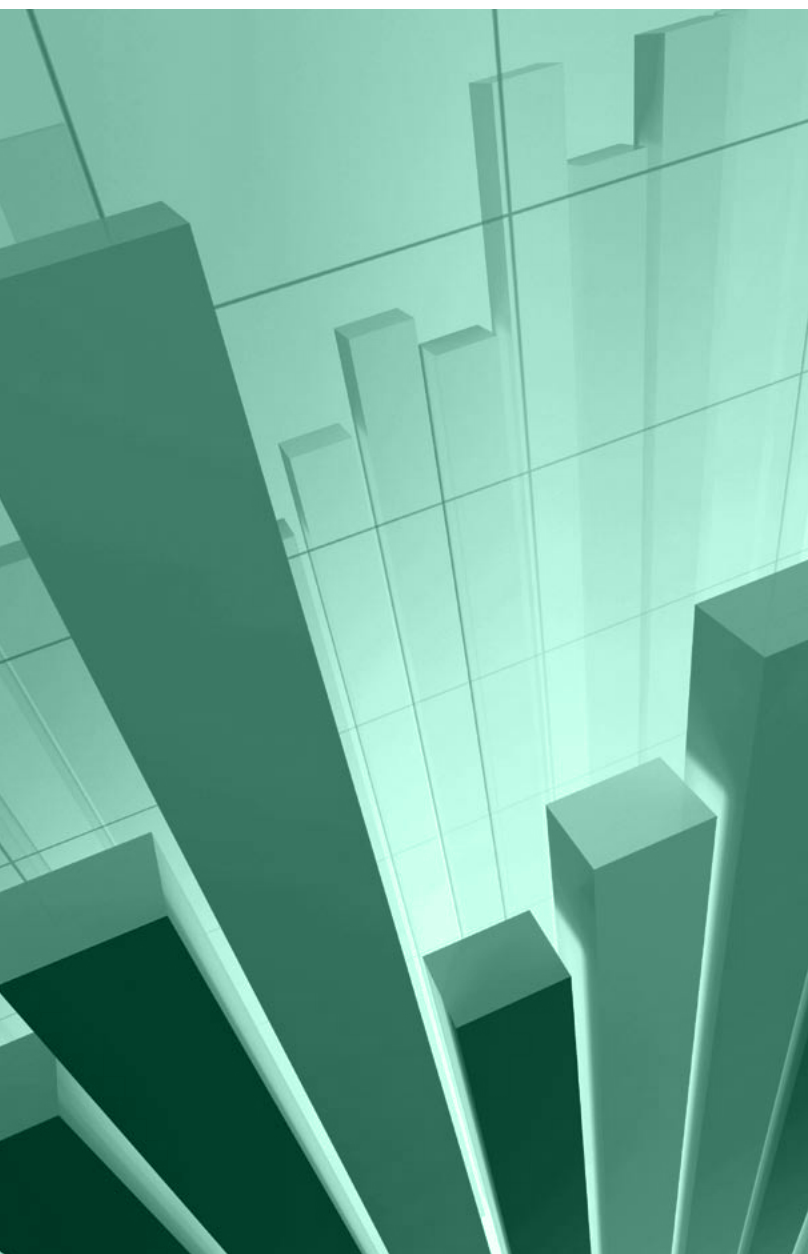


REKOMENDACJE MIESZKANIOWE ZWIĄZKU BANKÓW POLSKICH



15 stycznia 2010 roku Zarząd Związku Banków Polskich przyjął Rekomendacje dotyczące działań niezbędnych do poprawy sytuacji w budownictwie mieszkaniowym. **Ich realizacja ma dookreślić rolę państwa we wspieraniu budownictwa mieszkaniowego,** zapewnić długoterminowe refinansowanie kredytów hipotecznych oraz odbudować zaufanie między uczestnikami obrotu nieruchomościami, co zwiększy jego bezpieczeństwo. Przedstawiamy fragmenty tego dokumentu.

Rekomendacje sektora bankowego mają na celu:

1. **Wzmocnienie roli i aktywności państwa we wspieraniu budownictwa mieszkaniowego.**
2. **Zapewnienie długoterminowego refinansowania dla kredytów hipotecznych.**
3. **Odbudowę wzajemnego zaufania uczestników rynku obrotu nieruchomościami dla bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami i jego finansowania.**

Rekomendacje

Rekomendacje sektora bankowego odnoszą się do pięciu kluczowych obszarów i służą stworzeniu stabilnego oraz efektywnego systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego.

I. AKTYWNA ROLA PAŃSTWA WE WSPIERANIU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych i dążenie do ich ciągłej poprawy powinno leżeć w gestii samych zainteresowanych. Żadne państwo nie jest w stanie zagwarantować mieszkania wszystkim swoim obywatelom. Może natomiast i powinno stwarzać odpowiednie mechanizmy i formy pomocy finansowej, aby maksymalnie poszerzać krąg tych, którzy sami będą rozwiązywać swoje problemy mieszkaniowe. Budownictwo mieszkaniowe stanowi bowiem *per saldo* źródło dochodów budżetowych. Dlatego też każdą formę wsparcia budownictwa mieszkaniowego należy traktować jako inwestycję, a nie subwencję. Problemu mieszkalności nie daje się bowiem rozwiązać bez aktywnej polityki i finansowego zaangażowania państwa. Niestety, w dokumentach i programach rządowych trudno doszukać się zapisów świadczących o dostrzeganiu roli, jaką budownictwo mieszkaniowe

może odegrać w rozwoju gospodarczym Polski.

Mocne wsparcie finansowe mieszkalnictwa w państwach Europy Zachodniej ma źródło w pełnym zrozumieniu, że wpływy z podatków do budżetu przy rozwijającym się budownictwie mieszkaniowym zawsze przewyższają nakłady poniesione z budżetu na ten rozwój. Ożywianie oraz zaspokajanie popytu mieszkaniowego przynosi więc konkretne korzyści i jest to najlepszy z możliwych interesów gospodarki narodowej.

1. Rekomendacja nowelizacji Ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin poprzez rozszerzenie grona jej potencjalnych beneficjentów

Banki pozytywnie odnoszą się do Programu „Rodzina na Swoim”. Proponowana forma dopłat do odsetek od udzielonych kredytów, przy wykorzystaniu potencjału i doświadczenia sektora bankowego, skutkuje zwiększaniem liczby osób, które mogą kupić mieszkanie. Skuteczność tego Programu można zwiększyć poprzez **rozszerzenie beneficjentów korzystających z pomocy Państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego o jednoosobowe gospodarstwa domowe, tzw. singli**, którzy często, z przyczyn niezależnych od siebie, nie mogli dotychczas marzyć o kupnie własnego mieszkania. To w większości młodzi ludzie, którzy dotychczas z powodu rosnących kosztów zakupu mieszkania czy domu nie mogli sobie pozwolić na wzięcie kredytu na tak korzystnych warunkach, z jakich mogą korzystać rodziny. Dodatkowo duże koszty utrzymania mieszkania zniechęcały do zakładania rodziny i nie sprzyjały stabilizacji życiowej. Rozszerzenie pomocy na tę grupę potencjalnych beneficjentów będzie na pewno stymulowało rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz zapewniało takim gospodarstwom domowym stabilizację.

Preferencyjne kredyty udzielane w ramach programu „Rodzina na Swoim” zyskały na popularności w 2009 roku wskutek – postulowanego m.in. również przez Związek Banków Polskich – podwyższenia z poziomu 1,3 do 1,4 wskaźnika limitu

cen mieszkań, jakie można finansować preferencyjnym kredytem.

Związek Banków Polskich negatywnie odnosi się natomiast do pomysłu ograniczenia działania Programu „Rodzina na Swoim” wyłącznie do rynku pierwotnego. Propozycja wyłączenia z Programu nieruchomości nabywanych na rynku wtórnym zdecydowanie ograniczy skuteczność programu rządowego. Jak wynika ze statystyk przedstawionych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, jedynie 17 proc. dotychczasowych beneficjentów tego programu zdecydowało się na nabycie nieruchomości na rynku pierwotnym – od dewelopera. Około 58 proc. to rodziny korzystające z pomocy państwa przy nabywaniu mieszkań na rynku wtórnym, a prawie 25 proc. to rodziny indywidualnie budujące swoje domy jednorodzinne.

2. Rekomendacja wspierania przez państwo długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe w formule kas oszczędnościowo-budowlanych

VI Kongres Finansowania Nieruchomości był okazją do zapoznania się z dynamicznym rozwojem systemu docelowego oszczędzania w krajach Europy Środkowowschodniej. Dotychczasowe doświadczenia tych krajów potwierdzają, że system ten jest w stanie zmobilizować imponujące kwoty prywatnych oszczędności na inwestycje mieszkaniowe. Ofertę wsparcia Związku Banków Polskich przy tworzeniu założeń takiego systemu w Polsce zgłosiła Europejska Federacja Kas Budowlanych.

System docelowego oszczędzania zorientowany jest na wspomaganie rzetelnych przyzwyczajęń (oszczędzania, spłaty) oraz na dostarczanie małych, preferencyjnych, ale stosunkowo krótkoterminowych (w porównaniu do kredytów hipotecznych) kredytów po zakończeniu okresu oszczędzania. Z drugiej strony jest źródłem środków własnych, niezbędnych do ubiegania się o kredyt hipoteczny.





Oszczędzanie w kasach budowlanych jest promowane przez państwo w postaci premii budowlanej kierowanej do oszczędzających i powiększającej ich wkład oszczędnościowy. Wypłacane obywatelom premie są jedynym, prostym do prognozowania, kosztem budżetu wynikającym z uruchomienia i funkcjonowania systemu kas budowlanych. Doświadczenia innych krajów wykazują ponadto, że od 4.-5. roku dodatkowe wpływy do budżetu, generowane przez finansowane przez kasy budowlane inwestycje mieszkaniowe, przewyższają wartość bieżącej pomocy państwa dla oszczędzających w kasach budowlanych.

Odbudowa zaufania do systematycznego oszczędzania na mieszkania będzie trudna, zwłaszcza po doświadczeniach z książeczkami mieszkaniowymi czy oszczędzaniem w kasach mieszkaniowych, ale nie ma możliwości bezpiecznego, długoterminowego rozwoju budownictwa mieszkaniowego bez masowych kas budowlanych wzorowanych na doświadczeniach europejskich. **Koniecznym rozwiązaniem stabilizującym rynek finansowania budownictwa mieszkaniowego, gwarantującym długoterminowe refinansowanie, jest podjęcie próby uruchomienia w Polsce systemu docelowego oszczędzania na cele mieszkaniowe – kas budowlanych, tym bardziej, że rozwiązanie legislacyjne – „Ustawa z dnia 5 czerwca 1997 roku o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez**

państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe” – zostało wypracowane już ponad 12 lat temu. Ta polska ustawa o kasach budowlanych została „skopiowana” przez Węgry, gdzie od roku 1998 z oszczędzania w kasach i wsparcia państwa skorzystało dotychczas ponad 1,2 miliona osób. Formuła funkcjonowania kas budowlanych, skuteczność, bezpieczeństwo oraz – co najważniejsze – płynność systemu oszczędnościowo-kredytowego potwierdziła się również w okresie obecnego kryzysu.

3. Rekomendacja dla rozwiązań prawnych umożliwiających rozwój budownictwa czynszowego – aktywizacja samorządów terytorialnych

Zdaniem sektora bankowego, celem programu finansowania mieszkalnictwa czynszowego wspieranego przez rząd powinno być wprowadzenie takich rozstrzygnięć, które pozwolą rozwiązać problemy mieszkaniowe gospodarstw domowych, których nie stać na finansowanie zakupu mieszkania kredytem bankowym.

Najefektywniejszym sposobem na poprawę sytuacji mieszkaniowej jest rozwój komercyjnego budownictwa czynszowego, wspartego rozwiązaniami prawnymi i ekonomicznymi, czyniącymi z niego atrakcyjną formę inwestowania:

- Po pierwsze **zachęty ekonomiczne (podatkowe) dla inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych – w tym JST** – do inwestowania w mieszkania na wynajem.
- Po drugie – **niezbędna jest zmiana zasad ochrony lokatorów, którzy nie płacą należnego czynszu lub w inny sposób naruszają porządek społeczny. Właściciele mieszkań powinni mieć nieskrępowane prawo do wypowiedzania umów najmu takim lokatorom.** Znacznie zmniejszy się liczba mieszkań pustych, niewynajmowanych z powodu nieżyjących przepisów i większy dyscyplina osób korzystających z mieszkań czynszowych – prywatnych i gminnych.

- Po trzecie – by skutecznie wpływać na wzrost podaży mieszkań czynszowych, trzeba ułatwić inwestorom i deweloperom ich budowę.

Według danych podawanych przez Bank Światowy, 30,6 proc. zasobów mieszkaniowych w Polsce stanowią lokale na wynajem, z tego 16,8 proc. lokali jest własnością osób prywatnych. Wprowadzone w Polsce przepisy pozwalają przekazywać budynki mieszkalne należące do władz municypalnych pod zarząd profesjonalnym strukturalom i firmom. Powstanie wspólnot mieszkaniowych także przyczynić się powinno do lepszego zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

Realizacja budownictwa czynszowego może przyczynić się do poprawy sytuacji mieszkaniowej w gminach poprzez: urealnienie opłat czynszowych połączonych z racjonalizacją systemu osłonowego (dodatki mieszkaniowe) oraz korelowanie decyzji o lokalizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, związanych z tworzeniem zasobu dostępnych mieszkań na wynajem, z kierunkami rozwoju regionów, czyli budowanie (pozyskiwanie) mieszkań na wynajem także w oparciu o decyzje lokalne podejmowane nie tylko na poziomie danej gminy, ale także w oparciu o kierunki rozwoju regionów, co sprzyjać będzie mobilności przestrzennej ludności.

4. Rekomendacja przyjaznych rozwiązań w ramach instytucji najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego

Środowisko bankowe pozytywnie przyjęło uchwaloną w dniu 5 listopada 2009 r. nowelizację Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw, mocą której wprowadził do polskiego systemu prawnego nową instytucję: okazjonalnego najmu lokali mieszkalnych.

W sytuacji trwającego w Polsce niedoboru lokali mieszkalnych, ich wysokich cen oraz podobnego oprocentowania bankowych kredytów hipotecznych, co dla wielu stanowi przeszkodę nie do pokonania na drodze do własnego „M”, wynajęcie mieszkania pozostaje częstokroć jedyną

szansą na jego posiadanie. Najem okazjonalny ma w założeniu zapewnić lokatorom stabilną podstawę korzystania z lokalu dzięki pisemnej umowie oraz uchylić większość dotychczasowych rygorów prawnych, które dotąd wiązały ręce właścicielom lokali.

Niestety, w świetle licznych wymogów wynikających z tej nowelizacji, chętnych do skorzystania z najmu okazjonalnego czeka konieczność spełnienia kilku nowych, nieznanych wcześniej formalności, w tym wizyta najemcy u notariusza (koszty notarialne nie będą jednak mogły przekroczyć 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę – obecnie ok. 130 zł) oraz uzyskanie przez najemcę zgody osoby trzeciej na zamieszkanie w jej lokalu na wypadek eksmisji z lokalu wynajmowanego.

Nowa instytucja ma przede wszystkim lepiej zabezpieczać wynajmujących przed nieuczciwymi lokatorami. Z szacunków Ministerstwa Infrastruktury wynika, że około 200 tys. mieszkań w Polsce jest wynajmowanych bez zawierania wymaganych prawem umowy najmu. Jednym z głównych powodów tak fatalnych statystyk jest zbyt niska ochrona lokatorów, która zniechęca właścicieli do inwestowania w zakup lokali na wynajem. Najemcy są często bezkarni i wykorzystują luki w prawie, by mieszkać w nim za darmo.

Nowe przepisy zaczęły obowiązywać na początku 2010 roku.

5. Rekomendacja zniesienia regulacji czynszów przy jednoczesnym zwiększeniu pomocy w formie dodatków mieszkaniowych. Uzależnienie pomocy ze środków publicznych od realizacji na terenie gminy programu urealniania czynszów

Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi musi być oparte o reguły rynkowe (czynsze powinny co najmniej pokrywać koszty eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości). Stan obecny, w którym poziom czynszów nie wystarcza na pokrycie kosztów eksploatacyjnych, jest przyczyną postępującego procesu dekapitalizacji

zasobów mieszkaniowych. Pomoc państwa (poprzez subsydiowanie czynszów) trafia jednocześnie także do wielu gospodarstw domowych, które wcale tego wsparcia nie potrzebują. **Urynkowienie czynszów powstrzymałoby, z jednej strony, wspomniany proces dekapitalizacji zasobów, z drugiej zaś – pomoc socjalna (większe dodatki mieszkaniowe) trafiałaby do tych rodzin, które naprawdę tej pomocy potrzebują.** Dodać należy, iż obywatele mieszkający w zasobach spółdzielczych płacą czynsz na poziomie realnym (co jest traktowane jako norma), a przecież nie istnieje zróżnicowanie w dochodach ludzi mieszkających w spółdzielczych mieszkaniach lokatorskich i mieszkaniach komunalnych.

6. Rekomendacja objęcia wszystkich podmiotów rynku finansowego nadzorem organów nadzorczych dla podwyższenia bezpieczeństwa kredytobiorców

Ustawa o nadzorze nad rynkiem finansowym stanowi jedną z najważniejszych regulacji systemowych, wyznaczających kierunki rozwoju sektora usług finansowych w Polsce. ZBP opowiada się za stabilnym, solidnym, profesjonalnym i wolnym od nacisków politycznych (odpolitycznionym) systemem nadzoru nad rynkiem finansowym, co stanowi konieczny czynnik budowy zaufania do rynku finansowego.

Sektor bankowy z zadowoleniem przyjął regulację skutkującą objęciem nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych. Opowiadamy się za objęciem takim nadzorem całego rynku usług finansowych, a w szczególności nieobjętych dotychczas nadzorem finansowym instytucji pożyczkowych, agencji rozliczeniowych, zwłaszcza doradców finansowych, których aktywność w wielu przypadkach ogranicza się do zwykłego pośrednictwa kredytowego.

Objęcie jednolitym nadzorem finansowym tych podmiotów służyć będzie zapewnieniu równowagi konkurencyjnej dla wszystkich uczestników rynku finansowego oraz zgodności podejmowanych działań

ze standardami obowiązującymi w Unii Europejskiej, a w konsekwencji bezpieczeństwo kredytobiorcy.

7. Rekomendacja wprowadzenia wymogu i egzekwowania obowiązku stosowania certyfikatu energetycznego i wykorzystania tego dokumentu do stworzenia „metryki nieruchomości”

Obecnie dynamicznie rozwijający się rynek finansowania nieruchomości nakłada na funkcjonujące na nim instytucje finansowe obowiązek stosowania coraz bardziej wyrafinowanych metod kontroli i zarządzania ryzykiem kredytowym, tak, aby z jednej strony spełniać wymogi regulacyjne, a z drugiej zwiększać dostępność swoich usług. Coraz większego znaczenia nabierają instrumenty pozwalające zwiększać efektywność inwestycji, m.in. poprzez oszczędzanie energii, co pozwala zaoszczędzić większą ilość środków finansowych, a w efekcie poprawia zdolność kredytową w dłuższym okresie.

Dlatego, w ocenie środowiska bankowego, wskazane jest egzekwowanie obowiązku wdrożonego w roku 2009 ustawowego wymogu stosowania tzw. certyfikatów energetycznych dla wszystkich nowo budowanych mieszkań oraz konsekwencji braku posiadania takiego certyfikatu. Zgodnie z regulacjami europejskimi, docelowo powinien zostać stworzony krajowy rejestr świadectw energetycznych. Możliwy do wykorzystania w tym kontekście jest System AMRON. **Odpowiednie połączenie informacji z Bazy Danych AMRON i świadectw energetycznych pozwoliłoby na wprowadzenie standardu informacyjnego o samym budynku, stworzenie swoistej „metryki nieruchomości.** Niezrozumiała jest sytuacja, gdy do transakcji kupna-sprzedaży samochodu konieczne jest posiadanie Książki pojazdu, a w przypadku nieruchomości brak jest jakichkolwiek wymogów dokumentacyjnych dotyczących budynku czy lokalu mieszkalnego, którego dotyczy transakcja.

Konieczne jest również zwiększenie efektywności wspierania programu



termomodernizacji, w tym nowych instalacji elektrycznych w aspekcie ochrony środowiska, również poprzez wykorzystanie środków z odpowiednich programów unijnych i europejskich.

II. ZAPEWNIENIE DŁUGOTERMINOWEGO REFINANSOWANIA DLA FINANSOWANIA HIPOTECZNEGO

8. Rekomendacja wprowadzenie ułatwień dla sekurytyzacji aktywów bankowych, w tym wierzytelności hipotecznych

Charakter kredytów hipotecznych i ryzyko z nimi związane wymagają innego podejścia do zasad finansowania kredytów. Jednym ze sposobów finansowania (refinansowania) kredytów jest korzystanie z instrumentów rynku kapitałowego, w tym w ramach transakcji sekurytyzacyjnych. Transakcje te są stosowane powszechnie w celu pozyskania kapitału w krajach o rozwiniętej gospodarce rynkowej.

Zdaniem sektora bankowego przyjęte w Polsce rozwiązania prawne nie prowadzą do znaczącego usprawnienia transakcji sekurytyzacyjnych. Za główne przeszkody należy uznać problemy związane z brakiem zachęt podatkowych, niejednoznaczną interpretacją traktowania transakcji sekurytyzacyjnych jako usługi o charakterze pośrednictwa finansowego oraz przepisy utrudniające lub wręcz uniemożliwiające, z uwagi na wymogi techniczne, przeprowadzenie transakcji sekurytyzacyjnej.

Dlatego też wskazane jest podjęcie dalszych prac związanych z ułatwieniami dla sekurytyzacji aktywów bankowych. W opinii środowiska bankowego niezbędne jest także wprowadzenie w nowych regulacjach zasady równorzędnego podatkowego traktowania wszystkich podmiotów uczestniczących w procesie sekurytyzacji.

Związek Banków Polskich postuluje zmiany w ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób

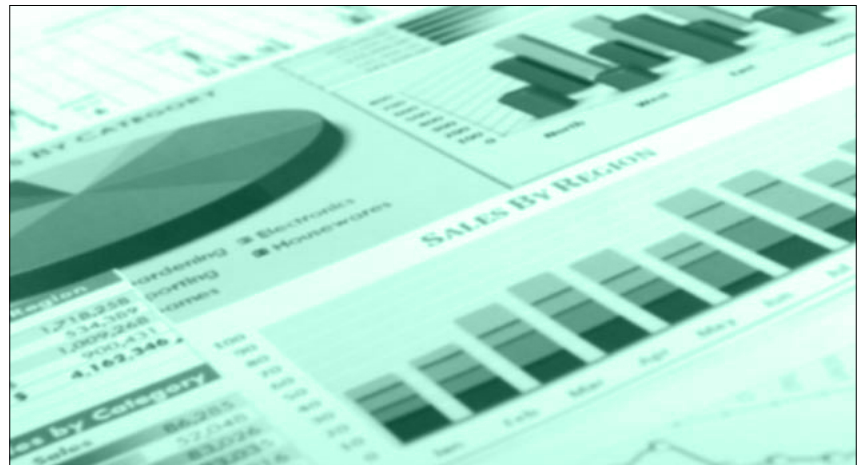
prawnych. Wprowadzenie zmiany jednego tylko przepisu może, zdaniem banków, faktycznie umożliwić po raz pierwszy na naszym rynku sekurytyzację „zdrowych” aktywów bankowych w formule subpartycypacji (sekurytyzowane aktywa pozostają nadal w bilansie banku).

9. Rekomendacja nowelizacji Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych

Powołana przez Komitet ds. Finansowania Nieruchomości Grupa Robocza wypracowała projekt nowelizacji ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, która umożliwi emitowanie również przez banki uniwersalne listów zastawnych jako stabilnego źródła długoterminowego finansowania działalności kredytowej. Taką nowelizacją

starego portfela hipotecznego wymagałby jednak jednorazowego, nadzwyczajnego rozwiązania przy zaangażowaniu państwa np. via BGK. W ocenie sektora bankowego należy wskazać trzy podstawowe elementy, których uregulowanie będzie determinowało potencjalny sukces refinansowania przez banki (zarówno hipoteczne, jak i uniwersalne) swoich portfeli kredytów hipotecznych w przyszłości:

- a. zasadę rozdzielenia ryzyka inwestora i deponenta w momencie upadłości emitenta
- b. zasadę zwaną „set off risk”, czyli rozdzielenia zobowiązania deponenta, który jest jednocześnie kredytobiorcą, z tytułu zaciągniętego kredytu z zasadą zwrotu depozytu temu deponentowi w przypadku upadłości emitenta



ustawy zainteresowane są zwłaszcza banki uniwersalne, posiadające w swoich portfelach liczące nawet po kilkanaście miliardów złotych kredyty hipoteczne w nadziei, że znowelizowana ustawa pozwoli im na zrefinansowanie tego portfela listami zastawnymi.

Drugim celem przygotowanej nowelizacji jest wykorzystanie działających specjalistycznych banków hipotecznych jako wehikułów do emisji listów zastawnych w oparciu o portfele hipoteczne innych banków. Ze wstępnej analizy portfela hipotecznego banków uniwersalnych wynika, że co najmniej 25 proc. starego portfela hipotecznego mogłoby spełnić ustawowe wymogi jako podstawa do emisji listów zastawnych. Problem refinansowania pozostałej części

- c. możliwość nabywania portfeli wierzytelności innych banków, czyli tzw. pooling, co umożliwi refinansowanie portfeli przez banki, które nie będą mogły lub nie będą chciały emitować listy zastawne.

Według naszej oceny praktycznie z krajów europejskich tylko w Polsce i na Węgrzech wyłącznie banki specjalistyczne mają prawo emisji listów zastawnych (Węgrzy zmienili prawo, pozwalając bankom uniwersalnym korzystać z listów zastawnych za pośrednictwem banków hipotecznych, tworząc system partnerski oparty o formułę długu gruntowego, przy utrzymaniu kredytów w swoich aktywach). **Związek Banków Polskich rekomenduje umożliwienie polskim bankom uniwersalnym emisji listów**

zastawnych w celu zapewnienia prostszej i tańszej możliwości długoterminowego refinansowania działalności, w tym także na rynku finansowania nieruchomości. Oczekujemy intensyfikacji prac specjalnej grupy roboczej powołanej przy MF do przygotowania projektu przepisów w tym zakresie.

10. Rekomendacja pobudzenia gospodarstw domowych do długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe, zdrowotne i emerytalne poprzez zniesienie tzw. podatku Belki dla długoterminowych lokat oszczędnościowych ludności

Jedną z barier, które wymagają usunięcia, jest kwestia podatku od dochodów kapitałowych (potocznie nazywanego podatkiem Belki) jako rodzaju zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych w części, która dotyczy uzyskanych przychodów z odsetek od wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych lub w innych formach oszczędzania, przechowywania lub inwestowania (art. 30 a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych). W szczególności **chodzi przynajmniej o zmianę polegającą na zwolnieniu z podatku przychodów z odsetek od wkładów oszczędnościowych na cele mieszkaniowe, zdrowotne i emerytalne oraz oszczędnościowych lokat terminowych dłuższych niż 3 lata.**

Wpływy do budżetu z podatku od zysków kapitałowych nie są wysokie – wyniosły średnio 1,9 mld zł w 2007 roku, 2 mld zł w 2008 roku i ok. 2,1 mld zł za styczeń-listopad 2009 r. Panująca bessa na giełdzie i zdecydowany spadek skłonności do oszczędzania przez Polaków powoduje, że podatek od zysków kapitałowych już jest mniej efektywnym instrumentem polityki fiskalnej państwa. Ponadto, wobec coraz wolniejszego przyrastania oszczędności ludności w bankach, należy liczyć się z negatywnymi skutkami dla rozwoju rynku budownictwa mieszkaniowego, ponieważ ponad 90 proc. finansowanych kredytów na cele mieszkaniowe

udzielanych jest w oparciu o zgromadzone przez ludność depozyty. Uważamy, że w obecnej sytuacji Polski (skromne zasoby kapitału i rozkład dochodów ludności) najlepszym rozwiązaniem byłoby ograniczanie do minimum wszelkich instrumentów zmniejszających skłonność do oszczędzania. Warto mieć na uwadze, że poziom oszczędności ma bezpośredni wpływ na poziom inwestycji w gospodarce, które determinują tempo wzrostu gospodarczego.

Kolejną postulowaną kwestią jest **stworzenie bankom możliwości skonstruowania produktu, który byłby uzupełnieniem możliwości oszczędzania na przyszłą emeryturę w III filarze, oprócz dotychczas funkcjonujących form oszczędzania w tym filarze**, tj. przede wszystkim Indywidualnych Kont Emerytalnych (IKE) oraz Pracowniczych Programów Emerytalnych (PPE). Bankowe oszczędzanie w III filarze, o ile przewidywałoby oszczędzanie dłuższe niż 10 lat, powinno korzystać z odpowiednich udogodnień podatkowych. Takie długoterminowe oszczędności osób fizycznych mogłyby stanowić jedno ze źródeł refinansowania kredytów hipotecznych.

Konkurując o depozyty klientów indywidualnych, banki już oferują swoim klientom rozwiązania pozwalające na uniknięcie tego kosztu poprzez nowy produkt – konto z tzw. dzienną kapitalizacją odsetek.

III. LIKWIDACJA BARIER PRAWNYCH UTRUDNIAJĄCYCH I OGRANICZAJĄCYCH DOSTĘPNOŚĆ USŁUG FINANSOWYCH DLA LUDNOŚCI

11. Rekomendacja wyłączenia kredytów hipotecznych spod rygorów Dyrektywy o kredycie konsumenckim

Po wielomiesięcznej dyskusji nad zasadnością i zakresem objęcia rygorami unijnej Dyrektywy w sprawie kredytów

konsumenckich także kredytów hipotecznych, **Związek Banków Polskich podtrzymuje swoje stanowisko, iż kredyty hipoteczne powinny być wyłączone spod rygorów tej implementowanej obecnie w Polsce regulacji, gdyż z uwagi na specyfikę produktu i jego długoterminowy charakter, nie mieści się on w ramach założeń typowego kredytu konsumenckiego. Objęcia kredytów hipotecznych regulacją dotyczącą kredytu konsumenckiego nie wymaga również Dyrektywa.** ZBP od półtora roku prezentuje pogląd, że sektor bankowy będzie potrzebował co najmniej 6 miesięcy na wdrożenie niezbędnych zmian. Takich operacji nie da się przeprowadzić ze względu na głębokość niezbędnych modyfikacji w procedurach oraz systemach informatycznych banków – częściowo będzie musiał ulec zmianie także model biznesowy.

W naszej opinii bardziej efektywnym rozwiązaniem byłoby przyjęcie przez polski sektor bankowy odpowiednich standardów dobrych praktyk dotyczących relacji z konsumentami w zakresie udzielania oraz obsługi kredytów hipotecznych.

Proponowane przez ZBP rozwiązanie ma szereg zalet, w tym w szczególności:

- wydane przez ZBP zasady będą dostosowane do potrzeb polskich konsumentów poprzez uwzględnienie w pełni specyfiki polskiego rynku kredytu hipotecznego (np. rola pośredników) w oparciu o płynące z różnych źródeł sygnały od klientów
- uwzględniona zostanie dotychczasowa polska legislacja w tym zakresie (w tym Prawo bankowe oraz rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego)
- możliwe będzie szybkie dostosowywanie dobrych praktyk do nowych zmieniających się warunków i tendencji rozwojowych na rynku
- realizowany będzie nowy kierunek działania Komisji Europejskiej zmierzający w stronę określania pożądanych standardów rynkowych, najpierw poprzez samoregulację (jak np. inicjatywa europejskich dobrych praktyk w zakresie mobilności rachunków bankowych).



Związek Banków Polskich ma duże doświadczenia w zakresie tworzenia standardów etycznych – już w 1995 roku opublikowaliśmy, jako pierwsza organizacja polskiego rynku finansowego, zasady dobrej praktyki. W roku 2009 przyjęte zostały standardy dotyczące rynku *bancassurance* (ubezpieczenia grupowe).

12. Rekomendacja pełnego dialogu między nadzorem i sektorem bankowym w sprawie proponowanych rozwiązań regulacyjnych w fazie ich tworzenia – uwagi do Rekomendacji T dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem kredytowym ekspozycji wobec gospodarstw domowych

Zgadamy się, iż obecna sytuacja rynkowa, a w szczególności niepewność co do jej rozwoju, wymagają ostrożnej polityki kredytowej, ale jednocześnie wskazujemy, iż pewne zapisy tej regulacji mogą znacznie ograniczyć dostępność kredytu hipotecznego znacznej części potencjalnych kredytobiorców, mimo iż aktualna wersja Rekomendacji T uwzględnia szereg uwag zgłoszonych przez sektor bankowy. Wciąż pozostaje kilka znaczących kwestii, które muszą zostać wyjaśnione lub zmienione w przedmiotowym dokumencie:

- Rekomendacja określająca próg maksymalnego finansowania została nieznacznie złagodzona, nadal jednak jest bardzo rygorystyczna dla osób osiągających wyższe dochody.
- Rekomendacja powinna definiować raczej minimalne standardy jakościowe niż konkretne wartości parametrów, które w praktyce powinny być zróżnicowane, w zależności od profilu ryzyka danego klienta lub specyfiki danej transakcji i ustalone indywidualnie przez poszczególne banki z wykorzystaniem stosowanych przez nie systemów zarządzania ryzykiem.
- Zgadamy się, iż banki powinny przekazywać kompletne i aktualne dane do tworzonych przez banki baz danych o zaangażowaniach kredytowych klientów.

Związek Banków Polskich od lat promuje korzystanie banków z baz danych dotyczących pozwalających zarówno na weryfikację i wiarygodność kredytobiorcy, jak również weryfikację wartości zabezpieczenia hipotecznego. Dla prawidłowej oceny zdolności i wiarygodności kredytowej niezwykle istotna jest kompletność i aktualność danych przekazywanych przez banki do tych bazy. Dlatego proponujemy doprecyzowanie przepisów dotyczących baz zewnętrznych.

(Od red.: Rekomendacja T została wprowadzona.)

13. Rekomendacje nowelizacji w ustawie prawo budowlane usuwających bariery opóźniające proces budowlano-inwestycyjny. Wprowadzenie zasady, iż inwestor mieszkaniowy otrzymuje w gminie kompletne warunki realizacji inwestycji na danym terenie

Sprawność procesów urbanistyczno-budowlanych to warunek rozwoju inwestycji. Zbyt skomplikowane, długotrwałe i niejasne procedury, arbitralność decyzji poszczególnych urzędników z jednej strony mogą skutkować decyzją inwestora o rezygnacji z inwestycji, z drugiej – są niewątpliwie przyczyną korupcji. Tak więc eliminacja korupcyjnych, czasochłonnych procedur uzgodnień i zatwierdzania projektów będzie miała zdecydowanie pozytywny wpływ na rozwój budownictwa mieszkaniowego.

W ustawie prawo budowlane obowiązujące regulacje przedłużają proces inwestycyjno-budowlany. Występuje duża uznaniowość administracji w procesie wydawania zezwoleń na budowę, co opóźnia proces inwestycji i generuje niepotrzebne koszty po stronie inwestora (wymóg posiadania dodatkowych zabezpieczeń na rzecz banku, opóźnienia w realizacji projektu) i banku (ryzyko nie zrealizowania projektu i naruszenia płynności całego przedsięwzięcia).

14. Rekomendacja likwidacji patologii na etapie uzyskiwania tytułu własności do nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia kredytu hipotecznego i obrotu gospodarczego, np. poprzez upowszechnienie ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości

Najważniejsze ryzyko obecnego systemu prawnego to zbyt długi czas oczekiwania na wpis prawa własności do księgi wieczystej, który może trwać nawet kilka miesięcy. Obecnie odnotowuje się przypadki wykorzystywania tej słabości krajowego systemu prawnego, co przyczyniło się do pewnych strat osób zaangażowanych w proces obrotu gospodarczego na rynku nieruchomości.

Bazując na wypowiedziach prawników oraz prezentowanych niżej odnotowanych przypadkach naruszeń prawa do nieruchomości, warto pamiętać o pewnych szczególnych sytuacjach, które mogą przyczynić się do wystąpienia problemów prawnych dotyczących prawa własności do nieruchomości:

- Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni przy nabyciu nieruchomości tytułem nieodpłatnym (np. w drodze darowizny), a także nie chroni nabywcy w złej wierze, tzn. takiego, który wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo mogła się o tym z łatwością dowiedzieć.
- W przypadku prawa dożywocia należy pamiętać, że w przeszłości nie było obowiązku ujawniania go w księdze wieczystej. Prawo dożywocia jest prawem o charakterze szczególnym. Przez umowę o dożywocie właściciel nieruchomości zobowiązuje się przenieść jej własność na nabywcę, nabywca zaś zobowiązuje się zapewnić zbywcy i/lub osobie mu bliskiej dożywnie utrzymanie, w tym – mieszkanie. Nawet jeśli takie prawo nie jest ujawniane w księdze wieczystej, to obciąża ono nieruchomość z mocy prawa i nabywcę nieruchomości nie chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystej.



- Często kupujący nieruchomości nie sprawdzają księgi wieczystej w dniu podpisania umowy notarialnej, gdyż z przyczyn organizacyjnych jest to dość kłopotliwe. Podobnie również banki nie żądają dostarczenia bieżącego (z danego dnia) wypisu z księgi wieczystej przed wypłatą kredytu. Jednak takie zaufanie do sprzedawcy, że w ciągu ostatnich kilku dni stan prawny nieruchomości nie uległ zmianie, wiąże się z pewnym ryzykiem. Jeżeli sprzedający zatai faktyczny stan prawny nieruchomości, ponosi względem nabywcy odpowiedzialność cywilną z tego tytułu. Ale to oznacza, że aby dochodzić swych roszczeń, nabywca będzie musiał złożyć przeciwko sprzedającemu pozew i ponieść wysokie koszty sądowe.
- Ustawowo notariusz ma trzy dni na przesłanie wypisu z aktu notarialnego do sądu prowadzącego księgę wieczystą. Od sądu zależy, jak szybko zmieni wpis oraz kiedy zamieści w księdze wieczystej wzmiankę o złożonym wniosku. Wzmianka o wniosku wyłącza bowiem rękojmię publicznej wiary ksiąg wieczystych. Zatem istnieje ryzyko złożenia w ciągu tych trzech dni innego wniosku, który istotnie zmieni stan prawny nieruchomości lub wręcz spowoduje odrzucenie wniosku o wpis nowego właściciela do księgi wieczystej.

Postulujemy wzmocnienie przepisów prawnych o skuteczności wpisu prawa własności do księgi wieczystej zamiast dotychczasowego, o charakterze deklaratywnym, na konstytutywny.

W dotychczasowej praktyce przy spisywaniu aktów notarialnych sprzedaży mieszkań przed dokonaniem

odpowiedniego wpisu do księgi wieczystej stosowane jest domniemanie własności. Wynika, to z długotrwałego procesu zgłaszania i spisywania aktu własności do nieruchomości. To i brak pełnej informatyzacji baz danych gromadzących informacje o tytułach prawnych do nieruchomości powoduje sytuację, że osoby podające się za właściciela nieruchomości mogą w określonych przypadkach po kilka razy stanąć u notariusza z tą samą nieruchomością. Odnotowano przypadki takich praktyk, które kończyły się ze szkodą dla często niewinnych osób zaangażowanych w obrót nieruchomościami; nierzadko tego rodzaju przypadki dotyczyły instytucji finansujących swoich klientów.

W Polsce instytucje finansowe zabezpieczają się przed przeciągającym się wpisem hipoteki do księgi wieczystej, wprowadzając wymóg posiadania tzw. ubezpieczenia przejściowego do czasu wpisu hipoteki. Nie jest to jednak ochrona zabezpieczająca przed oszustwem lub innymi błędami prawnymi mającymi wpływ na rejestrację hipoteki, a jedynie ochrona kredytowa na wypadek braku spłaty kredytu. Ubezpieczenie przejściowe, chociaż chroni przed ryzykiem kredytowym, nie zapewnia np. ochrony prawnej i wygasa w momencie uprawomocnienia się wpisu do hipoteki. Pozostałe rodzaje ryzyka, np. roszczenia spadkobierców lub nieuregulowany stan prawny nieruchomości (wadliwy tytuł prawny poprzednich właścicieli) nie są objęte ochroną. Teoretycznie można sobie wyobrazić sytuację, że przed uprawomocnieniem wpisu hipoteki do księgi wieczystej może dojść do podważenia tytułu prawnego

do nieruchomości. Ponadto osoby uczestniczące w procesie sporządzania aktu notarialnego i zmian w księdze wieczystej mogły dopuścić się błędów, przed czym ubezpieczenie przejściowe nie chroni. Biorąc pod uwagę masowość sprzedaży przez banki produktów związanych z finansowaniem nieruchomości, zjawisko wystąpienia tzw. błędów operacyjnych popełnionych przez pracowników banków może też być znaczące. Proces standaryzacji i automatyzacji procesów bankowych przy udzielaniu kredytów mieszkaniowych nie zawsze może wyeliminować wszystkie błędy i stąd istotnie może wzrosnąć ryzyko niezyskania prawomocnego zabezpieczenia na nieruchomości.

IV. LIKWIDACJA PATOLOGII I BARIER NA ETAPIE INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

15. Rekomendacja przyspieszenia procesu uchwalania przez gminy planów zagospodarowania przestrzennego jako instrumentu pobudzającego podaż gruntów budowlanych oraz wzrost podaży mieszkań

Problemem dla dalszego dynamicznego rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych jest notoryczny brak planów zagospodarowania przestrzennego w niektórych dużych aglomeracjach miejskich. Wynikają z tego ograniczenia podaży gruntów i mieszkań, co utrudnia proces budowlany i inwestycyjny. Aktualnie brak warunków zabudowy i związany z nim długi proces może powodować znaczący wzrost cen nieruchomości dla działek, na których realizowany jest projekt inwestycyjny, zaś w momencie pojawienia się nowych działek ceny nieruchomości spadają, stawiając w trudnej sytuacji banki i ich klientów, którzy w tym momencie przepłacają za taką nieruchomość. Dodatkowo obserwowany szybki wzrost cen nieruchomości w okresie 2006-2008 doprowadził do utrudnień w zakupie i zmniejszaniu dostępności mieszkań, →

szczególnie w sytuacji osób, których bez specjalnych dotacji i wsparcia rządu nie stać na własne mieszkanie. Podobna sytuacja może się powtórzyć.

16. Rekomendacja ujednoczenia praktyki sądów wieczysto-księgowych oraz przyspieszenia reformy dematerializacji ksiąg wieczystych

Obecnie brak jest jednolitej interpretacji przepisów i praktyki sądowej – sądy w różnych regionach kraju, a niejednokrotnie sędziowie orzekający w tym samym sądzie, prezentują odmienny pogląd w tej samej sprawie, np:

- część sądów wymaga aktu notarialnego do ustanowienia hipoteki na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu, część dokonuje wpisu na podstawie zaświadczenia banku
- część sądów odmawia ustanawiania hipoteki kaucyjnej dla zabezpieczenia kredytu indeksowanego do walut obcych
- występuje duża uznaniowość sędziów i referendarzy sądowych w procesie szybkości dokonywania wpisów do hipotek.

Pomimo zaawansowanego procesu wdrażania elektronicznej księgi wieczystej i przyspieszenia realizacji spraw w sądach wieczysto-księgowych, w dalszym ciągu w kraju są rejony, gdzie na wpis trzeba czekać średnio po kilka miesięcy. Opóźnienia spowodowane są nierzadko przez uznaniowość sądów. Fundamentem finansowania nieruchomości w jakimkolwiek systemie bankowym jest sprawnie funkcjonujący system wieczysto-księgowy, gwarantujący pewność stosunków własnościowych nieruchomości oraz jasność co do stanu ich obciążeń.

Zdecydowaną poprawę bezpieczeństwa obrotu i finansowania nieruchomości zapewniłby elektroniczny dostęp banków do Rejestru Elektronicznej Księgi Wieczystej. Temat elektronicznego dostępu do EKW przez użytkowników Systemu AMRON jest obecnie konsultowany przez ZBP i Ministerstwo Sprawiedliwości.

V. ODBUDOWA WZAJEMNEGO ZAUFANIA UCZESTNIKÓW RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI – BEZPIECZEŃSTWO OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI I JEGO FINANSOWANIA

17. Rekomendacja w sprawie instytucji rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym (warunkowo do ostatecznego wypracowania stanowiska przez Radę Prawa Bankowego)

Ustawa z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2009 nr 131 poz. 1075) wprowadziła, oprócz szeregu pozytywnych zmian, nową **instytucję rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym**.

W nowym Oddziale 5. „Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym” w znowelizowanej ustawie o księgach wieczystych i hipotece, wątpliwości budzi przepis art. 101¹ zgodnie, z którym po wygaśnięciu hipoteki właścicielowi nieruchomości przysługuje uprawnienie do dysponowania opróżnionym miejscem hipotecznym w postaci możliwości ustanowienia na tym miejscu nowej hipoteki, albo przeniesienia na nie za zgodą uprawnionego którejkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość. Z punktu widzenia interesów banku, w sytuacji, gdy na jego rzecz została ustanowiona hipoteka z najwyższym pierwszeństwem, przepis ten nie ma wpływu na wartość zabezpieczenia banku. Inaczej sytuacja wygląda, gdy hipoteka na zabezpieczenie wierzytelności banku ustanowiona jest na miejscu drugim. Gdy hipoteka z miejsca pierwszego wygasa, w obecnym stanie prawnym hipoteka ustanowiona na rzecz banku na miejscu drugim automatycznie wchodzi na miejsce pierwsze. Po wprowadzeniu nowelizacji właścicielowi będzie miał prawo do przeniesienia na to miejsce jednej z dalszych hipotek (w tym również prawa o niższym pierwszeństwie – tu z miejsca trzeciego).

Instytucja rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym stawia właściciela nieruchomości, jako dłużnika obciążonej nieruchomości, w sytuacji uprzywilejowanej wobec wierzyciela i może ograniczać skuteczność egzekucji z nieruchomości. Oznacza to dla banku całkowitą nieprzewidywalność co do możliwości rozporządzenia przez właściciela nieruchomości opróżnionym miejscem hipotecznym. Zastrzeżenia do nowej instytucji zgłaszali i podtrzymują Sędziowie SN.

Ustawa wchodzi w życie 20 lutego 2011 roku. Należy poważnie zastanowić się nad powrotem do dotychczasowej regulacji przesuwania się hipotek do przodu.

18. Rekomendacja wprowadzenie obowiązkowego rachunku powierniczego dla inwestycji realizowanych przez deweloperów oraz automatycznego uwłaszczenia inwestorów w przypadku upadłości dewelopera w celu zwiększenie bezpieczeństwa inwestorów

Sytuacja firm budujących mieszkania, w tym m.in. deweloperów, jest w dalszym ciągu nieuregulowana specjalistycznymi przepisami. Obecnie na rynku pojawiła się grupa deweloperów, którzy budują tzw. systemem zawierania umów przed przeprowadzeniem jakichkolwiek prac budowlanych. System ten już kilka lat temu doprowadził wielu klientów tego typu deweloperów do utraty środków zaangażowanych w budowę mieszkań. Taka sytuacja może zagrażać zgromadzonym środkom wielu klientów banków i innym osobom, które angażując swoje oszczędności w budowę mieszkań, mogą spotkać się z nieuczciwością. Problem ten nie dotyczy wszystkich deweloperów, ale brak jakichkolwiek uregulowań ich funkcjonowania, w szczególności kontrolowania przebiegu zaangażowania środków w budowę mieszkań, generować będzie pokusę ze strony niektórych z nich do przerzucania środków finansowych z jednej inwestycji na kończenie innej inwestycji. Skutki prowadzenia takiej polityki finansowej doprowadzić mogą do utraty płynności finansowej a co za tym idzie, upadłości

developeera oraz pozbawienia jego klientów, w skrajnych przypadkach, możliwości odzyskania swoich środków. Rozwiązaniem zapobiegającym takim patologiom na rynku budownictwa mieszkaniowego może być wprowadzenie obowiązku posiadania tzw. rachunku powierniczego przez bank obsługujący klienta dewelopera, ale i samego dewelopera.

Ważnym elementem tych przepisów powinna być także regulacja wprowadzająca automatyczne uwłaszczenie inwestora w przypadku upadłości dewelopera oraz braku możliwości jego restrukturyzacji. Rozwiązanie to chroniłoby środki konsumentów zainwestowane w dotychczasowym procesie budowlanym i stwarzało im szansę indywidualnego lub wspólnego kontynuowania procesu budowlanego lub zarządzenia tą nieruchomością w inny sposób.

Przygotowany przez ZBP projekt ustawy o rachunku powierniczym oraz zmianie niektórych ustaw został przekazany do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z prośbą o zainicjowanie ewentualnych prac legislacyjnych w tej sprawie.

19. Rekomendacja wykorzystywania Bazy Danych i Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami AMRON jako bazy referencyjnej i wspólnej platformy wymiany informacji o wartościach i cenach transakcyjnych nieruchomości wszystkich uczestników rynku obrotu i finansowania nieruchomości mieszkaniowych

System AMRON to efektywne połączenie ogólnopolskiej, wiarygodnej bazy danych o cenach transakcyjnych nieruchomości z systemem analitycznym oferującym zarówno precyzyjne i szybkie identyfikowanie poszczególnych transakcji, jak również generowanie szeregu standardowych raportów identyfikacyjnych, statystycznych i analitycznych. Już 30 największych banków komercyjnych oraz 165 banków spółdzielczych korzysta z AMRON jako nieodzownego narzędzia w procesie analizy wniosków kredytowych,

w procesie administrowania portfelem kredytowym oraz w procesie zarządzania ryzykiem kredytowym.

Z zasobów AMRON od ponad dwóch lat korzysta Narodowy Bank Polski. Zrealizowana w latach 2008/2009 przebudowa Systemu AMRON pozwala na jego udostępnienie innym uczestnikom rynku obrotu nieruchomości.

Ofertę przystąpienia do AMRON ZBP skierował do środowiska rzeczoznawców majątkowych. AMRON jest przygotowany również do współpracy z kancelariami notarialnymi i komorniczymi, oferując rejestrację i dostęp w czasie rzeczywistym do własnych zasobów baz danych. AMRON może być również atrakcyjnym partnerem dla Jednostek Samorządu Terytorialnego jako platforma wymiany informacji i raportowania dla całej struktury administracji samorządowej i instytucji rządowych.

Dla instytucji finansowych przystąpienie do Systemu AMRON oznacza spełnienie szeregu wymogów wynikających z nadzorczych regulacji ostrożnościowych. Podwyższa atrakcyjność biznesową wszystkich użytkowników działających na rynku obrotu nieruchomości wobec klientów i kontrahentów. Przystąpienie do Systemu AMRON jest również atrakcyjną finansowo alternatywą do budowy własnej bazy danych.

Związek Banków Polskich podjął współpracę z Wydziałem Nowych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w sprawie uzyskania dostępu Systemu AMRON do Elektronicznych Ksiąg Wieczystych. Prowadzone są konsultacje z Głównym Urzędem Statystycznym oraz resortami infrastruktury, finansów, spraw wewnętrznych i administracji, co powinno zaowocować możliwością wykorzystania Systemu AMRON jako platformy wymiany informacji również dla organów rządowych i samorządowych, z korzyścią dla wszystkich uczestników tego rynku, gwarantując przejrzystość i bezpieczeństwo transakcji obrotu nieruchomości.

Opracowanie:
Komitet ds. Finansowania Nieruchomości ZBP
Jacek Furga, Michał Wydra

