Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym

Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym

Wersja obowiązująca

Rozdział 1. Przepisy ogólne

Art. 1. Zakres regulacji ustawy

Ustawa określa zasady i tryb zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego, prawa i obowiązki stron oraz zasady rozliczenia zobowiązań z niej wynikających.

Art. 2. Objaśnienie pojęć

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 2024 r. poz. 1646, 1685 i 1863 oraz z 2025 r. poz. 146 i 222).

Art. 3. Wyłączenie stosowania niektórych przepisów ustaw w sprawach związanych z umową odwróconego kredytu hipotecznego

W sprawach związanych z umową odwróconego kredytu hipotecznego nie stosuje się art. 69 ust. 1 i 2, art. 70 , art 74–75a, art. 76a , art. 77 , art. 78 i art. 78a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe oraz art. 387dx1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337 i 2339).

Art. 4. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego

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. Zabezpieczenie wierzytelności banku

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.

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. Ustalenie kwoty kredytu

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 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881).

Art. 7. Wypłata kwoty kredytu

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.

Rozdział 2. Zasady i tryb zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego

Art. 8. Formularz informacyjny

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.

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 wierzytelności 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.

4. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza informacyjnego, uwzględniając konieczność prawidłowego zapoznania się przez kredytobiorcę ze szczegółowymi warunkami udzielania i rozliczania odwróconego kredytu hipotecznego.

Art. 9. Ocena zobowiązań kredytobiorcy i stanu prawnego nieruchomości

1. Bank, przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, dokonuje oceny stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy oraz stanu prawnego nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1.

2. Kredytobiorca jest obowiązany do przedstawienia, na żądanie banku, dokumentów i informacji niezbędnych do dokonania oceny, o której mowa w ust. 1.

Art. 10. Forma i treść umowy kredytu

1. Umowę odwróconego kredytu hipotecznego zawiera się w formie pisemnej.

2. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego określa w szczególności:
1) strony umowy;

2) kwotę odwróconego kredytu hipotecznego;

3) rynkową wartość nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1;

4) stosunek kwoty odwróconego kredytu hipotecznego do rynkowej wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1;

5) termin, wysokość i sposób wypłaty kwoty odwróconego kredytu hipotecznego;

6) sposób zabezpieczenia wierzytelności banku;

7) stronę umowy zobowiązaną do poniesienia kosztu wyceny nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, oraz kosztu monitorowania ich wartości;

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

9) wysokość i sposób płatności innych kosztów, w tym kosztu wykonywania przez bank upoważnienia, kosztu monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, jeżeli umowa je przewiduje, oraz warunki, na jakich koszty te mogą ulegać zmianie;

10) obowiązki kredytobiorcy, o których mowa w art. 16 ust. 1, oraz skutki ich niewykonywania przez kredytobiorcę, w szczególności prawo do żądania przez bank udzielenia mu upoważnienia do wykonania tych obowiązków;

11) częstotliwość i sposób monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1;

12) prawa kredytobiorcy, w tym prawo do odstąpienia od umowy wraz z określeniem wysokości odsetek za okres do upływu terminu określonego w art. 12 ust. 1, prawo do przedterminowej spłaty odwróconego kredytu hipotecznego oraz uprawnienia, o których mowa w art. 15 ;

13) warunki wypowiedzenia umowy;

14) zasady i termin rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego;

15) osoby do kontaktu po śmierci kredytobiorcy.

3. Do umowy odwróconego kredytu hipotecznego bank dołącza wzór oświadczenia o odstąpieniu od umowy zawierający w szczególności adres oraz adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. poz. 2320), o ile taki posiada, pod który należy je złożyć.

4. Zmiana umowy odwróconego kredytu hipotecznego w zakresie wskazania osoby do kontaktu po śmierci kredytobiorcy jest bezpłatna.

Art. 11. Zobowiązanie do niezbywania praw stanowiących zabezpieczenie kredytu

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 2025 r. poz. 341) nie stosuje się.

Rozdział 3. Prawa i obowiązki stron umowy odwróconego kredytu hipotecznego

Art. 12. Odstąpienie od umowy przez kredytobiorcę

1. Kredytobiorca może bez podania przyczyny odstąpić od umowy odwróconego kredytu hipotecznego, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Termin do

odstąpienia uważa się za zachowany, jeżeli kredytobiorca złoży oświadczenie o odstąpieniu od umowy przed upływem tego terminu pod wskazany przez kredytodawcę adres lub nada je w placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 1640 oraz z 2024 r. poz. 467, 1222 i 1717) albo placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej albo wyśle je na adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych.

2. Kredytobiorca nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem od umowy odwróconego kredytu hipotecznego, z wyjątkiem niepodlegających zwrotowi opłat lub ich części poniesionych przez bank na rzecz organów administracji państwowej lub sądów.

3. Kredytobiorca zwraca bankowi wypłaconą kwotę odwróconego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami należnymi do dnia odstąpienia od umowy odwróconego kredytu hipotecznego, nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

4. Dniem spłaty odwróconego kredytu hipotecznego jest dzień złożenia dyspozycji przekazania bankowi środków pieniężnych w kwocie, o której mowa w ust. 3.

5. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego może stanowić, że wypłata środków pieniężnych nastąpi po upływie terminu do odstąpienia od umowy.

Art. 13. Spłata kredytu

1. Kredytobiorca ma prawo w każdym czasie do spłaty całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części.

2. W przypadku spłaty przez kredytobiorcę całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części bank nie pobiera prowizji.

3. Bank nie może uzależnić spłaty całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części od uprzedniego poinformowania go o tym przez kredytobiorcę.

4. Spłata części całkowitej kwoty do zapłaty nie wstrzymuje wypłaty rat niewykorzystanej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, chyba że strony postanowiły inaczej.

5. W przypadku spłaty całkowitej kwoty do zapłaty bank jest zobowiązany do potwierdzenia rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego, w terminie 14 dni od dnia dokonania tej spłaty.

Art. 14. Wypowiedzenie umowy przez kredytobiorcę

Kredytobiorca może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego w każdym czasie, z zachowaniem terminu 30-dniowego.

Art. 15. Uprawnienia kredytobiorcy w razie niewykonywania obowiązków przez bank

W przypadku gdy bank nie wykonuje obowiązku, o którym mowa w art. 8 , lub sporządza umowę odwróconego kredytu hipotecznego niezgodnie z wymogami, o których mowa w art. 10 , kredytobiorca, po złożeniu bankowi pisemnego oświadczenia, może:
1) żądać od banku zapłaty dziesiątej części odsetek i innych kosztów należnych od wypłaconej części odwróconego kredytu hipotecznego albo

2) wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego i spłacić całkowitą kwotę do zapłaty bez dziesiątej części odsetek i innych kosztów.

Art. 16. Zobowiązania kredytobiorcy

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 używania 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. Wypowiedzenie umowy kredytu przez bank

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 wierzytelności 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. Skutki wypowiedzenia umowy kredytu przez bank

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. 19. Zarządzanie ryzykiem długowieczności

1. Bank jest obowiązany ustalić zasady zarządzania ryzykiem długowieczności.

2. Jeżeli suma wierzytelności banku z tytułu zawartych umów odwróconego kredytu hipotecznego przekracza 5% odpowiednio funduszy własnych lub funduszy oddziału, do czynności szacowania ryzyka długowieczności bank powołuje aktuariusza, o którym mowa w art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (Dz. U. poz. 1844).

Rozdział 4. Rozliczenie odwróconego kredytu hipotecznego

Art. 20. Wymagalność zapłaty całkowitej kwoty kredytu

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. Spłata kredytu przez spadkobierców

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. Roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa

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. Odsetki i inne koszty kredytu

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. Odpowiedzialność kredytobiorcy lub jego spadkobierców

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. 25. Czynności banku po śmierci kredytobiorcy

1. Bank niezwłocznie po uzyskaniu informacji o śmierci kredytobiorcy zamieszcza na swojej stronie internetowej ogłoszenie zawierające:
1) imię i nazwisko kredytobiorcy;

2) informację o zawarciu z kredytobiorcą umowy odwróconego kredytu hipotecznego;

3) informację o możliwości dokonania przez spadkobierców kredytobiorcy rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego;

4) termin wyznaczony do rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, bank przekazuje, na piśmie, także osobom do kontaktu po śmierci kredytobiorcy, wskazanym w umowie odwróconego kredytu hipotecznego.

3. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego może, na wniosek kredytobiorcy, przewidywać publikację informacji, o których mowa w ust. 1, w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.

Art. 26. Ustanowienie kuratora

1. W przypadku, o którym mowa w art. 20 ust. 1 pkt 2, oraz pod warunkiem że nie zachodzą przesłanki ustanowienia kuratora spadku, bank może wystąpić do sądu o ustanowienie kuratora.

2. Sąd upoważnia kuratora do przeniesienia na bank własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, i rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego. W sprawach wynikających z rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego kurator może pozywać lub być pozywany.

3. Kurator podejmuje czynności do dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku albo zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia po kredytobiorcy.

4. Koszty działania kuratora ponosi bank.

5. Do przeniesienia przez kuratora własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, na rzecz banku nie stosuje się art. 19 ust. 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2024 r. poz. 1837).

Art. 27. Uprawnienie do zawarcia umowy o przeniesienie praw stanowiących zabezpieczenie kredytu

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. Operat szacunkowy

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 osoby, z którymi zawarł umowę, o której mowa w art. 27 , że wartość jego wierzytelności jest wyższa od tej wartości rynkowej.

Art. 29. Wartość stanu czynnego spadku

Do wartości stanu czynnego spadku może zostać zaliczona wyłącznie kwota, którą bank zwraca spadkobiercom lub wykonawcy testamentu, albo kwota, którą bank złożył do depozytu sądowego, zgodnie z art. 28 ust. 2.

Art. 30. Wyłączenie wartości nieruchomości z zachowku

Wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, nie uwzględnia się przy obliczaniu zachowku do wysokości całkowitej kwoty do zapłaty.

Art. 31. Bezskuteczność zapisu praw stanowiących zabezpieczenie kredytu

Zapis zwykły lub zapis windykacyjny nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, dokonany przez kredytobiorcę lub spadkobierców kredytobiorców na rzecz osoby trzeciej jest bezskuteczny.

Rozdział 5. Upadłość banku

Art. 32. Rozwiązanie kredytu hipotecznego

Z chwilą ogłoszenia upadłości banku umowa odwróconego kredytu hipotecznego ulega rozwiązaniu w zakresie niewykonanej części.

Art. 33. Wniosek o zmniejszenie sumy hipotecznej

Niezwłocznie po ogłoszeniu upadłości banku syndyk masy upadłości składa do właściwego sądu rejonowego wniosek o zmniejszenie sumy hipotecznej do kwoty odpowiadającej całkowitej kwocie do zapłaty, z zastrzeżeniem że odsetki nalicza się do dnia ogłoszenia upadłości banku.

Rozdział 6. Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 34. Zmiana ustawy – kodeks postępowania cywilnego

W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany: (zmiany pominięto).

Art. 35. Zmiana ustawy – prawo o notariacie

W ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2014 r. poz. 164 i 993): (zmiany pominięto).

Art. 36. Zmiana ustawy – prawo bankowe

W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2012 r. poz. 1376, z późn. zm.): (zmiany pominięto).

Art. 37. Zmiana ustawy o kredycie konsumenckim

W ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 126, poz. 715, z późn. zm.)

Rozdział 7. Przepis końcowy

Art. 38. Wejście ustawy w życie

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia. ---------- [Ustawa została ogłoszona 14.11.2014 r. - Dz. U. z 2014 r. poz. 1585]