

Przyszłość rynku kredytów hipotecznych w Polsce



Sławomir Lachowski
Magdalena Rytwińska
Łódź, grudzień 2005 r.



Sławomir Lachowski
Prezes BRE Bank S.A.

Szanowni Państwo,

Zachęcam Państwa do lektury niniejszego opracowania poświęconego tendencjom na polskim rynku kredytów hipotecznych.

My, bankowcy z uwagą obserwujemy dynamiczny rozwój potrzeb i oczekiwań klienta, staramy się nań reagować i dopasowywać swoją ofertę. Jest nam o tyle łatwiej, że nie wywarzamy otwartych drzwi. Rynek polski rozwija się śladem rynków zachodnioeuropejskich, a rozwiązania tam wypracowane mogą być, z pewnymi modyfikacjami, przenoszone na rodzimy grunt.

Wstąpienie do Unii Europejskiej miało wpływ na rozwój sektora budowlanego praktycznie we wszystkich krajach. Konsekwencją tego zjawiska jest rozwój oferty kredytowej finansującej te budowy. Tak już jest w Polsce i tendencja ta utrwali się zapewne w kolejnych latach.

Pragnę w tym miejscu podziękować moim współpracownikom za ich wkład w niniejsze opracowanie, szczególnie Panu Mariuszowi Drzewieckiemu, Dyrektorowi Multibanku. Słowa podziękowania kieruję również do Pani Mecenas Magdaleny Rytwińskiej z Kancelarii Międzynarodowe Doradztwo Prawne w Biznesie, która uzupełniła niniejsze opracowanie o zagadnienia formalne związane z hipoteką bankową.

Korzystając z okazji życzę Państwu Spokojnych Świąt Bożego Narodzenia roku 2005.

Z poważaniem,

Sławomir Lachowski
Prezes BRE Bank S.A.

Spis treści

Część I

Przyszłość rynku kredytów hipotecznych w Polsce –

– Sławomir Lachowski – Prezes BRE Bank S.A.

1.	Wstęp	4
2.	Rynek kredytów hipotecznych. Krótkie ujęcie historyczne	5
3.	Silne strony i zagrożenia. Czynniki wpływające na rynek kredytów hipotecznych	6
4.	Złotówkowe czy w walucie obcej?	7
5.	Coraz bardziej elastycznie - w jakim kierunku zmierza oferta kredytów hipotecznych? . . .	8
6.	Podsumowanie	9

Część II

Hipoteka bankowa – podstawowe zagadnienia w aktualnym stanie prawnym –

– Radca Prawny Magdalena Rytwińska – Międzynarodowe Doradztwo Prawne w Biznesie

1.	Hipoteka jako sposób zabezpieczania wierzytelności	11
2.	Pojęcie hipoteki bankowej	11
3.	Rodzaje hipotek	12
4.	Ustanowienie hipoteki bankowej	12
5.	Pierwszeństwo hipotek	13
6.	Zaspokojenie się wierzyciela z nieruchomości obciążonej hipoteką	13
7.	Podsumowanie	14

Część I

PRZYSZŁOŚĆ RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W POLSCE

1. Wstęp

Rynek kredytów hipotecznych w Polsce przeżywa obecnie okres dynamicznego rozwoju i wszystko wskazuje na to, że tendencja ta będzie się nadal utrzymywała. Taką tezę stawiają zarówno eksperci z branży bankowej analizujący zachowania swoich obecnych i przyszłych klientów, jak i niezależne instytuty zajmujące się badaniem opinii publicznej. Okazuje się, że Polacy coraz odważniej myślą o swoich własnych „czterech kątach”.

Łączna wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w drugim kwartale 2005 roku wzrosła o ok. 55% r/r do ponad 6,2 mld zł, z czego ponad 85% stanowiły kredyty dla klientów indywidualnych.

W efekcie stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrósł o 9,0% w ciągu drugiego kwartału i wyniósł na koniec czerwca bieżącego roku 42,7 mld zł.

Rosnąca konkurencja na rynku produktów hipotecznych spowodowała, że stały się one dzisiaj znacznie bardziej przystępne, niż było to jeszcze kilka lat temu.

Posiadanie własnego mieszkania lub domu jednorodzinnego stało się teraz bardziej realne dzięki elastycznym mechanizmom i niemalże ciągłemu procesowi obniżania oprocentowania przez instytucje finansowe.

Rozwój rynku kredytów hipotecznych to oczywisty efekt poprawy koniunktury makroekonomicznej, ale czynnikiem nie do przecenienia wydaje się być również zmiana mentalności, jaka jest zauważalna w przypadku zarówno konsumentów, jak i banków.

Te ostatnie zaczęły traktować kredyt hipoteczny jako jedno z podstawowych narzędzi pomagających budować lojalność klienta względem instytucji finansowej i wiążących go z nią w niektórych wypadkach niemal na pół wieku.

Niskie odsetki i coraz większa dostępność kredytu pozwoliła z kolei klientom na odpowiedni wybór najbardziej właściwego dla siebie rozwiązania.

Można odnieść wrażenie, że w polskim społeczeństwie zanika powoli strach przed zaciąganiem „kredytu na całe życie”, a produkt hipoteczny zaczyna być traktowany jako bezpieczny sposób na realizację własnych aspiracji mieszkaniowych. Coraz częściej również jako doskonała inwestycja.

Równocześnie wzrasta świadomość mechanizmów kredytowych, czy też szerzej - bankowych. Dawny sposób myślenia o instytucji finansowej zmienia się. Coraz swobodniej potrafimy kalkulować czynniki „za” i „przeciw” przy podejmowaniu decyzji. Uboga oferta, wierność bankowi, w którym prowadzony jest rachunek osobisty i niechęć do poszukiwania konkurencyjnych propozycji, zdecydowanie odchodzą w przeszłość. Niebawo postępy technologiczny wyrażający się przede wszystkim w rozwoju Internetu, jako narzędzia pozyskiwania

Wzrost rynku kredytów hipotecznych w mln zł

Prognoza została skonstruowana na podstawie szeregów czasowych w NBP od 1996 roku z uwzględnieniem wpływu zjawisk jednorazowych w 2003 i 2004 roku.



Źródła: Obliczenia na podstawie NBP, prognoza na podstawie miesięcznych szeregów czasowych i danych ZBP o sprzedaży.

informacji spowodował, że w jednej chwili jesteśmy zdolni porównać kilka czy nawet kilkanaście ofert bankowych, dokonując optymalnego dla siebie wyboru, potwierdzonego w razie konieczności opinią doradcy bankowego dostępnego on-line, czy też wirtualnego kalkulatora pomagającego oszacować całkowite koszty kredytu.

Wiedza i możliwość potencjalnych klientów, a tym samym wzrost ich wymagań względem instytucji, z którą związali się finansowo, będzie prowadziła do jeszcze większego zaostrzenia walki na rynku produktów hipotecznych. Wygrają te banki, które będą potrafiły zapewnić niską cenę, wysoką jakość obsługi, innowacyjne mechanizmy spłaty kredytów i nietuzinkowy sposób zarządzania pieniędzmi tworząc tym samym przyjazny świat finansów dla swoich klientów.

2. Rynek kredytów hipotecznych. Krótkie ujęcie historyczne

Dzisiejsza, niewątpliwie komfortowa dla klientów sytuacja na rynku produktów hipotecznych, dzięki której mogą oni dowolnie „przebieierać” w bankowych ofertach, jest wynikiem ostrej konkurencji, która jeszcze kilka lat temu była w zupełnie innej fazie rozwoju. Wśród konsumentów dominowało przywiązanie do raz wybranego banku, w którym prowadzony był rachunek osobisty, a skorzystanie z oferty kredytu hipotecznego było raczej konsekwencją posiadania ROR-u, w tej, a nie w innej instytucji finansowej.

Taki był ówczesny, młody rynek usług finansowych w Polsce podatny zarówno na czynniki ekonomiczne, jak i administracyjne.

Cezurą, od której datować możemy rozwój produktów hipotecznych w Polsce jest 1992 rok, w którym to bank PKO BP, jako pierwszy, wprowadził do swojej oferty komercyjny kredyt hipoteczny.

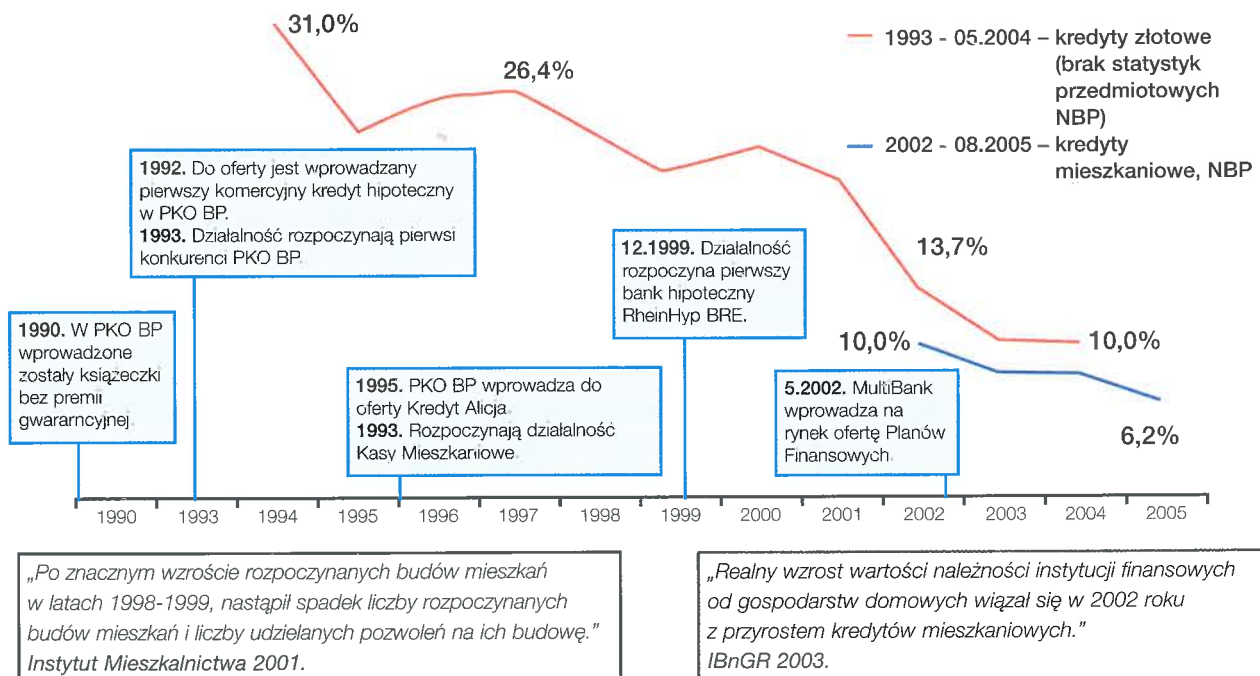
Niespełna rok później na rynku pojawili się pierwsi konkurenci proponujący coraz szerszą i bogatszą ofertę. Rozpoczęła się profesjonalna akwizycja produktów wspierana działaniami marketingowymi skierowanymi do szerokiej grupy odbiorców detalicznych.

Powoli zmieniała się również struktura wśród samych graczy. W roku 1996 rozpoczęły działalność Kasy Mieszkaniowe, a w grudniu 1999 roku pojawił się pierwszy bank hipoteczny w naszym kraju – RheinHyp-BRE Bank Hipoteczny, od samego początku nastawiający się w głównej mierze na obsługę klientów korporacyjnych.

Jednak walkę o masowego klienta podjęły przede wszystkim tzw. banki uniwersalne, czyli takie, które oferują całościową gamę produktów zarówno kredytowych, jak i depozytowych.

W latach 2000-2001 nastąpiło zahamowanie rozwoju na rynku mieszkaniowym, który jednakże już od połowy 2002 roku zaczął się ponownie rozwijać. Zbiegło się to w czasie z pojawieniem się nowego, dynamicznego projektu BRE Bank SA – MultiBanku, który zaproponował innowacyjną i kompleksową ofertę kredytu hipotecznego pod nazwą Planów Finansowych – Inteligentnego Kredytu Hipotecznego.

Rynek kredytów hipotecznych. Ujęcie historyczne.



W ten sposób na polskim rynku pojawił się mechanizm bilansowania kredytu własnymi oszczędnościami, a klienci zyskali szansę na coś, co wydawało się dotychczas nielogiczną mrzonką – na zarabianie na własnym kredycie.

Udany debiut tego dosyć skomplikowanego z punktu widzenia banku narzędzia, jest kolejnym dowodem potwierdzającym tezę o dynamicznym rozwoju rynku kredytów hipotecznych, który w coraz większym stopniu zbliża się do standardów Europy Zachodniej.

Oferty instytucji finansowych w zakresie kredytu hipotecznego bazujące na offsecie wciąż pozostają nowoczesne, mimo, że od wprowadzenia pierwszej minęły już trzy lata.

Model opiera się na bilansowaniu kredytu oszczędnościami, co jest szeroko promowane w krajach o znacznie bardziej rozwiniętym stopniu rynku usług finansowych (głównie kraje anglosaskie), wyprzedzając tym samym ofertę „standardową”, bazującą głównie na korzyściach płynących z niskiego oprocentowania i niewielkich odsetek.

Jej główną ideą (a równocześnie przewagą), jest tzw. offset pozwalający na bilansowanie salda kredytu, saldem oszczędności. Innymi słowy każdy wpływ na konto pomniejsza kwotę kredytu, od której klient płaci odsetki.

Mimo widocznego dynamizmu rozwoju rynku kredytów hipotecznych, wciąż jeszcze możemy mówić o ogromnych, niezagospodarowanych niszach, a tym samym perspektywach rozwoju biznesu.

Wartość kredytów hipotecznych wzrasta w znaczący sposób w nowoprzyjętych krajach Unii Europejskiej, ale w porównaniu ze stopniem rozwoju rynku zachodnioeuropejskiego zauważamy bardzo duże różnice. O ile w Polsce stosunek kredytów mieszkaniowych do PKB to niecałe 5 proc., to średnia dla „starych” krajów Unii Europejskiej wynosi ok. 35%. Dla porównania na najbardziej rozwiniętym rynku USA, wartość ta osiąga ponad 70%.

Pomimo takich różnic, to właśnie wprowadzenie omówionego wyżej rozwiązania niewątpliwie jest świadectwem rozwoju i nadążania za światowymi trendami.

3. Silne strony i zagrożenia. Czynniki wpływające na rynek kredytów hipotecznych.

Analizując dynamiczny rozwój rynku kredytów hipotecznych w Polsce, nie sposób pominąć pytania, co sprzyja jego wzrostowi oraz jakie są ewentualne zagrożenia, które mogą spowodować zahamowanie tej tendencji?

Można wyróżnić kilka podstawowych czynników pozytywnie oddziałujących na rynek kredytów hipotecznych:

- poprawiająca się sytuacja ekonomiczna kraju
- rosnące wynagrodzenia
- wzrost PKB (około 5,6% w 2004 roku i szacowany wzrost 4,5-4,8% w 2005)
- spadek bezrobocia
- spadek stóp procentowych
- wyż demograficzny.

Wejście Polski w struktury Unii Europejskiej miało bez wątpienia bardzo duże znaczenie dla rynku kredytów hipotecznych. Pojawiające się zainteresowanie możliwością kupienia mieszkania w Polsce przez obywateli Europy Zachodniej oraz niepokój rodzimych klientów związany z potencjalnym gwałtownym wzrostem cen na naszym rynku, w wielu przypadkach były stymulatorami do podjęcia decyzji o ubieganiu się o kredyt hipoteczny.

Mechanizm przewagi popytu nad podażą (ciągłe zapotrzebowanie na mieszkania) powoduje, że zdecydowana część klientów chce kupić mieszkanie jak najszybciej – czyli zanim jego cena wzrośnie.

Równocześnie można zauważyć tendencję stałej poprawy sytuacji makroekonomicznej, w oczywisty sposób przekładającej się na kondycję gospodarstw domowych, a tym samym na podejmowane decyzje strategiczne, do jakich należy kupno kredytu hipotecznego.

W porównaniu z 2003 rokiem wynagrodzenia w Polsce wzrosły o około 13%, co w połączeniu z podobną tendencją w przypadku PKB, spadkiem stóp procentowych oraz redukcją bezrobocia (możliwość pracy w większości krajów unijnych) odbiło się pozytywnie na rynku kredytów hipotecznych.

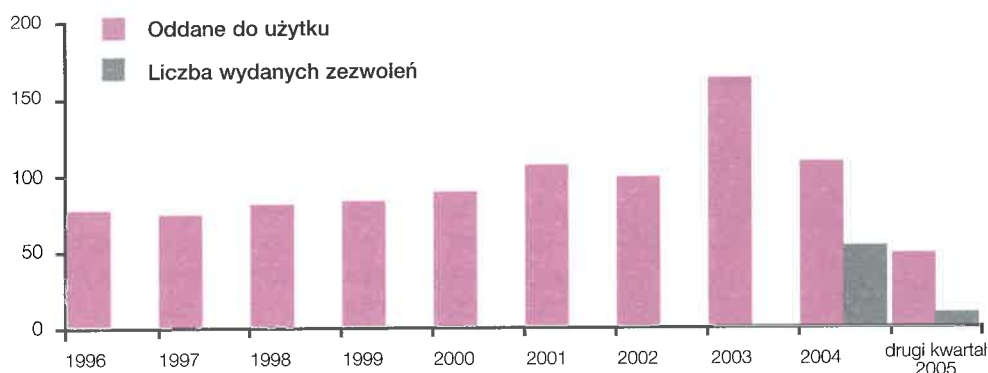
Coraz większego znaczenia nabiera czynnik, który będzie bardzo silnie kształtować rynek w ciągu najbliższych lat. Na początku wieku w „dorosłość” wkroczyło pokolenie wyżu demograficznego. Firma konsultingowa REAS przewiduje, że grupa Polaków w wieku 20-29 lat wzrośnie do 1,2 mln osób, a grupa posiadaczy własnego mieszkania zwiększy się w 2010 roku do 2 mln osób, z czego około 100 tys. nowych posiadaczy będzie tylko w samej Warszawie.

To młode pokolenie będzie nie tylko kształtować popyt, ale równocześnie wpływać na jakość oferty, zmuszając banki do przedstawiania innowacyjnych rozwiązań. Ludzie obecnego wyżu demograficznego

Rynek kredytów hipotecznych. Czynniki kształtujące popyt na rynku.

„Stabilizacja sytuacji ekonomicznej odzwierciedlająca się w zahamowaniu bezrobocia, stabilizacją poziomu inflacji zwiększyły popyt na mieszkania. Nie bez znaczenia były w tym przypadku także administracyjne czynniki wpływające na rynek: likwidacja ulgi budowlanej pod koniec 2003 r.”

„Lata 2003 - I połowa 2005 r. to okres dynamicznego wzrostu wartości udzielanych kredytów hipotecznych. Pomimo występowania ryzyka kursowego preferencje klientów kierują się w stronę kredytów denominowanych w walutach obcych.”



charakteryzują się różnymi cechami, wśród których niewątpliwie dominuje chęć posiadania markowych rzeczy (również przynależności do markowej instytucji finansowej) i stosunkowo wysokie przywiązanie do raz wybranego brandu, wymagające jednak ze strony instytucji finansowej ciągłego pielęgnowania.

Wśród czynników mogących negatywnie wpływać na rynek kredytów hipotecznych wymienia się przede wszystkim wciąż wysoki poziom bezrobocia (mimo spadku, o jakim wspomniano wyżej), co przekłada się na ilość osób otrzymujących stałe dochody z pracy.

Pomiędzy rokiem 2004 a 2003 liczba osób otrzymujących dochody z pracy wzrosła jedynie o 117 tys. Aktualnie GUS podaje rosnącą liczbę bezrobotnych w końcówce roku (tendencja sezonowa). Jest to liczba prawie 3 mln osób bezrobotnych, co stanowi niemal 22% potencjał. Brak stałego zatrudnienia i związanych z tym wpływów finansowych skutecznie ogranicza możliwość zaciągania przez tę grupę zobowiązań długoterminowych.

Równocześnie rosnące w szybkim tempie ceny mieszkań także mogą stać się przyczyną zahamowania dynamicznego rozwoju sprzedaży kredytów hipotecznych, ograniczając znacznie potencjalną grupę nabywców.

Warto również przyrzeć się niepokojącym sygnałom płynącym z rynku poza bankowego. Zgodnie z badaniami REAS Konsulting około 85% gmin w Polsce nie ma zatwierdzonych planów zagospodarowania przestrzennego, co znacząco wydłuża proces inwestycyjny, a jednocześnie wpływa na rynek cen. Oznacza to, że decyzje administracyjne mają również niemały wpływ na kształtowanie się popytu na produkty hipoteczne.

Mimo niewątpliwie pozytywnych tendencji, które prowadzą do wzrostu świadomości oraz zamożności społeczeństwa, należy zauważyć, że znaczna część klientów traktuje decyzję o zaciągnięciu kredytu hipotecznego jako konieczność wynikającą przede wszystkim z braku kapitału inwestycyjnego.

4. Złotówkowe czy w walucie obcej?

Analicyści zwracają uwagę na bardzo duży udział kredytów w walutach zagranicznych na polskim rynku kredytów hipotecznych. Odbiega on znacznie od pozostałych krajów UE stwarzając tym samym poważne zagrożenie dla klientów. Mimo ostrzeżeń analityków zdecydowana większość kredytobiorców wybiera produkt denominowany we franku szwajcarskim.

Według różnych źródeł, kredyty hipoteczne udzielane we frankach szwajcarskich, stanowią w Polsce ok. 60-70% wszystkich kredytów tego rodzaju.

Przyczyny tej popularności należy upatrywać przede wszystkim w cenie, która przekłada się na miesięczną ratę, jaką klient musi zapłacić bankowi.

Marże kredytów we franku szwajcarskim od dłuższego czasu systematycznie spadają sięgając niejednokrotnie wysokości 1 pkt proc., co dla klienta przekłada się na oprocentowanie w wysokości niecałych 2%. Przy porównaniu z propozycją kredytu w rodzimej walucie (średnio około 5-6%) oszczędność wydaje się być argumentem decydującym. Trzeba jednak pamiętać, że takie rozwiązanie jest bardzo podatne na niebezpieczeństwa kursowe.

Brak zawirowań walutowych i silna pozycja złotówki odsunęła od rynku poczucie zagrożenia, jakie zawsze niesie za sobą kredyt brany w innej niż zarabiamy walucie.

Okazuje się, że wybór kredytu w walucie obcej jest konsekwencją zasobności portfela i równocześnie swoistego podejścia do kwestii mieszkania czy domu.

W USA i w krajach Europy Zachodniej, zmiana miejsca zamieszkania następuje znacznie częściej, niż w Polsce. Ma to swój związek z większą mobilnością rozwiniętych społeczeństw, czy jak w przypadku USA nawet z pewnego rodzaju tradycją. Dlatego też kredyt hipoteczny brany w tamtych krajach ma o wiele krótszy czas „egzystencji”, niż w Polsce.

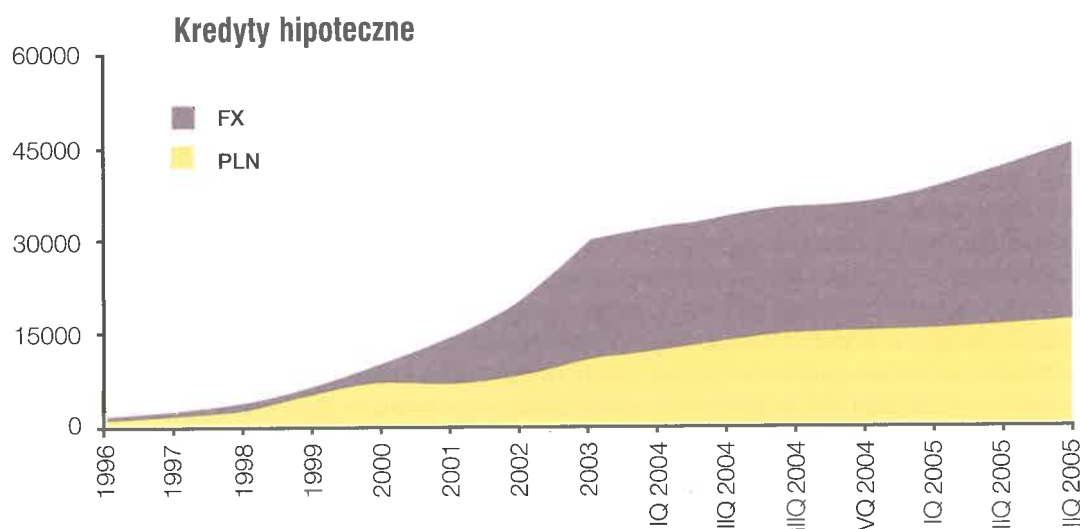
W USA szacuje się go na mniej więcej 10 lat, po których następuje sprzedaż nieruchomości, spłata kredytu i zaciągnięcie następnego (zazwyczaj większego) na nowe mieszkanie czy dom.

W ten sposób oszczędności odsetkowe, jakie zazwyczaj kalkulują Polacy w perspektywie 20, 30 czy nawet 45 lat przestają odgrywać tak dużą rolę w zestawieniu z ryzykiem walutowym.

Co istotne, kredytobiorcy są w o wiele mniejszym stopniu zabezpieczeni przed wahaniami waluty, niż banki. Według ostatnich opracowań agencji ratingowej **Fitch Ratings**¹, to właśnie korzystne ruchy kursów walut przyczyniły się do powstania złudnego w dużej mierze poczucia bezpieczeństwa.

Dodatkowo Polacy dokonują przewalutowań kredytów (w większości obarczonych dodatkowymi kosztami) w najmniej korzystnej dla siebie sytuacji, czyli wtedy, kiedy waluta zaczyna być droga. Oznacza to, specyficzne wprowadzie, ale i powszechne realizowanie przez nich straty.

Ostatnie zawirowania na scenie politycznej jasno pokazały, że branie kredytu w walucie zagranicznej jest ryzykowne.



Źródło: Dane NBP, GUS

5. Coraz bardziej elastycznie – w jakim kierunku zmierza oferta kredytów hipotecznych?

W poszukiwaniu coraz bardziej atrakcyjnej oferty banki będą zmierzały w kierunku jak największego uproszczenia procedur niezbędnych dla uzyskania kredytu. Dowodem na to jest m.in., informacja, jaka obiegała media w lipcu bieżącego roku:

„MultiBank wprowadził zmiany, które z pewnością ucieszą te spośród osób zainteresowanych kredytem hipotecznym, które uprawiają niektóre tzw. wolne zawody, m.in. sędziów, notariuszy, adwokatów. Preferencyjne zasady stosowane będą też wobec kadry kierowniczej instytucji finansowych i lekarzy (...). Zmniejszona zostaje liczba wymaganych dokumentów potwierdzających uzyskiwany dochód. W większości wypadków wystarczy oświadczenie Klienta. Naszą decyzję traktujemy jako początek dłuższego procesu, który w efekcie pozwoli naszym Klientom na jeszcze łatwiejszy dostęp do kredytów(...)”

Uproszczone procedury stosowane będą w przypadku, gdy wysokość kredytu nie przekracza 50% wartości nieruchomości będącej przedmiotem kredytowania. Wysokość kredytu nie może przekraczać kwoty 500 000 zł lub równowartości tej kwoty wyrażonej w walucie obcej.”

Takie podejście stosowane jest w rozwiniętych krajach, gdzie funkcjonuje pod nazwą „no docs mortgage”.

¹ Gazeta Wyborcza, 08.11.2005, „Fitch ostrzega banki przed rosnącą wartością kredytów w walutach obcych”

Oznacza to, że osoba ubiegająca się o kredyt hipoteczny składa jedynie pisemne oświadczenie potwierdzające jej zdolność do płacenia rat i odsetek zaciągniętego kredytu.

Na przykładzie instytucji finansowych oferujących produkty hipoteczne wyraźnie widać, że rozwiązanie to znalazło swoich zwolenników również w Polsce.

Przyszłość należy do wspomnianego już wcześniej mechanizmu bilansowania kredytu (offset).

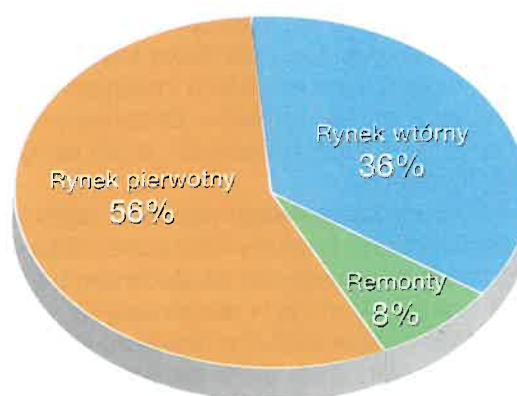
Daje on klientowi nie tylko możliwość oszczędzania na kredycie hipotecznym, ale równocześnie pozwala na szybszą jego spłatę. W przypadku najbardziej zaawansowanych rozwiązań pojawia się jeszcze jeden bardzo znaczący element. Wszystkie pozostałe kredyty, jakie klient chciałby zaciągnąć – oferowane są w cenie kredytu hipotecznego i to bez dodatkowych opłat. Co to oznacza?

Jak już wielokrotnie zostało wspomniane konkurencja na rynku kredytów hipotecznych spowodowała, że są one wyjątkowo atrakcyjnie oprocentowane. Ceny powinny być napewno istotnym czynnikiem wyboru kredytu. Jednak ten hipoteczny jest bardzo specyficzny, ponieważ spłacamy go zazwyczaj przez wiele lat, często traktując budowę domu czy mieszkania jako inwestycję życia. Dlatego powinniśmy patrzeć na ofertę globalnie, analizując wiele innych elementów wchodzących w skład propozycji banku. Takie strategiczne podejście powoduje, że możemy efektywnie zarządzać pożyczonymi pieniędzmi, niejednokrotnie zarabiając na kredycie.

W przypadku kredytu złotowego możemy mówić o średnim oprocentowaniu w granicach 6 pkt. proc., natomiast oprocentowanie pozostałych kredytów pozwalających na realizację innych, niż mieszkanie planów (zakup sprzętu AGD, samochodu, mebli etc.) jest znacznie wyższe (dla przykładu, kredyt odnawialny na polskim rynku oprocentowany jest w wysokości około 12%).

Tymczasem klienci korzystający z offsetu otrzymają kredyt odnawialny oprocentowany tak samo, jak hipoteczny, czyli w przypadku kredytu odnawialnego dwukrotnie taniej. Zysk jest zatem łatwy do obliczenia. Ale to nie wszystko.

Popyt na kredyty hipoteczne



Załóżmy, że młode małżeństwo, powiedzmy Kasia i Tomek chcą wybudować sobie dom. Jak to zadziała na ich przykładzie?

Powiedzmy, że zaciągają kredyt hipoteczny na kwotę **150 000 zł** na **30 lat** przy oprocentowaniu w wysokości (...). Dodatkowo proszą rodziców o wsparcie. Ci lokują na ich rachunku bilansującym oszczędności w wysokości **40 000 zł**. Kasia i Tomek będą płacić, co miesiąc niższą ratę kredytu (od kwoty nie 150 tys., ale od 110 tys.), oszczędzając na odsetkach w całym okresie kredytowania (...)

Janusz i Magda uprawiają tzw. wolne zawody. Janusz jest dziennikarzem, Magda grafikiem, pracującym jako „wolny strzelec”. Spodziewając się dziecka postanowili zrezygnować ze swojego dotychczasowego, dwupokojowego mieszkania, które teraz mogłoby się okazać za małe. Spełniając swoje marzenie o własnym domku, sprzedali mieszkanie za kwotę **120 000 zł**. Teraz podjęli decyzję o wykorzystaniu mechanizmu bilansowania, lokując tę kwotę na MultiPlanie. Dom, który kupili kosztował ich **300 000 zł**, więc odsetki płacą teraz od kwoty **180 000 zł**. Zakładając, że nominalne oprocentowanie kredytu złotowego wynosi 6%, a kredyt został wzięty na 360 miesięcy, Janusz i Magda zyskują oszczędność pieniędzy w wysokości **213 668 zł** przez cały okres kredytowania!

Budując mechanizm bilansowania kredytu specjaliści skoncentrowali się na jak największej elastyczności produktu. Dla przykładu w Planie Finansowym MultiBanku odsetki naliczane są każdego dnia i każdego dnia pieniądze zgromadzone na rachunku klienta pomniejszają wysokość kredytu.

Mówiąc wprost, to tak, jakby samemu zmniejszało się wysokość swojego kredytu dysponując jednocześnie wolnymi środkami. Dodatkowo każdy posiadacz tego produktu ma możliwość dowolnej bezpłatnej liczby przewalutowań, a bank oferuje możliwość kredytowania.

6. Podsumowanie

Polski rynek kredytów hipotecznych zmierza w kierunku zachodnioeuropejskich rozwiązań, które są obecnie bezkonkurencyjne. Wiedza i pomysły sprawdzone od dziesięcioleci w krajach anglosaskich mogą być implementowane na nasz rynek, a po odpowiednim dostosowaniu do wymagań rodzimych klientów i ich możliwości finansowych, będą skutecznie rozwijać bankową ofertę.

Na rosnącej konkurencji pomiędzy instytucjami finansowymi zyskują oczywiście klienci, którym proponuje się coraz tańsze i inteligentniejsze rozwiązania pozwalające na realizację marzeń i planów.

Przestajemy się bać kredytów. Zaczynamy rozumieć mechanizmy rynkowe. W ten sposób budowane jest zaufanie do produktów bankowych, a tym samym niweluje się strach przed podjęciem decyzji o kupnie kredytu hipotecznego.

Przed bankami staje wielkie wyzwanie, jakim jest elastyczna budowa oferty, odpowiadająca rosnącym wymaganiom klientów. Produkty hipoteczne mogą stać się doskonałym magnesem przyciągającym ludzi do instytucji nawet na kilkadziesiąt lat. Zadaniem banków pozostanie budowanie lojalności i pielęgnowanie relacji, które przerodzić się mogą w długotrwałą współpracę i udany *cross selling*.

Przyszłość rynków kredytów hipotecznych należy do skutecznych mechanizmów takich jak offset, czy też umożliwianie spłaty kredytów w różnych wariantach, elastycznie dostosowanych do potrzeb klientów. Dynamiczny rozwój oferty i decyzje banków pozwalają być pewnym, że będziemy świadkami sukcesu i jeszcze większego upowszechnienia produktu, jakim jest kredyt hipoteczny.

Źródła opracowania:

Kredyty hipoteczne. Analiza rynku; Wydział Analiz Rynku i Segmentacji, MultiBank, 2005

Rynek kredytów hipotecznych w Polsce i na świecie; Tomasz Rus, www.banki.pl

Kredyt mieszkaniowy w PLN, www.e-gospodarka.pl

Fitch ostrzega banki przed rosnącą wartością kredytów w walutach obcych, Gazeta Wyborcza, 08.11.2005,

Kredyt jeszcze prostszy; Informacja Prasowa MultiBanku

Inteligentnie i tanio – wywiad z Mariuszem Drzewieckim; Murator 2005

Część II

HIPOTEKA BANKOWA – PODSTAWOWE ZAGADNIENIA W AKTUALNYM STANIE PRAWNYM



Międzynarodowe Doradztwo Prawne w Biznesie
Kancelaria Radcy Prawnego

Magdalena Rytwińska
Radca Prawny

Magdalena Rytwińska
Radca Prawny Grupy Icopal

www.b2blegal.pl

Szanowni Państwo,

Dynamiczny rozwój oferty kredytowej banków niesie za sobą również rozwój w zakresie zabezpieczeń tych kredytów. Jednak od lat hipoteka - jeden z najstarszych sposobów zabezpieczania wierzytelności cieszy się niestąbną popularnością. Wśród różnych hipotek szczególne miejsce zajmuje hipoteka bankowa, będąca podstawowym narzędziem, do którego sięgają banki udzielając kredytów hipotecznych.

W poniższym, krótkim komentarzu prawnym, staram się przybliżyć Państwu najistotniejsze zagadnienia dotyczące hipoteki bankowej w obowiązującym stanie prawnym. Mam nadzieję, że okażą się dla Państwa przydatne i pomocne.

Łącząc najlepsze życzenia świąteczne,
pozostaję z poważaniem

Magdalena Rytwińska

1. Hipoteka jako sposób zabezpieczania wierzytelności

Hipoteka należy do najczęściej stosowanych sposobów zabezpieczania wierzytelności banku z tytułu udzielanego kredytu, pożyczki czy gwarancji bankowej. Często – jak to ma miejsce w przypadku wielu obecnie oferowanych przez banki kredytów hipotecznych – jest zabezpieczeniem jedynym.

Powszechnie wyróżnia się dwa rodzaje zabezpieczeń wierzytelności: osobiste i rzeczowe. Poprzez ustanowienie zabezpieczenia osobistego wierzyciel zyskuje nowego, dodatkowego dłużnika, który ponosi wobec tego wierzyciela odpowiedzialność. Ten nowy dłużnik odpowiada wobec wierzyciela całym swoim majątkiem osobistym, zarówno posiadanym w chwili powstania zabezpieczenia, jak i przyszłym. Inaczej rzecz ujmując stwierdzić można, że celem zabezpieczeń osobistych jest rozszerzenie odpowiedzialności z tytułu wykonania zobowiązania na inne poza dłużnikiem osoby.

Zabezpieczenia rzeczowe skupiają natomiast odpowiedzialność na określonych przedmiotach majątkowych. Charakterystyczne jest przy tym, iż udzielić takiego zabezpieczenia może zarówno dłużnik osobisty, jak i osoba trzecia. W każdej z tych sytuacji pozycja wierzyciela zostanie wzmocniona. Celem zabezpieczeń rzeczowych jest umożliwienie wierzycielowi zaspokojenia się z konkretnych składników majątkowych z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela tych składników. Co więcej, wierzyciel, który uzyskał zabezpieczenie rzeczowe nie musi się martwić zagadnieniem wypłacalności dłużnika, przynajmniej w takim zakresie, w jakim uzyskane zabezpieczenie jest wystarczające na pokrycie długu.

Hipoteka zaliczana jest do zabezpieczeń rzeczowych, obok takich sposobów zabezpieczenia jak: zastaw, przewłaszczenie na zabezpieczenie czy zastrzeżenie własności rzeczy sprzedanej.

Do zabezpieczeń osobistych zalicza się w szczególności: poręczenie, gwarancję bankową, przelew na zabezpieczenie, przejęcie długu i przystąpienie do długu, ubezpieczenie kredytu.

Hipoteka bankowa jest szczególnym rodzajem hipoteki, który poza podleganiem ogólnym regulacjom ustawy o księgach wieczystych i hipotece, podlega również regulacjom ustawy prawo bankowe, w szczególności art. 95 tej ustawy¹. Od hipoteki nie-bankowej odróżnia ją kilka zasadniczych elementów:

- może być ustanowiona tylko na rzecz instytucji będącej bankiem (także więc na rzecz banków hipotecznych, banków spółdzielczych i kas oszczędnościowo-budowlanych),
- procedura jej ustanawiania jest odformalizowana i tańsza,
- nie istnieje obowiązek zachowania formy aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki.

2. Pojęcie hipoteki bankowej

Zgodnie z dyspozycją art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym ustanawianym dla zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, polegającym na obciążeniu nieruchomości prawem wierzyciela z tym skutkiem, że wierzyciel, któremu to prawo służy ma pierwszeństwo zaspokojenia się z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się ona własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

¹ Art. 95

1. Księgi rachunkowe banków, wyciągi z tych ksiąg podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku oraz wszelkie wystawione w ten sposób oświadczenia zawierające zobowiązania, zwolnienie z zobowiązań, zrzeczenie się praw lub pokwitowanie odbioru należności oraz stwierdzające udzielenie kredytu, pożyczki pieniężnej, ich wysokość, zasady oprocentowania, warunki spłaty, przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką lub zastawem rejestrowym, mają moc prawną dokumentów urzędowych oraz stanowią podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych i rejestrach publicznych.

2. Czynność bankowa lub czynność zabezpieczająca wierzytelność banku stwierdzona dokumentem, o którym mowa w ust. 1, ma datę pewną od daty tego dokumentu.

3. Dokumenty, o których mowa w ust. 1, są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie może być dokonane przez złożenie tych dokumentów do zbioru dokumentów.

4. Do ustanowienia hipoteki, o której mowa w ust. 3, jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.

5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki i przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej oraz do dokonania wpisu hipoteki obciążającej użytkownika wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Z definicji tej wynika, że kilka konsekwencji:

- hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym,
- hipoteka jest ustanawiana dla zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności,
- przedmiotem hipoteki może być oznaczona nieruchomość (własność nieruchomości, udział we współwłasności nieruchomości, a także użytkowanie wieczyste, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej),
- wierzyciel hipoteczny ma wybór: dochodzić zaspokojenia swoich roszczeń od dłużnika osobistego kierując je do całego jego majątku lub też skierować je do obciążonej nieruchomości, przy tym jest rzeczą oczywistą, że zapłatę może otrzymać tylko raz,
- wierzyciel hipoteczny może zaspokoić swoje roszczenia z obciążonej nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością,
- wierzyciel hipoteczny ma pierwszeństwo przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości, za wyjątkiem tych, którym z mocy szczególnego przepisu ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.

Hipoteka bankowa również mieści się w ramach powyższej definicji. Jest to każda hipoteka ustanawiana na rzecz banku z wykorzystaniem pewnych szczególnych uprawnień wynikających z art. 95 ustawy prawo bankowe.

3. Rodzaje hipotek

Podział hipotek spotykanych w obrocie może być oparty na dwóch zasadniczych kryteriach. Z punktu widzenia sposobu powstania hipoteki wyróżniamy hipotekę umowną, ustawową i przymusową. Natomiast z punktu widzenia cech hipoteki i jej treści – hipotekę zwykłą, kaucyjną i łączną.

Hipoteka bankowa, o której mowa w niniejszym opracowaniu jest hipoteką umowną, aktualne brzmienie art. 95 ust. 3 prawa bankowego nie pozostawia w tym zakresie wątpliwości. Może ona być ukształtowana zarówno jako hipoteka zwykła, jak i kaucyjna. Może być także w określonych wypadkach hipoteką łączną.

Hipoteka zwykła powstaje dla zabezpieczenia wierzytelności pieniężnej o ustalonej z góry wysokości, z tym, że obok należności głównej zabezpiecza także roszczenia o odsetki i koszty postępowania w granicach określonych w kodeksie postępowania cywilnego. Bardzo istotną kwestią, w szczególności z punktu widzenia wierzyciela hipotecznego jest domniemanie wynikające z wpisu hipoteki do księgi wieczystej – domniemanie istnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką w takim zakresie, w jakim chodzi o odpowiedzialność z nieruchomości.

Hipoteka kaucyjna charakteryzuje się tym, że daje wierzycielowi zabezpieczenie do oznaczonej sumy najwyższej, która stanowi jednocześnie górną granicę odpowiedzialności z danej wierzytelności w ramach ustanowionej hipoteki. Określenie tej sumy jest warunkiem ważności ustanowienia takiej hipoteki.

Hipoteka kaucyjna może zabezpieczać jedynie pewne kategorie wierzytelności. Należą do nich:

- wierzytelności o wysokości jeszcze nie ustalonej w chwili ustanawiania hipoteki, w szczególności istniejące lub mogące powstać w przyszłości z określonego stosunku prawnego albo roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną nie objęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą,
- wierzytelności z dokumentów zbywalnych przez indos (weksel, czek), nawet jeśli ich wysokość jest z góry ustalona.

Hipoteka łączna powstaje natomiast w razie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką. W takiej sytuacji hipoteką w pełnej wysokości zostają obciążone wszystkie nieruchomości utworzone przez podział dotychczasowej nieruchomości. Te hipoteki są od siebie niezależne i do wierzyciela należy wybór, z której z nich będzie korzystał dla zaspokojenia swoich roszczeń. Według swego wyboru może on skierować egzekucję do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku podziału, do niektórych z nich, jak również tylko do jednej wybranej.

4. Ustanowienie hipoteki bankowej

Podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej stanowią pochodzące od banku oświadczenia, takie jak w szczególności: księgi rachunkowe banków, wyciągi z tych ksiąg podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku oraz wszelkie wystawione w ten sposób oświadczenia zawierające zobowiązania oraz stwierdzające udzielenie kredytu, pożyczki pieniężnej, ich wysokość, zasady oprocentowania czy warunki spłaty.

Powyższe oświadczenia nie są jednak wystarczające dla powstania hipoteki bankowej. Hipoteka bankowa jest bowiem hipoteką umowną a zatem warunkiem koniecznym jej ustanowienia jest złożenie oświadczenia woli przez właściciela nieruchomości w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Złagodzona forma składanego oświadczenia odróżnia znacząco hipotekę bankową od hipotek ustanawianych na rzecz innych podmiotów prawa, do ważności których wymagana jest forma aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Jest to niewątpliwy przywilej z jednej strony banków, które w łatwy sposób mogą uzyskać zabezpieczenie udzielanych kredytów, z drugiej klientów tych banków, którzy nie są narażani na znaczne koszty i nadmierne sformalizowanie dokonywanych czynności.

Ponadto w konkretnym wypadku do ustanowienia hipoteki może okazać się konieczna zgoda określonych podmiotów. Ma to miejsce przede wszystkim w przypadku, gdy dłużnikiem banku jest tylko jeden z małżonków pozostających we wspólności ustawowej małżeńskiej, a obciążona hipoteką ma zostać nieruchomość należąca do tegoż majątku wspólnego. W takiej sytuacji z mocy art. 37 § 1 p. 1 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego dla obciążenia nieruchomości niezbędna jest zgoda drugiego współmałżonka.

Analogicznie zgoda taka będzie wymagana dla czynności prawnych dokonywanych przez osobę nieposiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych (art. 17 kodeksu cywilnego), jak również dla czynności prawnych dokonywanych przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości objętej współwłasnością (art. 199 k.c.).

Tak ustanowiona hipoteka podlega wpisowi do księgi wieczystej. Natomiast zgodnie z dyspozycją art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece skutki dokonania wpisu powstają już w chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Innymi słowy dokonany wpis ma moc wsteczną już od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie.

5. Pierwszeństwo hipotek

Jeżeli na jednej nieruchomości zostało ustanowionych kilka hipotek, to powstaje problem ustalenia pierwszeństwa zabezpieczenia wierzycieli hipotecznych z obciążonej nieruchomości. Zgodnie z art. 249 § 1 k.c. ograniczone prawo rzeczowe powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej. W odniesieniu do kilku hipotek ustanowionych na tej samej nieruchomości oznacza to, że hipoteka powstała wcześniej ma pierwszeństwo zaspokojenia przed hipoteką powstałą później.

Zgodnie z powyższymi ustaleniami o pierwszeństwie hipotek wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga data złożenia wniosku o wpis, przy czym prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają równe pierwszeństwo (art. 12 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Rozstrzygnięcie pierwszeństwa hipotek wpisanych do jednej księgi wieczystej ma fundamentalne znaczenie z punktu widzenia poszczególnych wierzycieli hipotecznych. W razie prowadzenia egzekucji z nieruchomości obciążonej hipotekami, hipoteki te zaspokajane będą, co do zasady, w kolejności ich powstania. Oznaczać to może w praktyce, że jeśli wartość hipotek obciążających daną nieruchomość przekracza wartość tej nieruchomości i wysokość kwot uzyskanych w drodze jej egzekucji, nie wszyscy wierzyciele hipoteczni zostaną zaspokojeni.

„Jan Kowalski prowadzi działalność gospodarczą i jest właścicielem zabudowanej nieruchomości, której wartość została oszacowana na 500.000 zł. Tenże Jan Kowalski zaciągnął kredyt inwestycyjny zabezpieczony hipoteką na tej nieruchomości. Hipoteka opiewa na kwotę 400.000 zł. Natępnie jeden z kontrahentów handlowych zażądał od Jana Kowalskiego zabezpieczenia udzielonego mu kredytu kupieckiego w kwocie 300.000 zł. Jan Kowalski zaproponował mu ustanowienie hipoteki w tej kwocie. Kontrahent po zapoznaniu się z księgą wieczystą nieruchomości stwierdził, że zabezpieczenie na tej nieruchomości nie jest dla niego wystarczające, ponieważ w razie braku dobrowolnej zapłaty długu przez Jana Kowalskiego wartość nieruchomości daje gwarancję zaspokojenia roszczeń tylko pierwszego z wierzycieli hipotecznych.”

6. Zaspokojenie się wierzyciela z nieruchomości obciążonej hipoteką

Wierzyciel hipoteczny może dochodzić roszczeń względem właściciela nieruchomości w trybie przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (art. 75 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Jest to przepis o charakterze bezwzględnie obowiązującym – strony nie mogą postanowić nic przeciwnego jego treści.

Jak powiedziano wyżej wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia z obciążonej na jego rzecz nieruchomości bez względu na to, kto jest jej aktualnym właścicielem i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

Ponadto wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia z obciążonej nieruchomości bez względu na ograniczenia odpowiedzialności dłużnika wynikające z przepisów prawa spadkowego. Również istotną kwestią jest to, że może on zaspokoić się z nieruchomości obciążonej nawet jeśli zabezpieczona wierzytelność uległa przedawnieniu. Ten ostatni przywilej nie dotyczy jednak roszczenia o odsetki.

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi hipotecznemu poprzedzone być musi uzyskaniem przez wierzyciela tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności. Banki są uprawnione do wystawiania bankowych tytułów egzekucyjnych (art. 96-98 prawa bankowego). Tytuł taki powinien spełniać następujące warunki:

- musi być wystawiony na podstawie ksiąg banku lub innych dokumentów związanych z dokonywaniem czynności bankowych,
- musi odpowiadać warunkom formalnym określonym w art. 96 prawa bankowego,
- może zostać wystawiony jedynie przeciwko osobie, która bezpośrednio z bankiem dokonywała czynności bankowej albo jest dłużnikiem banku z tytułu zabezpieczenia wierzytelności banku wynikającej z czynności bankowej,
- osoba ta złożyła pisemne oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
- zobowiązanie wynika bezpośrednio z czynności bankowej lub jej zabezpieczenia.

Jeżeli powyższe przesłanki są spełnione bankowy tytuł egzekucyjny może zostać wystawiony przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej bez względu na to, czy jest on dłużnikiem osobistym banku, czy też tylko dłużnikiem rzeczowym.

Po nadaniu tytułowi egzekucyjnego klauzuli wykonalności przez sąd, tytuł staje się podstawą wszczęcia egzekucji.

Należy zauważyć, że i w tym aspekcie bank korzysta z przywilejów i ułatwień w dochodzeniu swoich roszczeń, unikając przede wszystkim czasochłonnej i kosztownej procedury sądowej prowadzącej do uzyskania tytułu egzekucyjnego pochodzącego od sądu (wyrok), którą muszą przejść wierzyciele hipoteczni nie będący bankami.

7. Podsumowanie

Hipoteka należy do skutecznych i chętnie wykorzystywanych zabezpieczeń wierzytelności, szczególnie w praktyce bankowej. Świadczy o tym również dynamiczny rozwój kredytów hipotecznych.

Należy jednak pamiętać o kilku elementach. Przede wszystkim hipoteka daje wierzycielowi gwarancję zaspokojenia przysługujących mu wierzytelności, o ile wpisana jest na pozycji mieszczącej się w ramach rzeczywistej wartości nieruchomości, i o ile nie pojawi się żadna hipoteka mająca pierwszeństwo szczególne (hipoteki na zabezpieczenie należności Skarbu Państwa).

Z punktu widzenia kredytobiorcy ustanowienie hipoteki stanowi dla niego często jedyną możliwość zaciągnięcia taniego kredytu na finansowanie jego zamierzeń budowlanych, z niskimi kosztami zabezpieczeń i nieskomplikowanymi procedurami.

W niedalekiej przyszłości hipoteka stanie się jeszcze bardziej atrakcyjnym sposobem zabezpieczania kredytów bankowych. Z dniem 1 marca 2006 r. wchodzi w życie zmiany przepisów regulujących zagadnienie kosztów sądowych w sprawach cywilnych. Bez względu na wysokość ustanawianej hipoteki od wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej pobierana będzie opłata stała w wysokości 200 złotych.

Źródła:

Kodeks cywilny

Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jednolity: Dz. U. 2002, nr 72, poz. 665 z późn. zmianami)

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. 2001, nr 124, poz. 1361 z późn. zmianami)

Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. 1964, nr 9, poz. 59 z późn. zmianami)

I. Heropolitańska, Zabezpieczenie wierzytelności banku, Warszawa 1997

A. Jakubecki, J. Mojak, E. Niezbecka, Prawne zabezpieczenie kredytów, Lublin 1996

M. Kamińska, Prawne formy zabezpieczenie kredytów – poręczenie cywilne, Monitor Prawniczy 1995, nr 11

F. Zoll (red.), A. Adamek, K. Bitner-Przybylska, M. Brożyna, M. Chudzik, A. Frań, I. Karasek, K. Kohutek, K. Korus, R. Kwaśnicki,

J. Lachner, J. Molis, M. Olczyk, K. Płończyk, P. Podlasko, M. Porzycki, A. Rataj, D. Rogoń, M. Rusinek, M. Spyra, T. Spyra, S. Szuster,

P. Tereszkiewicz, A. Waclawik, F. Wejman, M. Wyrwiński. Prawo bankowe. Komentarz, Tom I i II, Zakamycze, 2005



ICOPAL S.A.

ul. Łaska 169/197

98-220 Zduńska Wola

Dział Handlowy w Zduńskiej Woli

tel.: +48 43 823 41 11

fax: +48 43 823 40 25

zamówienia fax: +48 43 823 73 50

www.icopal.pl

Biuro Handlowe w Warszawie

ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 7B

02-366 Warszawa

tel.: +48 22 577 15 80

fax: +48 22 577 15 90



ISO 14001

**SYSTEM ZARZĄDZANIA
OCHRONĄ ŚRODOWISKA**