

VADEMECUM FUNDACJI INTER VIVOS

Poradnik kredytobiorcy



7 lipca 2022 r. Sejm uchwalił ustawę o finansowaniu społecznym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom zawierającą przepisy o wsparciu kredytobiorców. Do ustawy zostały wprowadzone również zapisy wydłużające działanie tarcz antyinflacyjnych, zgodnie z którymi obowiązywać one będą do 31 października br. Ustawa została podpisana, przez Prezydenta RP, 14 lipca 2022 r.

Wskazana ustawa wprowadza, do obrotu prawnego, nowe instrumenty adresowane do kredytobiorców. Z pewnością szczególnym zainteresowaniem będą cieszyły się tzw. **wakacje kredytowe**, czyli okres, w którym kredytobiorca będzie uprawniony do zawieszenia spłaty kredytu. Zgodnie z ustawą zawieszenie spłaty zobowiązania będzie możliwe w okresie od dnia 1 sierpnia 2022 r. do dnia 30 września 2022 r., a następnie od dnia 1 października 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. – w wymiarze dwóch kolejnych miesięcy oraz od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. – w wymiarze miesiąca w każdym kwartale. Trzeba jednak pamiętać, iż nie każdy kredytobiorca będzie mógł skorzystać z wakacji kredytowych, te bowiem zostały zarezerwowane:

- jedynie dla kredytów hipotecznych;
- zaciągniętych w złotych przed 1 lipca 2022 r.;
- do końca których pozostało, licząc od 1 sierpnia 2022 r., minimum 6 rat;
- przeznaczonych na realizację potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy.

Inaczej mówiąc, z wakacji kredytowych nie można skorzystać w przypadku kredytów konsumpcyjnych lub też kredytów zaciągniętych w obcej walucie oraz w przypadku kredytów hipotecznych, które zostały przeznaczone na zakup mieszkania na wynajem. **Korzystając z wakacji kredytowych pamiętać trzeba, że kredytobiorca musi złożyć wniosek o ich udzielenie przed datą zapadalności raty kredytu! Pamiętać również należy, iż przewidziane okresy wakacji kredytowych nie sumują się, a zatem, np. w 2023 r. nie będzie możliwości wnioskowania o udzielenie wakacji kredytowych przez okres czterech, następujących po sobie, miesięcy.**

Ustawowe wakacje kredytowe a wakacje kredytowe?

W ramach tzw. tarczy antykryzysowej 4.0 wprowadzono, w czerwcu 2020 roku, tzw. **ustawowe wakacje kredytowe**. Zgodnie z przepisami ww. specustawy covidowej o przerwę w spłacie zobowiązania mogą się ubiegać osoby, które: spłacają kredyty hipoteczne lub konsumenckie na podstawie umów zawartych przed 13 marca 2020 r. i pod warunkiem, że okres spłaty takich zobowiązań przypada po 13 września 2020 r., a po 13 marca 2020 r. w wyniku pandemii koronawirusa stracili pracę lub główne źródła dochodu. Okres trwania takich wakacji kredytowych może wynosić maksymalnie 3 miesiące, a zawieszeniu podlegają całe raty kapitałowo-odsetkowe. Banki mogą w czasie zawieszenia kredytu pobierać wyłącznie należności z tytułu składek za umowy ubezpieczenia związane z kredytem.

Wakacje kredytowe wprowadzone specustawą covidową oraz wakacje kredytowe wprowadzone ustawą przyjętą w lipcu 2022 r. to dwa zupełnie różne narzędzia adresowane do kredytobiorców. Podstawowe podobieństwa i różnice to:

USTAWOWE WAKACJE KREDYTOWE	WAKACJE KREDYTOWE
PODOBIENSTWA	
Udziałane na wniosek kredytobiorcy.	
Wydłużają okres spłaty kredytu.	
Nie zwalniają z opłat towarzyszących, np. z obowiązku wykupienia ubezpieczenia nieruchomości.	
Dotyczą zarówno kapitału i odsetek.	
RÓŻNICE	
Dotyczą zarówno kredytów hipotecznych, jak i konsumenckich.	Dotyczą wyłącznie kredytów hipotecznych.
Dotyczą również kredytów udzielanych w walucie obcej.	Dotyczą wyłącznie kredytów złotych.

Warto pamiętać, iż wakacje kredytowe są obecnie również standardem przewidzianym przez umowy, w szczególności umowy dotyczące kredytów hipotecznych. **Umowne wakacje kredytowe** są udzielane na warunkach indywidualnie ustalonych przez kredytodawcę i kredytobiorcę, a zapisanych w umowie kredytu. Z reguły umowne wakacje kredytowe nie zatrzymują odsetek, dotyczą jedynie kapitału.



Wakacje kredytowe – jak skorzystać?

Warunkiem skorzystania z wakacji kredytowych jest złożenie wniosku o zawieszenie spłaty kredytu. Wniosek można złożyć w postaci papierowej (listownie lub w oddziale banku) albo elektronicznej (np. za pośrednictwem systemu bankowości elektronicznej). Wniosek musi zawierać następujące dane:

- oznaczenie konsumenta;
- oznaczenie kredytodawcy;
- oznaczenie umowy;
- wskazanie wnioskowanego okresu lub okresów zawieszenia spłaty kredytu;
- oświadczenie, że wniosek dotyczy nieruchomości przeznaczonej na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. **UWAGA:** wskazane oświadczenie jest składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

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



Sprzedaż nieruchomości z hipoteką

Jeśli weźmiesz kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości i na niej zostanie ustanowiona hipoteka, nie tracisz prawa do swobodnego nią dysponowania. Oznacza to, że możesz ją w każdej chwili sprzedać. Sprzedaż nieruchomości zadłużonej skutkuje tym, że wciąż Ty jako kredytobiorca będziesz odpowiedzialny za spłatę kredytu, ale w razie problemów z taką spłatą bank będzie miał prawo wyegzekwować swoją należność z ustanowionej hipoteki, nawet po zmianie właściciela.

W praktyce żaden kupujący nie zgodzi się na takie ryzyko. Problem ten zazwyczaj jest rozwiązywany w taki sposób, że sprzedający zadłużoną nieruchomość musi się zobowiązać np. w umowie przedwstępnej do wykreślenia hipoteki w określonym terminie. Na to z kolei musi wyrazić zgodę bank, który robi to dopiero po spłacie kredytu. Sprzedający więc przeznaczają na to zazwyczaj środki uzyskane od kupującego z tytułu sprzedaży mieszkania.

Inaczej mówiąc, nieruchomość obciążona hipoteką może być zbyta bez żadnych przeszkód prawnych!

Czy z bankiem można negocjować?

TAK! Umowa kredytowa, w tym kredytu hipotecznego, jest zwykłą umową cywilną. Warunki takiej umowy można negocjować na każdym etapie spłaty zobowiązania. Trzeba pamiętać, że dla banku potencjalna egzekucja z nieruchomości, poprzedzona postępowaniem sądowym, jest jedną z ostatecznych form odzyskania udzielonego kredytu. Banki oferują zatem możliwość zmiany warunków spłaty kredytu (np. poprzez zmianę wysokości raty i okresu kredytowania). Szczegółowych informacji o warunkach zmiany zasad spłaty zobowiązania i potrzebnych dokumentach należy szukać w banku, który udzielił nam kredytu.

Przedawnienie roszczeń kredytowych – zasady!

O tym, czy dłużnik będzie zobligowany do uregulowania zadłużenia, decyduje nie tylko sam fakt zaciągnięcia przez niego zobowiązania, ale również termin, w którym stało się ono wymagalne. Wskazuje na to art. 118 kodeksu cywilnego: Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Przedawnienie roszczeń bankowych, a więc również przedawnienie kredytu, następuje po upływie trzech lat (ze względu na to, że kredytów udziela przedsiębiorstwo). Podobnie będzie również z pożyczkami udzielanymi przez firmy pożyczkowe. Jeżeli wierzycielem jest osoba prywatna, przedawnienie nastąpi dopiero po 6 latach. Należy także zauważyć, że przedawnienie długu będzie miało miejsce dopiero wraz z końcem roku, w którym upłynął ten termin.

Nieco inaczej sytuacja prezentuje się w przypadku kredytów hipotecznych. Przedawnienie roszczeń bankowych nie będzie dotyczyć zabezpieczonej hipoteką nieruchomości, niezależnie od tego, jaki czas upłynie od momentu, w którym zobowiązanie stało się wymagalne. Reguluje to ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece: Art. 77. *Przedawnienie wierzycielności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnień wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne.* Choć dojdzie do przedawnienia roszczeń bankowych, należy pamiętać, że dłużnik jest również dłużnikiem rzeczowym i będzie odpowiadał w tym zakresie. Co ważne: odpowiedzialność ta będzie ograniczona wyłącznie do wysokości sumy hipotecznej i z ograniczeniem do nieruchomości, która była zabezpieczeniem kredytu. Oznacza to, że kredytobiorca może utracić dom, mieszkanie czy działkę, jednak nie będzie musiał ponosić dodatkowych kosztów nawet wtedy, jeśli okaże się, że jej wartość jest niższa od sumy zadłużenia. W przypadku przedawnienia kredytu hipotecznego do odpowiedzialności nie będą pociągnięci również np. poręczyciele.

Bezpłatna pomoc prawna dla osób zagrożonych niewypłacalnością!

Fundacja Inter Vivos z siedzibą w Warszawie oferuje bezpłatną i profesjonalną pomoc prawną dla osób zagrożonych niewypłacalnością. W szczególności możemy pomóc w sprawach dotyczących:

- redakcji pisma do banku;
- analizy możliwości ogłoszenia upadłości konsumenckiej.

Jeśli potrzebujesz pomocy napisz do nas na adres: biuro@fundacjaiv.pl