEDZIEĆ A BOICIE SIĘ ZAPYTAĆ

1. Czy z zawieszenia spłaty kredytu może skorzystać przedsiębiorca?

Przedsiębiorca, który zawarł umowę kredytu związaną bezpośrednio z jego działalnością gospodarczą lub zawodową, nie będzie uprawniony do skorzystania z wakacji kredytowych.

Zgodnie ze stanowiskiem UOKiK, prawo do skorzystania z wakacji kredytowych ma kredytobiorca niezależnie od tego, czy prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą, ale istotne jest, czy umowę kredytu zawarł jako konsument czy jako przedsiębiorca. Jeżeli jako konsument – to, po spełnieniu pozostałych warunków, jest uprawniony do skorzystania z wakacji kredytowych. Co więcej, nie ma znaczenia, czy zarejestrował w nieruchomości, której umowa kredytu dotyczy, swoją działalność gospodarczą, o ile nieruchomość ta służy także zaspokojeniu jego własnych potrzeb mieszkaniowych.

Rzecznik Finansowy z kolei nadmienia, że nawet przedsiębiorca, który zawarł umowę kredytu jako przedsiębiorca, ale nie jest to umowa związana bezpośrednio z jego działalnością gospodarczą lub zawodową (wykorzystuje nieruchomość na własne cele mieszkaniowe), powinien mieć możliwość skorzystania z wakacji kredytowych. Istotne jest, czy w okolicznościach danej sprawy przedsiębiorca będzie mógł być uznany za konsumenta.

Należy jednak zwrócić uwagę także na stanowisko Związku Banków Polskich, w którym ZBP wskazał, że przedsiębiorca, który do kosztów uzyskania przychodu zalicza koszty kredytu, nie będzie uprawniony do skorzystania z wakacji kredytowych.



Trudno jednoznacznie przesądzić, jak rozpatrywać tego typu wnioski będą banki. Wszystkie przypadki powinny być rozpatrywane indywidualnie na podstawie całości okoliczności każdej sprawy.

2. Co to znaczy, że umowa kredytu została zawarta na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych?

Zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych nie oznacza jedynie zakupu nieruchomości, w której kredytodawca zamierza zamieszkać (lokal, dom jednorodzinny), ale także budowę czy przebudowę domu, remont.

3. Czy skorzystanie z wakacji kredytowych oznacza zawieszenie całej umowy kredytu?

Skorzystanie z wakacji kredytowych, czyli zawieszenie spłaty kredytu w danym okresie nie oznacza zawieszenia spełnienia wszystkich praw i obowiązków wynikających z umowy. Tym samym wykonaniu powinny podlegać obowiązki stron niezwiązane ze spłatą kredytu, w tym obowiązki informacyjne kredytodawcy, uruchomienie kolejnych transz kredytu czy prawo kredytobiorcy do nadpłaty kredytu.

W okresie zawieszenia spłaty kredytu nie są naliczane odsetki (w tym odsetki za opóźnienie) ani pobierane opłaty inne niż z tytułu ubezpieczeń powiązanych z umową kredytu. Wyłączenie z kosztów podlegających zawieszeniu opłat związanych z umowami ubezpieczenia związane jest z koniecznością zachowania ciągłości ochrony ubezpieczeniowej.

Ponadto okres zawieszenia spłaty kredytu nie wlicza się do okresu kredytowania, co oznacza, że okres kredytowania oraz terminy przewidziane w umowie ulegają przedłużeniu o okres zawieszenia spłaty kredytu.

4. Czy można wnioskować o zawieszenie płatności raty, której termin płatności już nadszedł?

Zawieszenie płatności możliwe jest w stosunku do raty, której termin płatności jeszcze nie nadszedł. Nie mniej jednak, zgodnie ze stanowiskiem Prezesa UOKiK, bank ma obowiązek uwzględnić wniosek o skorzystanie z wakacji kredytowych również, jeżeli wpłynął do banku w dniu płatności raty. Jeżeli bank pobrał płatność, ma obowiązek ją zwrócić.

5. Czy zawieszenie kredytu zależne jest od potwierdzenia przez bank przyjęcia wniosku?

Z dniem doręczenia kredytodawcy wniosku spłata kredytu zostaje zawieszona na okres w nim wskazany. Kredytodawca, w terminie 21 dni od dnia doręczenia wniosku potwierdza jego otrzymanie i przekazuje potwierdzenie konsumentowi. Kredytodawca wskazuje w potwierdzeniu okres, na który została zawieszona spłata kredytu, oraz wysokość opłat z tytułu ubezpieczeń. Brak potwierdzenia nie wpływa jednak na rozpoczęcie zawieszenia spłaty kredytu.



6. Czy można skorzystać z wakacji kredytowych w stosunku do kilku umów kredytu?

Nie, możliwość skorzystania z wakacji kredytowych dotyczy jednej umowy kredytu zawartej w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Nie można podzielić tego uprawnienia na kilka umów, nawet jeżeli kredytobiorca chciałby skorzystać z 4 miesięcy wakacji kredytowych w stosunku do jednej umowy i z 4 miesięcy w stosunku do drugiej.

KOSZT KREDYTU HIPOTECZNEGO ZWIĄZANY Z OCZEKIWANIEM NA WPIS HIPOTEKI DO KSIĘGI WIECZYSTEJ BĘDZIE PODLEGAŁ ZWROTOWI KONSUMENTOWI LUB ZALICZENIU NA POCZET SPŁATY KREDYTU HIPOTECZNEGO

W dniu 15 sierpnia 2022 roku Prezydent podpisał ustawę z dnia 5.08.2022 r. o zmianie ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami oraz ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw .

W ustawie z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego dodano postanowienia:

„5a. W przypadku udzielenia kredytu hipotecznego, umowa o kredyt hipoteczny może określać dodatkowy koszt kredytu hipotecznego, związany z oczekiwaniem na wpis hipoteki do księgi wieczystej, ponoszony przez konsumenta do czasu dokonania wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

5b. Dodatkowy koszt kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 5a, podlega zwrotowi konsumentowi lub zaliczeniu na poczet spłaty kredytu hipotecznego po dokonaniu wpisu hipoteki stanowiącej zabezpieczenie kredytu hipotecznego do księgi wieczystej, na warunkach określonych umową o kredyt hipoteczny.”

Przepisy powyższe mają zastosowanie do:

1. umów o kredyt hipoteczny zawartych od dnia wejścia w życie powyższej ustawy;
2. umów o kredyt hipoteczny zawartych przed dniem wejścia w życie tej ustawy, jeżeli do dnia jej wejścia w życie nie dokonano wpisu hipoteki stanowiącej zabezpieczenie kredytu hipotecznego do księgi wieczystej.

W przypadku, o którym mowa w pkt 2, zwrot konsumentowi dodatkowego kosztu kredytu hipotecznego lub zaliczenie na poczet spłaty kredytu hipotecznego następuje w terminie 60 dni od dnia dokonania wpisu hipoteki stanowiącej zabezpieczenie kredytu hipotecznego do księgi wieczystej.



Powyższe zmiany wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia ustawy.

ZMIANA DOTYCZĄCA UMOWY DOŻYWCIA W ZAKRESIE OSOBY ZOBOWIĄZANEJ ORAZ PRZEDMIOTU TEGO PRAWA, PEŁNOMOCNICTWO OPIEKUŃCZE – PROJEKTOWANE ZMIANY KODEKSU CYWILNEGO

Rozpoczęto prace nad nowelizacją Kodeksu cywilnego w zakresie m.in. dotyczącym umowy dożywocia.

Obecnie osobą zobowiązaną z ww. umowy może być osoba fizyczna, osoba prawna oraz jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną. Projektowane zmiany mają ograniczyć krąg osób zobowiązanych z tytułu umowy dożywocia do najbliższych dożywotnika tj.: małżonka, wstępnych, zstępnych, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, dzieci rodzeństwa, ojczyrna, macochy, przysposabiającego oraz jego małżonka, przysposobionego oraz jego małżonka, a także osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu, jeżeli stale zamieszkuje z dożywotnikiem w chwili zawarcia umowy o dożywocie. Powyższe ma na celu ochronę osoby uprawnionej. Instytucja ta dzisiaj bowiem wielokrotnie jest wykorzystywana przez fundusze i inne osoby prawne, co nie daje pełnej ochrony interesów uprawnionego.

Nowelizacja dotyczy również wprowadzenia możliwości przeniesienia w zamian za dożywocie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dzisiaj przedmiotem umowy dożywocia może być jedynie nieruchomość. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zaś to jedynie ograniczone prawo rzeczowe, a nie nieruchomość.

Nowelizacja zakłada również wprowadzenie do polskiego porządku prawnego nowej instytucji – „pełnomocnictwa opiekuńczego”. Obecnie obowiązujące przepisy nie dają możliwości wyboru przez sprawną psychicznie osobę fizyczną konkretnej osoby, która będzie upoważniona do określonych działań o charakterze osobistym i majątkowym, gdyby mocodawca doznał w przyszłości zaburzeń psychicznych. O reprezentacji interesów osoby z niepełnosprawnościami każdorazowo decyduje sąd. Pełnomocnictwa opiekuńczego będzie mogła udzielić osoba posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych. Postuluje się aby pełnomocnictwo takie oraz jego odwołanie i zrzeczenie się wymagało formy aktu notarialnego.

Ze świata – w Hiszpanii wprowadzono przepisy dotyczące oszczędzania energii elektrycznej w obiektach użyteczności publicznej, które będą obowiązywać do 1 listopada 2023 roku. W placówkach użyteczności publicznej, właściciele, muszą, co do zasady, utrzymać temperaturę minimalną 27 st. C latem, a zimą - maksymalną 19 st. C.



Z kraju – do chwili obecnej (stan na dzień 15.08.2022 r.) nikt nie skorzystał z Programu rządowego Mieszkanie bez wkładu własnego.

Newsletter przygotowany jest przez zespół Kancelarii Grabowski i Wspólnicy Kancelaria Radców Prawnych sp.k. z siedzibą w Warszawie, ul. Bagno 2 lok. 71, 00-112 Warszawa. Firma wpisana jest do rejestru przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000467341, REGON: 146768660, NIP: 5252558402 i nie stanowi oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego, informacji handlowej ani doradztwa prawnego. Jeżeli nie chcesz otrzymywać Newslettera [możesz się wypisać](#).

Redaktor prowadząca: Radca Prawny Luiza Kwaśnicka, Redaktor graficzna: Ewelina Sobolewska.