**Kredyt hipoteczny według UOKiK – jasny, bezpieczny, tańszy**

* **Prezes UOKiK chce rozpocząć prace legislacyjne nad ustawą, która wprowadzi do polskiego prawa jednolite wzorce umów o kredyt hipoteczny oparty o okresowo stałą stopę procentową.**
* **Wzorce obowiązywałby wszystkich kredytodawców, bez możliwości dokonywania modyfikacji**.
* **Proponowane rozwiązanie zabezpiecza interesy konsumentów, ale też ogranicza ryzyko prawne po stronie banków.**

**[Warszawa, 4 czerwca 2025 r.]** **Polscy konsumenci, chcąc kupić mieszkanie, napotykają liczne trudności. Najbardziej odczuwalną i szeroko komentowaną przeszkodą są koszty kredytów hipotecznych, które uchodzą za najwyższe w UE. Do tego dochodzą skomplikowane wzorce umów, często naszpikowane niejasnymi klauzulami oraz obwarowaniami – np. takimi, które uzależniają wysokość marży od wykupienia dodatkowych usług.**

**Rozwiązaniem, które pozwala ochronić konsumentów przed nieuczciwymi warunkami w umowach kredytu, są jednolite wzorce umów kredytu hipotecznego opartego o okresowo stałą stopę procentową wprowadzone ustawą.**

**Propozycja na bazie doświadczeń UOKiK**

**Prezes UOKiK, jako organ ochrony konsumentów, ma duże doświadczenie w kwestii oceny warunków umów kredytowych. Odbiera i analizuje sygnały konsumenckie, prowadzi postępowania w sprawie nieuczciwych warunków we wzorcach umów, wydaje decyzje oraz istotne poglądy w sprawach sądowych. Eksperci UOKiK od ponad roku pracują nad wzorcami, które miałyby zastosowanie przy nabywaniu mieszkań i domów na rynkach pierwotnym oraz wtórnym.**

**-** **Tego typu wzorce wydają się być dziś wręcz niezbędne dla zapewnienia Polkom i Polakom otwartego dostępu do tańszego finansowania zakupu mieszkania czy budowy domu – podkreśla Prezes UOKiK Tomasz Chróstny.**

**Przygotowanie wzorców umów kredytu hipotecznego opartego o okresowo stałą stopę procentową przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów daje gwarancję, że będą one standardem zapewniającym bezpieczeństwo konsumentom, a także stabilność prawną sektorowi finansowemu.**

**-** **Projektując wzorce zaangażowaliśmy do pracy zarówno przedstawicieli Związku Banków Polskich, jak i Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego. Wszyscy oni wspierają wprowadzenie do polskiego prawa bezpiecznego, uczciwego i niepodważalnego wzorca umowy kredytu hipotecznego opartego o okresowo stałą stopę procentową. Mamy przygotowane zmiany prawne w tym zakresie i chcielibyśmy jak najszybciej rozpocząć prace legislacyjne oraz konsultacje publiczne, dlatego wystąpiłem do Pana Premiera o upoważnienie oraz o wpis do wykazu prac Rady Ministrów. Mam nadzieję, że te potrzebne kredytobiorcom zmiany spotkają się z przychylnością rządu – dodaje Prezes Urzędu.**

**Pewne umowy, jasne zasady**

**Wprowadzenie rozwiązania proponowanego przez Prezesa UOKiK w praktyce oznaczałoby, że kredytodawca zawierając z konsumentem umowę kredytu hipotecznego opartego o okresowo stałą stopę procentową, obowiązkowo musiałby się posługiwać wzorcem z ustawy o kredycie hipotecznym. Przedsiębiorca nie mógłby przy tym go modyfikować, dzięki czemu konsumenci byliby chronieni przed wprowadzaniem nieuczciwych klauzul.**

**Tańsze kredyty**

**Podwyższenie poziomu ochrony konsumentów to nie jedyna korzyść z wprowadzenia ustawowego wzorca. Do tego dochodzi większa przejrzystość zasad udzielania i obsługi kredytów mieszkaniowych oraz ułatwienie porównywania ofert kredytowych z różnych banków.**

**Przy zawieraniu umowy wg jednolitego ustawowego wzorca nie byłoby możliwe sprzedawanie konsumentom wraz z kredytem hipotecznym dodatkowych usług (poza ubezpieczeniem nieruchomości), co jest obecnie problemem na rynku. Dzięki temu wysokość rat byłaby bardziej przewidywalna dla konsumentów, a same umowy pozbawione istotnych kosztów dodatkowych usług.**

**Ponadto, we wzorcach ujednolicone byłyby zasady obliczania oraz określona maksymalna wysokość rekompensaty, jakiej bank może domagać się, kiedy konsument skorzysta z prawa do wcześniejszej spłaty.**

**Spokój i bezpieczeństwo po stronie konsumentów**

**Umowy kredytu hipotecznego opartego o okresowo stałą stopę procentową zawierane według jednolitego wzorca, zgodnie z założeniami Prezesa UOKiK, zapewniałyby stałą stopę procentową przez co najmniej 5 lat. Takie rozwiązanie oznacza większą przewidywalność obciążeń finansowych związanych z kredytem w najbardziej newralgicznym okresie kredytowania.**

**- Produkty kredytowe dostępne obecnie na polskim rynku przewidują niezmienność oprocentowania przez okres 5 lat. Jedną z przyczyn jest fakt, że na polskim rynku brakuje** adekwatnych zabezpieczeń dla banków. Jednak **zakładamy, że w miarę jak rynek kredytów na stałą stopę będzie się rozwijał, zaś stopy procentowe spadały, rozwijać będzie się też oferta uwzględniająca dłuższe okresy stałego oprocentowania, a w perspektywie kilkunastoletniej – zapewniające stałe oprocentowanie kredytu** nawet w całym okresie kredytowania **– mówi Prezes UOKiK Tomasz Chróstny.**

**Niższe ryzyko dla banków**

**Jednym z najbardziej palących problemów sektora finansowego, który jednocześnie przekłada się na koszty kredytu i coraz węższą ofertę produktów, jest ryzyko prawne. Wg danych ZBP średnioroczna marża kredytu hipotecznego w 2024 r. wynosiła 1,7 proc., z czego blisko połowa (0,81 punktu procentowego) stanowił koszt ryzyka prawnego. Przekładając to na konkretne liczby, koszt tego ryzyka wyniósł w 2024 r. ok. 537,9 mln zł.**

**Wprowadzenie bezpiecznego, jednolitego wzorca umowy kredytu hipotecznego o okresowo stałej stopie procentowej w ustawie pozwoliłoby to ryzyko zminimalizować. Zgodnie z orzecznictwem TSUE, jeżeli prawodawca zadbał o to, żeby w ustawowych warunkach nie było postanowień nieuczciwych, zaś prawa obu stron były należycie wyważone, wówczas te warunki nie mogą być kwestionowane przed sądem.**

**-** **Konsumenci potrzebują bezpiecznych umów - jasnych zasad, które pozwolą dokonywać najlepszych wyborów, kiedy planują zaciąganie wysokich zobowiązań na długie lata. To często wybory o życiowym charakterze. Z kolei sektor potrzebuje rozwiązania, które zapewni stabilność i sprawiedliwe zasady gry rynkowej. Chodzi o to, by konsumenci mieli pewność, że w umowie nie znajdzie się żadne nieuczciwe i szkodliwe dla nich postanowienie, a banki - gwarancję, że nikt nie podważy ich umowy w sądzie. W ten sposób ograniczymy ryzyko prawne, które w tej chwili stanowi największy składnik marży banków. Osiągnięcie obu tych celów zagwarantuje przyjęcie wzorca umowy kredytowej w formie ustawy. Mamy nadzieję, że niezwłocznie otrzymamy wpis do wykazu prac legislacyjnych i upoważnienie do prowadzenia prac tak, aby na początku przyszłego roku projekt mógł trafić do Sejmu i Senatu i został uchwalony najpóźniej w połowie 2026 roku – zaznacza Prezes UOKiK.**

**Umowa kredytu hipotecznego wg UOKiK**

* **Przejrzyste zasady udzielania i obsługi kredytów – bez kruczków, gwiazdek i dodatkowych kosztów**
* Łatwiejsze porównywanie ofert banków
* Większa ochrona i niższe koszty po stronie kredytobiorców
* Mniejsze koszty ryzyka po stronie kredytodawców
* Stała stopa procentowa przez co najmniej 5 lat