

UOKiK chce ustandaryzować umowy kredytów hipotecznych. Będzie bezpieczniej i taniej?

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: środa, 04, czerwiec 2025 08:39

Katarzyna Sekuła

Odśłony: 597

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zapowiada prace nad ustawą, która wprowadzi jednolite wzorce umów kredytu hipotecznego opartego o okresowo stałą stopę procentową. Nowe przepisy mają obowiązywać wszystkich kredytodawców – bez możliwości dokonywania zmian w treści wzorca. Celem jest zwiększenie ochrony konsumentów oraz ograniczenie ryzyka prawnego dla banków.

Obecnie Polacy borykają się nie tylko z wysokimi kosztami kredytów mieszkaniowych, ale również z niejasnymi zapisami w umowach. UOKiK, bazując na własnych analizach i sygnałach od konsumentów, od ponad roku przygotowuje uniwersalne wzorce, które miałyby zastosowanie zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Projekt jest realizowany we współpracy ze Związkiem Banków Polskich oraz Komisją Nadzoru Finansowego.

Stosowanie ustawowego wzorca oznaczałoby, że banki nie mogłyby wprowadzać do umów żadnych dodatkowych usług powiązanych z kredytem – poza obowiązkowym ubezpieczeniem nieruchomości. Dzięki temu konsumenci mogliby łatwiej porównywać oferty, zyskać przewidywalność rat i uniknąć dodatkowych kosztów. Przewidziano także jednolite zasady wcześniejszej spłaty kredytu, w tym ograniczenie wysokości rekompensaty pobieranej przez bank.

Wzorce zakładają, że stała stopa procentowa będzie obowiązywać przez minimum pięć lat, co ma szczególne znaczenie w pierwszym, najbardziej wrażliwym finansowo okresie spłaty. UOKiK liczy, że z czasem oferty z wydłużonym okresem stałego oprocentowania staną się standardem.

Propozycja ma przynieść korzyści również sektorowi finansowemu. Według danych ZBP, w 2024 roku prawie połowę marży kredytów hipotecznych (0,81 p.p. z 1,7 p.p.) stanowiły koszty ryzyka prawnego, które łącznie wyniosły ponad 530 mln zł. Ustawowy wzorzec mógłby znacząco ograniczyć to ryzyko, ponieważ – zgodnie z orzecznictwem TSUE – uczciwe zapisy wynikające wprost z prawa nie mogą być później podważane w sądzie.

Prezes UOKiK Tomasz Chróstny zwrócił się już do premiera o wpis projektu do wykazu prac legislacyjnych. Liczy, że nowe przepisy trafią do Sejmu na początku 2026 roku. „Konsumentom zyskają jasne i bezpieczne zasady, a banki – stabilność i ochronę przed ryzykiem prawnym. To rozwiązanie korzystne dla obu stron” – podkreśla Chróstny.

Źródło: UOKiK