



ODWRÓCONY KREDYT HIPOTECZNY – PODSTAWOWE INFORMACJE

AUTORKI OPRACOWANIA

radca prawny Kamila Bukowska
radca prawny Kinga Klonowska

Spis treści

AUTORKI OPRACOWANIA	1
ODWRÓCONY KREDYT HIPOTECZNY – PODSTAWOWE INFORMACJE	2
a. JAKIE UPRAWNIENIE DO LOKALU CZY INNEJ NIERUCHOMOŚCI UMOŻLIWIA ZACIĄgniĘCIE ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO?	2
b. CZY ZACIĄgniĘCIE ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO POWODUJE DLA MNIE JAKIEŚ OGRANICZENIA W KORZYSTANIU CZY ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ?	2
c. CZY JEŚLI ZAWRĘ UMOWĘ ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO, TO BANK JEST MI ZOBOWIĄZANY WYPŁACAĆ OKREŚLONE KWOTY AŻ DO CHWILI MOJEJ ŚMIERCI?	3
d. JAKA KWOTA JEST WYPŁACANA NA PODSTAWIE KREDYTU?	3
e. CZY JEŚLI UMRĘ PRZED WYPŁATĄ CAŁKOWITEJ KWOTY KREDYTU TO NIEMYPŁACONA CZĘŚĆ KREDYTU „PRZEPADA”?	4
f. CZY TAKI KREDYT JEST OPROCENTOWANY?	4
g. W JAKIM ZAKRESIE KREDYT OBCIĄŻA MOICH SPADKOBIERCÓW?	4
h. CO W PRZYPADKU, JEŚLI WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI PRZEJĘTEJ PRZEZ BANK PRZEWYŻSZA WARTOŚĆ KREDYTU DO SPŁATY?	5
i. WSPÓLNE ZACIĄgniĘCIE KREDYTU PRZEZ MAŁŻONKÓW A ŚMIERĆ JEDNEGO Z NICH	5
PRZYDATNE PRZEPISY – WYCIĄG	5
WŁASNOŚĆ INTELEKTUALNA I ZASTRZEŻENIA PRAWNE	9

ODWRÓCONY KREDYT HIPOTECZNY – PODSTAWOWE INFORMACJE

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego polega na tym, iż bank udziela właścicielowi nieruchomości kredytu, który podlega spłacie dopiero po śmierci osoby biorącej ten kredyt.

Spłata kredytu jest zabezpieczana na nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy poprzez:

- ustanowienie hipoteki w odpowiedniej wielkości

oraz

- ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

Jeśli po śmierci osoby, która wzięła kredyt, kredyt nie zostanie spłacony przez jej spadkobierców, bank ma prawo zaspokoić swoją należność z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.

Osoba biorąca kredyt nadal może użytkować nieruchomość stanowiącą zabezpieczenie kredytu.

Umowę odwróconego kredytu hipotecznego można zawrzeć wyłącznie z bankiem.

a. JAKIE UPRAWNIENIE DO LOKALU CZY INNEJ NIERUCHOMOŚCI UMOŻLIWIA ZACIĄgniĘCIE ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO?

Przedmiotem zabezpieczenia kredytu hipotecznego nie musi być wyłącznie własność nieruchomości.

Kredyt może być także zabezpieczony:

- prawem użytkowania wieczystego nieruchomości
- spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu

Co istotne aby ubiegać się o kredyt nie musimy być wyłącznym właścicielem lub osobą, której wyłącznie przysługuje prawo użytkowania wieczystego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. O kredyt mogą się ubiegać także współwłaściciele nieruchomości lub osoby posiadające udział w prawie użytkowania wieczystego lub spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

b. CZY ZACIĄgniĘCIE ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO POWODUJE DLA MNIE JAKIEŚ OGRANICZENIA W KORZYSTANIU CZY ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ?

Co do zasady, po zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego nadal możemy korzystać w dotychczasowy sposób z nieruchomości, czy prawa stanowiącego zabezpieczenie kredytu.

Podstawowe obowiązki kredytobiorcy

Bank może żądać od nas ubezpieczenia nieruchomości, czy lokalu od zdarzeń losowych.

Ponadto powinniśmy:

- utrzymywać tę nieruchomość lub lokal w stanie nie pogorszonego, z uwzględnieniem zwykłego używania rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, w szczególności dokonywać bieżących napraw i remontów

- terminowo uiszczać podatki i obowiązkowe opłaty związane z korzystaniem z nieruchomości lub lokalu (np. podatek od nieruchomości).

Przenoszenie własności nieruchomości (prawa)

Co do zasady samo zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego nie wyłącza możliwości rozporządzania nią, np. darowania osobom bliskim. Bank może jednak uzależnić w umowie kredytu zawarcie umowy od zobowiązania kredytobiorcy do niezbywania własności nieruchomości (prawa) stanowiącego zabezpieczenie bez zgody banku.

Egzekucje z zabezpieczenia

Należy także pamiętać, iż jeżeli zostanie wszczęta egzekucja z nieruchomości lub z prawa, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, przez innego wierzyciela, a bank nie wiedział o istnieniu tej wierzytelności w dniu zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego, wówczas może to również prowadzić do wypowiedzenia umowy kredytu hipotecznego i wstrzymania wypłaty rat kredytu.

- c. CZY JEŚLI ZAWRĘ UMOWĘ ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO, TO BANK JEST MI ZOBOWIĄZANY WYPŁACAĆ OKREŚLONE KWOTY AŻ DO CHWILI MOJEJ ŚMIERCI?**

Przez zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego, bank nie gwarantuje nam wypłaty określonych kwot aż do chwili naszej śmierci.

Bank ustala proponowaną kwotę kredytu w oparciu o rynkową wartość nieruchomości. Wypłata kwoty kredytu następuje jednorazowo albo w ratach - przez okres i w wysokości określonej w umowie odwróconego kredytu hipotecznego.

W przypadku wyboru przez kredytobiorcę wypłaty kwoty kredytu w ratach, raty ustanawiane są najczęściej w oparciu o przewidywaną dalszą długość życia osoby biorącej kredyt.

Bank nie gwarantuje jednak dożywnych wypłat, będą one dokonywane jedynie do daty określonej w umowie.

Co istotne bank nie dokonuje także wypłat dłużej niż do chwili śmierci kredytobiorcy.

d. JAKA KWOTA JEST WYPŁACANA NA PODSTAWIE KREDYTU?

Banki samodzielnie przedstawiają potencjalnym kredytobiorcom oferty w zakresie kwoty kredytu, jaką skłonne są udzielić kredytobiorcy.

Co oczywiste oferta ta jest uzależniona od wartości potencjalnego zabezpieczenia. Nieruchomość lub prawo mające stanowić zabezpieczenie wyceniane są zgodnie z ustawowymi zasadami wyceny nieruchomości, zawartymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Bank ma obowiązek przedstawić nam informację o proponowanej kwocie odwróconego kredytu hipotecznego, sposobie jego ustalenia, w tym stosunku tej kwoty do wartości nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy (lub nieruchomości do której przysługuje kredytobiorcy prawo użytkowania wieczystego, lub lokalu, do którego przysługuje kredytobiorcy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu).

Informacja ta przekazywana jest na formularzu informacyjnym (w postaci papierowej lub elektronicznej) i to co najmniej na 14 dni przed zawarciem umowy kredytu.

e. CZY JEŚLI UMREĆ PRZED WYPŁATĄ CAŁKOWITEJ KWOTY KREDYTU TO NIEWYPŁACONA CZĘŚĆ KREDYTU „PRZEPADA”?

W przypadku, gdy kredytobiorca wybrał opcję wypłaty przez bank kwoty kredytu w ratach przez określony okres, i umiera przed końcem okresu wypłaty rat, wówczas bank nie wypłaca spadkobiercom rat od chwili śmierci kredytobiorcy.

Jednak, w takim przypadku odpowiedniemu umniejszeniu ulega kwota kredytu do spłaty.

Zaciągnięty kredyt hipoteczny podlega spłacie dopiero po śmierci kredytobiorcy, a całkowitą kwotą do spłaty stanowi suma wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, odsetek oraz innych kosztów niezapłaconych przez kredytobiorcę

f. CZY TAKI KREDYT JEST OPROCENTOWANY?

Odwrócony kredyt hipoteczny jest oprocentowany.

O sposobie ustalenia wysokości oprocentowania, wysokości oprocentowania i warunkach jego zmiany, musimy zostać poinformowani przez bank w formularzu informacyjnym, jaki bank ma obowiązek przekazać osobie pragnącej zawrzeć kredyt (i to co najmniej na 14 dni przed zawarciem umowy kredytu).

Bank nalicza odsetki albo do chwili całkowitej spłaty kredytu albo do chwili przeniesienia na bank własności nieruchomości (lub prawa) stanowiącego zabezpieczenie kredytu.

g. W JAKIM ZAKRESIE KREDYT OBCIĄŻA MOICH SPADKOBIERCÓW?

Po śmierci kredytobiorcy, jego spadkobiercy mają rok aby spłacić kredyt na rzecz banku.

Jeśli tego nie uczynią, po upływie roku bank ma prawo żądać przeniesienia na siebie własności nieruchomości.

Co istotne:

- spadkobiercy nie ponoszą względem banku odpowiedzialności powyżej wartości nieruchomości (prawa), zabezpieczającej spłatę kredytu
- bank może żądać od spadkobierców zaspokojenia swojej należności wyłącznie z tej nieruchomości (prawa) stanowiącej zabezpieczenie kredytu

Zaciągając kredyt hipoteczny nie powodujemy dla naszych spadkobierców ryzyka powstania innych zobowiązań względem banku, niż związane z koniecznością spłaty kredytu pod groźbą utraty nieruchomości (użytkowania wieczystego czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu). Jeśli jednak nasi spadkobiercy nie zdecydują się na spłatę kredytu, wówczas bank nie ma prawa dochodzić od nich tej płatności (np. pozwać ich o zapłatę tej kwoty i prowadzić egzekucję z ich majątku), a ma jedynie prawo żądać przeniesienia na siebie własności nieruchomości.

Ewentualnie, wyjątkowo bank może żądać od naszych spadkobierców zaspokojenia z innych składników majątkowych niż nieruchomość (prawo) stanowiąca zabezpieczenie kredytu, gdy miały miejsce działania na szkodę banku, uniemożliwiające mu uzyskanie pełnej kwoty kredytu z nieruchomości (prawa) stanowiącej zabezpieczenie, t.j. gdy:

- kredytobiorca lub jego spadkobiercy przenieśli na osoby trzecie własność nieruchomości (prawa), bez wymaganej zgody banku
- lub
- wartość nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uległa istotnemu zmniejszeniu z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę lub jego spadkobierców.

h. CO W PRZYPADKU, JEŚLI WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI PRZEJĘTEJ PRZEZ BANK PRZEWYŻSZA WARTOŚĆ KREDYTU DO SPŁATY ?

Jeśli po naszej śmierci spadkobiercy nie zdecydują się na spłatę zaciągniętego przez nas odwróconego kredytu hipotecznego i bank przejmie własność nieruchomości, wówczas bank ma obowiązek zwrócić spadkobiercom różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a całkowitą kwotą kredytu do spłaty.

Nie jest, więc tak, iż w przypadku braku spłaty kredytu bank bogaci się przejmując własność nieruchomości, czy prawa o wartości wyższej niż kwota kredytu.

Wycena nieruchomości jest dokonywana przez rzeczoznawcę w ciągu 30 dni od zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości (prawa, stanowiącego zabezpieczenie kredytu). Sporządzenie wyceny bank zleca rzeczoznawcy w uzgodnieniu ze spadkobiercami.

W ciągu 30 dni od sporządzenia wyceny bank zwraca spadkobiercom kwotę różnicy pomiędzy wartością nieruchomości, a wartością kredytu do spłaty (o ile oczywiście wartość nieruchomości jest wyższa niż kwota kredytu).

i. WSPÓLNE ZACIĄgniĘCIE KREDYTU PRZEZ MAŁŻONKÓW A ŚMIERĆ JEDNEGO Z NICH

W przypadku, gdy małżonkowie wspólnie zaciągnęli odwrócony kredyt hipoteczny (jako współwłaściciele), wówczas obowiązek spłaty kredytu aktualizuje się dopiero po śmierci drugiego z małżonków. Czyli po śmierci jednego z małżonków, drugi może nadal zamieszkiwać w nieruchomości/lokalu, stanowiącym zabezpieczenie.

Ponadto, w przypadku, gdy umowa taka została zawarta z więcej niż jednym kredytobiorcą, wówczas w przypadku śmierci jednego z nich, drugi z kredytobiorców może nabyć prawo do wypłaty rat kredytu po zmarłym. Warunkiem nabycia prawa do otrzymywania rat kredytu po zmarłym kredytobiorcy, jest nabycie po zmarłym udział we własności nieruchomości (prawa), stanowiących zabezpieczenie kredytu. Wypłata rat po zmarłym kredytobiorcy dokonywana jest proporcjonalnie do udziału w nieruchomości, czy prawie nabytym po zmarłym. .

PRZYDATNE PRZEPISY – WYCIĄG

Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym tj. z dnia 18 maja 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 786)

Art. 2

1. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

1) całkowita kwota do zapłaty - sumę wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, odsetek oraz innych kosztów niezapłaconych przez kredytobiorcę przed spłatą kredytu, należnych do dnia spłaty;

2) inne koszty - koszty, inne niż odsetki, które kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z umową odwróconego kredytu hipotecznego, w szczególności prowizje i inne opłaty.

2. Ilekroć w niniejszej ustawie jest mowa o banku, należy przez to rozumieć także oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej lub instytucję kredytową prowadzącą działalność transgraniczną, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 128, z późn. zm.¹⁾).

Art. 4

1. Przez umowę odwróconego kredytu hipotecznego bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas nieoznaczony określoną sumę środków pieniężnych, których spłata nastąpi po śmierci kredytobiorcy, a

kredytobiorca zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia spłaty tej sumy wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami.

2. Kredytobiorcą może być osoba fizyczna, która jest właścicielem nieruchomości lub której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub prawo użytkowania wieczystego. Kredytobiorcą może być również osoba fizyczna będąca współwłaścicielem nieruchomości lub której przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub w prawie użytkowania wieczystego.

Art. 5

1. Wierzytelność banku wynikająca z umowy odwróconego kredytu hipotecznego może być zabezpieczona wyłącznie przez:

1) ustanowienie hipoteki na nieruchomości lub prawie, o którym mowa w art. 4 ust. 2, oraz

2) ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust.

2. Podstawą wpisu roszczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, do księgi wieczystej jest oświadczenie banku o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego spełniające wymagania, o których mowa w art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe.

3. Bank nie może uzależniać zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego od zawarcia innych umów, z wyjątkiem umowy ubezpieczenia od zdarzeń losowych nieruchomości lub lokalu, do którego kredytobiorcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Art. 6

1. Podstawą do ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego jest wartość rynkowa:

1) nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy lub do której kredytobiorcy przysługuje prawo użytkowania wieczystego lub

2) lokalu, do którego kredytobiorcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

- na których kredytobiorca ustanowi zabezpieczenie odwróconego kredytu

hipotecznego.

2. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości lub lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 65).

Art. 7

1. Wypłata kwoty odwróconego kredytu hipotecznego następuje jednorazowo albo w ratach, przez okres i w wysokości określonych w umowie odwróconego kredytu hipotecznego, nie dłużej jednak niż do dnia śmierci kredytobiorcy.

2. Jeżeli umowa odwróconego kredytu hipotecznego została zawarta z więcej niż jednym kredytobiorcą, w przypadku śmierci jednego z kredytobiorców prawo do wypłaty rat odwróconego kredytu hipotecznego przysługujących zmarłemu kredytobiorcy przysługuje tym z żyjących kredytobiorców, którzy nabyli po zmarłym udział we własności nieruchomości lub w prawie, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, proporcjonalnie do wysokości nabytego przez nich udziału.

Art. 8

1. Bank, w terminie nie krótszym niż 14 dni przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, dostarcza kredytobiorcy, według jego wyboru, w postaci papierowej lub elektronicznej, formularz informacyjny zawierający informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego. Termin, o którym mowa w zdaniu pierwszym, może być skrócony na żądanie kredytobiorcy. Formularz informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2016 r. poz. 380 i 585).

2. W formularzu informacyjnym bank wskazuje:

1) dane identyfikacyjne banku;

2) kwotę odwróconego kredytu hipotecznego, sposób jej ustalenia, w tym stosunek tej kwoty do wartości nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy lub do której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego,

lub lokalu, do którego przysługuje kredytobiorcy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

3) termin i sposób wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego;

4) sposób ustalenia wysokości oprocentowania, wysokość oprocentowania i warunki jego zmiany;

5) wysokość i sposób płatności innych kosztów, w tym:

a) prowizji,

b) opłaty za przygotowanie i rozpatrzenie wniosku kredytowego,

c) kosztu wyceny nieruchomości lub lokalu, o których mowa w pkt 2,

d) kosztu monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w pkt 2 - oraz sposób ich rozliczania;

6) stronę umowy odwróconego kredytu hipotecznego zobowiązaną do poniesienia kosztu wyceny nieruchomości lub lokalu, o których mowa w pkt 2, oraz kosztu monitorowania ich wartości;

7) częstotliwość i sposób monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w pkt 2;

8) sposób zabezpieczenia wiarygodności banku;

9) prawa i obowiązki kredytobiorcy;

10) zasady rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego;

11) informację, że formularz informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny;

12) inne informacje niezbędne do podjęcia przez kredytobiorcę decyzji o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

3. Kwoty, o których mowa w ust. 2 pkt 2, 4 i 5, mogą mieć charakter szacunkowy.

(...)

Art. 11.

W umowie odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca może zobowiązać się do niezbywania własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bez zgody banku. Przepisu art. 72 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o

księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.²⁾) nie stosuje się.

Art. 16

1. W okresie trwania umowy odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca jest zobowiązany w odniesieniu do nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1:

1) posiadać ubezpieczenie tej nieruchomości lub tego lokalu od zdarzeń losowych, jeżeli jest wymagane przez bank;

2) utrzymywać tę nieruchomość lub ten lokal w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zwykłego użytkowania rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, w szczególności dokonywać bieżących napraw i remontów;

3) terminowo uiszczać podatki i obowiązkowe opłaty związane z korzystaniem z tej nieruchomości lub tego lokalu.

2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, bank wzywa kredytobiorcę do jego dopełnienia, wyznaczając termin nie krótszy niż 60 dni.

3. Termin, o którym mowa w ust. 2, wyznacza się z uwzględnieniem rodzaju niewykonanego obowiązku i możliwości jego wykonania przez kredytobiorcę.

4. W przypadku niewykonania przez kredytobiorcę obowiązku, o którym mowa w ust. 1, w wyznaczonym terminie, bank żąda od kredytobiorcy udzielenia mu upoważnienia do wykonania tego obowiązku w imieniu kredytobiorcy.

Art. 17

1. Bank może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego, wyłącznie jeżeli:

1) została wszczęta egzekucja z nieruchomości lub z prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, przez innego niż ten bank wierzyciela, przy czym o istnieniu tej wiarygodności bank nie wiedział w dniu zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego, lub

2) kredytobiorca przeniósł na osoby trzecie własność nieruchomości lub prawo, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiące zabezpieczenie

odwróconego kredytu hipotecznego, bez zgody banku, w przypadku gdy w umowie odwróconego kredytu hipotecznego strony zastrzegły obowiązek niezbywania własności tej nieruchomości lub tego prawa bez zgody banku, lub
3) wartość nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę uległa istotnemu zmniejszeniu, lub
4) kredytobiorca odmówił udzielenia bankowi upoważnienia w przypadku, o którym mowa w art. 16 ust. 4.

2. Okres wypowiedzenia przez bank umowy odwróconego kredytu hipotecznego wynosi 30 dni.

Art. 18.

W przypadku wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego z przyczyn, o których mowa w art. 17 ust. 1:

- 1)** pkt 1 lub 2 - bank wstrzymuje wypłatę odwróconego kredytu hipotecznego;
- 2)** pkt 3 lub 4 - bank może wstrzymać wypłatę odwróconego kredytu hipotecznego.

Art. 20

1. Całkowita kwota do zapłaty staje się wymagalna z upływem:

- 1)** okresu wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
- 2)** roku od dnia śmierci kredytobiorcy.

2. W przypadku, o którym mowa w art. 7 ust. 2, całkowita kwota do zapłaty staje się wymagalna z upływem roku od dnia śmierci ostatniego z kredytobiorców.

Art. 21

1. Spadkobiercy, w terminie 12 miesięcy od dnia śmierci kredytobiorcy lub ostatniego z kredytobiorców, mogą dokonać spłaty całkowitej kwoty do zapłaty.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, roszczenie banku o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, wygasa.

Art. 22

Z dniem wymagalności całkowitej kwoty do zapłaty wymagalne staje się roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

Art. 23

Bank nalicza odsetki oraz inne koszty do dnia spłaty całkowitej kwoty do zapłaty albo przeniesienia na niego własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

Art. 24

1. Kredytobiorca albo jego spadkobiercy ponoszą wobec banku odpowiedzialność do wysokości wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1. Bank może żądać zaspokojenia wyłącznie z nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

2. Jeżeli kredytobiorca lub jego spadkobiercy przenieśli na osoby trzecie własność nieruchomości lub prawo, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bez zgody banku, w przypadku, o którym mowa w art. 11, lub jeżeli wartość nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, uległa istotnemu zmniejszeniu z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę lub jego spadkobierców, bank może żądać zaspokojenia także z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców:

1) w przypadku gdy zaspokojenie z tej nieruchomości lub tego prawa jest niemożliwe lub jest możliwe jedynie częściowo oraz

2) do wysokości kwoty, o jaką została zmniejszona wartość tej nieruchomości lub tego lokalu lub w wysokości różnicy pomiędzy kwotą uzyskaną z egzekucji a całkowitą kwotą do zapłaty.

Art. 27

Umowę o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bank zawiera:

- 1) ze spadkobiercami kredytobiorcy;
- 2) z wykonawcą testamentu, jeżeli został powołany;
- 3) z kuratorem spadku, jeżeli został ustanowiony, a spadkobiercy nie uzyskali jeszcze stwierdzenia nabycia spadku albo poświadczenia dziedziczenia;
- 4) z kuratorem, jeżeli został ustanowiony;
- 5) z osobą trzecią, jeżeli zostały przeniesione na nią własność nieruchomości lub prawo, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

Art. 28

1. W terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bank w uzgodnieniu z osobą, o której mowa w art. 27, z którą zawarł tę umowę, zleca rzeczoznawcy majątkowemu oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. W terminie 30 dni od dnia sporządzenia operatu szacunkowego bank zwraca osobie, o której mowa w art. 27 pkt 1, 2 albo 5, albo do depozytu sądowego, kwotę pieniężną stanowiącą różnicę pomiędzy wartością rynkową, o której mowa w ust. 1, a całkowitą kwotą do zapłaty, albo zawiadamia osobę, z którymi zawarł umowę, o której mowa w art. 27, że wartość jego wiarygodności jest wyższa od tej wartości rynkowej.

WŁASNOŚĆ INTELEKTUALNA I ZAŚRZEŻENIA PRAWNE

Zakres wskazanych w materiale problemów stanowi subiektywny wybór autorów i Zakres wskazanych w materiale problemów stanowi subiektywny wybór autorów i nie stanowi materiału wyczerpującego na dany temat.

Wszelkie materiały i informacje przedstawione w tym serwisie są przedmiotem ochrony prawa autorskiego i innych praw własności przemysłowej i intelektualnej. Patrz też: [HTTP://KANCELARIARADCOWSKA.EU/PRAWA-AUTORSKIE-ZWIAZANE-Z-ZAWARTOSCIA-SERWISU-WWW-KANCELARIARADCOWSKA-EU/](http://kancelariaradcowska.eu/prawa-autorskie-zwiazane-z-zawartoscia-serwisu-www-kancelariaradcowska-eu/)

W materiale wykorzystano utwory graficzne oraz zdjęcia pozyskane legalnie i użyto ich zgodnie z zasadami Creative Commons Public Domain CC0.

W materiale wykorzystano pomysły i teksty współautorstwa radcy prawnego Kamili Bukowskiej i radcy prawnego Kingi Klonowskiej, na co poszczególni autorzy udzielili zgody przenosząc w tym zakresie prawa autorskie, jednak korzystanie z tych materiałów wymaga zgody uprawnionych, poza wyjątkami określonymi w obowiązujących przepisach np. dozwolony użytek w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity: Dz. U. 2006 r. Nr 90 poz. 631 ze zmianami).

Informacje udostępnione w niniejszym opracowaniu mają charakter informacyjny i nie stanowią porady ani opinii prawnej i nie mogą być użyte dla ustalenia stanu prawnego w konkretnej sprawie. Choć zostały one przygotowane przy dołożeniu wszelkiej wymaganej staranności, jednak nie ponosimy odpowiedzialności wynikających z zastosowania się do informacji zawartych w materiale jak i za możliwe braki lub błędy czy też za efekty działań podjętych w oparciu o te informacje czy jakiegokolwiek ewentualne szkody.

Materiały ponadto mogą nie odpowiadać oficjalnie przyjętym tekstom, a za autentyczne uznawane są jedynie teksty opublikowane we właściwych dziennikach urzędowych.

Opracowanie uwzględnia stan prawny aktualny na dzień

4 października 2016 r.

