Dz. U. 2017 poz. 819

Opracowano na podstawie: t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 720, z 2026 r. poz. 1206.

U S T A W A

z dnia 23 marca 2017 r.

o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami[1)]

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa:

1) zasady i tryb zawierania umów o kredyt hipoteczny;
2) prawa i obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny oraz prawa i obowiązki konsumenta, kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta w związku z zawartą umową o kredyt hipoteczny;
3) skutki uchybienia przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta obowiązkom, o których mowa w pkt 2;
4) zasady i tryb sprawowania nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

Art. 2. Ustawy nie stosuje się do:

1) umowy o kredyt hipoteczny udzielany przez pracodawcę pracownikom w ramach jego działalności dodatkowej, o ile kredyt jest nieoprocentowany lub oprocentowany według rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania niższej od powszechnie stosowanej na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa;

[1)] Niniejsza ustawa w zakresie swojej regulacji wdraża dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającą dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. Urz. UE L 60 z 28.02.2014, str. 34, Dz. Urz. UE L 246 z 23.09.2015, str. 11 oraz Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1).

2) umowy o kredyt hipoteczny, w przypadku której kredyt jest udzielany bez oprocentowania i opłat, z wyjątkiem opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z zabezpieczeniem kredytu;
3) umowy o kredyt hipoteczny w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym, który musi być spłacony w terminie miesiąca;
4) umowy o kredyt hipoteczny będącej wynikiem ugody sądowej oraz ugody będącej wynikiem postępowania w sprawie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich, o którym mowa w ustawie z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich (Dz. U. poz. 1823);
5) umowy o kredyt hipoteczny dotyczącej odroczonej spłaty – bez żadnych opłat – istniejącego zadłużenia, z wyjątkiem umowy o kredyt hipoteczny, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu hipotecznego lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu hipotecznego zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną;
6) umowy o odwrócony kredyt hipoteczny w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. z 2025 r. poz. 573);
7) umowy o kredyt niezabezpieczony hipoteką przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej.

Art. 3. 1. Przez umowę o kredyt hipoteczny rozumie się umowę, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczonego na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego nabycia lub utrzymania:
1) 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 418);
2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
3) prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części;
4) udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej.

2. Za umowę o kredyt hipoteczny uważa się w szczególności umowę:
1) pożyczki,

2) kredytu w rozumieniu art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 1646, 1685 i 1863 oraz z 2025 r. poz. 146, 222 i 525),
3) o odroczeniu konsumentowi terminu spełnienia świadczenia pieniężnego,
4) o kredyt, w której kredytodawca zaciąga zobowiązanie wobec osoby trzeciej, a konsument zobowiązuje się do zwrotu kredytodawcy spełnionego świadczenia,
5) o kredyt odnawialny

– o ile spełnia warunki określone w ust. 1.

Art. 4. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

1) agent – przedsiębiorcę w rozumieniu art. 43^1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 i 1237), wykonującego czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego, występującego w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu hipotecznego;
2) bazy danych – zbiory danych prowadzone dla celów oceny zdolności kredytowej przez instytucje, o których mowa w art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, oraz biura informacji gospodarczej, o których mowa w ustawie z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. z 2025 r. poz. 85);
3) całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta – sumę całkowitego kosztu kredytu hipotecznego i całkowitej kwoty kredytu hipotecznego;
4) całkowita kwota kredytu hipotecznego – maksymalną kwotę wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt hipoteczny, a w przypadku umowy o kredyt hipoteczny, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty – sumę wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt hipoteczny;
5) całkowity koszt kredytu hipotecznego – wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, w szczególności:
   a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże, jeżeli są znane kredytodawcy,
   b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu hipotecznego lub do uzyskania go na oferowanych warunkach

– z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez konsumenta;

6) goszczące państwo członkowskie – państwo członkowskie inne niż macierzyste państwo członkowskie, w którym kredytodawca lub pośrednik kredytowy ma oddział lub świadczy usługi w zakresie kredytu hipotecznego;

7) konsument – konsumenta w rozumieniu art. 22^1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;

8) kredytodawca:

a) bank krajowy w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe,

[b) oddział banku zagranicznego w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 20 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe,]

<b) oddział z państwa trzeciego w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 20a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe,>

Nowe brzmienie lit. b w pkt 8 w art. 4 wejdzie w życie z dn. 11.01.2027 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 1206).

c) instytucję kredytową w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 17 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe prowadzącą działalność transgraniczną w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 21 tej ustawy,

d) oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe,

e) spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową

– które w zakresie swojej działalności gospodarczej udzielają lub dają przyrzeczenie udzielenia konsumentowi kredytu hipotecznego;

9) macierzyste państwo członkowskie – państwo członkowskie, w którym kredytodawca lub pośrednik kredytowy ma odpowiednio siedzibę albo miejsce zamieszkania;

10) nieruchomość – nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny oraz samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023 r. poz. 1688);

11) ocena zdolności kredytowej – ocenę zdolności konsumenta do spłaty zaciągniętego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, w terminach określonych w umowie o kredyt hipoteczny, dokonywaną przez kredytodawcę;

12) państwo członkowskie – państwo członkowskie Unii Europejskiej;

13) personel kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta:

a) pracownika kredytodawcy lub pośrednika kredytu hipotecznego w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2025 r. poz. 277), bezpośrednio zaangażowanego w czynności objęte ustawą lub uczestniczącego w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych ustawą,

b) pracownika agenta w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy, bezpośrednio zaangażowanego w czynności objęte ustawą lub uczestniczącego w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych ustawą,

c) osobę fizyczną, która bezpośrednio zarządza osobami, o których mowa w lit. a lub b, lub sprawuje bezpośredni nadzór nad tymi osobami,

d) osobę fizyczną, która świadczy usługi na rzecz kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta, wykonując czynności, o których mowa w lit. a lub b, na podstawie umowy cywilnoprawnej;

14) pośrednictwo kredytu hipotecznego – wykonywanie czynności, o których mowa w pkt 15;

15) pośrednik kredytu hipotecznego – przedsiębiorcę w rozumieniu art. 43^1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, niebędącego kredytodawcą, który w ramach wykonywanej działalności gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej:

a) przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt hipoteczny, lub

b) udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż wymienione w lit. a, polegające na obsłudze dokumentów, w związku z umowami o kredyt hipoteczny, lub

c) zawiera z konsumentami umowy o kredyt hipoteczny w imieniu kredytodawcy;

16) powiązany pośrednik kredytu hipotecznego – pośrednika kredytu hipotecznego, który działa w imieniu i na rzecz:

a) wyłącznie jednego kredytodawcy,

b) wyłącznie jednej grupy kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji do celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, 295 i 1598 oraz z 2024 r. poz. 619, 1685 i 1863),

c) określonej liczby kredytodawców lub grup kredytodawców, o których mowa w lit. b, które nie stanowią co najmniej połowy liczby kredytodawców funkcjonujących na rynku usług świadczonych w zakresie udzielania kredytów hipotecznych;

17) rzeczywista roczna stopa oprocentowania – całkowity koszt kredytu hipotecznego ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu hipotecznego w stosunku rocznym;

18) sprzedaż łączona – oferowanie lub zawieranie umowy o kredyt hipoteczny wraz z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny jest dla konsumenta dostępna również bez tych produktów lub usług, w tym na innych warunkach niż łącznie z tymi produktami lub usługami;

19) sprzedaż wiązana – oferowanie lub zawieranie umowy o kredyt hipoteczny w pakiecie z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny nie jest dla konsumenta dostępna bez takich produktów lub usług;

20) stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego – stopę oprocentowania określoną wyłącznie w umowie o kredyt hipoteczny, przy wykorzystaniu określonej stałej wartości procentowej wyrażonej na okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny lub w poszczególnych okresach obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny;

21) stopa oprocentowania kredytu hipotecznego – stopę oprocentowania wyrażoną jako stałe lub zmienne oprocentowanie stosowane do wypłaconej kwoty na podstawie umowy o kredyt hipoteczny w stosunku rocznym;

22) trwały nośnik – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych konsumentowi w związku z umową o kredyt hipoteczny, przez okres odpowiedni do celów, jakim informacje te służą, oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmienionej postaci;

23) umowa o kredyt hipoteczny w walucie obcej – umowę o kredyt hipoteczny, w której kredyt jest w walucie innej niż waluta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których kredyt hipoteczny ma zostać spłacony, lub w walucie innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym konsument ma miejsce zamieszkania;

24) umowa o kredyt hipoteczny zawierana na odległość – umowę o kredyt hipoteczny będącą umową zawartą na odległość w rozumieniu art. 2 pkt 1

ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2024 r. poz. 1796);

25) usługa dodatkowa – usługę oferowaną konsumentowi łącznie z umową o kredyt hipoteczny;

26) usługi doradcze – przedstawianie rekomendacji konsumentowi przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta w odniesieniu do co najmniej jednej umowy o kredyt hipoteczny, stanowiące usługę odrębną od udzielenia kredytu hipotecznego i od czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego;

27) wartość rynkowa nieruchomości – wartość rynkową nieruchomości w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881);

28) wskaźnik referencyjny – wskaźnik, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1).

Art. 5. Działalność gospodarcza, której przedmiotem jest udzielanie lub dawanie przyrzeczenia udzielenia konsumentowi kredytu hipotecznego, może być wykonywana wyłącznie przez kredytodawców.

Art. 6. 1. Kredyt hipoteczny może zostać udzielony wyłącznie w walucie lub indeksowany do waluty, w której konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w walucie udzielenia kredytu hipotecznego lub walucie, do której kredyt hipoteczny jest indeksowany.

2. W przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej kredytodawca, na wniosek konsumenta, jest obowiązany dokonać zmiany waluty umowy o kredyt hipoteczny na inną walutę, jeżeli:

1) konsument uzyskuje w tej walucie większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w tej walucie, według stanu na dzień dokonania ostatniej oceny zdolności kredytowej w odniesieniu do tej umowy o kredyt hipoteczny, lub

2) waluta ta jest walutą państwa członkowskiego, w którym konsument miał miejsce zamieszkania w dniu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny lub w którym ma miejsce zamieszkania w dniu złożenia wniosku.

3. Do zmiany, o której mowa w ust. 2, stosuje się średni kurs waluty ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 2

Obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny

Art. 7. 1. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego są obowiązani:

1) zapewnić, aby wszelkie informacje o charakterze reklamowym i marketingowym dotyczące kredytów hipotecznych były jednoznaczne, rzetelne, zrozumiałe i widoczne oraz nie wprowadzały konsumenta w błąd;
2) nie stosować dwuznacznych i nieprecyzyjnych sformułowań mogących stwarzać u konsumenta fałszywe oczekiwania w zakresie dostępności lub całkowitego kosztu kredytu hipotecznego;
3) zapewnić, aby czcionka oraz czas, w jakim są wyświetlane wszelkie informacje o charakterze reklamowym i marketingowym, umożliwiały odczytanie tych informacji przez konsumenta.

2. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego zawierających dane dotyczące całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, w szczególności stopę oprocentowania, podają konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny:

1) firmę (nazwę) kredytodawcy lub, w stosownych przypadkach, firmę pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta;
2) stopę oprocentowania kredytu hipotecznego, w tym wskazują, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, zmienna, czy stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z wyodrębnieniem opłat uwzględnianych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego;
3) całkowitą kwotę kredytu hipotecznego;
4) rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, która jest zamieszczana w materiałach reklamowych w miejscu co najmniej tak widocznym jak w przypadku informacji dotyczących stopy oprocentowania kredytu hipotecznego;
5) okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny;

6) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta;
7) informację, czy umowa o kredyt hipoteczny będzie wymagała zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z tej umowy hipoteką lub zabezpieczenia prawem związanym z nieruchomością mieszkalną;
8) wysokość raty i liczbę rat do spłaty.

3. Informacje, o których mowa w ust. 2, podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak w przypadku danych dotyczących całkowitego kosztu kredytu hipotecznego.

4. W przypadku kredytu hipotecznego w walucie obcej kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent w reklamach dotyczących tego kredytu podają w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informację, że wahania kursu wymiany walut mogą mieć wpływ na całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta.

5. W przypadku reklamy kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani do zamieszczenia w niej w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informacji o ryzyku zmiany stopy procentowej.

6. Jeżeli do uzyskania kredytu hipotecznego lub uzyskania go na warunkach określonych w reklamie niezbędne jest zawarcie umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia, a nie jest możliwe określenie z góry kosztu takiej umowy, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent podają konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informację o tym obowiązku wraz z rzeczywistą roczną stopą oprocentowania.

7. Pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego podają konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny:
1) zakres umocowania do dokonywania czynności faktycznych lub prawnych;
2) informację, czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązanym pośrednikiem kredytu hipotecznego.

8. W przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego współpracuje z kredytodawcami, przekazuje konsumentowi informację o firmach (nazwach) kredytodawców, z którymi współpracuje.

9. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego innych niż reklamy, o których mowa w ust. 2, podają konsumentowi informację o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania.

10. Informację, o której mowa w ust. 9, podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak w przypadku pozostałych informacji przekazywanych w reklamie.

Art. 8. 1. Informacje, o których mowa w art. 7 ust. 2 pkt 2–7 oraz ust. 4 i 9, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent podają na podstawie reprezentatywnego przykładu na trwałym nośniku lub na swojej stronie internetowej. Informacje, o których mowa w art. 7 ust. 2 pkt 2–7 oraz ust. 4 i 9, podawane w reklamie mogą odnosić się wyłącznie do reprezentatywnego przykładu.

2. Przy określaniu reprezentatywnego przykładu należy określić warunki umowy o kredyt hipoteczny, na których kredytodawca spodziewa się zawrzeć co najmniej dwie trzecie umów o kredyt hipoteczny przy uwzględnieniu w tych umowach średniego okresu kredytowania, całkowitej kwoty kredytu hipotecznego i częstotliwości występowania na rynku umów o kredyt hipoteczny.

Art. 9. 1. Kredytodawca nie może dokonywać sprzedaży wiązanej w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, chyba że sprzedaż wiązana dotyczy prowadzonego bezpłatnie rachunku płatniczego lub rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego, którego jedynym celem jest:

1) gromadzenie środków finansowych przeznaczonych na spłatę kredytu hipotecznego lub
2) obsługa kredytu hipotecznego, lub
3) zapewnienie kredytodawcy dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego w przypadku zaległości w spłacie tego kredytu hipotecznego.

2. Kredytodawca może wymagać od konsumenta zawarcia lub posiadania umowy ubezpieczenia dotyczącej umowy o kredyt hipoteczny lub przelewu wierzytelności z tej umowy ubezpieczenia na kredytodawcę, informując jednocześnie konsumenta o możliwości wyboru oferty dowolnego ubezpieczyciela odpowiadającej minimalnemu zakresowi ubezpieczenia akceptowanemu przez kredytodawcę.

3. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca informuje konsumenta o wymogach, jakie musi spełnić umowa ubezpieczenia, o której mowa w ust. 2.

4. Kredytodawca może dokonywać sprzedaży łączonej w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny.

5. W przypadku oferowania sprzedaży łączonej kredytodawca jest obowiązany przekazać konsumentowi, na trwałym nośniku, informację, że kredyt hipoteczny

dostępny jest dla konsumenta również bez dodatkowych produktów lub usług finansowych.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, kredytodawca jednocześnie przekazuje konsumentowi formularz informacyjny, o którym mowa w art. 11 ust. 2, dotyczący oferty kredytu hipotecznego bez sprzedaży łączonej.

Art. 10. 1. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani udostępniać konsumentowi w każdym czasie, na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej, precyzyjne i zrozumiałe informacje ogólne dotyczące umowy o kredyt hipoteczny, obejmujące co najmniej:

1) firmę (nazwę), siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres podmiotu publikującego informację;
2) cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany;
3) formy zabezpieczenia, w tym wskazanie możliwości, że przedmiot zabezpieczenia może znajdować się w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim, o ile taka możliwość jest przewidziana;
4) okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny;
5) w przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których stosuje się jako odniesienie wskaźnik referencyjny – nazwy wskaźników referencyjnych i ich administratorów, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014, oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta;
6) rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, zmienna, czy stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką stałej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i stopy zmiennej, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta;
7) w przypadku umów o kredyt hipoteczny w walucie obcej – wskazanie danej waluty wraz z informacją o konsekwencjach denominowania lub indeksowania tego kredytu dla konsumenta oraz ryzyku walutowym związanym z tym kredytem;

8) reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania;
9) wskazanie możliwych innych kosztów nieujętych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które konsument może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, i prognozowaną maksymalną wysokość tych kosztów;
10) poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez kredytodawcę, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat;
11) opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego;
12) wskazanie, czy jest konieczna wycena nieruchomości i czy wiąże się to z kosztami dla konsumenta, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości, oraz wskazanie, kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości;
13) wskazanie usług dodatkowych, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt hipoteczny lub uzyskać go na reklamowanych warunkach, oraz, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być nabywane u usługodawcy innego niż kredytodawca;
14) ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny;
15) w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny dotyczy kredytu hipotecznego objętego wsparciem udzielanym ze środków publicznych – wskazanie warunków, kryteriów i ograniczeń oraz wymaganych dokumentów związanych z otrzymaniem takiego wsparcia.

2. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego ani agent nie mogą pobierać opłat od konsumenta za przekazywanie informacji w związku z obowiązkami informacyjnymi określonymi w ustawie.

3. Kredytodawca nie później niż na 30 dni przed zmianą postanowień umowy o kredyt hipoteczny przekazuje konsumentowi na trwałym nośniku:

1) przejrzysty opis proponowanych zmian, w tym zmian wymagających uzyskania zgody konsumenta, lub zmian wprowadzonych z mocy prawa, wraz z harmonogramem ich wdrożenia;
2) informację o przysługującej konsumentowi możliwości złożenia reklamacji do kredytodawcy, a w przypadku nieuwzględnienia jego roszczeń – złożenia wniosku o rozpatrzenie sprawy do Rzecznika Finansowego zgodnie z ustawą z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku

finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1109 oraz z 2025 r. poz. 146), wraz ze wskazaniem adresu, na który należy złożyć ten wniosek, a także informację o możliwości skierowania roszczeń na drogę sądową lub możliwości pozasądowego rozwiązywania sporów.

4. Termin, o którym mowa w ust. 3, nie musi być zachowany, jeżeli zmiany postanowień umowy o kredyt hipoteczny wprowadzane są na wniosek konsumenta lub konsument wyraził zgodę na przekazanie informacji, o których mowa w ust. 3, bez zachowania tego terminu.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, przekazanie informacji, o których mowa w ust. 3, następuje przed zmianą postanowień umowy o kredyt hipoteczny.

6. W przypadku, o którym mowa w art. 31, przepisów ust. 3–5 nie stosuje się.

Art. 11. 1. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani przekazać konsumentowi, na trwałym nośniku, zindywidualizowane informacje niezbędne do porównania kredytów hipotecznych dostępnych na rynku, oceny konsekwencji ich zaciągnięcia i podjęcia przez konsumenta świadomej decyzji dotyczącej zawarcia umowy o kredyt hipoteczny.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent przekazują na formularzu informacyjnym dotyczącym kredytu hipotecznego, którego wzór określa załącznik nr 1 do ustawy.

3. Formularz informacyjny, o którym mowa w ust. 2, sporządza się zgodnie ze wskazówkami co do wypełniania tego formularza, stanowiącymi załącznik nr 2 do ustawy.

4. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent przekazują konsumentowi formularz informacyjny, o którym mowa w ust. 2, niezwłocznie po otrzymaniu od niego wymaganych informacji o jego potrzebach, sytuacji finansowej i osobistej, preferencjach oraz celach, nie później jednak niż przed złożeniem przez konsumenta wniosku, o którym mowa w art. 14 ust. 1.

5. Termin ważności informacji zawartych w formularzu informacyjnym, o którym mowa w ust. 2, wynosi co najmniej 14 dni. Informacje zawarte w formularzu informacyjnym, o którym mowa w ust. 2, są wiążące dla kredytodawcy, jeżeli w terminie ich ważności konsument złoży wniosek, o którym mowa w art. 14 ust. 1.

Art. 12. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent mogą przekazać konsumentowi przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, na trwałym nośniku, dodatkowo inne dane niż określone w art. 11 ust. 1, łącznie z formularzem informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2.

Art. 13. W przypadku umowy o kredyt hipoteczny zawieranej na odległość kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent przekazują konsumentowi informacje, o których mowa w art. 11 ust. 1, przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, na formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2.

Art. 14. 1. W celu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny konsument występuje z wnioskiem do kredytodawcy.

2. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani przekazać konsumentowi decyzję w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego (decyzja kredytowa), na trwałym nośniku, w dwudziestym pierwszym dniu od dnia otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 1, w celu umożliwienia porównania warunków umów o kredyt hipoteczny oferowanych przez innych kredytodawców, chyba że konsument wyrazi zgodę na wcześniejsze przekazanie decyzji kredytowej.

3. Kredytodawca jest obowiązany poinformować konsumenta o możliwości przekazania decyzji kredytowej przed terminem, o którym mowa w ust. 2.

4. Decyzja kredytowa stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

5. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani przekazać wraz z decyzją kredytową formularz informacyjny, o którym mowa w art. 11 ust. 2, w przypadku gdy konsument nie złożył wniosku, o którym mowa w ust. 1, w terminie, o którym mowa w art. 11 ust. 5.

6. Decyzja kredytowa wraz z formularzem informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, jest wiążąca dla kredytodawcy przez okres co najmniej 14 dni od dnia jej przekazania. W przypadku przekazania decyzji kredytowej przed dwudziestym pierwszym dniem od dnia złożenia przez konsumenta wniosku, o którym mowa w ust. 1, okres związania kredytodawcy tą decyzją wraz z formularzem informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, ulega wydłużeniu o okres, o jaki został skrócony 21-dniowy termin.

7. W terminie, o którym mowa w ust. 6, kredytodawca nie może wymagać, aby konsument podjął ostateczną decyzję co do warunków zawarcia umowy o kredyt hipoteczny określonych w przedstawionej decyzji kredytowej.

8. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani zaproponować konsumentowi przekazanie łącznie z decyzją kredytową projektu umowy o kredyt hipoteczny, sporządzonego zgodnie z warunkami określonymi w decyzji kredytowej.

Art. 15. Opłaty i inne koszty uiszczone przez konsumenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny podlegają niezwłocznie zwrotowi, w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny nie została zawarta lub kwota kredytu hipotecznego nie została wypłacona przez kredytodawcę w terminie wskazanym w umowie o kredyt hipoteczny.

Art. 16. 1. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani do przyjęcia i stosowania zasad dobrych praktyk w zakresie świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym.

2. Zasady dobrych praktyk, o których mowa w ust. 1, określają co najmniej procedury wewnętrzne umożliwiające weryfikację:

1) czy sposób wynagradzania personelu kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego oraz agenta zajmującego się obsługą konsumenta w procesie udzielania i pośredniczenia przy udzielaniu kredytów hipotecznych jest uczciwy i przejrzysty oraz czy uwzględnia interesy konsumentów;
2) spełniania wymogów informacyjnych określonych w ustawie;
3) spełniania wymogów dotyczących wynagradzania osób wykonujących czynności związane z oceną zdolności kredytowej.

3. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent, którzy świadczą usługi doradcze, zapewniają, aby struktura wynagrodzenia ich personelu umożliwiała działanie w najlepszym interesie konsumenta, w tym nie była uzależniona od osiągnięcia określonych celów w zakresie sprzedaży.

4. Wynagrodzenie podstawowe oraz zmienne składniki wynagrodzenia personelu kredytodawcy wykonującego jakiekolwiek czynności związane z oceną zdolności kredytowej nie mogą być zależne od zaakceptowanych wniosków o udzielenie kredytu hipotecznego.

5. Polityka ustalania wynagrodzeń, o których mowa w ust. 4, powinna być zgodna z polityką zarządzania ryzykiem obowiązującą u kredytodawcy, z wewnętrznymi standardami kredytowymi oraz ze strategią biznesową kredytodawcy.

Art. 17. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent, przed rozpoczęciem świadczenia usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, są obowiązani przekazać konsumentowi, na trwałym nośniku, następujące informacje:

1) firmę oraz siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres pośrednika kredytu hipotecznego;
2) numer wpisu pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych wraz z adresem strony internetowej, na której jest dostępny ten rejestr;
3) czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązanym pośrednikiem kredytu hipotecznego, a jeżeli tak – firmy (nazwy) kredytodawców, w imieniu i na rzecz których działa;
4) czy pośrednik kredytu hipotecznego oferuje usługi doradcze;
5) o procedurach składania skarg na pośredników kredytu hipotecznego w trybie wewnętrznym i sposobie korzystania z pozasądowych procedur wnoszenia skarg i odwołań;
6) o prowizji oraz innych wynagrodzeniach w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej, a także ich wysokości, o ile jest znana, przekazywanych przez kredytodawcę lub inne podmioty pośrednikowi kredytu hipotecznego lub agentowi, w tym wynagrodzeniach związanych z zawarciem z konsumentem umowy o kredyt hipoteczny;
7) o opłatach ponoszonych bezpośrednio przez konsumenta na rzecz pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta za świadczone usługi, a w przypadku niemożności ustalenia tej opłaty – informację o sposobie jej obliczania.

2. W przypadku gdy wysokość prowizji i innych wynagrodzeń, o których mowa w ust. 1 pkt 6, nie jest znana w chwili przekazywania informacji, konsument otrzymuje, na trwałym nośniku, informację, że kwota prowizji oraz innych wynagrodzeń zostanie podana w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2.

3. Przed rozpoczęciem świadczenia usług pośrednik kredytu hipotecznego zapewnia, aby agent poinformował konsumenta, jaką pełni funkcję i którego pośrednika kredytu hipotecznego reprezentuje.

Art. 18. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent w sposób jednoznaczny, zrozumiały i precyzyjny udzielają konsumentowi wyjaśnień dotyczących co najmniej:

1) treści informacji, o których mowa w art. 11 ust. 1 – w przypadku kredytodawców;
2) treści informacji, o których mowa w art. 11 ust. 1 i art. 17 – w przypadku pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów;
3) głównych cech proponowanego kredytu hipotecznego oraz proponowanych usług dodatkowych;
4) skutków, jakie proponowany kredyt hipoteczny może mieć dla konsumenta, w tym konsekwencji zalegania przez konsumenta ze spłatą;
5) możliwości, warunków i skutków rezygnacji z usług dodatkowych – w przypadku gdy usługi te są łączone z umową o kredyt hipoteczny;
6) skutków dotyczących spłaty części lub całości kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny.

Art. 19. 1. Kredytodawca ustala rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oraz całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta dotyczących składników preferowanego przez konsumenta kredytu hipotecznego, w szczególności co do okresu obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny i całkowitej kwoty kredytu hipotecznego.

2. Pośrednik kredytu hipotecznego przekazuje kredytodawcy informacje o pobieranych od konsumenta opłatach uwzględnianych przy ustalaniu rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania.

3. Jeżeli konsument nie udzieli informacji zgodnie z ust. 1, kredytodawca ustala rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oraz całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta na podstawie reprezentatywnego przykładu.

4. Do ustalania reprezentatywnego przykładu przepis art. 8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 20. 1. Kredytodawca, ustalając rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, uwzględnia:

1) całkowity koszt kredytu hipotecznego, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania przez konsumenta zobowiązań wynikających z umowy o kredyt hipoteczny;
2) koszty prowadzenia rachunku, z którego są realizowane spłaty, koszty transakcji płatniczych w zakresie poleceń przelewu z tego rachunku i wpłat na ten rachunek oraz inne koszty związane z tymi transakcjami, chyba że otwarcie rachunku nie jest obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób

jednoznaczny, zrozumiały i widoczny podane w umowie o kredyt hipoteczny lub w innej umowie zawartej z konsumentem.

2. Jeżeli z postanowień umowy o kredyt hipoteczny wynika możliwość zmiany stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i opłat uwzględnianych przy ustalaniu rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, których nie można określić w chwili jej ustalania, rzeczywistą roczną stopę oprocentowania ustala się przy założeniu, że stopa oprocentowania kredytu hipotecznego i opłaty te pozostaną niezmienione przez okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny. W takim przypadku kredytodawca przedstawia konsumentowi w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, dodatkową, przykładową rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, która obrazuje ryzyka związane ze znacznym wzrostem stopy oprocentowania kredytu hipotecznego.

3. Sposób obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania określa załącznik nr 3 do ustawy.

4. Kredytodawca zapewnia jednolity sposób obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dla umów o kredyt hipoteczny.

5. Rzeczywista roczna stopa oprocentowania jest weryfikowana przez kredytodawcę przynajmniej raz na 12 miesięcy.

6. Obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się przy założeniu, że umowa o kredyt hipoteczny będzie obowiązywać przez uzgodniony okres, a kredytodawca i konsument wywiążą się ze swoich zobowiązań określonych w umowie o kredyt hipoteczny.

7. W przypadku umów o kredyt hipoteczny ze stałą stopą oprocentowania kredytu hipotecznego w odniesieniu do co najmniej 5-letniego początkowego okresu, po którym kredytodawca i konsument dokonują ustalenia nowej stałej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na dalszy okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny, kredytodawca przedstawia konsumentowi w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, dodatkową, przykładową rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, której obliczenie obejmuje wyłącznie początkowy okres, w którym stosuje się stałą stopę oprocentowania kredytu hipotecznego, i opiera się na założeniu, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony.

Art. 21. 1. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca jest obowiązany dokonać oceny zdolności kredytowej.

2. Ocena zdolności kredytowej jest dokonywana na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta, z baz danych lub ze zbiorów danych kredytodawcy.

3. Konsument przedstawia, na żądanie kredytodawcy i we wskazanym przez kredytodawcę terminie, dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny zdolności kredytowej.

4. Ocena zdolności kredytowej jest dokonywana zgodnie z art. 70 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.

5. Pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani przekazać właściwemu kredytodawcy wszelkie informacje uzyskane od konsumenta, niezbędne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej.

6. Kredytodawca jest obowiązany ustanowić i stosować procedury i określić informacje, na podstawie których jest dokonywana ocena zdolności kredytowej. Procedury i informacje, o których mowa w zdaniu pierwszym, są dokumentowane i przechowywane.

7. Ocena zdolności kredytowej dokonywana przez kredytodawcę nie może opierać się w głównej mierze na założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości:

1) przewyższa kwotę kredytu hipotecznego lub
2) wzrośnie, chyba że umowa o kredyt hipoteczny jest zawierana w celu budowy, przebudowy lub remontu nieruchomości w rozumieniu art. 3 pkt 6, 7a i 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

8. Jeżeli kredytodawca wymaga dokonania wyceny nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej, wycena ta powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w przypadku sporządzania ekspertyzy w celu ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 110) – wymagania określone w tej ustawie.

9. Wycena nieruchomości jest dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazanego w drodze porozumienia między kredytodawcą i konsumentem.

10. Kredytodawca jest obowiązany przechowywać, na trwałym nośniku, dokumentację dotyczącą wyceny nieruchomości i ekspertyzy, o których mowa w ust. 8.

Art. 22. 1. Kredytodawca nie może rozwiązać, w tym odstąpić od umowy o kredyt hipoteczny, lub zmienić umowy o kredyt hipoteczny, w przypadku gdy ocena

zdolności kredytowej nie została przeprowadzona prawidłowo, chyba że jest to korzystne dla konsumenta i konsument wyraził na to zgodę.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, w przypadku gdy konsument celowo odmówił ujawnienia informacji lub podał nieprawdziwe informacje niezbędne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej.

3. Przedstawienie przez konsumenta niekompletnych informacji niezbędnych do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny nie stanowi podstawy do wypowiedzenia tej umowy przez kredytodawcę.

Art. 23. 1. Umowa o kredyt hipoteczny może zostać zawarta tylko w przypadku, gdy wynik oceny zdolności kredytowej wskazuje, że konsument będzie zdolny do spłaty zaciągniętego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie o kredyt hipoteczny.

2. Kredytodawca jest obowiązany poinformować konsumenta z wyprzedzeniem, że ocena jego zdolności kredytowej będzie dokonywana na podstawie informacji zgromadzonych w bazach danych lub w zbiorach danych kredytodawcy.

3. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani poinformować konsumenta z wyprzedzeniem, że jeżeli konsument odmówi przekazania informacji niezbędnych do oceny lub weryfikacji jego zdolności kredytowej, kredyt hipoteczny może nie zostać udzielony.

Art. 24. 1. W przypadku odmowy udzielenia kredytu hipotecznego w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej kredytodawca jest obowiązany niezwłocznie poinformować konsumenta o odrzuceniu wniosku o kredyt hipoteczny.

2. Jeżeli kredytodawca odmówi konsumentowi udzielenia kredytu hipotecznego na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych kredytodawcy, niezwłocznie przekazuje konsumentowi bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazuje bazę danych lub zbiór danych, w których tego sprawdzenia dokonano.

3. Kredytodawca jest obowiązany dokonywać ponownej oceny zdolności kredytowej na podstawie uaktualnionych informacji przed każdym znacznym zwiększeniem całkowitej kwoty kredytu hipotecznego po zawarciu umowy o kredyt hipoteczny, chyba że takie dodatkowe zwiększenie całkowitej kwoty kredytu hipotecznego przewidziano i uwzględniono w początkowej ocenie zdolności kredytowej.

Rozdział 3

Świadczenie usług doradczych

Art. 25. 1. Usługi doradcze dotyczące kredytów hipotecznych mogą być świadczone wyłącznie przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego oraz agenta.

2. W przypadku gdy usługi doradcze oferowane konsumentowi są świadczone przez kredytodawcę, powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, podmioty te nie mogą używać w firmie (nazwie) oraz dla określenia działalności lub w reklamie określeń „doradca" lub „doradztwo".

3. W przypadku gdy usługi doradcze oferowane są konsumentowi przez pośrednika kredytu hipotecznego niebędącego powiązanym pośrednikiem kredytu hipotecznego lub jego agenta, którzy nie otrzymują od kredytodawcy prowizji lub innych wynagrodzeń w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej, podmioty te mogą używać w nazwie oraz dla określenia działalności lub reklamy określenia „niezależny doradca".

4. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent informują konsumenta o świadczeniu lub możliwości świadczenia usług doradczych na rzecz konsumentów w związku z umową o kredyt hipoteczny.

Art. 26. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent przed rozpoczęciem świadczenia usług doradczych lub, w stosownych przypadkach, przed zawarciem umowy o świadczenie usług doradczych przekazują konsumentowi, na trwałym nośniku, informacje:

1) czy rekomendacja będzie dotyczyła wyłącznie własnych ofert kredytów hipotecznych, czy szerszego zakresu ofert tych kredytów z rynku usług finansowych;
2) w stosownych przypadkach, o opłacie ponoszonej przez konsumenta za korzystanie z usług doradczych lub, gdy kwoty takiej opłaty nie da się ustalić w momencie przekazywania informacji, o metodzie obliczania tej opłaty.

Art. 27. 1. W przypadku gdy kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent świadczy usługi doradcze, konsument przekazuje temu podmiotowi niezbędne informacje dotyczące jego potrzeb, sytuacji finansowej i osobistej, preferencji oraz celów, aby umożliwić rekomendację odpowiednich umów o kredyt hipoteczny.

2. Kredytodawca, powiązany pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, świadczący usługi doradcze, są obowiązani przedstawić konsumentowi co najmniej 3 oferty umów o kredyt hipoteczny łącznie z formularzami informacyjnymi, o których mowa w art. 11 ust. 2, oraz rekomendować taką umowę o kredyt hipoteczny, która najbardziej odpowiada potrzebom oraz sytuacji finansowej i osobistej konsumenta, uwzględniając preferencje i cele konsumenta.

3. Pośrednik kredytu hipotecznego niebędący powiązanym pośrednikiem kredytu hipotecznego oraz jego agent, świadczący usługi doradcze, są obowiązani przedstawić konsumentowi co najmniej 3 oferty umów o kredyt hipoteczny dostępnych na rynku oraz rekomendować taką umowę o kredyt hipoteczny, która najbardziej odpowiada potrzebom oraz sytuacji finansowej i osobistej konsumenta, uwzględniając preferencje i cele konsumenta.

4. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent świadczą usługi doradcze w najlepszym interesie konsumenta, uzyskując informacje o potrzebach konsumenta i jego sytuacji finansowej i osobistej oraz rekomendując odpowiednie kredyty hipoteczne, przy uwzględnieniu szczególnych wymagań zgłoszonych przez konsumenta oraz rozsądnych założeń dotyczących ryzyka dla konsumenta w okresie obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny.

5. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani do przekazania konsumentowi, na trwałym nośniku, informacji dotyczących ryzyka związanego z rekomendowanym kredytem hipotecznym.

6. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent, którzy świadczą usługi doradcze, są obowiązani ostrzegać konsumenta, mając na uwadze jego sytuację finansową, że umowa o kredyt hipoteczny może spowodować dla niego szczególne ryzyko.

Art. 28. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani przekazać konsumentowi, na trwałym nośniku, swoją rekomendację dotyczącą kredytu hipotecznego.

Rozdział 4

Umowa o kredyt hipoteczny

Art. 29. 1. 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;
8) sposób i warunki ustalania stopy procentowej, na podstawie której jest obliczana wysokość rat kapitałowo-odsetkowych;
9) minimalny zakres umowy ubezpieczenia, jeżeli jest ono przez kredytodawcę wymagane;
10) dodatkowe warunki, kryteria i ograniczenia oraz wymagane dokumenty związane z kredytem hipotecznym, jeżeli jest on objęty wsparciem udzielanym ze środków publicznych.

2. Jeżeli strony nie uzgodniły stałej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, sposób ustalania stopy procentowej, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, określa się jako wartość wskaźnika referencyjnego oraz wysokość marży ustalonej w umowie o kredyt hipoteczny.

3. W przypadku umów o kredyt hipoteczny ze stałą stopą oprocentowania kredytu hipotecznego w odniesieniu do co najmniej 5-letniego początkowego okresu, po którym kredytodawca i konsument dokonują ustalenia nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na dalszy okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny, umowa o kredyt hipoteczny określa również sposób ustalania nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego zgodnie z ust. 2 oraz warunki ustalania tej stopy

na dalszy okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny, jeżeli strony nie osiągną porozumienia co do nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na dalszy okres obowiązywania tej umowy.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, kredytodawca nie może pobierać od konsumenta opłat z tytułu ustalenia nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na kolejny okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny lub zmiany tej umowy związanej z ustaleniem nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego.

5. W przypadku ustalenia nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego pozostałe warunki umowy o kredyt hipoteczny pozostają niezmienione.

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.

6. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent przez okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny w sposób zrozumiały i precyzyjny udzielają konsumentowi wyjaśnień dotyczących poszczególnych postanowień tej umowy.

7. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego ani agent nie mogą pobierać opłat od konsumenta za udzielanie wyjaśnień, o których mowa w ust. 6.

8. W przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej, w sytuacji gdy całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta pozostająca do spłacenia lub kwota rat kredytu hipotecznego spłacanych zgodnie z warunkami określonymi w umowie o kredyt hipoteczny, są wyższe o ponad 20 % od kwot, które byłyby ustalone przy zastosowaniu kursu wymiany waluty umowy o kredyt hipoteczny i waluty, w której konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w tej walucie, obowiązującego w chwili zawierania umowy o kredyt hipoteczny, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani każdorazowo przekazać konsumentowi, na trwałym nośniku, ostrzeżenie o zwiększeniu kwoty pozostającej do spłaty przez konsumenta, a także, w stosownych przypadkach, o prawie przeliczenia na inną

walutę i warunkach tego przeliczenia oraz mechanizmach ograniczania ryzyka kursowego, na które jest narażony konsument.

Art. 30. 1. W przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej konsument może dokonywać spłaty rat kapitałowo-odsetkowych bezpośrednio w tej walucie.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny.

3. Kredytodawca nie może uzależniać wykonania uprawnień, o których mowa w ust. 1 i 2, od obowiązku poniesienia przez konsumenta dodatkowych kosztów lub spełnienia innych warunków, w szczególności nie może zobowiązać konsumenta do nabywania waluty przeznaczonej na spłatę rat kredytu hipotecznego, jego całości lub części, od niego lub innego określonego podmiotu.

Art. 31. 1. W przypadku gdy określona w umowie o kredyt hipoteczny stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest bezpośrednio związana ze zmianą wskaźnika referencyjnego, a nowy wskaźnik referencyjny jest podawany do wiadomości publicznej, umowa o kredyt hipoteczny wskazuje, że informacja o zmianie wskaźnika referencyjnego zostanie przekazana konsumentowi najpóźniej wraz z nowym harmonogramem spłat, zgodnie z określonym w tej umowie sposobem przekazywania informacji.

2. Jeżeli zmiany stopy oprocentowania kredytu hipotecznego są uzależnione od aukcji na rynkach kapitałowych, a kredytodawca nie jest w stanie poinformować konsumenta o jakiejkolwiek zmianie tej stopy, zanim ta zmiana nie wejdzie w życie, informuje konsumenta, odpowiednio wcześnie przed aukcją, na trwałym nośniku, o spodziewanej procedurze aukcyjnej oraz o tym, jaki może być jej wpływ na stopę oprocentowania kredytu hipotecznego.

Art. 32. 1. W przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny dotyczy kredytu hipotecznego ze zmienną stopą oprocentowania kredytu hipotecznego, wskaźniki referencyjne wykorzystywane do obliczenia stopy oprocentowania kredytu hipotecznego są zrozumiałe, dostępne, obiektywne i możliwe do zweryfikowania przez strony umowy o kredyt hipoteczny.

2. Dane historyczne dotyczące wskaźników referencyjnych, o których mowa w ust. 1, powinny być przechowywane przez kredytodawców, pośredników kredytowych oraz agentów co najmniej przez okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny.

Art. 33. 1. Jeżeli konsument opóźnia się ze spłatą zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego, kredytodawca wzywa go do dokonania spłaty, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni roboczych.

2. W wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, kredytodawca informuje konsumenta o możliwości:

1) złożenia, w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania, wniosku o restrukturyzację zadłużenia;
2) w przypadku kredytu mieszkaniowego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1385) – uzyskania odpowiednio wsparcia, promesy lub pożyczki na spłatę zadłużenia, o których mowa w tej ustawie, informując w sposób jednoznaczny i zrozumiały o:
   a) sposobie złożenia wniosku, o którym mowa w art. 6 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej, oraz o sposobie jego rozpatrywania przez kredytodawcę,
   b) miejscu publikacji informacji o Funduszu Wsparcia Kredytobiorców, o którym mowa w art. 14 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej, oraz o zasadach korzystania ze środków tego Funduszu.

3. Kredytodawca umożliwia restrukturyzację zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej konsumenta.

4. Restrukturyzacja zadłużenia jest dokonywana na warunkach uzgodnionych przez kredytodawcę i konsumenta.

5. Kredytodawca dokonuje restrukturyzacji zadłużenia przez:

1) zaoferowanie konsumentowi możliwości czasowego zawieszenia spłaty kredytu hipotecznego;
2) zmianę wysokości rat kapitałowo-odsetkowych kredytu hipotecznego;
3) wydłużenie okresu kredytowania;
4) inne działania umożliwiające spłatę zobowiązania.

Art. 34. W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia kredytodawca przekazuje konsumentowi, bez zbędnej zwłoki, w formie

pisemnej, szczegółowe wyjaśnienia dotyczące przyczyny odrzucenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia.

Art. 35. 1. W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia albo bezskuteczności restrukturyzacji zadłużenia kredytodawca, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, umożliwia konsumentowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy.

2. W przypadku gdy kwota uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości jest mniejsza niż wysokość zadłużenia konsumenta, kredytodawca:

1) umożliwia spłatę pozostałego zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej konsumenta;
2) wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości, przy czym w odniesieniu do pozostałej części zadłużenia może żądać ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny.

Art. 36. W przypadku gdy łączna wysokość opłat z tytułu zaległości w spłacie kredytu hipotecznego oraz odsetek za opóźnienie naliczonych konsumentowi przekracza kwotę odpowiadającą kwocie odsetek maksymalnych za opóźnienie w rozumieniu art. 481 § 2^1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, obliczonych od kwoty zaległości w spłacie kredytu hipotecznego, należnych na dzień pobrania tych opłat lub odsetek, należy się tylko kwota opłat i odsetek odpowiadająca kwocie tych odsetek maksymalnych za opóźnienie.

Art. 37. 1. W przypadku niedotrzymania przez konsumenta warunków udzielenia kredytu hipotecznego albo w przypadku utraty przez konsumenta zdolności kredytowej kredytodawca może obniżyć kwotę przyznanego kredytu hipotecznego albo wypowiedzieć umowę o kredyt hipoteczny, o ile przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2025 r. poz. 614) nie stanowią inaczej.

2. Termin wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, wynosi 30 dni, a w razie zagrożenia upadłością konsumenta – 7 dni, chyba że strony w umowie o kredyt hipoteczny określiły dłuższy termin.

3. Wypowiedzenie umowy o kredyt hipoteczny z powodu utraty przez konsumenta zdolności kredytowej lub zagrożenia upadłością nie może nastąpić w okresie restrukturyzacji zadłużenia, chyba że konsument nienależycie realizuje restrukturyzację zadłużenia.

4. W przypadkach określonych w ust. 1 kredytodawca przed obniżeniem kwoty przyznanego kredytu hipotecznego albo przed wypowiedzeniem umowy o kredyt hipoteczny, powinien umożliwić restrukturyzację zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej konsumenta.

5. Kredytodawca zawiadamia konsumenta o niedotrzymaniu warunków udzielenia kredytu hipotecznego przez konsumenta albo utracie przez konsumenta zdolności kredytowej, informując jednocześnie o możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania zawiadomienia kredytodawcy.

6. Do restrukturyzacji zadłużenia konsumenta stosuje się odpowiednio przepisy art. 33 ust. 4 i 5 oraz art. 34.

7. W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia albo bezskuteczności restrukturyzacji zadłużenia kredytodawca, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, umożliwia konsumentowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy.

8. W przypadku gdy kwota uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości jest mniejsza niż wysokość zadłużenia konsumenta, kredytodawca:

1) umożliwia spłatę pozostałego zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej konsumenta;
2) wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości, przy czym w odniesieniu do pozostałej części zadłużenia może żądać ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny.

Rozdział 5

Spłata kredytu hipotecznego przed terminem

Art. 38. 1. Konsument ma prawo w każdym czasie dokonać spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, konsument może wystąpić do kredytodawcy z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny.

3. Kredytodawca przekazuje konsumentowi, na trwałym nośniku, informację, o której mowa w ust. 2, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku konsumenta.

4. Kredytodawca nie może uzależniać przyjęcia spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny od udzielenia konsumentowi informacji, o której mowa w ust. 2.

Art. 39. 1. W przypadku spłaty całości kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny całkowity koszt kredytu hipotecznego ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu hipotecznego przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie tej umowy, chociażby konsument poniósł je przed tą spłatą.

2. W przypadku spłaty części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 40. 1. Strony mogą zastrzec w umowie o kredyt hipoteczny rekompensatę w przypadku spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w tej umowie.

2. W przypadku kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową kredytodawca może pobierać rekompensatę wyłącznie, gdy spłata całości lub części kredytu hipotecznego nastąpiła w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy o kredyt hipoteczny.

3. Rekompensata, o której mowa w ust. 2, nie może być większa niż wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłaconej przed terminem całości lub części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty, ani większa niż 3 % spłacanej kwoty kredytu hipotecznego.

4. Jeżeli do zakończenia obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny oprocentowany zmienną stopą procentową zgodnie z terminem wskazanym w tej umowie pozostało mniej niż rok, rekompensata nie może być wyższa niż odsetki, które przypadałyby za okres pozostały do zakończenia umowy o kredyt hipoteczny.

5. W przypadku kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową do wyliczenia wysokości odsetek, o których mowa w ust. 3 i 4, przyjmuje się oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty.

6. W przypadku kredytu hipotecznego, w którym stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego obowiązuje w danym okresie, kredytodawca może pobierać rekompensatę w tym okresie.

7. Rekompensata nie może być wyższa niż koszty kredytodawcy bezpośrednio związane z przedterminową spłatą.

Art. 41. W przypadku kredytów hipotecznych, dla których uzgodniono stałą stopę oprocentowania kredytu hipotecznego w danym okresie, przepisów art. 359 § 2^1–2^3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny o odsetkach maksymalnych nie stosuje się w tym okresie, jednakże kredytodawca jest obowiązany przestrzegać tych przepisów w chwili ustalania wysokości odsetek oraz zawierania umowy o kredyt hipoteczny.

Rozdział 6

Odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny przez konsumenta

Art. 42. 1. Konsument ma prawo, bez podania przyczyny, do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny w terminie 14 dni od dnia zawarcia tej umowy.

2. Jeżeli umowa o kredyt hipoteczny nie określa elementów wymienionych w art. 29 ust. 1 i 3, konsument może odstąpić od umowy o kredyt hipoteczny w terminie 14 dni od dnia dostarczenia wszystkich elementów wymienionych w art. 29 ust. 1 i 3.

3. Termin do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny jest zachowany, jeżeli konsument przed jego upływem złoży pod wskazany przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta adres oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy.

4. Dla zachowania terminu, o którym mowa w ust. 3, jest wystarczające nadanie przed jego upływem przesyłki poleconej zawierającej oświadczenie, o którym mowa w ust. 3, u operatora pocztowego w rozumieniu art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2025 r. poz. 366) albo wysłanie oświadczenia na adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1045 i 1841).

Art. 43. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani przy zawarciu umowy o kredyt hipoteczny przekazać konsumentowi, na trwałym nośniku, wzór oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy, z oznaczeniem swojej firmy (nazwy) oraz siedziby (miejsca zamieszkania) i adresu, o którym mowa w art. 42 ust. 3.

Art. 44. 1. Konsument nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem od umowy o kredyt hipoteczny, z wyjątkiem odsetek za okres od dnia wypłaty kredytu hipotecznego do dnia jego spłaty.

2. Konsument zwraca niezwłocznie kredytodawcy kwotę udostępnionego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, o których mowa w ust. 1, nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy o kredyt hipoteczny.

3. Dniem spłaty kredytu hipotecznego jest dzień przekazania przez konsumenta środków pieniężnych kredytodawcy.

4. W przypadku odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny kredytodawcy nie przysługują żadne inne opłaty, z wyjątkiem bezzwrotnych kosztów poniesionych przez niego na rzecz organów administracji publicznej.

Art. 45. Jeżeli z umową o kredyt hipoteczny jest związana usługa dodatkowa świadczona przez kredytodawcę lub osobę trzecią na podstawie umowy między tą osobą a kredytodawcą, odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny jest skuteczne także wobec umowy o usługę dodatkową.

Art. 46. W przypadku odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny zawartej na odległość lub poza lokalem przedsiębiorstwa stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego rozdziału.

Rozdział 7

Wymogi dla pośredników kredytu hipotecznego, agentów oraz personelu kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta

Art. 47. Działalność polegająca na świadczeniu usług pośrednictwa kredytu hipotecznego może być wykonywana wyłącznie przez pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów.

Art. 48. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego może prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Komisję Nadzoru Finansowego, zwanego dalej „zezwoleniem”, i dokonaniu wpisu do rejestru pośredników kredytowych.

2. Za dzień rozpoczęcia działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego uważa się dzień dokonania wpisu do rejestru pośredników kredytowych.

Art. 48a. Osoba prawna, spółka nieposiadająca osobowości prawnej albo osoba fizyczna, która składa wniosek o wydanie zezwolenia, powinna mieć w dniu składania

wniosku oraz przez cały okres wykonywania działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego:

1) siedzibę zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej – w przypadku osoby prawnej;
2) miejsce zamieszkania lub siedzibę wspólnika lub komplementariusza prowadzącego sprawy spółki i uprawnionego do jej reprezentacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej – w przypadku spółki nieposiadającej osobowości prawnej;
3) adres miejsca prowadzenia działalności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej – w przypadku osoby fizycznej.

Art. 49. 1. Zezwolenie jest wydawane na wniosek, złożony w postaci papierowej lub w postaci elektronicznej:

1) osoby fizycznej:
   a) która ma pełną zdolność do czynności prawnych,
   b) która nie była prawomocnie skazana za umyślne przestępstwo:
      – przeciwko życiu i zdrowiu,
      – przeciwko wymiarowi sprawiedliwości,
      – przeciwko ochronie informacji,
      – przeciwko wiarygodności dokumentów,
      – przeciwko mieniu,
      – przeciwko obrotowi gospodarczemu,
      – przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi,
      – skarbowe,
   c) która posiada co najmniej wykształcenie średnie lub średnie branżowe,
   d) która złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego, nie później niż 2 lata przed dniem złożenia wniosku,
   e) która złożyła pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 55 ust. 1,
   f) której personel spełnia warunki, o których mowa w lit. a i b;
2) osoby prawnej:
   a) której członkowie zarządu spełniają warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a–d,

b) która złożyła pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 55 ust. 1,

c) której personel spełnia warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a i b;

3) spółki nieposiadającej osobowości prawnej:

a) której wspólnicy, jeżeli są osobami fizycznymi, spełniają warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a–d, a w przypadku gdy wspólnikiem tej spółki jest osoba prawna – członkowie zarządu spełniają warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a–d,

b) która złożyła pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 55 ust. 1,

c) której personel spełnia warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a i b.

2. Wymogu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. d, nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra.

Art. 50. 1. Wniosek, o którym mowa w art. 49 ust. 1, zawiera dane, o których mowa:

1) w art. 63 ust. 1 pkt 2 i 3 – w przypadku pośrednika kredytu hipotecznego będącego osobą fizyczną;

2) w art. 63 ust. 2 pkt 2 i 3 – w przypadku pośrednika kredytu hipotecznego niebędącego osobą fizyczną.

2. Jeżeli dane, o których mowa w ust. 1, dotyczą osób fizycznych, wniosek zawiera także numery Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL) tych osób.

3. Do wniosku, o którym mowa w art. 49 ust. 1, dołącza się zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności w zakresie przestępstw, o których mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. b, oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych i o tym, że nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy i osób pełniących funkcje zarządcze u przedsiębiorcy oraz nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe, a także dokumenty potwierdzające spełnienie warunków niezbędnych do uzyskania zezwolenia.

Art. 51. 1. Zezwolenie wydaje Komisja Nadzoru Finansowego w drodze decyzji administracyjnej.

2. Komisja Nadzoru Finansowego wydaje zezwolenie, jeżeli zostały spełnione warunki, o których mowa odpowiednio w art. 49 ust. 1 pkt 1–3, oraz jeżeli nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy i osób pełniących funkcje zarządcze u przedsiębiorcy oraz nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe.

3. Komisja Nadzoru Finansowego odmawia wydania zezwolenia w drodze decyzji administracyjnej.

4. Decyzja administracyjna w sprawie wydania zezwolenia albo odmowy jego wydania jest wydawana w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w art. 49 ust. 1.

5. Komisja Nadzoru Finansowego z urzędu dokonuje wpisu do rejestru pośredników kredytowych z dniem wydania zezwolenia.

Art. 52. 1. W skład Komisji Egzaminacyjnej dla Pośredników Kredytu Hipotecznego, zwanej dalej „Komisją”, wchodzą:

1) przewodniczący;
2) zastępca przewodniczącego;
3) sekretarz;
4) dwóch członków.

2. Osoby wchodzące w skład Komisji posiadają wyższe wykształcenie oraz wyróżniają się wysokim poziomem wiedzy o rynku finansowym.

3. Osoby wchodzące w skład Komisji powołuje i odwołuje minister właściwy do spraw instytucji finansowych na wniosek Komisji Nadzoru Finansowego.

4. Do zadań Komisji należy:

1) przygotowywanie testów egzaminacyjnych;
2) przeprowadzanie egzaminów na pośrednika kredytu hipotecznego;
3) rozpatrywanie odwołań od wyników egzaminów na pośrednika kredytu hipotecznego, składanych przez jego uczestników.

5. Za udział w przeprowadzeniu egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego, udział w posiedzeniu Komisji oraz przygotowanie testów egzaminacyjnych osobom wchodzącym w skład Komisji przysługuje wynagrodzenie.

6. Obsługę Komisji zapewnia Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

7. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia:

1) regulamin Komisji, uwzględniając konieczność zapewnienia działania Komisji w sposób sprawny i skuteczny;

2) wysokość wynagrodzenia dla osób wchodzących w skład Komisji, uwzględniając nakład pracy i zakres obowiązków tych osób oraz mając na względzie, aby wysokość wynagrodzenia dla tych osób nie była wyższa niż 50 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym przeprowadzenie egzaminu, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1631 i 1674).

Art. 53. 1. Warunkiem przystąpienia do egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego jest złożenie w Urzędzie Komisji Nadzoru Finansowego pisemnego wniosku o przystąpienie do egzaminu oraz wniesienie opłaty egzaminacyjnej.

2. Egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego polega na rozwiązaniu testu egzaminacyjnego jednokrotnego wyboru, składającego się z 50 pytań.

3. Egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego obejmuje sprawdzenie wiedzy w zakresie:

1) kredytów hipotecznych oraz usług dodatkowych oferowanych zwykle wraz z tymi kredytami;
2) przepisów związanych z umowami o kredyt zawieranymi z konsumentami, w szczególności przepisów z zakresu ochrony konsumentów i przepisów ustawy;
3) zawierania umów sprzedaży nieruchomości;
4) wyceny zabezpieczeń wierzytelności;
5) organizacji i funkcjonowania ksiąg wieczystych;
6) funkcjonowania rynku państwa członkowskiego, w którym pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym;
7) standardów etyki biznesu;
8) procesu oceny zdolności kredytowej konsumenta;
9) zagadnień finansowych i ekonomicznych.

4. W odpowiednich przypadkach egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego może obejmować sprawdzenie umiejętności dokonania oceny zdolności kredytowej.

5. Warunkiem zaliczenia egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego jest udzielenie poprawnych odpowiedzi na co najmniej 35 pytań.

6. Po przeprowadzeniu egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego Komisja ustala wyniki uczestnika egzaminu w drodze uchwały i doręcza odpis uchwały uczestnikowi.

7. W terminie 14 dni od dnia doręczenia uchwały, o której mowa w ust. 6, uczestnikowi egzaminu służy odwołanie do Komisji, która rozpatruje je w drodze uchwały w terminie 30 dni od dnia otrzymania.

8. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego przechowuje dokumentację prac Komisji przez okres 5 lat.

9. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości co do trybu przeprowadzenia egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego lub w przypadku stwierdzenia popełnienia błędów merytorycznych przez osoby wchodzące w skład Komisji, Komisja Nadzoru Finansowego może unieważnić egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego i zarządzić jego powtórzenie.

10. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia:

1) wysokość opłat egzaminacyjnych dla osób składających egzaminy na pośrednika kredytu hipotecznego i sposób ich uiszczania, uwzględniając koszty przeprowadzenia tego egzaminu oraz mając na względzie, aby opłata ta nie była wyższa niż 20 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym przeprowadzenie egzaminu, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
2) szczegółowy sposób i tryb oraz terminy przeprowadzania egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego oraz sposób kontroli przeprowadzenia egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego, uwzględniając konieczność sprawdzenia wiedzy, umiejętności i kompetencji kandydatów na pośredników kredytu hipotecznego, sprawnego przeprowadzenia egzaminów oraz działania Komisji w sposób sprawny i skuteczny.

Art. 54. 1. Agent wykonuje działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego na podstawie umowy agencyjnej zawartej z pośrednikiem kredytu hipotecznego.

2. Agent podlega obowiązkowi wpisu do rejestru pośredników kredytowych.

3. Pośrednik kredytu hipotecznego ponosi pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania jego agenta podejmowane w imieniu i na rzecz tego pośrednika kredytu hipotecznego.

4. Agentem może być:

1) osoba fizyczna, która:

a) posiada pełną zdolność do czynności prawnych,

b) nie była prawomocnie skazana za umyślne przestępstwo:

– przeciwko życiu i zdrowiu,

– przeciwko wymiarowi sprawiedliwości,

– przeciwko ochronie informacji,

– przeciwko wiarygodności dokumentów,

– przeciwko mieniu,

– przeciwko obrotowi gospodarczemu,

– przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi,

– skarbowe,

c) posiada co najmniej wykształcenie średnie lub średnie branżowe,

d) odbyła organizowane przez pośrednika kredytu hipotecznego szkolenie i złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin przeprowadzony przez pośrednika kredytu hipotecznego, obejmujący zagadnienia określone w art. 53 ust. 3 i 4;

2) osoba prawna, której członkowie zarządu spełniają warunki, o których mowa w pkt 1;

3) spółka nieposiadająca osobowości prawnej, której wspólnicy, jeżeli są osobami fizycznymi, spełniają warunki, o których mowa w pkt 1, a w przypadku gdy wspólnikiem tej spółki jest osoba prawna – członkowie zarządu spełniają warunki, o których mowa w pkt 1.

5. Wymogu, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d, nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra.

Art. 55. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego jest obowiązany zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaną działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego lub umowę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności w związku z wykonywaniem tej działalności.

2. Umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowa gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 1, obejmuje również szkody wyrządzone przez agenta w związku z wykonywaniem działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego.

3. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa

w ust. 1, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc pod uwagę specyfikę działalności wykonywanej przez pośrednika kredytu hipotecznego i agenta oraz zakres realizowanych przez nich zadań.

Art. 56. 1. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych na podstawie wniosku złożonego przez pośrednika kredytu hipotecznego, jeżeli zostały spełnione warunki, o których mowa odpowiednio w art. 54 ust. 4 pkt 1–3, oraz jeżeli nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy i osób pełniących funkcje zarządcze u przedsiębiorcy, a także nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera dane, o których mowa w art. 63 ust. 1 pkt 4. Jeżeli dane zawarte we wniosku dotyczą osób fizycznych, wniosek zawiera także numery PESEL tych osób.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności w zakresie przestępstw, o których mowa w art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. b, oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych i o tym, że nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy i osób pełniących funkcje zarządcze u przedsiębiorcy oraz nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe, a także dokumenty potwierdzające spełnianie warunków określonych w art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. c i d.

4. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wpisu, o którym mowa w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku pośrednika kredytu hipotecznego.

5. Odmowa dokonania wpisu, o którym mowa w ust. 1, następuje w drodze decyzji administracyjnej.

Art. 57. 1. Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego może prowadzić działalność bez zezwolenia, jeżeli działa na rzecz wyłącznie jednego kredytodawcy, po uzyskaniu wpisu do rejestru pośredników kredytowych.

2. Kredytodawca ponosi pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania tego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego podejmowane w imieniu i na rzecz tego kredytodawcy.

3. Kredytodawca ponosi pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania agenta powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego podejmowane w imieniu i na rzecz tego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego.

4. Kredytodawca jest obowiązany zapewnić, że powiązany pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 1, oraz jego agent spełniają odpowiednio warunki określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a–c, e i f, pkt 2 i 3.

5. Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 1, oraz jego agent przed rozpoczęciem działalności są obowiązani odbyć organizowane przez kredytodawcę szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 53 ust. 3 i 4. Wymogu tego nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra.

6. Kredytodawca jest obowiązany monitorować:

1) spełnianie przez powiązanych pośredników kredytu hipotecznego warunków, o których mowa odpowiednio w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a–c, e i f, pkt 2 i 3;
2) spełnianie warunków, o których mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a i b, przez personel powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego.

7. Przed rozpoczęciem działalności przez powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 1, kredytodawca składa wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych obejmujący:

1) firmę pośrednika;
2) numer w rejestrze przedsiębiorców lub numer identyfikacji podatkowej (NIP);
3) siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres.

8. Kredytodawca jest obowiązany zapewnić, że jego powiązany pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent i personel tego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego co najmniej raz na 3 lata odbywają szkolenie z zakresu zagadnień dotyczących opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt hipoteczny, a także świadczenia usług pośrednictwa w zakresie kredytu hipotecznego lub świadczenia usług doradczych.

Art. 58. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani zapewnić, że personel kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta odbył szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 53 ust. 3 i 4. Wymogu tego nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra.

Art. 59. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani zapewnić, że personel kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta co najmniej raz na 3 lata odbywa szkolenie z zakresu zagadnień

dotyczących opracowywania, oferowania lub zawierania umów o kredyt hipoteczny, świadczenia usług pośrednictwa w zakresie kredytu hipotecznego lub świadczenia usług doradczych, a także świadczenia usług dodatkowych, jeżeli są one oferowane.

Art. 60. W celu zapewnienia posiadania odpowiedniej wiedzy i kompetencji przez personel kredytodawcy będącego instytucją kredytową prowadzącą działalność transgraniczną, a także przez personel kredytodawcy będącego bankiem krajowym prowadzącym działalność transgraniczną, Komisja Nadzoru Finansowego współpracuje z właściwymi organami nadzorczymi odpowiednio macierzystego państwa członkowskiego albo goszczącego państwa członkowskiego.

Art. 61. Przepisów art. 48–51, art. 55 oraz art. 57 nie stosuje się do działalności polegającej na świadczeniu usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego wykonywanej przez kredytodawców.

Rozdział 8

Rejestr pośredników kredytowych

Art. 62. 1. Komisja Nadzoru Finansowego prowadzi rejestr pośredników kredytowych, do którego są wpisywani pośrednicy kredytu hipotecznego i agenci oraz pośrednicy kredytowi w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2024 r. poz. 1497 oraz z 2025 r. poz. 146).

2. Rejestr pośredników kredytowych jest prowadzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w systemie teleinformatycznym.

3. Komisja Nadzoru Finansowego udostępnia rejestr pośredników kredytowych na swojej stronie internetowej.

4. Rejestr pośredników kredytowych składa się z:

1) działu pierwszego dotyczącego pośredników kredytu hipotecznego i agentów;
2) działu drugiego dotyczącego pośredników kredytowych w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim.

Art. 63. 1. Dział pierwszy rejestru pośredników kredytowych zawiera w odniesieniu do osób fizycznych będących pośrednikami kredytu hipotecznego:

1) numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych;
2) dane pośrednika kredytu hipotecznego obejmujące:
   a) imię lub imiona i nazwisko,
   b) adres miejsca prowadzenia działalności,
   c) NIP,

d) numer wpisu w ewidencji działalności gospodarczej,

e) firmę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą;

3) informację, czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązanym pośrednikiem kredytu hipotecznego, oraz firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa ten pośrednik;

4) dane agenta:

a) w przypadku gdy agentem jest osoba fizyczna:

– imię lub imiona i nazwisko,

– adres miejsca prowadzenia działalności,

– NIP,

– numer wpisu w ewidencji działalności gospodarczej,

– w przypadku gdy agent świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział – nazwę państwa członkowskiego, w którym agent świadczy te usługi,

– firmę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą,

b) w przypadku gdy agentem jest podmiot niebędący osobą fizyczną:

– firmę podmiotu,

– wykaz wspólników lub członków zarządu zawierający dane określone w pkt 2 lit. a i c,

– siedzibę i adres,

– NIP,

– numer w rejestrze przedsiębiorców,

– w przypadku gdy agent świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział – nazwę państwa członkowskiego, w którym agent świadczy te usługi;

5) numer polisy potwierdzającej zawarcie umowy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 55 ust. 1, oraz okres obowiązywania tej umowy;

6) w przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział – nazwę państwa członkowskiego, w którym pośrednik świadczy te usługi.

2. Dział pierwszy rejestru pośredników kredytowych zawiera w odniesieniu do pośredników kredytu hipotecznego niebędących osobami fizycznymi:

1) numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych;

2) dane pośrednika kredytu hipotecznego obejmujące:
   a) firmę podmiotu,
   b) siedzibę i adres,
   c) numer w rejestrze przedsiębiorców,
   d) NIP,
   e) wykaz wspólników lub członków zarządu zawierający dane określone w ust. 1 pkt 2 lit. a i c;
3) informację, czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązanym pośrednikiem kredytu hipotecznego, oraz firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa ten pośrednik;
4) dane agenta, o których mowa w ust. 1 pkt 4;
5) numer polisy potwierdzającej zawarcie umowy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 55 ust. 1, oraz okres obowiązywania tej umowy;
6) w przypadku gdy pośrednik świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział – nazwę państwa członkowskiego, w którym pośrednik świadczy te usługi.

3. Dział drugi rejestru pośredników kredytowych zawiera w odniesieniu do osób fizycznych będących pośrednikami kredytowymi w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim:
1) numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych;
2) dane pośrednika kredytowego w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim obejmujące:
   a) imię lub imiona i nazwisko,
   b) adres miejsca prowadzenia działalności,
   c) NIP,
   d) numer wpisu do ewidencji działalności gospodarczej,
   e) firmę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą;
3) wzmiankę o wykreśleniu z rejestru pośredników kredytowych.

4. Dział drugi rejestru pośredników kredytowych zawiera w odniesieniu do pośredników kredytowych w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim niebędących osobami fizycznymi:
1) numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych;

2) dane pośrednika kredytowego w rozumieniu art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim obejmujące:
   a) firmę podmiotu,
   b) siedzibę i adres,
   c) NIP,
   d) numer w rejestrze przedsiębiorców;
3) wykaz wspólników lub członków zarządu zawierający dane określone w ust. 3 pkt 2 lit. a i c;
4) wzmiankę o wykreśleniu z rejestru pośredników kredytowych.

Art. 64. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego informuje Komisję Nadzoru Finansowego o zmianie danych objętych wpisem do rejestru pośredników kredytowych niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tych zmian.

2. Kredytodawca informuje Komisję Nadzoru Finansowego o zmianie danych dotyczących powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego objętych wpisem do rejestru pośredników kredytowych niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tych zmian.

Art. 65. 1. Komisja Nadzoru Finansowego dokonuje wykreślenia pośrednika kredytu hipotecznego z rejestru pośredników kredytowych w przypadku cofnięcia zezwolenia.

2. W przypadku rozwiązania umowy agencyjnej pośrednik kredytu hipotecznego jest obowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania tej umowy, wystąpić do Komisji Nadzoru Finansowego o wykreślenie agenta z rejestru pośredników kredytowych.

3. W przypadku gdy powiązany pośrednik kredytowy przestał spełniać warunek działania na rzecz wyłącznie jednego kredytodawcy, o którym mowa w art. 57 ust. 1, jest obowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, wystąpić do Komisji Nadzoru Finansowego o wykreślenie go z rejestru pośredników kredytowych albo aktualizację wpisu.

Art. 66. W przypadku wykreślenia pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta z rejestru pośredników kredytowych Komisja Nadzoru Finansowego niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia wykreślenia, informuje o tym właściwy organ prowadzący rejestr pośredników kredytowych w państwie członkowskim, w którym pośrednik kredytu hipotecznego lub agent wykonuje działalność.

Rozdział 9

Świadczenie usług pośrednictwa kredytu hipotecznego w państwach członkowskich

Art. 67. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent, którzy mają zamiar prowadzić działalność na terytorium goszczącego państwa członkowskiego przez oddział lub transgranicznie, zawiadamiają, w formie pisemnej, o tym zamiarze Komisję Nadzoru Finansowego.

2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, zawiera:

1) nazwę państwa członkowskiego, na którego terytorium pośrednik kredytu hipotecznego zamierza utworzyć oddział lub prowadzić działalność transgranicznie;
2) firmę, siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta;
3) firmę, siedzibę i adres oddziału, a także siedzibę i adres głównego miejsca wykonywania działalności;
4) firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa pośrednik kredytu hipotecznego – w przypadku powiązanych pośredników kredytu hipotecznego.

3. Komisja Nadzoru Finansowego przesyła zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, właściwym organom nadzorczym goszczącego państwa członkowskiego w terminie miesiąca od dnia jego otrzymania i jednocześnie powiadamia o tym zainteresowany podmiot.

4. Pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent, o których mowa w ust. 1, są obowiązani informować o zmianach w zakresie informacji, o których mowa w ust. 2.

Art. 68. 1. Pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent mający siedzibę lub miejsce zamieszkania w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim mogą wykonywać na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział, jeżeli są dopuszczeni do wykonywania tej działalności i wpisani do właściwego rejestru w macierzystym państwie członkowskim.

2. Pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent, o których mowa w ust. 1, mogą rozpocząć wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział po upływie miesiąca od dnia otrzymania przez Komisję Nadzoru

Finansowego od właściwych organów nadzorczych macierzystego państwa członkowskiego następujących informacji:

1) firmy podmiotu lub firmy agenta, a także adresu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, pod którym będzie możliwe uzyskanie dokumentów dotyczących jego działalności;
2) firmy oraz adresu głównego miejsca wykonywania działalności podmiotu w macierzystym państwie członkowskim;
3) firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa pośrednik kredytu hipotecznego – w przypadku powiązanych pośredników kredytu hipotecznego.

3. Przed rozpoczęciem działalności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 1, przez oddział lub w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania informacji, o których mowa w ust. 2, Komisja Nadzoru Finansowego przekazuje temu pośrednikowi informacje dotyczące dodatkowych warunków prowadzenia działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

4. Pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 1, wykonujący działalność przez oddział jest obowiązany zapewnić, że personel oddziału tego pośrednika odbył szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 53 ust. 3 i 4, uwzględniającym przepisy prawa polskiego w tym zakresie.

Rozdział 10

Nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami

Art. 69. 1. Działalność gospodarcza prowadzona przez pośredników kredytu hipotecznego i agentów podlega nadzorowi sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego.

2. Celem nadzoru nad działalnością pośredników kredytu hipotecznego i agentów jest zapewnienie zgodności tej działalności z przepisami ustawy.

3. W ramach nadzoru Komisja Nadzoru Finansowego może:

1) wydawać zalecenia w zakresie zapewnienia zgodności działalności z przepisami ustawy oraz podjęcia środków koniecznych do zapobieżenia naruszeniom praw konsumentów wynikających z ustawy;
2) żądać udzielenia pisemnych lub ustnych informacji oraz przekazania danych umożliwiających zapewnienie zgodności prowadzonej działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego z przepisami ustawy.

4. W razie stwierdzenia, że pośrednik kredytu hipotecznego lub agent nie wykonuje zaleceń, o których mowa w ust. 3 pkt 1, w wyznaczonym terminie, Komisja Nadzoru Finansowego może:

1) nałożyć na osobę zarządzającą bezpośrednio odpowiedzialną za stwierdzone nieprawidłowości karę pieniężną w wysokości do trzykrotnego miesięcznego wynagrodzenia brutto tej osoby, wyliczonego na podstawie średniego wynagrodzenia brutto za ostatnie 3 miesiące przed nałożeniem kary;
2) nałożyć na ten podmiot karę pieniężną w wysokości do 500 000 zł;
3) wystąpić do tego podmiotu z wnioskiem o odwołanie osoby zarządzającej, o której mowa w pkt 1;
4) zawiesić w czynnościach osobę zarządzającą, o której mowa w pkt 1, do czasu podjęcia rozstrzygnięcia w sprawie wniosku, o którym mowa w pkt 3; zawieszenie w czynnościach polega na wyłączeniu z podejmowania decyzji w zakresie praw i obowiązków majątkowych tego podmiotu;
5) cofnąć zezwolenie albo wykreślić z rejestru pośredników kredytowych – w przypadku agentów oraz powiązanych pośredników kredytu hipotecznego.

5. W razie stwierdzenia, że pośrednik kredytu hipotecznego lub agent nie wykonuje albo nieprawidłowo wykonuje obowiązki, o których mowa w ust. 3 pkt 2, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na ten podmiot sankcje, o których mowa w ust. 4 pkt 1, 2 i 5.

6. W razie stwierdzenia, że pośrednik kredytu hipotecznego lub agent wykonuje działalność z naruszeniem przepisów ustawy, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na ten podmiot sankcje, o których mowa w ust. 4.

7. Zastosowanie środków, o których mowa w ust. 4, następuje w drodze decyzji administracyjnej.

8. Decyzje administracyjne w sprawach, o których mowa w ust. 4 pkt 3–5, są natychmiast wykonalne.

9. Ustalając wysokość kary pieniężnej, o której mowa w ust. 4 pkt 1, Komisja Nadzoru Finansowego uwzględnia rodzaj i wagę naruszenia, uprzednie naruszenia przepisów ustawy przez osobę zarządzającą oraz jej sytuację finansową.

10. Ustalając wysokość kary pieniężnej, o której mowa w ust. 4 pkt 2, Komisja Nadzoru Finansowego uwzględnia rodzaj i wagę naruszenia oraz rozmiar prowadzonej działalności.

11. Komisja Nadzoru Finansowego może opublikować na swojej stronie internetowej informację o sankcjach, o których mowa w ust. 4, nałożonych na

pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta, chyba że ujawnienie takiej informacji stanowiłoby poważne zagrożenie dla stabilności rynków finansowych lub wyrządzałoby niewspółmierną szkodę temu pośrednikowi lub agentowi.

Art. 70. 1. W celu podejmowania działań określonych w art. 69 w odniesieniu do pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta, o których mowa w art. 67 ust. 1 lub w art. 68 ust. 1, Komisja Nadzoru Finansowego współpracuje z właściwymi organami nadzorczymi odpowiednio macierzystego państwa członkowskiego albo goszczącego państwa członkowskiego.

2. Komisja Nadzoru Finansowego przekazuje właściwemu organowi nadzorczemu odpowiednio macierzystego państwa członkowskiego albo goszczącego państwa członkowskiego, na żądanie lub z własnej inicjatywy, informacje niezbędne do osiągnięcia celów współpracy, o której mowa w ust. 1, dotyczące przypadków stwierdzenia lub podejrzenia naruszenia prawa przez pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta, o których mowa w art. 67 ust. 1 lub w art. 68 ust. 1, lub jego oddział oraz zakresu tych naruszeń.

3. Komisja Nadzoru Finansowego może udzielać informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zadań wynikających z ustawy:

1) właściwym organom nadzorczym odpowiednio macierzystego państwa członkowskiego albo goszczącego państwa członkowskiego, w przypadkach określonych w ust. 2;
2) bankom centralnym państw członkowskich innych niż Rzeczpospolita Polska, innym instytucjom państw członkowskich wykonującym zadania z zakresu polityki monetarnej oraz innym organom publicznym państw członkowskich innych niż Rzeczpospolita Polska wykonującym zadania z zakresu nadzoru nad rynkiem finansowym;
3) organom i instytucjom Unii Europejskiej właściwym w zakresie spraw związanych z nadzorem nad kredytodawcami lub pośrednikami kredytu hipotecznego świadczącymi usługi związane z kredytem zabezpieczonym hipoteką.

4. Udzielenie informacji, o których mowa w ust. 2, może nastąpić, jeżeli:

1) jest zapewnione wykorzystanie udzielonych informacji wyłącznie na potrzeby wykonywanych przez te organy zadań z zakresu nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego lub kredytodawcami;

2) jest zagwarantowane, że przekazywanie udzielonych informacji poza organy, o których mowa w ust. 2, jest możliwe wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Komisji Nadzoru Finansowego;

3) nie narusza zasad ochrony informacji wynikających z przepisów odrębnych.

5. W przypadku gdy właściwy organ nadzorczy państwa członkowskiego innego niż Rzeczpospolita Polska odmówił współpracy z Komisją Nadzoru Finansowego w zakresie, o którym mowa w ust. 1, lub nie przekazał informacji, o które Komisja Nadzoru Finansowego wystąpiła w związku z wykonywaniem zadań wynikających z ustawy, Komisja Nadzoru Finansowego może przekazać sprawę do Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego oraz zwrócić się o pomoc do tego organu zgodnie z art. 19 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylenia decyzji Komisji 2009/78/WE (Dz. Urz. UE L 331 z 15.12.2010, str. 12, z późn. zm.[2)]).

6. Komisja Nadzoru Finansowego może odmówić przekazania informacji, o których mowa w ust. 2, właściwemu organowi nadzorczemu odpowiednio macierzystego państwa członkowskiego albo goszczącego państwa członkowskiego, jeżeli:

1) przekazanie tych informacji mogłoby wpłynąć niekorzystnie na suwerenność, bezpieczeństwo lub interes publiczny Rzeczypospolitej Polskiej, lub

2) żądanie udzielenia informacji dotyczy tych samych naruszeń przepisów prawa obowiązujących w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim przez ten sam podmiot, co do których na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej toczy się już postępowanie sądowe lub administracyjne albo wydany został prawomocny wyrok lub została wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego ostateczna decyzja administracyjna.

7. W przypadku odmowy przekazania informacji, o której mowa w ust. 6, Komisja Nadzoru Finansowego w terminie 30 dni od dnia otrzymania żądania powiadamia o odmowie właściwy organ nadzorczy, który zwrócił się z żądaniem.

---

2) Zmiany wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. Urz. UE L 287 z 29.10.2013, str. 5, Dz. Urz. UE L 60 z 28.02.2014, str. 34, Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014, str. 190, Dz. Urz. UE L 225 z 30.07.2014, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 337 z 23.12.2015, str. 35.

Art. 71. 1. W przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 68 ust. 1, lub jego agent, prowadząc działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, narusza przepisy rozdziałów 2–4, Komisja Nadzoru Finansowego:

1) wzywa ten podmiot, w formie pisemnej, do przestrzegania przepisów prawa polskiego i wyznacza mu termin usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości;
2) po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu, o którym mowa w pkt 1, zawiadamia właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o stwierdzonych nieprawidłowościach.

2. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, jeżeli zastosowanie procedury, o której mowa w ust. 1 pkt 2, skutkowałoby nadmierną zwłoką, mogącą bezpośrednio zagrażać ważnym interesom konsumentów, Komisja Nadzoru Finansowego może odpowiednio zastosować środki określone w art. 69 ust. 4 pkt 1, 3 i 4, zawiadamiając właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o stwierdzonych nieprawidłowościach i podjętych środkach.

3. Jeżeli mimo zastosowania środków nadzoru przez właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 68 ust. 1, lub jego agent nadal nie przestrzegają przepisów rozdziałów 2–4, Komisja Nadzoru Finansowego może zastosować odpowiednio środki określone w art. 69 ust. 4 pkt 1, 3 i 4.

4. Przepis ust. 3 stosuje się także w przypadku, gdy:

1) środki zastosowane przez właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego okazały się nieadekwatne do zaistniałego naruszenia lub niemożliwe do zastosowania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
2) właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego bez uzasadnienia odmawiają zastosowania środków nadzorczych albo w sposób nieuzasadniony zwlekają z ich zastosowaniem.

5. W przypadkach, o których mowa w ust. 2–4, Komisja Nadzoru Finansowego powiadamia Komisję Europejską o zastosowanych środkach nadzorczych.

6. W przypadku gdy Komisja Nadzoru Finansowego nie zgadza się ze środkami podjętymi przez goszczące państwo członkowskie w odniesieniu do pośrednika kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 67 ust. 1, może przekazać sprawę do Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego oraz zwrócić się o pomoc do tego organu zgodnie z art. 19 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru

(Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylenia decyzji Komisji 2009/78/WE.

7. Do decyzji administracyjnych Komisji Nadzoru Finansowego wydawanych w przypadkach, o których mowa w ust. 2–4, przepisu art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) nie stosuje się.

Art. 72. 1. W przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 68 ust. 1, lub jego agent, prowadząc działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, narusza przepisy inne niż określone w rozdziałach 2–4, Komisja Nadzoru Finansowego zawiadamia właściwy organ nadzorczy macierzystego państwa członkowskiego o stwierdzonych nieprawidłowościach.

2. W przypadku gdy właściwy organ nadzorczy macierzystego państwa członkowskiego nie podejmie żadnych działań nadzorczych w terminie miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, lub stwierdzone nieprawidłowości nie zostały usunięte, Komisja Nadzoru Finansowego może:

1) zastosować odpowiednio środki określone w art. 69 ust. 4 pkt 1, 3 i 4, zawiadamiając właściwe organy nadzorcze macierzystego państwa członkowskiego o podjętych środkach;
2) przekazać sprawę do Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego oraz zwrócić się do tego organu o pomoc zgodnie z art. 19 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylenia decyzji Komisji 2009/78/WE.

3. O zastosowaniu środków, o których mowa w ust. 2 pkt 1, Komisja Nadzoru Finansowego informuje niezwłocznie Komisję Europejską oraz Europejski Urząd Nadzoru Bankowego.

Art. 72a. 1. W przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent mający siedzibę lub miejsce zamieszkania w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim wykonują działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez oddział, właściwy organ nadzorczy macierzystego państwa członkowskiego, po uprzednim powiadomieniu Komisji Nadzoru Finansowego, może przeprowadzić kontrolę działalności tego oddziału.

2. Komisja Nadzoru Finansowego może wystąpić do właściwego organu nadzorczego macierzystego państwa członkowskiego o uczestniczenie w przeprowadzanej w tym oddziale kontroli, o której mowa w ust. 1.

3. W przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent wykonują działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego na terytorium goszczącego państwa członkowskiego przez oddział, Komisja Nadzoru Finansowego, po uprzednim powiadomieniu właściwego organu nadzorczego goszczącego państwa członkowskiego, może przeprowadzić kontrolę działalności tego oddziału.

4. W przeprowadzanej przez Komisję Nadzoru Finansowego kontroli, o której mowa w ust. 3, może uczestniczyć właściwy organ nadzorczy goszczącego państwa członkowskiego lub jego upoważniony przedstawiciel, jeżeli organ ten złoży taki wniosek.

5. Komisja Nadzoru Finansowego może nie uwzględnić wniosku, o którym mowa w ust. 4, jeżeli jego wykonanie:

1) mogłoby wpłynąć niekorzystnie na suwerenność, bezpieczeństwo lub interes publiczny Rzeczypospolitej Polskiej lub
2) żądanie udzielenia informacji dotyczy tych samych naruszeń przepisów prawa obowiązujących w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim przez ten sam podmiot, co do których na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej toczy się już postępowanie sądowe lub administracyjne albo wydany został prawomocny wyrok lub została wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego ostateczna decyzja administracyjna.

6. W przypadku odmowy, o której mowa w ust. 5, Komisja Nadzoru Finansowego powiadamia w terminie 30 dni od dnia otrzymania żądania o odmowie właściwy organ, który zwrócił się z wnioskiem.

Art. 73. 1. Komisja Nadzoru Finansowego może przeprowadzać kontrolę działalności pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta świadczącego usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego.

2. Czynności kontrolne są wykonywane przez pracowników Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego po okazaniu legitymacji służbowej oraz doręczeniu upoważnienia wydanego przez Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego lub upoważnioną przez niego osobę.

3. Pracownicy, o których mowa w ust. 2, w zakresie ustalonym w upoważnieniu, mają prawo:

1) wstępu do pomieszczeń kontrolowanego podmiotu;

2) swobodnego dostępu do oddzielnego pomieszczenia biurowego i środków łączności;
3) wglądu do dokumentów kontrolowanego podmiotu oraz żądania sporządzenia kopii i odpisów tych dokumentów oraz wyciągów z nich;
4) wglądu do danych zawartych w systemie informatycznym kontrolowanego podmiotu oraz żądania sporządzenia kopii tych danych lub wyciągów z nich, w tym w postaci dokumentów elektronicznych w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1557 i 1717).

Art. 74. 1. Komisja Nadzoru Finansowego cofa zezwolenie, w przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego:
1) zrzeka się zezwolenia lub nie prowadził działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego przez okres 6 miesięcy;
2) uzyskał zezwolenie na podstawie fałszywych oświadczeń lub dokumentów lub w inny sposób niezgodny z przepisami ustawy;
3) nie spełnia wymogów, na podstawie których zezwolenie zostało udzielone;
4) rażąco lub uporczywie narusza przepisy ustawy.

2. Cofnięcie zezwolenia następuje w drodze decyzji administracyjnej.

3. W przypadku gdy Komisja Nadzoru Finansowego wydała decyzję administracyjną o cofnięciu zezwolenia, a pośrednik kredytu hipotecznego prowadzi działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego na terytorium państw członkowskich innych niż Rzeczpospolita Polska transgranicznie lub przez oddział, Komisja Nadzoru Finansowego powiadamia o tym właściwe organy goszczących państw członkowskich w terminie 14 dni od dnia wydania tej decyzji.

4. W przypadku wydania decyzji administracyjnej o cofnięciu zezwolenia, Komisja Nadzoru Finansowego niezwłocznie wykreśla podmiot z rejestru pośredników kredytowych.

Art. 75. 1. Pośrednicy kredytu hipotecznego są obowiązani do wnoszenia wpłat na pokrycie kosztów nadzoru w kwocie nieprzekraczającej 0,3 % sumy przychodów z działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego.

2. Należności z tytułu wpłat, o których mowa w ust. 1, podlegają egzekucji w trybie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2025 r. poz. 132 i 620).

3. Prezes Rady Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:

1) terminy wnoszenia, wysokość i sposób obliczania wpłat, o których mowa w ust. 1,

2) sposób i terminy rozliczenia należności z tytułu wpłat, o których mowa w ust. 1

– mając na względzie, aby wysokość wpłat na pokrycie kosztów nadzoru nie wpływała w istotny sposób na zwiększenie kosztów działalności podmiotów obowiązanych do ich uiszczenia, konieczność zapewnienia skuteczności sprawowanego nadzoru oraz możliwość rozliczania należności z tytułu wpłat na pokrycie kosztów nadzoru w postaci dokumentu elektronicznego w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.

Rozdział 11

Przepisy karne

Art. 76. 1. Kto prowadzi działalność jako kredytodawca wbrew warunkom określonym w art. 5,

podlega grzywnie do 5 000 000 zł i karze pozbawienia wolności do lat 3.

2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1, będąc członkiem zarządu podmiotu prowadzącego działalność w zakresie udzielania kredytów hipotecznych lub osobą uprawnioną do jego reprezentacji.

Art. 77. 1. Kto prowadzi działalność jako pośrednik kredytu hipotecznego bez zezwolenia,

podlega grzywnie do 100 000 zł i karze pozbawienia wolności do lat 2.

2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1, będąc członkiem zarządu podmiotu prowadzącego działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego lub osobą uprawnioną do jego reprezentacji.

Art. 78. Kto, wbrew przepisom art. 7 ust. 6, art. 9 ust. 1–3, 5 i 6, art. 10 ust. 1 pkt 13 i ust. 2 oraz art. 18 pkt 3 i 5, prowadzi działalność polegającą na świadczeniu usług dodatkowych,

podlega grzywnie do 50 000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 2.

Rozdział 12

Zmiany w przepisach

Art. 79–83. (pominięte)

Rozdział 13

Przepisy epizodyczne, przejściowe, dostosowujące i końcowe

Art. 84. 1. W umowach o kredyt hipoteczny zawartych w okresie od dnia wejścia w życie ustawy do dnia 30 czerwca 2018 r., o ile strony nie uzgodniły stałej stopy oprocentowania, sposób ustalania stopy oprocentowania, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 8, określa się jako wartość wskaźnika o charakterze referencyjnym oraz wysokość marży ustalonej w umowie o kredyt hipoteczny.

2. Wskaźniki o charakterze referencyjnym, o których mowa w ust. 1, są zrozumiałe, dostępne, obiektywne i możliwe do zweryfikowania.

3. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani udostępniać konsumentom w każdym czasie, na trwałym nośniku, precyzyjne i zrozumiałe informacje ogólne dotyczące umowy o kredyt hipoteczny, obejmujące w przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których stosuje się jako odniesienie wskaźnik o charakterze referencyjnym, o którym mowa w ust. 1, nazwy tych wskaźników i ich administratorów oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta.

4. W przypadku gdy określona w umowie o kredyt hipoteczny stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest bezpośrednio związana ze zmianą wskaźnika o charakterze referencyjnym, o którym mowa w ust. 1, a nowy wskaźnik o charakterze referencyjnym jest podawany do wiadomości publicznej, umowa o kredyt hipoteczny wskazuje, że informacja o zmianie wskaźnika o charakterze referencyjnym, o którym mowa w ust. 1, zostanie przekazana konsumentowi najpóźniej wraz z nowym harmonogramem spłat, zgodnie z określonym w tej umowie sposobem przekazywania informacji.

5. Dane historyczne dotyczące wskaźników o charakterze referencyjnym, o których mowa w ust. 1, są przechowywane przez kredytodawców, pośredników kredytowych lub agentów co najmniej przez okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny.

Art. 85. 1. Do informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny oraz informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt konsumencki, przekazanych odpowiednio przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub pośrednika kredytowego przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do umów o kredyt hipoteczny oraz umów o kredyt konsumencki, zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

3. Do postępowań sądowych i administracyjnych w sprawach dotyczących informacji i umów, o których mowa w ust. 1 i 2, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 86. Do dnia 21 marca 2019 r. wymagania, o których mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d, art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. d, art. 57 ust. 5 oraz art. 58, uważa się za spełnione w przypadku posiadania przynajmniej 5-letniego udokumentowanego doświadczenia w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny, ich dystrybucji oraz pośrednictwa kredytu hipotecznego.

Art. 87. Osoby, które w dniu wejścia w życie ustawy wykonują czynności związane z działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, mogą kontynuować wykonywanie tych czynności bez spełnienia wymogu, o którym mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d, art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. d, art. 57 ust. 5 oraz art. 58, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Art. 88. 1. Podmioty prowadzące w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego mogą kontynuować tę działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej bez spełnienia wymogu uzyskania zezwolenia, o którym mowa w art. 48 ust. 1, albo wpisu do rejestru pośredników kredytowych, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

2. Podmiot określony w ust. 1, który w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy złoży wniosek o wydanie zezwolenia, o którym mowa w art. 48 ust. 1, albo wniosek o wpis do rejestru pośredników kredytowych, może kontynuować działalność, o której mowa w ust. 1, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej bez tego zezwolenia albo wpisu do tego rejestru odpowiednio do dnia, w którym decyzja w sprawie zezwolenia, o którym mowa w art. 48 ust. 1, stała się ostateczna, albo do dnia rozpatrzenia wniosku o wpis do rejestru pośredników kredytowych.

3. Do wniosków, o których mowa w ust. 2, nie stosuje się art. 51 ust. 4. Wnioski te są rozpatrywane w terminie 6 miesięcy od dnia ich złożenia lub uzupełnienia.

Art. 89. 1. Instytucje pożyczkowe prowadzące w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie udzielania lub dawania przyrzeczenia udzielenia kredytu konsumenckiego mogą kontynuować tę działalność bez spełnienia wymogu uzyskania wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych, o którym mowa w art. 59aa

ustawy zmienianej w art. 82[3)], nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

2. Podmiot określony w ust. 1, który w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy złoży wniosek o wpis do rejestru instytucji pożyczkowych, o którym mowa w art. 59aa ustawy zmienianej w art. 82[3)], może kontynuować działalność, o której mowa w ust. 1, bez wpisu do tego rejestru do dnia rozpatrzenia tego wniosku.

3. Do wniosków, o których mowa w ust. 2, nie stosuje się art. 59ac ust. 4 ustawy zmienianej w art. 82[3)]. Wnioski te są rozpatrywane w terminie 6 miesięcy od dnia ich złożenia lub uzupełnienia.

Art. 90. 1. Pośrednicy kredytowi prowadzący w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług związanych z kredytem konsumenckim mogą kontynuować tę działalność bez spełnienia wymogu uzyskania wpisu do rejestru pośredników kredytowych, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

2. Podmiot określony w ust. 1, który w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy złoży wniosek o wpis do rejestru pośredników kredytowych, może kontynuować działalność, o której mowa w ust. 1, bez wpisu do tego rejestru do dnia rozpatrzenia wniosku o wpis do rejestru pośredników kredytowych.

3. Do wniosków, o których mowa w ust. 2, nie stosuje się art. 59db ust. 4 ustawy zmienianej w art. 82[3)]. Wnioski te są rozpatrywane w terminie 6 miesięcy od dnia ich złożenia lub uzupełnienia.

Art. 91. Przepisy art. 4 pkt 28, art. 10 ust. 1 pkt 5, art. 31 ust. 1 i art. 32 stosuje się do umów o kredyt hipoteczny zawartych po dniu 30 czerwca 2018 r.

Art. 92. Tworzy się Komisję Egzaminacyjną dla Pośredników Kredytu Hipotecznego.

Art. 93. 1. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa z tytułu realizacji ustawy na lata 2017–2026 wynosi 19 285 tys. zł, z tym że w roku:

1) 2017 – 1015 tys. zł;
2) 2018 – 2030 tys. zł;
3) 2019 – 2030 tys. zł;
4) 2020 – 2030 tys. zł;
5) 2021 – 2030 tys. zł;

[3)] Artykuł 82 zawiera zmiany do ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim.

6) 2022 – 2030 tys. zł;

7) 2023 – 2030 tys. zł;

8) 2024 – 2030 tys. zł;

9) 2025 – 2030 tys. zł;

10) 2026 – 2030 tys. zł.

2. W przypadku zagrożenia przekroczenia limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, na dany rok budżetowy zastosowany zostanie mechanizm korygujący polegający na:

1) ograniczeniu kosztów rzeczowych Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego związanych z realizacją zadań wynikających ze sprawowania nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami;

2) racjonalizacji częstotliwości wykonywania czynności w ramach nadzoru sprawowanego przez Komisję Nadzoru Finansowego nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

3. Organem właściwym do wdrożenia mechanizmu korygującego, o którym mowa w ust. 2, jest Komisja Nadzoru Finansowego.

4. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, jest minister właściwy do spraw instytucji finansowych.

Art. 94. Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia[4)], z wyjątkiem:

1) art. 82 pkt 6 i 7, które wchodzą w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia;

2) art. 4 pkt 28, art. 10 ust. 1 pkt 5, art. 31 ust. 1, art. 32 i art. 91, które wchodzą w życie z dniem 1 lipca 2018 r.

[4)] Ustawa została ogłoszona w dniu 21 kwietnia 2017 r.

Załączniki do ustawy z dnia 23 marca 2017 r.
(Dz. U. z 2025 r. poz. 720)

Załącznik nr 1

WZÓR

FORMULARZ INFORMACYJNY DOTYCZĄCY KREDYTU HIPOTECZNEGO[1]

Tekst niniejszego wzoru umieszcza się w identycznym brzmieniu w formularzu informacyjnym. Objaśnienia w nawiasach kwadratowych zastępuje się odpowiednimi informacjami. Instrukcje dla kredytodawcy lub, w odpowiednich przypadkach, pośrednika kredytu hipotecznego dotyczące wypełniania formularza są zawarte w instrukcji do wypełnienia formularza informacyjnego.

Tam, gdzie widnieje oznaczenie „w odpowiednich przypadkach", kredytodawca wypełnia odpowiednie pole, jeśli odnośna informacja dotyczy danej umowy o kredyt hipoteczny. Jeżeli informacja taka nie dotyczy danej umowy o kredyt hipoteczny, kredytodawca usuwa daną informację lub całą część (np. w przypadkach gdy część ta nie ma zastosowania). W przypadku usunięcia całej części odpowiednio zmienia się numerację pozycji formularza informacyjnego.

Poniższych informacji udziela się w jednym dokumencie. Czcionka jest wyraźna i czytelna. Aby wyróżnić poszczególne informacje, stosuje się pogrubienie, przyciemnione tło lub większą czcionkę. Wszystkie mające zastosowanie ostrzeżenia są graficznie wyróżnione.

(Wprowadzenie)
Niniejszy dokument został przygotowany dla [nazwa konsumenta] w dniu [bieżąca data]. Podane poniżej informacje (w odpowiednich przypadkach), z wyjątkiem stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i innych kosztów, obowiązują do dnia [termin ważności]. Po tym terminie mogą się one zmienić odpowiednio do sytuacji na rynku. (W odpowiednich przypadkach) Niniejszy dokument nie zobowiązuje [nazwa kredytodawcy] do udzielenia Państwu kredytu hipotecznego.
1. Kredytodawca
[Nazwa] [Numer telefonu] [Adres] (Ewentualnie) [Adres e-mail] (Ewentualnie) [Numer faksu] (Ewentualnie) [Strona internetowa]

[1] Niniejszy dokument został przygotowany w oparciu o dostarczone dotychczas przez Państwa informacje, z uwzględnieniem aktualnej sytuacji na rynku finansowym.

(Ewentualnie) [Osoba wyznaczona do kontaktów/punkt kontaktowy]

(W odpowiednich przypadkach informacje, czy są świadczone usługi doradcze) [Po przeprowadzeniu oceny Państwa potrzeb oraz okoliczności możemy zalecić zaciągnięcie tego kredytu hipotecznego./Nie zalecamy Państwu tego konkretnego rodzaju kredytu hipotecznego. Jednak w oparciu o Państwa odpowiedzi na niektóre pytania podajemy informacje na temat tego kredytu hipotecznego, tak by mogli Państwo sami podjąć decyzję.]

2. (W odpowiednich przypadkach) Pośrednik kredytu hipotecznego

[Nazwa]

[Numer telefonu]

[Adres]

(Ewentualnie) [Adres e-mail]

(Ewentualnie) [Numer faksu]

(Ewentualnie) [Strona internetowa]

(Ewentualnie) [Osoba wyznaczona do kontaktów/punkt kontaktowy]

(W odpowiednich przypadkach [informacje, czy są zapewniane usługi doradcze]) [Po przeprowadzeniu oceny Państwa potrzeb oraz okoliczności możemy zalecić zaciągnięcie tego kredytu hipotecznego./Nie zalecamy Państwu tego konkretnego rodzaju kredytu hipotecznego. Jednak w oparciu o Państwa odpowiedzi na niektóre pytania podajemy informacje na temat tego kredytu hipotecznego, tak by mogli Państwo sami podjąć decyzję.]

[Wynagrodzenie]

3. Główne cechy kredytu hipotecznego

Kwota i waluta udzielanego kredytu hipotecznego: [kwota][waluta]

(W odpowiednich przypadkach) Ten kredyt hipoteczny nie jest denominowany w [waluta krajowa konsumenta].

(W odpowiednich przypadkach) Wartość Państwa kredytu hipotecznego w [waluta krajowa konsumenta] może ulec zmianie.

(W odpowiednich przypadkach) Na przykład jeśli wartość [waluta krajowa konsumenta] obniżyła się o 20 % względem [waluta kredytu hipotecznego], wartość Państwa kredytu hipotecznego wzrosłaby do [podać kwotę w walucie krajowej konsumenta]. Kwota ta może jednak przewyższyć podaną kwotę, jeśli wartość [waluta krajowa konsumenta] obniży się o więcej niż 20 %.

(W odpowiednich przypadkach) Wartość Państwa kredytu hipotecznego wyniesie maksymalnie [podać kwotę w walucie krajowej konsumenta]. (W odpowiednich przypadkach) Jeśli kwota kredytu hipotecznego wzrośnie do [podać kwotę w walucie krajowej konsumenta], otrzymają Państwo ostrzeżenie. (W odpowiednich przypadkach) Będą Państwo wówczas mogli [podać informacje o prawie do renegocjowania kredytu hipotecznego

denominowanego w walucie obcej lub o prawie do przeliczenia kredytu hipotecznego na [stosowna waluta] oraz informacje o warunkach.]

Okres kredytowania: [okres]

[Rodzaj kredytu hipotecznego]

[Rodzaj mającej zastosowanie stopy oprocentowania kredytu hipotecznego]

Całkowita kwota do spłaty:

Oznacza to, że spłacą Państwo [kwota] za każdy(-e)(-ą) [jednostka waluty] pożyczony(-e)(-ą).

(W odpowiednich przypadkach) Całość lub część kredytu hipotecznego stanowi kredyt, którego raty obejmują wyłącznie odsetki. Na koniec okresu kredytowania kredytu hipotecznego wciąż będą mieć Państwo do spłacenia [podać kwotę kredytu hipotecznego, którego raty obejmują wyłącznie odsetki].

(W odpowiednich przypadkach) Wartość rynkowa nieruchomości przyjęta w celu przygotowania niniejszego arkusza informacyjnego: [podać kwotę]

(W odpowiednich przypadkach) Maksymalna dostępna kwota kredytu hipotecznego w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości: [podać wskaźnik] lub Minimalna wartość rynkowa nieruchomości wymagana do uzyskania kredytu hipotecznego w podanej wysokości: [podać kwotę]

(W odpowiednich przypadkach) [Zabezpieczenie]

4. Stopa oprocentowania kredytu hipotecznego i inne koszty

Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) to całkowity koszt kredytu hipotecznego ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu hipotecznego w stosunku rocznym. RRSO ma Państwu ułatwić porównanie różnych ofert.

RRSO w przypadku Państwa kredytu hipotecznego wynosi [wartość RRSO].

Na RRSO składa się:

Stopa oprocentowania kredytu hipotecznego [wartość procentowa lub, w odpowiednich przypadkach, wskazanie stopy referencyjnej i wartość procentowa marży kredytodawcy]

[Inne składniki RRSO]

Koszty ponoszone jednorazowo:

(W odpowiednich przypadkach) Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki. [Podać kwotę opłaty, jeśli jest znana, lub podstawę jej naliczania.]

Koszty ponoszone okresowo:

(W odpowiednich przypadkach) Niniejsza RRSO jest obliczana na podstawie założeń odnoszących się do stóp oprocentowania.

(W odpowiednich przypadkach) [Część Państwa kredytu hipotecznego/Państwa kredyt hipoteczny] jest kredytem o zmiennej stopie oprocentowania. Dlatego też jeśli zmieni się stopa oprocentowania Państwa kredytu hipotecznego, faktyczna RRSO może różnić się od podanej tu RRSO. Na przykład gdyby stopa oprocentowania kredytu hipotecznego wzrosła do [sytuacji opisanej w załączniku nr 2 do ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami], RRSO mogłaby wzrosnąć do [podać przykładową RRSO odpowiadającą tej sytuacji].

(W odpowiednich przypadkach) Uwaga: niniejsza RRSO jest obliczana przy założeniu, że stopa oprocentowania kredytu hipotecznego pozostanie na poziomie ustalonym dla okresu początkowego przez cały okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny.

(W odpowiednich przypadkach) Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO: [koszty]

(W odpowiednich przypadkach) Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki.

Proszę się upewnić, że mają Państwo świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Państwa kredytem hipotecznym.

5. Częstotliwość i liczba spłat

Częstotliwość spłaty: [częstotliwość]

Liczba spłat: [liczba]

6. Wysokość każdej raty

[kwota][waluta]

Państwa dochody mogą się zmienić. Prosimy upewnić się, że w sytuacji gdy Państwa dochody zmniejszą się, będą Państwo nadal w stanie spłacać raty kredytu hipotecznego co [częstotliwość].

(W odpowiednich przypadkach) [Całość/część] kredytu hipotecznego stanowi kredyt, którego raty obejmują wyłącznie odsetki. Dlatego też będą Państwo musieli dokonać odrębnych ustaleń w odniesieniu do spłaty [podać kwotę kredytu hipotecznego, którego raty obejmują wyłącznie odsetki], którą wciąż będą mieć Państwo do spłacenia na koniec okresu kredytowania kredytu hipotecznego. Należy pamiętać o dodaniu do podanej tu kwoty wszelkich dodatkowych spłat, których będą musieli Państwo dokonać.

(W odpowiednich przypadkach) Stopa oprocentowania [części] kredytu hipotecznego może się zmienić. Oznacza to, że wysokość rat może się zwiększyć lub zmniejszyć. Na przykład gdyby stopa oprocentowania kredytu hipotecznego wzrosła do [sytuacji opisanej w załączniku nr 2 do ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami], wysokość raty mogłaby wzrosnąć do [podać kwotę raty odpowiadającą tej sytuacji].

(W odpowiednich przypadkach) Wysokość kwoty w [waluta krajowa konsumenta], którą będą Państwo musieli spłacać z każdą ratą co [częstotliwość], może ulec zmianie. (W odpowiednich przypadkach) Wysokość kwot do

zapłaty może rosnąć do [podać maksymalną kwotę w walucie krajowej konsumenta] co [podać okres]. (W odpowiednich przypadkach) Na przykład, gdyby wartość [waluta krajowa konsumenta] obniżyła się o 20 % względem [waluta kredytu hipotecznego], musieliby Państwo płacić dodatkowo [podać kwotę w walucie krajowej konsumenta] co [podać okres]. Kwoty do zapłaty mogą wzrosnąć o większą wartość.

(W odpowiednich przypadkach) Kursem wymiany stosowanym do przeliczania Państwa spłat w [waluta kredytu hipotecznego] na [waluta krajowa konsumenta] będzie kurs publikowany przez [nazwa instytucji publikującej kurs wymiany] w dniu [data] lub kurs obliczony w dniu [data] z wykorzystaniem [podać nazwę stopy referencyjnej lub metody obliczania].

(W odpowiednich przypadkach) [Szczegółowe informacje na temat powiązanych produktów oszczędnościowych, kredytów z odroczonym terminem spłaty odsetek]

7. (W odpowiednich przypadkach) Poglądowa tabela spłat

Poniższa tabela pokazuje kwotę, która ma być spłacana co [częstotliwość].

Raty (kolumna nr [odpowiedni numer]) stanowią, w odpowiednich przypadkach, sumę należnych odsetek (kolumna nr [odpowiedni numer]), spłacanego kapitału (kolumna nr [odpowiedni numer]) i, w odpowiednich przypadkach, innych kosztów (kolumna nr [odpowiedni numer]). (W odpowiednich przypadkach) Koszty w kolumnie określającej inne koszty dotyczą [wymienić koszty]. Kapitał pozostały do spłaty (kolumna nr [odpowiedni numer]) to kwota kredytu hipotecznego, jaka pozostaje do spłacenia po odliczeniu każdej raty.

[Tabela]

8. Dodatkowe obowiązki

Konsument musi wypełnić następujące obowiązki, aby skorzystać z warunków udzielenia kredytu hipotecznego opisanych w niniejszym dokumencie:

[Obowiązki]

(W odpowiednich przypadkach) Proszę zwrócić uwagę na fakt, że opisane w niniejszym dokumencie warunki udzielenia kredytu hipotecznego (w tym stopa oprocentowania kredytu hipotecznego) mogą ulec zmianie, jeśli nie są spełnione wymienione obowiązki.

(W odpowiednich przypadkach) Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych:

[Skutki]

9. Przedterminowa spłata

Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty tego kredytu hipotecznego w całości lub w części.

(W odpowiednich przypadkach) [Warunki]

(W odpowiednich przypadkach) Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny: [podać kwotę lub, jeśli nie jest to możliwe – metodę jej obliczania]

(W odpowiednich przypadkach) Jeśli zdecydują się Państwo na przedterminową spłatę kredytu hipotecznego, proszę skontaktować się z nami w celu określenia dokładnej wysokości opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny w danym momencie.

10. Ustalenia opcjonalne

(W odpowiednich przypadkach) [Informacje o przeniesieniu/subrogacji] Mają Państwo możliwość przeniesienia tego kredytu hipotecznego do innego [kredytodawca][lub] na inną [nieruchomość]. [Podać warunki]

(W odpowiednich przypadkach) Nie mają Państwo możliwości przeniesienia tego kredytu hipotecznego do innego [kredytodawca] [lub] na inną [nieruchomość].

(W odpowiednich przypadkach) Opcje dodatkowe: [Podać wyjaśnienie opcji dodatkowych wymienionych w załączniku nr 2 do ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami i, ewentualnie, wszelkich innych opcji oferowanych przez kredytodawcę w ramach umowy o kredyt hipoteczny, a niewspomnianych w poprzednich sekcjach].

11. Inne prawa konsumenta

(W odpowiednich przypadkach) Przysługuje Państwu [długość okresu na zastanowienie] od dnia [dzień, od którego zaczyna się bieg okresu na zastanowienie] na zastanowienie się, zanim ostatecznie zobowiążą się Państwo do zaciągnięcia tego kredytu hipotecznego. (W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy otrzymali Państwo umowę o kredyt hipoteczny od kredytodawcy, nie mogą Państwo jej zaakceptować przed upływem [długość okresu na zastanowienie].

(W odpowiednich przypadkach) W okresie [długość terminu prawa do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny] po [dzień, od którego zaczyna się bieg terminu prawa do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny] mogą Państwo skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny. [Warunki] [Opisać procedurę]

(W odpowiednich przypadkach) Mogą Państwo stracić prawo do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny, jeżeli w tym terminie dokonają Państwo kupna lub sprzedaży nieruchomości powiązanej z niniejszą umową o kredyt hipoteczny.

(W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy zdecydują się Państwo skorzystać z prawa do odstąpienia [od umowy o kredyt hipoteczny], proszę sprawdzić, czy nie pozostają Państwo związani innymi zobowiązaniami odnoszącymi się do tego kredytu hipotecznego [w tym do usług dodatkowych [o których mowa w sekcji 8]].

12. Skargi

Jeżeli chcą Państwo złożyć skargę, prosimy skontaktować się z [podać dane wewnętrznego punktu kontaktowego i źródło informacji o procedurze].

(W odpowiednich przypadkach) Maksymalny termin na ustosunkowanie się do skargi [okres]

(W odpowiednich przypadkach) [Jeżeli nie są Państwo zadowoleni z rozpatrzenia skargi w ramach naszych wewnętrznych procedur,] mogą Państwo skontaktować się również z: [podać nazwę organu zewnętrznego zajmującego się pozasądowymi skargami i odwołaniami]

(W odpowiednich przypadkach) lub mogą Państwo skontaktować się z siecią FIN-NET, by uzyskać dane organu pełniącego takie same funkcje w Państwa kraju.

13. Niewywiązywanie się z obowiązków wynikających z umowy o kredyt hipoteczny: konsekwencje dla konsumenta

[Rodzaje niewywiązywania się z obowiązków]

[Konsekwencje finansowe lub prawne]

Jeśli mieliby Państwo trudności z terminowym spłacaniem rat kredytu hipotecznego co [częstotliwość], prosimy o niezwłoczne skontaktowanie się z nami w celu przedyskutowania możliwych rozwiązań.

(W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy nie będą Państwo terminowo spłacać rat kredytu hipotecznego, mogą Państwo, w ostateczności, zostać pozbawieni praw do nieruchomości.

(W odpowiednich przypadkach) 14. Informacje dodatkowe

(W odpowiednich przypadkach) [Wskazać prawo właściwe dla umowy o kredyt hipoteczny]

(W przypadku gdy kredytodawca zamierza używać języka innego niż język arkusza ESIS) Informacje i warunki umowne będą podawane w języku [język]. Za Państwa zgodą w okresie obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny zamierzamy się z Państwem porozumiewać w języku [język/języki].

[Wstawić oświadczenie o prawie do otrzymania projektu umowy o kredyt hipoteczny lub, w odpowiednich przypadkach, uzyskania propozycji otrzymania takiego projektu]

15. Nadzór

Kredytodawca podlega nadzorowi [nazwa i strona internetowa organu nadzorczego lub organów nadzorczych].

(W odpowiednich przypadkach) Niniejszy pośrednik kredytu hipotecznego podlega nadzorowi [nazwa i strona internetowa organu nadzorczego].

Załącznik nr 2

WSKAZÓWKI DOTYCZĄCE WYPEŁNIANIA FORMULARZA INFORMACYJNEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO

Przy wypełnianiu formularza informacyjnego kredytu hipotecznego postępuje się co najmniej zgodnie ze wskazówkami.

Sekcja „Wprowadzenie"

Należy odpowiednio wyróżnić graficznie termin ważności. Do celów niniejszej sekcji „termin ważności" oznacza długość okresu, przez który informacje podane w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego, np. stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, pozostaną bez zmian i będą miały zastosowanie, jeżeli kredytodawca postanowi w tym okresie przyznać dany kredyt hipoteczny. W przypadku gdy określenie mającej zastosowanie stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i innych kosztów zależy od wyników sprzedaży obligacji związanych z tą umową o kredyt hipoteczny, końcowa stopa oprocentowania kredytu hipotecznego i inne koszty mogą być inne niż podane. Jedynie w tych okolicznościach należy sprecyzować, że termin ważności nie ma zastosowania do stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i innych kosztów poprzez dodanie słów: „z wyjątkiem stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i innych kosztów".

Sekcja 1. „Kredytodawca"

1) Nazwa, numer telefonu i adres kredytodawcy są informacjami kontaktowymi, które konsument może wykorzystywać w przyszłej korespondencji.

2) Podanie adresu e-mail, numeru faksu, strony internetowej i osoby do kontaktów/punktu kontaktowego jest nieobowiązkowe.

3) W przypadku gdy zawarcie umowy o kredyt hipoteczny jest oferowane na odległość, kredytodawca podaje, w odpowiednich przypadkach, nazwę i adres swojego przedstawiciela w państwie członkowskim zamieszkania konsumenta. Podanie numeru telefonu, adresu e-mail i strony internetowej przedstawiciela kredytodawcy jest nieobowiązkowe.

4) W przypadku gdy sekcja 2 nie ma zastosowania, kredytodawca informuje konsumenta, czy i na jakiej podstawie są świadczone usługi doradcze, korzystając ze sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.

(W odpowiednich przypadkach) Sekcja 2. „Pośrednik kredytu hipotecznego" (sekcja ta jest wypełniana, w przypadku gdy informacji o kredycie hipotecznym udziela pośrednik kredytu hipotecznego)

1) Nazwa, numer telefonu i adres pośrednika kredytu hipotecznego są informacjami kontaktowymi, które konsument może wykorzystywać w przyszłej korespondencji.

2) Podanie adresu e-mail, numeru faksu, strony internetowej i osoby do kontaktów/punktu kontaktowego jest nieobowiązkowe.

3) Pośrednik kredytu hipotecznego informuje konsumenta, czy i na jakiej podstawie są świadczone usługi doradcze, korzystając ze sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.

4) Należy wyjaśnić, w jaki sposób pośrednik kredytu hipotecznego jest wynagradzany.

Sekcja 3. „Główne cechy kredytu hipotecznego"

1) W tej sekcji zrozumiale objaśnia się podstawowe cechy kredytu hipotecznego, w tym wartość i walutę, oraz potencjalne ryzyka związane ze stopą oprocentowania kredytu hipotecznego, w tym ryzyka, o których mowa w pkt 8, a także strukturę spłat.

2) Jeżeli waluta kredytu hipotecznego jest inna niż waluta krajowa konsumenta, kredytodawca informuje o tym, że konsument będzie otrzymywać regularne ostrzeżenia, przynajmniej w sytuacji, gdy dadzą się zauważyć wahania kursu wymiany powyżej 20 %, o prawie do przeliczenia waluty umowy o kredyt hipoteczny – w odpowiednich przypadkach lub o możliwości renegocjowania warunków i o wszelkich dostępnych konsumentowi rozwiązaniach pozwalających mu zmniejszyć ryzyko kursowe, na jakie jest narażony. Jeżeli umowa o kredyt hipoteczny zawiera postanowienie ograniczające ryzyko kursowe, kredytodawca wskazuje maksymalną kwotę, którą konsument może mieć do spłaty. Jeżeli umowa o kredyt hipoteczny nie zawiera postanowienia ograniczającego ryzyko kursowe, na jakie jest narażony konsument w przypadku wahań kursu wymiany do 20 %, kredytodawca podaje na przykładzie wpływ, jaki spadek o 20 % wartości waluty krajowej konsumenta względem waluty kredytu hipotecznego wywrze na wartość kredytu hipotecznego.

3) Okres kredytowania podaje się w latach lub miesiącach, zależnie od tego, który sposób jest najbardziej odpowiedni. Jeśli okres kredytowania może ulegać zmianie

w okresie obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny, kredytodawca wyjaśnia, kiedy i na jakich warunkach może to nastąpić. W przypadku gdy kredyt hipoteczny jest odnawialny, np. w przypadku zabezpieczonej karty kredytowej, kredytodawca wyraźnie stwierdza ten fakt.

4) Wyraźnie wskazuje się rodzaj kredytu hipotecznego (np. kredyt na zakup nieruchomości mieszkalnej, zabezpieczona karta kredytowa). W opisie rodzaju kredytu hipotecznego wyraźnie wskazuje się, jak muszą być spłacane kapitał i odsetki w całym okresie kredytowania (tj. strukturę spłat), i precyzuje się, czy umowa o kredyt hipoteczny dotyczy spłaty kapitału, spłaty samych odsetek, czy też spłaty obu tych elementów.

5) W przypadku gdy całość lub część kredytu hipotecznego jest kredytem, którego raty obejmują wyłącznie odsetki, na końcu tej sekcji zamieszcza się w odznaczający się sposób oświadczenie na ten temat, korzystając ze sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.

6) Sekcja ta wyjaśnia, czy stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest stała, czy zmienna oraz, w odpowiednich przypadkach, informuje, w jakich okresach będzie ona stała; precyzuje też częstotliwość przyszłych zmian i czy są określone granice zmian stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, np. w postaci górnych lub dolnych limitów.

Wyjaśnia się wzór stosowany przy zmianie stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i jego poszczególne składniki (np. stopę referencyjną, marżę). Kredytodawca wskazuje, np. poprzez podanie strony internetowej, gdzie można znaleźć dodatkowe informacje na temat wskaźników lub stóp użytych w tym wzorze, np. Euribor lub stopy referencyjnej banku centralnego.

7) Jeżeli w różnych okolicznościach stosuje się różne stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, podaje się informacje o wszystkich mających zastosowanie stopach.

8) „Całkowita kwota do spłaty” odpowiada całkowitej kwocie do zapłaty przez konsumenta. Wykazuje się ją jako sumę całkowitego kosztu kredytu hipotecznego oraz całkowitej kwoty kredytu hipotecznego. W przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu hipotecznego nie jest stała w całym okresie trwania umowy o kredyt hipoteczny, podkreśla się, że podana kwota jest przykładowa i że może się zmienić, w szczególności w zależności od zmiany stopy oprocentowania kredytu hipotecznego.

9) Jeśli kredyt hipoteczny będzie zabezpieczony hipoteką na nieruchomości lub innym zabezpieczeniem, kredytodawca zwraca uwagę konsumenta na ten fakt. W odpowiednich przypadkach kredytodawca podaje wartość rynkową nieruchomości lub innego zabezpieczenia przyjętą dla celów przygotowania formularza informacyjnego kredytu hipotecznego.

10) W odpowiednich przypadkach kredytodawca wskazuje:

a) maksymalną dostępną kwotę kredytu hipotecznego w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości oznaczającą wskaźnik wartości kredytu hipotecznego do wartości rynkowej nieruchomości (przy tym wskaźniku należy podać w wartościach bezwzględnych przykładową maksymalną kwotę, jaka może zostać udzielona przy danej wartości rynkowej nieruchomości) lub

b) minimalną wartość rynkową nieruchomości wymaganą do uzyskania kredytu hipotecznego w podanej wysokości.

11) Jeżeli kredyt hipoteczny jest wieloczęściowy (np. równocześnie jego część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), informację na ten temat ujmuje się, określając rodzaj kredytu hipotecznego, i dla każdej części kredytu hipotecznego podaje się wymagane informacje.

Sekcja 4. „Stopa oprocentowania kredytu hipotecznego i inne koszty”

1) „Stopa oprocentowania” odpowiada stopie lub stopom oprocentowania kredytu.

2) Stopę oprocentowania kredytu hipotecznego podaje się w procentach. W przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest zmienna i oparta na stopie referencyjnej, kredytodawca może wskazać stopę oprocentowania kredytu hipotecznego, podając stopę referencyjną i procentową wartość marży kredytodawcy. Kredytodawca podaje jednak wartość stopy referencyjnej na dzień wydania arkusza ESIS.

W przypadku gdy stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest zmienna, podaje się założenia przyjęte do obliczenia RRSO, w odpowiednich przypadkach – mające zastosowanie górne i dolne limity, oraz ostrzeżenie, że zmienność może wpłynąć na faktyczny poziom RRSO. Aby zwrócić na ten fakt uwagę konsumenta, ostrzeżenie to musi być naniesione większą czcionką i odznaczać się od podstawowego tekstu ESIS. Ostrzeżeniu towarzyszy poglądowy przykład dotyczący RRSO. W przypadku istnienia górnego limitu w odniesieniu do stopy oprocentowania kredytu hipotecznego

w przykładzie tym przyjmuje się, że stopa oprocentowania kredytu hipotecznego przy najbliższej sprzyjającej okazji wzrośnie do najwyższego poziomu przewidzianego w umowie o kredyt hipoteczny. Jeżeli górny limit nie istnieje, w przykładzie podaje się RRSO przy najwyższej stopie oprocentowania kredytu hipotecznego na co najmniej 20 lat, a w przypadku gdy są dostępne dane potrzebne do obliczenia stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na okres krótszy niż 20 lat – w najdłuższym okresie, dla jakiego dane takie są dostępne, w oparciu o, w odpowiednich przypadkach, najwyższą wartość dowolnej zewnętrznej stopy referencyjnej wykorzystanej do obliczenia stopy oprocentowania kredytu hipotecznego lub najwyższą wartość stopy odniesienia określonej przez właściwy organ lub Europejski Urząd Nadzoru Bankowego (EUNB), w przypadku gdy kredytodawca nie korzysta z zewnętrznej stopy referencyjnej. Wymóg ten nie ma zastosowania do umów o kredyt hipoteczny, dla których stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest stała w istotnym początkowym okresie wynoszącym kilka lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między kredytodawcą a konsumentem. W przypadku umów o kredyt hipoteczny, dla których stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest stała w istotnym początkowym okresie wynoszącym kilka lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między kredytodawcą a konsumentem, informacje obejmują ostrzeżenie, że RRSO jest obliczana na podstawie stopy oprocentowania kredytu hipotecznego obowiązującej w tym początkowym okresie. Ostrzeżeniu towarzyszy dodatkowe przykładowe wyliczenie RRSO. Jeżeli kredyt hipoteczny jest wieloczęściowy (np. równocześnie jego część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), podaje się informacje dla każdej części kredytu hipotecznego.

3) W pozycji „Inne składniki RRSO” wymienia się wszystkie pozostałe koszty zawarte w RRSO, w tym koszty ponoszone jednorazowo, jak opłaty administracyjne, oraz koszty ponoszone okresowo, jak coroczne opłaty administracyjne. Kredytodawca wyszczególnia wszystkie koszty w rozbiciu na kategorie (koszty ponoszone jednorazowo, koszty ponoszone okresowo i ujęte w ratach oraz koszty ponoszone okresowo i nieujęte w ratach), podając ich kwotę, odbiorcę i termin płatności. Nie musi to obejmować kosztów ponoszonych w związku z naruszeniem zobowiązań umownych. W przypadku gdy kwota nie jest znana, kredytodawca, w miarę możliwości, podaje kwotę orientacyjną, a jeżeli nie jest to możliwe – sposób

obliczenia tej kwoty, zaznaczając, że podana kwota jest jedynie orientacyjna. W przypadku gdy pewne koszty nie są ujęte w RRSO, ponieważ kredytodawca ich nie zna, jest to zaznaczane.

W przypadku gdy konsument poinformował kredytodawcę o co najmniej jednym ze składników preferowanego przez siebie kredytu hipotecznego, np. o okresie obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny i całkowitej kwocie kredytu hipotecznego, kredytodawca, w miarę możliwości, uwzględnia te składniki. Jeżeli umowa o kredyt hipoteczny przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat, w odniesieniu do których obowiązują różne opłaty i stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, a kredytodawca stosuje założenia, o których mowa w ust. 4 załącznika nr 3 do ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytowymi i agentami, w umowie o kredyt hipoteczny zaznacza się, że inne mechanizmy dokonywania wypłat w przypadku tego rodzaju umowy o kredyt hipoteczny mogą spowodować zastosowanie wyższej RRSO. W przypadku gdy do obliczenia RRSO stosuje się warunki dokonywania wypłaty, kredytodawca zaznacza opłaty związane z innymi mechanizmami wypłaty, które mogą być inne niż opłaty zastosowane do obliczenia RRSO.

4) W przypadku gdy konsument ponosi koszty ustanowienia hipoteki lub innego zabezpieczenia, informacje o nich podaje się wraz z kwotą, jeśli jest znana, lub – jeśli nie jest to możliwe – podaje się podstawę określenia tej kwoty. W przypadku gdy opłaty te są znane i uwzględnione w RRSO, informacja o istnieniu i kwocie danej opłaty jest podawana w rubryce „Koszty ponoszone jednorazowo”. W przypadku gdy kredytodawca nie zna opłat, a zatem nie są one uwzględnione w RRSO, informację o istnieniu opłaty wyraźnie zaznacza się w wykazie kosztów, które nie są znane kredytodawcy. W każdym z przypadków należy w odpowiedniej rubryce skorzystać ze standardowego sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.

Sekcja 5. „Częstotliwość i liczba spłat”

1) Jeśli spłaty mają być dokonywane regularnie, podaje się ich częstotliwość (np. co miesiąc). Jeśli częstotliwość spłat będzie nieregularna, wyraźnie objaśnia się to konsumentowi.

2) Podana liczba spłat obejmuje cały okres kredytowania.

Sekcja 6. „Wysokość każdej raty”

1) Wyraźnie wskazuje się walutę kredytu hipotecznego i walutę rat.

2) Jeśli w okresie kredytowania wysokość rat może ulegać zmianie, kredytodawca określa, przez jaki okres początkowa wysokość raty pozostanie niezmieniona oraz kiedy i jak często będzie ona następnie zmieniana.

3) W przypadku gdy całość lub część kredytu hipotecznego jest kredytem, którego raty obejmują wyłącznie odsetki, na końcu tej pozycji zamieszcza się w odznaczający się sposób oświadczenie na ten temat, korzystając ze sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.

Jeśli warunkiem udzielenia konsumentowi kredytu hipotecznego, którego raty obejmują wyłącznie odsetki i którego zabezpieczeniem jest hipoteka lub inne porównywalne zabezpieczenie, jest zawarcie umowy w sprawie powiązanego produktu oszczędnościowego, podaje się kwotę i częstotliwość wszelkich spłat dotyczących tego produktu.

4) W przypadku zmiennej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego podawane informacje obejmują oświadczenie na ten temat, z wykorzystaniem sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego, wraz z orientacyjną maksymalną kwotą raty. W przypadku istnienia górnego limitu w poglądowym przykładzie pokazuje się wysokość rat, jeżeli stopa oprocentowania kredytu hipotecznego wzrośnie do poziomu tego limitu. W przypadku braku takiego limitu scenariusz przedstawiający najmniej korzystne założenia pokazuje poziom rat przy najwyższej stopie oprocentowania kredytu hipotecznego w ciągu ostatnich 20 lat, a w przypadku gdy są dostępne dane potrzebne do obliczenia stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na okres krótszy niż 20 lat – w najdłuższym okresie, dla jakiego dane takie są dostępne, w oparciu o, w odpowiednich przypadkach, najwyższą wartość dowolnej zewnętrznej stopy referencyjnej wykorzystanej do obliczenia stopy oprocentowania kredytu hipotecznego lub najwyższą wartość stopy odniesienia określonej przez właściwy organ lub EUNB, w przypadku gdy kredytodawca nie korzysta z zewnętrznej stopy referencyjnej. Wymóg podania poglądowego przykładu nie ma zastosowania do umów o kredyt hipoteczny, dla których stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest stała przez istotny początkowy okres wynoszący wiele lat i może być następnie ustalana na dalszy okres w wyniku negocjacji między

kredytodawcą a konsumentem. Jeżeli kredyt hipoteczny jest wieloczęściowy (np. równocześnie jego część podlega stałemu, a część zmiennemu oprocentowaniu), przekazuje się informacje dotyczące każdej części kredytu hipotecznego oraz dotyczące całości kredytu hipotecznego.

5) (W odpowiednich przypadkach) W przypadku gdy waluta kredytu hipotecznego nie jest walutą krajową konsumenta lub w przypadku gdy kredyt hipoteczny jest indeksowany lub denominowany w stosunku do waluty innej niż waluta krajowa konsumenta, kredytodawca podaje liczbowy przykład wyraźnie pokazujący, jak zmiany kursu walutowego mogą wpływać na wysokość rat, z wykorzystaniem sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego. Przykład ten jest podawany przy założeniu obniżki o 20 % wartości waluty krajowej konsumenta. Podaje się naniesioną w odznaczający się sposób informację, że raty mogą wzrosnąć o kwotę wyższą niż przyjęta w tym przykładzie. W przypadku gdy istnieje górny limit, który ogranicza ten wzrost do poniżej 20 %, jest podawana maksymalna wartość spłat w walucie konsumenta i nie jest zamieszczana informacja o możliwości dalszego zwiększania się spłat.

6) W przypadku gdy kredyt hipoteczny jest w całości lub w części kredytem o zmiennym oprocentowaniu i ma także zastosowanie pkt 3, przykład w pkt 5 podaje się w oparciu o kwotę raty, o której mowa w pkt 1.

7) W przypadku gdy waluta wykorzystywana do spłaty rat jest inna niż waluta kredytu hipotecznego lub gdy kwota każdej raty wyrażona w walucie krajowej konsumenta zależy od odpowiadającej jej kwoty w innej walucie, w sekcji tej podaje się datę, w której jest obliczany stosowny kurs wymiany, oraz kurs wymiany lub podstawę jego obliczania, a także częstotliwość ich dostosowywania. W odpowiednich przypadkach wskaźnik ten obejmuje nazwę instytucji publikującej kurs wymiany.

8) W przypadku gdy kredyt hipoteczny jest kredytem z odroczonym terminem spłaty odsetek, w ramach którego należne odsetki nie są w pełni spłacane przez raty i są dodawane do całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta pozostającej do spłacenia, podaje się wyjaśnienie, w jaki sposób i kiedy odroczone odsetki dodaje się do sumy kredytu hipotecznego w postaci kwoty w gotówce oraz jakie są skutki dla konsumenta w kontekście zadłużenia pozostałego do spłaty.

Sekcja 7. „Poglądowa tabela spłat”

1) Sekcja ta jest uwzględniana, w przypadku gdy kredyt hipoteczny jest kredytem z odroczonym terminem spłaty odsetek, w ramach którego odsetki nie są w pełni spłacane przez raty i są dodawane do całkowitej kwoty kredytu hipotecznego pozostającej do spłacenia, jeżeli stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest stała przez cały okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny.
W przypadku gdy konsument ma prawo otrzymać zaktualizowaną tabelę amortyzacji, podaje się informację o tym fakcie oraz warunki, po spełnieniu których konsumentowi przysługuje to prawo.
2) Jeśli w okresie kredytowania stopa oprocentowania kredytu hipotecznego może ulegać zmianie, kredytodawca wskazuje okres, w jakim taka początkowa stopa oprocentowania pozostanie niezmieniona.
3) Tabela, którą należy umieścić w tej sekcji, zawiera następujące kolumny: „harmonogram spłat” (np. miesiąc 1, miesiąc 2, miesiąc 3 itd.), „wysokość raty”, „należne odsetki przypadające na ratę”, „inne koszty zawarte w racie” (w stosownych przypadkach), „spłacany kapitał przypadający na ratę” i „saldo kapitału pozostałego do spłaty po zapłacie raty”.
4) W odniesieniu do pierwszego roku spłaty podaje się informacje dotyczące każdej raty oraz sumy pośrednie w każdej kolumnie na koniec tego pierwszego roku. W odniesieniu do kolejnych lat informacje mogą być podawane w ujęciu rocznym. Na końcu tabeli umieszcza się wiersz przedstawiający sumę całkowitą dla poszczególnych kolumn. Całkowity koszt kredytu hipotecznego (tj. suma całkowita w kolumnie „wysokość raty”) jest wyraźnie zaznaczony i opatrzony taką nazwą.
5) Jeśli stopa oprocentowania kredytu hipotecznego podlega zmianom i jest nieznana wysokość raty po każdej zmianie, kredytodawca może podać w tabeli amortyzacji tę samą wysokość raty dla całego okresu kredytowania. W takim przypadku kredytodawca zwraca uwagę konsumentowi na ten fakt poprzez graficzne odróżnienie kwot znanych od kwot hipotetycznych (np. poprzez zastosowanie odmiennej czcionki, obramowań lub przyciemnionego tła). Ponadto czytelny tekst wyjaśnia, w jakich okresach podane w tabeli kwoty mogą ulegać zmianie i dlaczego.

Sekcja 8. „Dodatkowe obowiązki”

1) Kredytodawca odnosi się do takich obowiązków jak obowiązek ubezpieczenia nieruchomości, nabycia ubezpieczenia na życie, przelewania wynagrodzenia na

rachunek u kredytodawcy lub zakupu wszelkich innych produktów lub usług. Dla każdego z tych obowiązków kredytodawca określa, wobec kogo i do kiedy dany obowiązek musi zostać wypełniony.

2) Kredytodawca precyzuje okres trwania danego obowiązku, np. do końca okresu obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny. W odniesieniu do każdego obowiązku kredytodawca precyzuje wszelkie koszty ponoszone przez konsumenta, które nie są ujęte w RRSO.

3) Kredytodawca określa, czy konsument ma obowiązek nabycia jakichkolwiek usług dodatkowych w celu uzyskania kredytu hipotecznego na danych warunkach, a jeżeli tak, to czy konsument ma obowiązek nabycia ich od usługodawcy preferowanego przez kredytodawcę, czy też mogą być one zakupione u usługodawcy wybranego przez konsumenta. W przypadku gdy taka możliwość jest uzależniona od tego, czy dane usługi dodatkowe spełniają pewne minimalne warunki, warunki te są opisane w tej sekcji.

W przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny jest łączona z innymi produktami, kredytodawca podaje najważniejsze elementy tych innych produktów i wyraźnie stwierdza, czy konsument ma prawo do rozwiązania umowy o kredyt hipoteczny lub rezygnacji z dołączonych produktów oddzielnie, podaje warunki i skutki takiego działania, a w odpowiednich przypadkach – ewentualne konsekwencje rezygnacji z usług dodatkowych wymaganych w związku z umową o kredyt hipoteczny.

Sekcja 9. „Przedterminowa spłata”

1) Kredytodawca wskazuje, na jakich warunkach konsument może w całości lub w części spłacić kredyt hipoteczny przedterminowo.

2) W pozycji dotyczącej opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca zwraca konsumentowi uwagę na tę opłatę lub inne koszty obciążające konsumenta w przypadku spłaty przedterminowej w ramach rekompensaty dla kredytodawcy oraz, w miarę możliwości, wskazuje ich wysokość. Jeśli wysokość rekompensaty zależy od różnych czynników, takich jak spłacona już kwota kredytu hipotecznego lub stopa oprocentowania kredytu hipotecznego obowiązująca w dniu przedterminowej spłaty, kredytodawca wskazuje, w jaki sposób rekompensata zostanie obliczona, i podaje maksymalną wysokość takiej opłaty, a jeśli

nie jest to możliwe, poglądowy przykład w celu zilustrowania konsumentowi wysokości rekompensaty w różnych możliwych przypadkach.

Sekcja 10. „Ustalenia opcjonalne”

1) W odpowiednich przypadkach kredytodawca wyjaśnia możliwość i warunki przeniesienia kredytu hipotecznego do innego kredytodawcy lub na inną nieruchomość.

2) (W odpowiednich przypadkach) Jeżeli produkt obejmuje którąkolwiek z opcji wymienionych poniżej w pkt 5, należy wymienić te opcje i przedstawić krótkie wyjaśnienie na temat okoliczności, w których konsument może skorzystać z danej opcji, wszelkich warunków związanych z tą opcją, tego, czy dana opcja będąca częścią kredytu zabezpieczonego hipoteką lub porównywalnym zabezpieczeniem oznacza, że konsument traci ochronę ustawową lub jakąkolwiek inną ochronę zazwyczaj związaną z taką opcją, oraz nazwy podmiotu udostępniającego taką opcję (jeżeli nie jest nim kredytodawca).

3) Jeżeli dana opcja wiąże się z zaciągnięciem dodatkowego kredytu, należy przedstawić konsumentowi informację o całkowitej kwocie kredytu (w tym kredytu zabezpieczonego hipoteką lub porównywalnym zabezpieczeniem), wyjaśnienie, czy dodatkowy kredyt jest zabezpieczony, czy nie, właściwe stopy oprocentowania oraz wyjaśnienie, czy jest on regulowany. Taka kwota dodatkowego kredytu jest uwzględniana w pierwotnej ocenie zdolności kredytowej, a jeśli tak nie jest, wyjaśnia się, że dostępność dodatkowej kwoty zależy od dodatkowej oceny możliwości spłaty przez konsumenta.

4) Jeżeli dana opcja obejmuje plan oszczędnościowy, należy przedstawić odnośną stopę procentową.

5) Możliwe opcje dodatkowe to: „Nadpłaty/Niedopłaty” (płacenie więcej lub mniej niż rata zwykle wymagana w strukturze spłat), „Przerwy w spłacie” (okresy, w których konsument nie musi dokonywać spłat), „Opcja ponownego zaciągnięcia zadłużenia” (możliwość ponownego zaciągnięcia przez konsumenta kredytu ze środków już pobranych i spłaconych), „Możliwość zaciągnięcia dodatkowego kredytu bez konieczności uzyskiwania kolejnej zgody”, „Dodatkowy zabezpieczony lub niezabezpieczony kredyt” (zgodnie z pkt 3), „Karta kredytowa”, „Powiązany rachunek płatniczy” oraz „Powiązany rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy”.

6) Kredytodawca może zawrzeć w umowie o kredyt hipoteczny wszelkie inne opcje oferowane przez kredytodawcę niewspomniane w poprzednich pozycjach.

Sekcja 11. „Inne prawa konsumenta”

1) Kredytodawca wyjaśnia, na czym polegają uprawnienia przysługujące konsumentowi (np. prawo do odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny lub zastanowienia), w tym uprawnienia przysługujące mu w odpowiednich przypadkach (np. do przeniesienia, w tym subrogacji), a także wyszczególnia warunki realizacji tych uprawnień, procedurę, jaką musiałby zastosować konsument, by skorzystać z tych uprawnień (w tym adres, na jaki jest przesyłane powiadomienie o odstąpieniu), oraz, w odpowiednich przypadkach, odnośne opłaty.

2) Kredytodawca informuje konsumenta o okresach na zastanowienie oraz na odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny, w tym umowy o kredyt hipoteczny zawieranej na odległość.

Sekcja 12. „Skargi”

1) W sekcji tej wskazuje się wewnętrzny punkt kontaktowy (nazwę właściwego działu) oraz sposób, w jaki można się z nim kontaktować (adres lub numer telefonu), lub osobę wyznaczoną do kontaktów, a także adres strony internetowej, pod którym jest zamieszczona procedura składania skarg, lub inne źródło informacji dotyczące tej procedury.

2) Wskazuje się nazwę organu zewnętrznego właściwego do wnoszenia pozasądowych skarg i odwołań, a w przypadku gdy skorzystanie z wewnętrznej procedury wnoszenia skarg jest warunkiem wstępnym dostępu do takiego organu – wskazuje się ten fakt, z wykorzystaniem sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.

3) W przypadku umów o kredyt hipoteczny zawieranych z konsumentem zamieszkałym w innym państwie członkowskim kredytodawca zawiera informację o istnieniu sieci FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Sekcja 13. „Niewywiązywanie się z obowiązków wynikających z umowy o kredyt hipoteczny: konsekwencje dla konsumenta”

1) Jeśli niewywiązanie się przez konsumenta z któregokolwiek z obowiązków wynikających z umowy o kredyt hipoteczny może mieć dla niego konsekwencje finansowe lub prawne, kredytodawca opisuje różne najpowszechniejsze przypadki (np. opóźnienia w spłacie lub zaległości w spłacie, nieprzestrzeganie obowiązków określonych w sekcji 8) i wskazuje, gdzie można uzyskać bardziej szczegółowe informacje.
2) Dla każdego z tych przypadków kredytodawca określa, w wyraźnej i łatwo zrozumiałej formie, konsekwencje, do których mogą one prowadzić. Informacje o poważnych konsekwencjach są wyróżniane graficznie.
3) W przypadku gdy nieruchomość będąca zabezpieczeniem kredytu hipotecznego może zostać zwrócona lub przeniesiona na kredytodawcę, jeżeli konsument nie wywiązuje się z obowiązków, w sekcji tej zawiera się oświadczenie stwierdzające ten fakt, z wykorzystaniem sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.

Sekcja 14. „Informacje dodatkowe”

1) W przypadku umowy o kredyt hipoteczny zawieranej na odległość ta sekcja będzie zawierać dowolną klauzulę określającą prawo właściwe w odniesieniu do umowy o kredyt hipoteczny lub właściwy sąd.
2) Jeżeli kredytodawca zamierza kontaktować się z konsumentem w czasie obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny w języku innym niż język arkusza ESIS, zawiera się stosowną informację i określa język komunikacji.
3) Kredytodawca lub pośrednik kredytu hipotecznego podają informację o prawie konsumenta do otrzymania łącznie z decyzją kredytową projektu umowy o kredyt hipoteczny.

Sekcja 15. „Nadzór”

Wskazuje się organ lub organy odpowiedzialne za nadzór na etapie poprzedzającym zawarcie umowy o kredyt hipoteczny w ramach procesu kredytowego.

Załącznik nr 3

SPOSÓB OBLICZANIA RZECZYWISTEJ ROCZNEJ STOPY OPROCENTOWANIA

1. Rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, stanowiącą całkowity koszt kredytu hipotecznego ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu hipotecznego w stosunku rocznym, kredytodawca lub pośrednik kredytu hipotecznego oblicza zgodnie z następującym wzorem matematycznym:

$$\sum_{k=1}^{m} C_k(1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l(1+X)^{-S_l}$$

2. Poszczególne litery i symbole użyte we wzorze oznaczają:

X – rzeczywistą roczną stopę oprocentowania,

m – numer kolejny ostatniej wypłaty raty kredytu hipotecznego,

k – numer kolejny wypłaty, zatem $1 \leq k \leq m$,

C_k – kwotę wypłaty k,

t_k – okres, wyrażony w latach lub ułamkach lat, między dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej kolejnej wypłaty, zatem $t1 = 0$,

m' – numer kolejny ostatniej spłaty lub wnoszonych opłat,

l – numer kolejny spłaty lub wnoszonych opłat,

D_l – kwotę spłaty lub wnoszonych opłat,

S_l – okres, wyrażony w latach lub ułamkach lat, między dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej spłaty lub wniesienia opłat.

3. W celu obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania przyjmuje się następujące założenia:

a) kwoty wypłacane i spłacane przez strony umowy o kredyt hipoteczny nie muszą być równe ani nie muszą być płacone w równych odstępach czasu,

b) datą początkową będzie data pierwszej wypłaty raty kredytu hipotecznego,

c) odstępy czasu między datami używanymi w obliczeniach wyrażone będą w latach lub w ułamkach roku, przy czym rok liczy 365 dni, a w przypadku lat przestępnych 366 dni, 52 tygodnie lub dwanaście równych miesięcy. Przyjmuje się, że równy miesiąc ma 30,41666 dni (tj. 365/12), bez względu na to, czy przypada w roku przestępnym, czy nie;

W przypadku gdy odstępy czasowe zastosowane w obliczeniach nie mogą być wyrażone jako liczba całkowita tygodni, miesięcy lub lat, odstępy te są wyrażane jako liczba całkowita jednego z tych okresów w połączeniu z liczbą dni. W przypadku stosowania dni:

- liczy się każdy dzień wraz z weekendami i świętami,
- równe okresy, a następnie dni liczy się wstecz do daty pierwszej wypłaty,
- długość okresu dni otrzymuje się, wyłączając pierwszy dzień i włączając ostatni dzień; wyraża się ją w latach, dzieląc dany okres przez liczbę dni (365 lub 366 dni) całego roku, licząc wstecz od ostatniego dnia do tego samego dnia w poprzedzającym roku,

d) wynik obliczeń podaje się z dokładnością do co najmniej jednego miejsca po przecinku, przy czym jeżeli cyfra występująca po wybranym przez obliczającego miejscu po przecinku jest mniejsza niż 5, cyfrę tę pomija się, gdy zaś jest większa albo równa 5, cyfrę poprzedzającą zwiększa się o 1,

e) równanie to może być zapisane w postaci jednej sumy z wykorzystaniem koncepcji przepływów (A_k), które mogą być dodatnie lub ujemne – zapłacone lub otrzymane w okresach 1 do k, wyrażonych w latach:

$$S = \sum_{k=1}^{n} A_k(1+X)^{-t_k}$$

,

gdzie:

S – oznacza bieżące saldo przepływów; jeżeli celem jest zachowanie równoważności przepływów, wartość ta będzie równa 0.

4. W celu obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania przyjmuje się następujące założenia dodatkowe:

a) jeżeli umowa o kredyt hipoteczny daje konsumentowi swobodę dokonywania wypłat, przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego została wypłacona od razu i w całości,

b) jeżeli umowa o kredyt hipoteczny przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat z zastosowaniem różnych opłat lub różnych stóp oprocentowania kredytu hipotecznego, przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego jest wypłacana z zastosowaniem najwyższej możliwej opłaty i stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, mających zastosowanie do najbardziej rozpowszechnionych mechanizmów dokonywania wypłat w danym rodzaju umowy o kredyt hipoteczny,

c) jeżeli umowa o kredyt hipoteczny daje konsumentowi zasadniczo swobodę dokonywania wypłat, ale w zależności od sposobu dokonywania tych wypłat wprowadza ograniczenia w odniesieniu do kwoty kredytu hipotecznego i czasu, przyjmuje się, że kwota kredytu hipotecznego jest wypłacana w najwcześniejszym przewidzianym w umowie o kredyt hipoteczny terminie i zgodnie z tymi ograniczeniami wypłat,

d) jeżeli przez ograniczony okres lub w odniesieniu do ograniczonej kwoty oferuje się różne stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i różną wielkość opłat, za stopę oprocentowania kredytu hipotecznego i opłaty w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny przyjmuje się stopę najwyższą i najwyższe opłaty,

e) w przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których ustalono stałą stopę oprocentowania kredytu hipotecznego w odniesieniu do początkowego okresu, na koniec którego ustala się nową stopę oprocentowania kredytu hipotecznego, zmienianą następnie okresowo zgodnie z uzgodnionym wskaźnikiem lub wewnętrzną stopą referencyjną, obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się w oparciu o założenie, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest taka sama jak w chwili obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania w oparciu o obowiązującą w tym czasie wartość uzgodnionego wskaźnika lub wewnętrznej stopy referencyjnej, ale nie niższa niż stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego,

f) jeżeli maksymalny pułap kredytu hipotecznego nie został ustalony, przyjmuje się, że wynosi on w walucie polskiej równowartość 170 000 euro ustaloną z zastosowaniem średniego kursu tej waluty ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia obliczania maksymalnego pułapu kredytu hipotecznego. W przypadku umów o kredyt hipoteczny – z wyjątkiem zobowiązań warunkowych lub gwarancji – których celem nie jest nabycie lub utrzymanie prawa do nieruchomości, kredytów hipotecznych w rachunku bieżącym, kart debetowych z odroczoną płatnością lub kart kredytowych, zakłada się, że pułap ten wynosi w walucie polskiej równowartość 1500 euro ustaloną z zastosowaniem średniego kursu tej waluty ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia obliczania maksymalnego pułapu kredytu hipotecznego,

g) w przypadku umów o kredyt hipoteczny innych niż:

– umowy o kredyt w rachunku bieżącym,

– umowy o kredyt hipoteczny zawarte na czas nieokreślony albo z terminem spłaty do 12 miesięcy, z której konsument korzysta jako tymczasowego rozwiązania finansującego,

przechodząc na inne rozwiązanie finansujące w odniesieniu do danej nieruchomości (kredyt pomostowy),

– umowy o kredyt hipoteczny, w których wysokość kapitału do spłaty jest oparta na określonej w umowie procentowej wartości danej nieruchomości w momencie spłaty lub spłat kapitału (umowy o kredyt z udziałem w kapitale),

– umowy o kredyt hipoteczny funkcjonujące jako gwarancja dla innej, odrębnej, ale dodatkowej transakcji i w ramach której kapitał zabezpieczony na nieruchomości jest wypłacany jedynie w przypadku zajścia zdarzenia lub zdarzeń określonych w umowie (zobowiązania warunkowe lub gwarancje),

i umów o kredyt odnawialny, o których mowa w założeniach przedstawionych w lit. i, j, k, l oraz m:

(i) jeżeli nie można ustalić terminu lub kwoty spłaty kapitału, do której jest zobowiązany konsument, zakłada się, że spłata przypada w najwcześniejszym terminie przewidzianym w umowie o kredyt hipoteczny przy zastosowaniu najniższej kwoty przewidzianej w umowie o kredyt hipoteczny,

(ii) jeżeli nie można ustalić odstępu czasowego między pierwszą wypłatą a datą pierwszej płatności, do której jest zobowiązany konsument, zakłada się, że jest to odstęp najkrótszy,

h) w przypadku gdy na podstawie umowy o kredyt hipoteczny lub założeń określonych w lit. g, i, j, k, l oraz m nie można ustalić terminu lub kwoty płatności, do której jest zobowiązany konsument, zakłada się, że płatność przypada zgodnie z terminami i warunkami wymaganymi przez kredytodawcę, a jeśli te nie są znane, zakłada się, że:

(i) odsetki podlegają zapłacie wraz ze spłatą kapitału,

(ii) opłaty niezwiązane z odsetkami wyrażone w pojedynczej kwocie podlegają zapłacie w dniu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny,

(iii) opłaty niezwiązane z odsetkami wyrażone jako szereg płatności podlegają zapłacie w regularnych odstępach czasu, począwszy od dnia pierwszej spłaty kapitału, przy czym w przypadku gdy kwoty takich płatności nie są znane, zakłada się, że kwoty te są jednakowe,

(iv) płatność końcowa rozlicza ewentualne saldo kapitału pozostającego do spłaty, odsetek i innych opłat,

i) w przypadku kredytu hipotecznego w rachunku bieżącym przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego została wypłacona w całości i na cały okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny. Jeżeli okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny w rachunku bieżącym nie jest znany, obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się przy założeniu, że czas trwania umowy o kredyt hipoteczny wynosi trzy miesiące,

j) w przypadku kredytu pomostowego przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego została wypłacona w całości i na cały okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny. Jeżeli okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny nie jest znany, obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się przy założeniu, że czas trwania umowy o kredyt hipoteczny wynosi dwanaście miesięcy,

k) w przypadku umowy o kredyt odnawialny innej niż kredyt w rachunku bieżącym i kredyt pomostowy zakłada się, że:

(i) w przypadku umów o kredyt hipoteczny, których celem jest nabycie lub utrzymanie praw do nieruchomości, kredyt jest przyznawany na okres dwudziestu lat, począwszy od daty pierwszej wypłaty, a płatność końcowa dokonywana przez konsumenta rozlicza ewentualne saldo kapitału pozostającego do spłaty, odsetek i innych opłat; w przypadku umów o kredyt hipoteczny, których celem nie jest nabycie lub utrzymanie praw do nieruchomości lub w których wypłaty są dokonywane za pomocą kart debetowych z odroczoną płatnością lub kart kredytowych, okres ten wynosi jeden rok,

(ii) kapitał jest spłacany przez konsumenta w równych płatnościach miesięcznych, przy czym pierwsza płatność jest dokonywana w miesiąc po pierwszej wypłacie. Jednakże w przypadkach gdy spłata kapitału musi nastąpić w całości, w jednej płatności, w ramach każdorazowego okresu płatności, zakłada się, że kolejne wypłaty i spłaty całego kapitału przez konsumenta następują w okresie jednego roku. Odsetki i inne opłaty stosuje się odpowiednio do tych wypłat i spłat kapitału oraz zgodnie z postanowieniami umowy o kredyt hipoteczny,

Do celów niniejszej litery umowa o kredyt odnawialny oznacza umowę o kredyt hipoteczny na czas nieokreślony i obejmuje kredyty hipoteczne, które podlegają pełnej spłacie w ciągu pewnego okresu lub po jego zakończeniu, ale w ramach których po dokonaniu spłaty istnieje możliwość dokonania ponownej wypłaty,

l) w przypadku zobowiązań warunkowych lub gwarancji uznaje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego zostaje wypłacona w całości jednorazowo w terminie wcześniejszym spośród poniższych:

(i) najpóźniejszy termin wypłaty dopuszczalny w ramach umowy o kredyt hipoteczny będącej potencjalnym źródłem zobowiązania warunkowego lub gwarancji,

(ii) w przypadku odnawialnej umowy o kredyt hipoteczny na końcu okresu początkowego poprzedzającego odnowienie umowy,

m) w przypadku umów o kredyt hipoteczny z udziałem w kapitale:

(i) uznaje się, że płatności dokonywane przez konsumentów przypadają w najpóźniejszym terminie lub najpóźniejszych terminach dopuszczalnych na mocy umowy o kredyt hipoteczny,

(ii) zakłada się, że procentowe wzrosty wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie umowy o kredyt hipoteczny z udziałem w kapitale oraz stopa ewentualnego wskaźnika inflacji, o którym mowa w umowie, stanowią wielkość procentową równą bieżącej docelowej stopie inflacji publikowanej przez bank centralny lub poziomowi inflacji w momencie zawierania umowy o kredyt hipoteczny notowanemu w państwie członkowskim, w którym znajduje się nieruchomość, w zależności od tego, która z tych wielkości jest większa, lub 0 %, jeżeli te wielkości procentowe są ujemne.

Załączniki nr 4–6

(pominięte)