



Poznań, dnia 9 lutego 2026 r.

BANKOWY FUNDUSZ GWARANCYJNY Kancelaria	
Wpłynęło	2026 -02- 16
Numer (UNP).....	
Liczba załączników:.....	Podpis.....



BFG26021600003

Do:

1. **Pan Tomasz Chróstny**  
***Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji  
i Konsumentów***  
Pl. Powstańców Warszawy 1; 00-950 Warszawa
2. **Pan dr Michał Ziemiak**  
***Rzecznik Finansowy***  
ul. Nowogrodzka 47A; 00-695 Warszawa
3. **Pan dr hab. Marcin Wiącek**  
***Rzecznik Praw Obywatelskich***  
Al. „Solidarności” 77; 00-090 Warszawa
4. **Pan Waldemar Żurek**  
***Minister Sprawiedliwości***  
Al. Ujazdowskie 11; 00-950 Warszawa
5. **Pani dr Aneta Wiewiórowska-Domagalska**  
***Pełnomocniczka Ministra Sprawiedliwości  
ds. Ochrony Praw Konsumenta***  
Al. Ujazdowskie 11; 00-950 Warszawa
6. **Pani dr Izabela Wesołowska**  
***Przewodnicząca Krajowej Rady Rzeczników  
Konsumentów***  
ul. Przemysłowa 4; 05-300 Mińsk Mazowiecki
7. **Pan Jacek Jastrzębski**  
***Przewodniczący Komisji Nadzoru  
Finansowego***  
***Członek Komitetu Stabilności Finansowej***  
ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa
8. **Pani Teresa Czerwińska**  
***Mister Finansów***

**Członek Komitetu Stabilności Finansowej**  
ul. Świętokrzyska 12, 00-916 Warszawa

9. **Pan dr hab. Adam Glapiński**  
**Prezes Narodowego Banku Polskiego**  
**Członek Komitetu Stabilności Finansowej**  
ul. Świętokrzyska 11/21; 00-919 Warszawa

10. **Pan Maciej Szczęsny**  
**Prezes Bankowego Funduszu Gwarancyjnego**  
**Członek Komitetu Stabilności Finansowej**  
ul. ks. Ignacego J. Skorupki 4, 00-546 Warszaw

11. **Pan Mariusz Haładyj**  
**Prezes Najwyższej Izby Kontroli**  
ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa

## **PETYCJA W SPRAWIE ISTOTNEGO RYZYKA ZWIĄZANEGO Z UPOWSZECHNIENIEM MODELOWEJ UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO**

*Szanowni Państwo,*

w dniu 2 grudnia 2025 r. podczas Kongresu Bankowości Detalicznej zaprezentowana została finalna wersja modelowej umowy kredytu hipotecznego opracowana przez Kapitułę Ekspertów Europejskiego Kongresu Finansowego<sup>1</sup>. Prace nad projektem umowy modelowej zapoczątkowane zostały przez prawników z największych banków oraz z EY<sup>2</sup>. Zgodnie z założeniem, wdrożenie jednolitego wzoru umowy kredytu mieszkaniowego ma na celu wyeliminowanie w takich umowach warunków niedozwolonych *ex ante*, a nie *ex post* i maksymalne ograniczenie ryzyka prawnego obarczającego kredyty mieszkaniowe. W październiku 2023 r. gotowy projekt wzorca umowy kredytu mieszkaniowego został przesłany do UOKiK z prośbą o uwagi, jednak prośba ta pozostała bez odpowiedzi. Autorzy projektu wskazują, że umowę modelową należy postrzegać jako zbiór dobrych praktyk, co powinno nadawać jej większej wartości niż zwykłemu wzorcowi umowy. Aktualnie Klub Odpowiedzialnych Finansów działający przy EKF rekomenduje jak najszybsze upowszechnienie modelowej umowy kredytu hipotecznego<sup>3</sup>. Zgodnie z zapowiedzią EKF, „następnym krokiem będzie

<sup>1</sup> Dalej jako: „EKF”.

<sup>2</sup> EY oznacza globalną organizację i może odnosić się do jednej lub więcej firm członkowskich Ernst & Young Global Limited.

<sup>3</sup> <https://www.efcongress.com/klub-odpowiedzialnych-finansow/modelowa-umowa-kredytu-hipotecznego/>.

*uzyskanie opinii instytucji odpowiedzialnych za stabilność finansową Polski. Naszym ostatecznym celem jest udostępnienie bankom umowy, w przypadku której ryzyko prawne zostanie ograniczone do absolutnego minimum”.*

Jednocześnie analiza treści umowy modelowej prowadzi do wniosku, że **przedstawiony projekt** nie tylko **nie zapewnia wysokiego standardu ochrony konsumentów** (zatem z pewnością nie może być ona postrzegana jako „*zbiór dobrych praktyk*”), ale nie spełnia choćby podstawowego standardu ochrony interesów konsumentów. Przyjęte w umowie **postanowienia generują ryzyko braku zgodności z przepisami prawa krajowego i unijnego**, w tym dobrymi obyczajami i zasadami współżycia społecznego, a w efekcie prowadzą do powstania istotnego ryzyka dla rynku umów kredytu hipotecznego oferowanych konsumentom, a w dalszej kolejności dla **stabilności finansowej sektora bankowego**.

Z uwagi na powyższe, modelowa umowa kredytu hipotecznego w zaproponowanym brzmieniu nie powinna być przedmiotem dalszych prac, a z pewnością nie powinna stanowić wzorca, w oparciu o który kredytodawcy masowo będą zawierać umowy kredytu hipotecznego z konsumentami. Znamienny pozostaje fakt, że Prezes UOKiK nie zdecydował się odnieść do prośby EKF o przedstawienie uwag do projektu umowy, a w procesie opracowywania i opiniowania wzorca umowy pominięto środowisko reprezentujące stronę konsumentką i jej interesy.

Mając na uwadze powyższe, działając w interesie publicznym, na podstawie art. 2 ust. 1 oraz art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy o petycjach z dnia 11 lipca 2014 r. (Dz.U. z 2018 roku, poz. 870), apeluję i składam do Państwa petycję celem podjęcia m.in. następujących działań lub działań wspierających w zakresie:

- (i) weryfikacji treści modelowej umowy kredytu hipotecznego opracowanej przez EKF pod kątem zgodności z obowiązującymi przepisami krajowymi i unijnymi, w tym uwag zgłoszonych w niniejszym piśmie,
- (ii) przeanalizowania zasadności wykorzystywania jednego wzorca umowy kredytu hipotecznego dla całego rynku kredytów hipotecznych oferowanych konsumentom, w szczególności wzorca, który nie został poddany powszechnym konsultacjom i który nie uzyskał akceptacji organu administracji publicznej odpowiedzialnego za ochronę interesów konsumentów – Prezesa UOKiK,
- (iii) oceny ryzyka systemowego, jakie niesie ze sobą wykorzystanie przedłożonej przez EKF umowy modelowej przez cały sektor bankowy,
- (iv) podjęcia działań nadzorczych i kontrolnych w ramach kompetencji przysługujących kierowanym przez Państwa organom administracji publicznej i podmiotom

publicznym w zakresie działań podejmowanych przez EKF mających na celu upowszechnienie modelowej umowy,

- (v) analizy ryzyka dla Skarbu Państwa pod kątem roszczeń potencjalnych odszkodowawczych, jakie wiążą się ze stwierdzeniem przez TSUE i krajowe sądy nieprawidłowości w umowach kredytów hipotecznych zawieranych na podstawie przedmiotowego modelowego wzorca (w tym nieważności takich umów), w sytuacji uczestniczenia przez podmioty i organy publiczne w opracowywaniu i opiniowaniu takiego wzorca,
- (vi) oceny, czy Państwo Polskie świadomie ma wolę przejęcia na siebie ryzyka generowanego przez podmioty, jakimi są banki, które to ryzyko powinny ponosić same banki, jako profesjonalści i podmioty prowadzące zarobkową działalność gospodarczą,
- (vii) przekazania i upublicznienia przedstawionych dotychczas stanowisk organów i podmiotów przez Państwa kierowanych w przedmiocie treści modelowej umowy kredytu hipotecznego,
- (viii) podjęcia działań mających na celu poddanie treści modelowej umowy kredytu hipotecznego powszechnym, pisemnym konsultacjom ze stroną konsumencką, w tym organizacjami konsumenckimi i pełnomocnikami konsumentów.

Stosownie do art. 2 Konstytucji RP, Rzeczpospolita jest demokratycznym państwem prawnym realizującym zasady sprawiedliwości społecznej. Zgodnie bowiem z art. 76 Konstytucji, **władze publiczne chronią konsumentów**. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 15 marca 2011 r., P 7/09 (Dz. U. Nr 72, poz. 388) stwierdził, że: „Ochrona praw konsumentów, użytkowników i najemców wynika z założenia, że pozycja rynkowa tych podmiotów jest słabsza niż przedsiębiorców. Ustrojodawca przyjął za pewnik, że konsument jest słabszą stroną stosunku prawnego i z tej racji wymaga ochrony, a więc pewnych uprawnień, które doprowadziłyby do przynajmniej względnego zrównania pozycji kontrahentów. Instrumenty ochrony konsumentów wynikające z Konstytucji rozwijane są w polskim prawie również pod wpływem rozwiązań prawnych Unii Europejskiej. Dotychczasowe orzecznictwo Trybunału wskazuje, że **celem tej ochrony nie jest faworyzowanie konsumentów, ale tworzenie rozwiązań prawnych, które stanowią realne wypełnienie zasady równorzędności stron stosunków cywilnoprawnych.** (...) Dyrektywa wynikająca z art. 76 Konstytucji znajduje zastosowanie do wszelkich regulacji prawnych obejmujących konsumentów, które nie powinny pogłębiać naturalnej dysproporcji ich pozycji prawnej w stosunku do podmiotów profesjonalnych, a jak wskazano powyżej, mają raczej służyć do niwelowania różnic”.

Przedmiotowy projekt nie wypełnia zasad równorzędności stron stosunków cywilnoprawnych i w żadnym zakresie nie uwzględnia potrzeby ochrony słabszych uczestników rynku w relacjach z podmiotami profesjonalnymi – bankami. Projekt ten nie zabezpiecza interesów konsumentów, chroniąc jedynie interesy banków, a długofalowo generuje dla całego systemu istotne ryzyko.

Poniżej pozwalam sobie przedstawić jedynie kluczowe uwagi do modelowej umowy kredytu hipotecznego, zwracając na nie wszystkich Państwa uprzejmą uwagę.

## UZASADNIENIE

### UWAGI O CHARAKTERZE OGÓLNYM

#### *Obniżenie standardu ochrony konsumentckiej*

- 1 Przepisy ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2017, poz. 819 ze zm.; dalej jako: „**Ustawa o kredycie hipotecznym**”) wdrażają do polskiego porządku prawnego postanowienia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010<sup>4</sup>.
- 2 Celem Dyrektywy 2014/17 jest nie tylko **zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów**, którzy zawierają umowy o kredyt związane z nieruchomościami, ale również rozwój bardziej przejrzystego, skutecznego i konkurencyjnego rynku wewnętrznego przez **zawieranie spójnych i uczciwych umów, dostarczanie klientom odpowiednich informacji** i wyjaśnień na każdym etapie, a także przyczynienie się do **wyrównywania asymetrii informacyjnej** między profesjonalnymi uczestnikami rynku (kredytodawcami) a ich klientami. Celem ww. dyrektywy jest także promowanie odpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów.
- 3 Jak podkreślono w uzasadnieniu do Ustawy o kredycie hipotecznym<sup>5</sup>, zamierzeniem jej projektodawców było, aby wdrażana regulacja przyczyniła się do zwiększenia porównywalności i transparentności ofert kredytodawców oraz **wzmocniła pozycję konsumenta na rynku** kredytów związanych z nieruchomościami mieszkalnymi.
- 4 Na etapie projektowania przepisów ustawy o kredycie hipotecznym Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów<sup>6</sup> zwracał w szczególności uwagę na niejednolite i nieprawidłowe

<sup>4</sup> Dalej jako: „Dyrektywa 2014/17”.

<sup>5</sup> Druk sejmowy nr 1210, VIII kadencji Sejmu (<https://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=1210>).

<sup>6</sup> Uzasadnienie do projektu Ustawy o kredycie hipotecznym, str. 3.



praktyki przedsiębiorców w odniesieniu do kredytów konsumenckich w zakresie przekazywania **informacji o całkowitym koszcie kredytu**, które w konsekwencji mogą mieć **wpływ na decyzję konsumenta co do wyboru optymalnej oferty**. Pomimo że zastrzeżenia te odnosiły się do kredytów konsumenckich i zostały zgłoszone prawie 10 lat, pozostają one aktualne również w odniesieniu do omawianej umowy modelowej.

- 5 Co należy podkreślić, umowy kredytu hipotecznego mają szczególny charakter – są nie tylko wysokokwotowe (zatem już choćby z tego względu wiążą się z bardzo dużym ryzykiem po stronie kredytobiorców), skomplikowane, lecz ich nabycie pociąga także za sobą długotrwałe zobowiązania finansowe po stronie kredytobiorców (najczęściej 30-letnie), zazwyczaj znacznie obciążające miesięczne budżety gospodarstw domowych. W związku z tym, **ochrona interesów konsumentów, w szczególności na rynku usług finansowych, wymaga odpowiedniego nadzoru i szczególnej troski ze strony organów państwa.**
- 6 Z zasady pomiędzy kredytobiorcami – konsumentami a bankami występuje **rażąca dysproporcja faktycznych sił**, a rynek hipotecznych usług finansowych niesie ze sobą **zwiększone ryzyko dla konsumentów**. Z tego względu wszelkie inicjatywy podejmowane na tym newralgicznym rynku, **jak uczy doświadczenie**, powinny nie tylko pozostawać w pełni zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami wynikającymi z prawa europejskiego, ale także podnosić poziom ochrony konsumentów.
- 7 Przy spełnieniu ww. standardów na uwadze należy mieć nie tylko zgodność z przepisami wspomnianej już Dyrektywy 2014/17, lecz również **regulacje zawarte w przepisach dyrektywy Rady 93/13/EWG** z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich<sup>7</sup>, a także dyrektywy 2005/29/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 maja 2005 r. dotyczącej nieuczciwych praktyk handlowych stosowanych przez przedsiębiorstwa wobec konsumentów na rynku wewnętrznym oraz zmieniającej dyrektywę Rady 84/450/EWG, dyrektywy 97/7/WE, 98/27/WE, 2002/65/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz rozporządzenie (WE) nr 2006/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady<sup>8</sup>.
- 8 Modelowy wzorzec umowy hipotecznej rekomendowany przez Klub Odpowiedzialnych Finansów i środowisko bankowe, nie spełnia ww. standardów. Zastrzeżenia wobec treści rekomendowanej umowy są liczne, najważniejsze z nich uprzejmie przedstawiam poniżej.

***Istotne ryzyko systemowe (zagrożenie dla stabilności finansowej)***

---

<sup>7</sup> Dalej jako: „Dyrektywa 93/13”.

<sup>8</sup> Dalej jako: „Dyrektywa 2005/29”.

- 9 W pierwszej kolejności pragnę zwrócić uwagę Szanownych Państwa, w szczególności Członków Komitetu Stabilności Finansowej, *gremium*, którego zadaniem jest utrzymanie stabilności krajowego systemu finansowego na fakt, że upowszechnienie modelowej umowy kredytu hipotecznego nie tylko nie wyeliminuje ryzyka braku zgodności umów zawartych z konsumentami w oparciu o opracowaną umowę modelową, ale – co istotniejsze – będzie niosło ze sobą **realne ryzyko braku zgodności takich umów z prawem krajowym i europejskim**, i w związku z tym będzie generować istotne ryzyko dla stabilności finansowej.
- 10 Zawieranie i wykonywanie umów w oparciu o umowę modelową w zaproponowanym kształcie z pewnością niesie ryzyko dla całego portfela umów danego kredytodawcy, co jednak istotniejsze, sytuacja, w której potwierdzono by nieprawidłowości w treści umów kredytu hipotecznego zawartych przez wszystkich (większość) kredytodawców na podstawie wspólnego „modelowego wzorca” **niesie ryzyko dla całego sektora i rynku kredytów hipotecznych, a także Skarbu Państwa**. Ryzyko to jest nie do przecenienia, a dotychczasowe negatywne doświadczenia dotyczące stosowania przez banki nieuczciwych praktyk w zakresie nieprawidłowości przy ustalaniu przesłanek zmiany oprocentowania oraz nieuczciwych postanowień (w tym tzw. „przeliczeniowych”) dowodzą, że nie może ono być lekceważone zarówno na poziomie organów zarządzających bankami, organów nadzoru nad podmiotami rynku finansowego, podmiotów odpowiedzialnych za ochronę interesów konsumentów (zarówno tych indywidualnych, jak i zbiorowych), jak i systemu wymiaru sprawiedliwości.
- 11 **Nie jest zasadnym przyjmowanie założenia, że umowa modelowa w zaproponowanym kształcie będzie funkcjonowała w obrocie przy jednoczesnym braku możliwości podważenia jej treści** (czego oczekiwałoby i do czego dąży środowisko bankowe). Wyłączenie możliwości weryfikacji postanowień umowy pod kątem ich zgodności z przepisami Dyrektywy 93/13, jest sprzeczne z podstawowymi zasadami prawa ochrony konsumentów, co zostało potwierdzone licznymi już orzeczeniami TSUE.

***Nieprawidłowości dotyczące istotnych elementów umowy, brak informacji o koszcie kredytu, przeniesienie całego ryzyka na konsumentów***

- 12 Co istotne, zasadnicze zastrzeżenia kierowane wobec treści postanowień umowy modelowej dotyczą **istotnych elementów umowy i określających główne świadczenia stron**. Postanowienia umowne w sposób nieprawidłowy regulujące i informujące o wysokości oprocentowania, przesłankach jego zmiany, koszcie kredytu, w tym opłatach i prowizjach pobieranych przez kredytodawców w trakcie wykonywania umów kredytowych, jak i warunkach ich zmiany, są przedmiotem bogatego orzecznictwa zarówno sądów

krajowych, jak i Trybunału Sprawiedliwości UE. Wytyczne płynące z judykatury w żadnym zakresie nie zostały uwzględnione w pracach nad treścią umowy modelowej.

- 13 Nie inaczej ma się kwestia klauzul odnoszących się do ryzyka związanego z zawarciem takich umów, w tym przypadku w szczególności **klauzul ryzyka zmiennej stopy procentowej i ryzyka braku maksymalnej granicy oprocentowania kredytu**. Ryzyka te nie zostały w żadnym zakresie wyeliminowane z projektu modelowej umowy kredytu hipotecznego, a przenoszone są przez banki na ich kontrahentów i **w całości obciążają konsumentów**.
- 14 Powyższe należy ocenić tym bardziej negatywnie, że modelowa umowa nie obliguje banków do przekazywania konsumentom pełnej informacji o ww. ryzykach i to zarówno na etapie przedkontraktowym, na etapie zawarcia umów, jak i w toku ich wykonywania. Konsumentom nie są więc w prawidłowy sposób informowani o faktycznym całkowitym koszcie kredytu, sposobie jego ustalania oraz o zakresie ryzyka, jakie niesie dla nich zawarcie umów kredytu hipotecznego. Szczególnie zastrzeżenia budzi fakt, że konstrukcja takich umów przewiduje okresowo stałą stopę oprocentowania, który to okres dotyczy jedynie pierwszych 5-ciu lat wykonywania umowy, bez przedstawienia (na etapie zawierania kontraktu) adekwatnych, pełnych, rzetelnych i wyczerpujących **informacji na temat możliwego wzrostu stopy procentowej po upływie pierwotnego okresu oprocentowania według stałej stopy procentowej**. Projekt nie zakłada przekazania kredytobiorcom symulacji wysokości rat płatnych po okresie 5-ciu lat (odpowiednich do okresu kredytowania) przy przyjęciu różnych **scenariuszy wysokości stawki referencyjnej oraz marży**, pozwalający uświadomić kredytobiorcom **przyszły możliwy istotny wzrost oprocentowania** i przygotowując konsumentów na odpowiednie zabezpieczenie wymaganych kwot w budżetach gospodarstw domowych (co ma kluczowe znaczenie dla długookresowych i wysokokwotowych zobowiązań). Otwarte pozostaje również pytanie, czy przeprowadzana przed zawarciem umowy ocena zdolności kredytowej danego kredytobiorcy będzie uwzględniać okres dłuższy niż pierwotne 5 lat, w tym czy będzie kalkulowana przy przyjęciu założenia istotnego wzrostu oprocentowania, co przecież – w odniesieniu do stawki referencyjnej – miało miejsce na przestrzeni ostatnich lat.
- 15 Co ważne, badanie takich umów pod kątem ich zgodności z prawem powinno odbywać się na dwóch płaszczyznach. Z jednej strony powinno mieć miejsce weryfikowanie, czy postanowienia umowne sformułowane zostały w sposób jednoznaczny i niewprowadzający w błąd (w szczególności w zakresie całkowitego kosztu związanego z zawieraną umową), a z drugiej strony powinno koncentrować się na sprawdzeniu, czy na podstawie takich postanowień miało miejsce wprowadzenie do umowy mechanizmu nieograniczonego ryzyka



stopy procentowej, które w całości przenoszone jest na kredytobiorców bądź takiego ryzyka, o którym nie zostali poinformowani kredytobiorcy.

- 16 Oferując długoterminowe kredyty ze zmienną stopą procentową, **banki całe ryzyko stopy procentowej przerzucają na kredytobiorców**, którzy jako nieprofesjonalni uczestnicy rynku, nie rozumieją mechanizmów, na jakich faktycznie oparte są oferowane im instrumenty finansowe. **Konsumentom nie tylko nie jest uświadamiane ryzyko związane z umową**, ale nie są proponowane jakiegokolwiek instrumenty, które mogłyby zabezpieczyć ich interesy przed takim ryzykiem (banki same stosując takie mechanizmy, nie informują konsumentów o ich wykorzystaniu).
- 17 Co istotne, szczególną cechą kredytów hipotecznych na polskim rynku jest oferowanie kredytobiorcom umów opartych jedynie o zmienne oprocentowanie (konsumentom nie mają w ogóle możliwości zawarcia umowy kredytu hipotecznego o oprocentowaniu stałym na cały okres wykonywania umowy). Takie umowy nierozzerwalnie generują nie tylko ryzyko stopy procentowej istotne dla kredytobiorców z punktu widzenia możliwości obsługi spłaty zadłużenia w przypadku wzrostu wysokości raty kredytowej, ale generują to ryzyko w stopniu dla kredytobiorców nieograniczonym. Oczekiwania co do zastąpienia stopy zmiennej stopą stałą w długoterminowych umowach kredytu hipotecznego już w 2017 r. wyrażał Prezes UOKiK, który wówczas rekomendował, **„aby banki, jako instytucje zaufania publicznego mające najpełniejszą świadomość ryzyka i dysponujące narzędziami do zarządzania nim, wprowadziły, wzorem większości rozwiniętych krajów, do swojej oferty kredyty hipoteczne oparte długoterminowo (najlepiej w całym okresie kredytowania) na stałej stopie procentowej, co zapewni konsumentom niezbędny wybór i może ograniczyć, dostrzegane przez UOKiK, ryzyko systemowe związane z kredytami o zmiennym oprocentowaniu”**<sup>9</sup>.
- 18 Należy także zwrócić uwagę, że w modelowej umowie kredytu hipotecznego **nie ustalono górnej granicy oprocentowania**, co powoduje, że w dniu zawarcia umowy kredytobiorca nie jest w stanie przewidzieć, jaką maksymalną wysokość odsetek w trakcie wykonywania całej umowy kredytu będzie zobowiązany uiścić, a tym samym czy – w sytuacji potencjalnego naliczania ich na bardzo wysokim poziomie – będzie w stanie terminowo i w pełnej wysokości uregulować dług wobec banku. Ryzyko zmiany stóp procentowych obciążające kredytobiorców jest zatem nieograniczone, a mechanizmem limitującym górny pułap oprocentowania nie pozostaje przepis art. 359 § 2<sup>1</sup> KC, gdyż nie ustanawia on

<sup>9</sup> Komunikat Prezesa UOKiK dostępny na stronie: <https://finanse.uokik.gov.pl/tag/ustawa/> Jednocześnie nie wydaje się, aby właściwym adresatem wypowiedzi „Apeluję do konsumentów, którzy rozważają zaciągnięcie kredytu, aby dokładnie przeliczyli, czy są dobrze przygotowani do sytuacji, gdy stopy procentowe wzrosną, a wraz z nimi raty kredytu” zamieszczonej w tym komunikacie byli faktycznie konsumenci, gdyż to banki na podstawie przepisów Prawa bankowego są zobligowane do badania zdolności kredytowej kredytobiorców (realizację tych obowiązków bada organ nadzoru, tj. Komisja Nadzoru Finansowego).

ilościowego pułapu odsetek, jakie mogą być naliczane w umowach z konsumentami (limit przewidziany w art. 359 § 2<sup>1</sup> KC nie jest stały, a umożliwia okresowe zmiany/podwyższenie maksymalnego pułapu odsetek do niczym nieograniczonej wysokości). Na przedmiotową kwestię zasadnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy w Krakowie, VIII Wydział Cywilny, który kierując do TSUE pytanie prejudycjalne (postanowienie z dnia 28 lipca 2025 r., sygn. akt VIII C 5360/25)<sup>10</sup>. Przedmiotowa sprawa została zarejestrowana przed TSUE pod sygn. C-607/25.

19 Na uwadze należy mieć – co ma kluczowe znaczenie w odniesieniu do kredytów hipotecznych – że to bank jest podmiotem profesjonalnie zarządzającym ryzykiem na rynku finansowym i generującym dochody z tego tytułu, a klient jest konsumentem zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe i poszukującym bezpiecznych i tanich usług finansowych. Zatem to właśnie bank powinien być tą stroną kontraktu, która ponosi ryzyko stóp procentowych. Jak wskazuje się w literaturze<sup>11</sup> **„większość najważniejszych gospodarek preferuje reżim stopy stałej, a w przypadku występowania adjustacji poziomu stopy długoterminowej lub dla stóp zmiennych są wprowadzane rozwiązania ograniczające wzrost stóp procentowych dla kredytobiorcy. Taka sytuacja wynika z długoletniej tradycji formowania się rynków hipotecznych, których zasadą jest ochrona konsumenta i transfer ryzyka stopy procentowej na rzecz profesjonalnych instytucji finansowych. Regulacje prawne dotyczące ograniczenia ryzyka kredytowego i reputacyjnego oraz silna konkurencja na rynku kredytów hipotecznych wymusiły stosowanie rozwiązań adekwatnych i bezpiecznych dla klientów banków”**.

20 W powyższym zakresie, modelowa umowa kredytu hipotecznego nie dąży do ww. standardu i nie realizuje zasad odpowiedzialnej polityki kredytowej i uczciwego, niewprowadzającego w błąd oferowania konsumentom „produktów” finansowych mających jedynie zaspokoić ich podstawowe potrzeby finansowe (a nie uwikłać się w sytuację zbliżoną do „gry hazardowej”).

### **Pozostałe zastrzeżenia**

<sup>10</sup> Treść pytania prejudycjalnego: „czy regulacja krajowa określająca sposób ustalania zmiennej stopy oprocentowania jako wartości wskaźnika referencyjnego oraz wysokości marży ustalonej w umowie o kredyt hipoteczny, zawarta w art. 29 ust. 2 ustawy z 23 maja 2017 r. o kredycie hipotecznym (...) zapewnia rzeczywistą równowagę stron umowy w rozumieniu art. 3 ust. 1 dyrektywy Rady 93/13/EWG (...) jeżeli przepisy prawa krajowego nie określają maksymalnych granic dopuszczalnego wzrostu wartości wskaźnika referencyjnego oraz maksymalnych granic dopuszczalnego wzrostu wysokości marży w okresie obowiązywania umowy zaś maksymalna wysokość dopuszczalnego oprocentowania wynikająca z przepisów krajowych o odsetkach maksymalnych umownych może ulegać zmianie w całym okresie obowiązywania umowy”.

<sup>11</sup> Tak: Mielus P., „Stać czy zmienna stopa procentowa? O reformie rynku kredytów hipotecznych”, *Ekonomista* 2017, nr 4, artykuł dostępny pod adresem (dostęp: 10.12.2025 r.), <https://ekonomista.pte.pl/pdf-155576-82405?filename=Stala%20czy%20zmienna%20stopa.pdf>.

- 21 W publicznie dostępnych wypowiedziach<sup>12</sup>, Klub Odpowiedzialnych Finansów (*gremium* związane ze środowiskiem bankowym) oraz środowisko bankowe<sup>13</sup> wprost wskazują, że celem projektu jest ograniczenie ryzyka prawnego po stronie banków do absolutnego *minimum*. Nie wspomina się jednak przy tym, że jednocześnie **całe ryzyko przerzucone zostaje na konsumentów**, a poprzez wadliwe skonstruowanie modelowej umowy może **generować ryzyko także dla całego systemu bankowego**. Po stronie projektodawców nie ma jakiegokolwiek refleksji dotyczącej doświadczeń ostatnich lat, w których to właśnie banki przedstawiały konsumentom do podpisu nienegocjowalne, wadliwe umowy z gigantyczną liczbą niedozwolonych postanowień umownych i to właśnie **banki w relacji konsument – bank były naruszcicielami**, którzy na salach sądowych w ramach toczących się wciąż sporów nadal **niezmiennie twierdzą, że ukształtowane przez nie umowy, zawierające klauzule abuzywne wpisane do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK są zgodne z prawem (!)**.
- 22 Powyższą postawę środowiska bankowego najlepiej obrazuje stwierdzenie zamieszczone w preambule do modelowej umowy kredytu hipotecznego, w której wskazano, że *„Obecna sytuacja, która powoduje, że każda umowa może być unieważniona jest głęboko sprzeczna z istotą obrotu cywilnoprawnego opartego na idei stabilizacji i zasady win-win”*. **Brak jakiegokolwiek refleksji po stronie środowiska bankowego na temat źródeł, powodów i podmiotów odpowiedzialnych za sytuację na rynku kredytów hipotecznych ostatnich lat i brak woli wzięcia za nią odpowiedzialności, wciąż wywołuje oburzenie**. Ponadto obawy budzi, czy wspomniane założenie idei „win-win”, polegające na zabezpieczeniu konsumenta przed **asymetrią informacji (która to asymetria w relacji z profesjonalnym podmiotem z założenia nigdy nie będzie wyrównana)** pozostaje wystarczające w sytuacji oferowania konsumentom produktów o nieograniczonym ryzyku stopy procentowej. W mojej ocenie – z pewnością nie.
- 23 To, co wywołuje nie mniejsze zdziwienie to wola organów administracji publicznej do wspierania projektów, które pod płaszczykiem troski o „*stabilność finansową Polski*” forsują rozwiązania korzystne jedynie dla banków. W preambule do modelowej umowy wskazano, że *„zachowanie sprzeczne z dobrym obyczajem jest zachowaniem bezprawnym”*, czy przywołano *„ideę współpracy i dialogu, a nie konfliktu”*. Te puste hasła szczególnie zastanawiają, gdy wspomni się, że **konsumenci na żaden dialog z bankami w pierwszych latach sporów dotyczących kredytów hipotecznych nie mogli liczyć** (i często nadal

<sup>12</sup> <https://www.efcongress.com/klub-odpowiedzialnych-finansow/modelowa-umowa-kredytu-hipotecznego/>

<sup>13</sup> Wypowiedź Agnieszki Wachnickiej: „*dopóki model umowy nie będzie obowiązywał wszystkich banków i nie będzie elementem przepisu prawa, to nie spełnia bardzo ważnej funkcji – nie chroni sektora bankowego przed ryzykiem prawnym*” (Puls Biznesu, 09.01.2026: „Modelowa umowa kredytu hipotecznego nie będzie mieć rządowego glejtu” <https://www.pb.pl/modelowa-umowa-kredytu-hipotecznego-nie-bedzie-miec-rzadowego-glejtu-1254732>).

liczyć na ten dialog nie mogą). Historia istotnych naruszeń prawa konsumenckiego przez banki nie jest na tyle odległa, aby o tych kwestiach nie pamiętać i przejść obojętnie wobec **stosowanego przez środowisko bankowe odwrócenia narracji**. W szczególności zdziwienie budzi postawa Pełnomocniczki Ministra Sprawiedliwości, Pani Anety Wiewiórowskiej-Domagalskiej, która wprost wskazuje, że na tle Dyrektywy 93/13 doszło do „ogromnej eskalacji obowiązków informacyjnych, które przekładają się na zwiększenie ryzyk kontraktowych”, a samo zwiększenie obowiązków informacyjnych na tle umów zawieranych z konsumentami następuje „ex post”<sup>14</sup>.

- 24 Zarówno powyższe, jak i treść samej modelowej umowy prowadzą do wniosku, że jedynym celem jej wprowadzenia, jest zabezpieczenie interesów banków (w szczególności ryzyka unieważnienia umowy zawartej na podstawie zaproponowanego wzorca) i **maksymalizacja zysków po stronie tych podmiotów, kosztem konsumentów, wymiaru sprawiedliwości i Skarbu Państwa** (w razie przyszłych sporów). Aktualne postawy banków w ramach sporów sądowych (kontynuowanych i inicjowanych przez banki) przeczą hasłom propagującym upowszechnienie ww. projektu.

***Postulat upublicznienia treści uwag i zastrzeżeń zgłoszonych do projektu umowy modelowej***

- 25 Wobec braku upublicznienia uwag zgłaszanych pod adresem treści projektu, zwracam się do Szanownych Państwa z prośbą o ich udostępnienie, tak aby opinia publiczna miała pełną wiedzę na temat przebiegu prac nad projektem modelowej umowy i zaangażowania poszczególnych organów administracji w opracowywanie jej treści. Z uwagi na wagę zagadnienia i możliwe daleko idące skutki i konsekwencje upowszechnienia umowy, kluczowe jest przejrzyste i pełne informowanie wszystkich uczestników rynku o przebiegu przedmiotowego procesu.
- 26 Co istotne, **w pracach nad projektem umowy modelowej nie zostali uwzględnieni najistotniejsi interesariusze – konsumenci**, będący stroną umów kredytu hipotecznego oraz podmioty i organizacje reprezentujące ich interesy. Projektodawcy nie wskazali, że w ramach podejmowanej inicjatywy przeprowadzili konsultacje z odpowiednimi, reprezentatywnymi *gremiami*, które miałyby możliwość wyrażenia stanowiska i zgłoszenia uwag do projektu modelowej umowy.
- 27 Dodatkowo, mając na uwadze działalność środowiska bankowego i związanego z nim Klubu Odpowiedzialnych Finansów, a w szczególności wydarzenia, jakie Klub miał w planach przeprowadzić w II połowie 2025 r. tj. „*propagowanie ekonomicznej i prawnej wiedzy na temat produktów finansowych adresowanej przede wszystkim do sędziów orzekających*”

---

<sup>14</sup> Wypowiedź z 24 lipca 2025 r., dostępna pod adresem: <https://www.youtube.com/watch?v=3qgE8aGee24>

w sprawach konsument kontra bank (...)”<sup>15</sup>, zwracam się do Szanownego Pana Ministra Sprawiedliwości o udostępnienie i upublicznienie informacji na temat przeprowadzonych szkoleń oraz treści materiałów szkoleniowych skierowanych do sędziów.

## UWAGI SZCZEGÓŁOWE DO TREŚCI UMOWY MODELOWEJ

### I. Brak określenia całkowitej kwoty kredytu i kwoty kredytu w sposób przejrzysty, rzetelny i niewprowadzający w błąd

28 Przepisy Ustawy o kredycie hipotecznym wprowadzają w art. 4 pkt 4 pojęcie „całkowitej kwoty kredytu hipotecznego”, wskazując, że jest to „maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt hipoteczny, a w przypadku umowy o kredyt hipoteczny, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty – sumę wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt hipoteczny”. Jednocześnie, w art. 4 pkt 3 ww. ustawy zdefiniowano „całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta” jako „sumę całkowitego kosztu kredytu hipotecznego i całkowitej kwoty kredytu hipotecznego”. Umowa modelowa dodatkowo wprowadza pojęcie „Kwoty Kredytu”, wskazując, że jest to „Suma Całkowitej Kwoty Kredytu oraz Kredytowanych Kosztów”.

29 Jakakolwiek wartość wskazywana w Umowie związana z kredytem może należeć tylko do jednej ze wskazywanych kategorii i powinno się ją przyporządkować albo do całkowitej kwoty kredytu, albo do całkowitego kosztu kredytu. Zatem **jeżeli dana wartość stanowi koszt kredytu, to nie może być jednocześnie kwotą kredytu i odwrotnie**. Taki podział jest jasny, precyzyjny i został przyjęty tak przez ustawodawcę krajowego, jak i unijnego i ma służyć przekazaniu każdemu kredytobiorcy przejrzystych informacji o aspektach ekonomicznych zawieranej umowy (*de facto* najistotniejszych z punktu widzenia jej celu). Zatem kredytowane koszty kredytu powinny zostać wpisane wyłącznie w rubryce „koszty”, a nie w „kwocie kredytu”, każde inne rozwiązanie będzie prowadzić do zafałszowania proporcji kosztów i udostępnionej konsumentowi kwoty, i w konsekwencji uniemożliwiać konsumentom rzetelne porównanie ofert różnych przedsiębiorców. Zestawienie obok siebie powyższych wartości może **wprowadzać konsumenta w błąd konsumenta co do rzeczywistej wielkości oferowanej mu kwoty pieniężnej**. Nielogiczne bowiem jest, aby całkowita kwota kredytu była wartością mniejszą aniżeli kwota kredytu udzielonego. To

<sup>15</sup> <https://www.efcongress.com/klub-odpowiedzialnych-finansow/>.

przecież całkowita kwota powinna być zupełna i obejmować całość (na co wskazuje potoczne rozumienie tego słowa).

30 Ustawodawca w art. 69 ust. 1 Prawa bankowego posługuje się pojęciem „oddania do dyspozycji” kwoty kredytu, a zatem przekazania kredytobiorcy do swobodnej dyspozycji, tzw. kwoty „na rękę”, co powinno wyłączać możliwość ujmowania w tej kwocie kredytowanych pozaodsetkowych kosztów kredytu, które w oczywisty sposób wyłączone są ze swobodnego wykorzystania przez konsumenta. Koszty te, np. **kwota prowizji czy składka ubezpieczeniowa, stanowią często wynagrodzenie kredytodawcy, a dla kredytobiorcy zawsze są dodatkowym kosztem**, zatem powinny być przedstawiane w umowie właśnie jako koszt (a nie kwota!). Powyższe nie wyłącza możliwości kredytowania przez banki ww. kosztów, jednak kwoty te nie powinny podlegać oprocentowaniu.

31 W projekcie umowy modelowej w pkt 2.1. przewidziano otwarty katalog kosztów, które jako kredytowane, będą się składać na kwotę kredytu. Aktualna praktyka banków dowodzi, że takie ukształtowanie umowy prowadzi do **generowania dochodów po stronie banku, np. w postaci proponowania objęcia kredytobiorców różnego rodzaju ubezpieczeniami** (od utraty pracy, zachorowania, na życie), przy których **składka płatna jest z góry na okres np. 6 lat i jest kredytowana** (bank nalicza od „udostępnionej” na ten cel kwoty – zazwyczaj bardzo wysokiej – odsetki, tak jak od pozostałej kwoty kredytu). Takie rozwiązania pozostają sprzeczne ze zwyczajem i praktyką ubezpieczeniową, w ramach których składki są co najwyżej płatne rocznie, a często dopuszczają płatność miesięczną (np. z zapłatą każdej raty kredytu), bez potrzeby jakiegokolwiek ich kredytowania. Dodatkowe zastrzeżenia budzi fakt, że często ubezpieczyciel i bank (jako ubezpieczający) pozostają w jednej grupie kapitałowej.

## II. **Zastrzeżenia dotyczące marży jako jednego z podstawowych elementów oprocentowania kredytu**

32 Marża jest jednym z podstawowych składników oprocentowania kredytu wpływającym na „cenę” tego kredytu. Postanowienia odnoszące się do parametrów, od których zależy wynagrodzenie banku powinny być **kształtowane z najwyższą dbałością co do ich jednoznaczności, braku arbitralności i możliwości łatwego rozumienia i oszacowania kosztów kredytu przez kredytobiorcę**.

33 W tym kontekście należy zakwestionować pkt 4.1. ppkt 3) modelowej umowy kredytu hipotecznego, zgodnie z którym: „*[Marża]<sup>28</sup>/ [Okresowo Stała Stopa Procentowa lub Marża]<sup>29</sup> wynosi [wartość Marży lub Okresowo Stałej Stopy Procentowej]. Zostaje automatycznie podwyższona o: (...) [liczba p.p.] – jeśli [inne postanowienia komercyjne]*”.



- 34 Należy zwrócić uwagę, że stosownie do pkt 3.13. projektu: *„Zmiana Marży Kredytu jest możliwa, jeśli wystąpi **co najmniej jedna sytuacja** opisana w punkcie 4 Umowy. Zmiana Marży na zasadach opisanych w punkcie 4 Umowy nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga podpisania aneksu”*.
- 35 Brak jest jednocześnie w projektowanej umowie informacji, w jaki sposób należy rozumieć *„inne postanowienia komercyjne”*, do których odwołuje się pkt 4.1. pkt 3) projektu. Zgodnie z założeniem autorów projektu, umowę modelową należy postrzegać jako rzekomy zbiór dobrych praktyk. Jednocześnie stosownie do standardów prawa konsumenckiego, wynikających z bogatego orzecznictwa krajowego i wspólnotowego, kredytodawcy są zobowiązani kształtować klauzule regulujące oprocentowanie kredytu – w tym również w zakresie elementu, jaki stanowi marża – w taki sposób, aby były one **jednoznaczne, precyzyjne, jasne, weryfikowalne i niebudzące wątpliwości**. Ma to gwarantować, iż kredytodawcy nie będą dokonywać dowolnych zmian wysokości oprocentowania, w tym w sposób niekorzystny dla kredytobiorców, którzy pozostają co do zasady słabszą stroną umów kredytowych.
- 36 Posłużenie się w modelowej umowie – mającej w założeniu wyznaczać standardy panujące na rynku finansowym – jedynie ogólnym sformułowaniem *„inne postanowienia komercyjne”* odnoszącym się do otwartego i niezdefiniowanego katalogu przesłanek, przyznaje kredytodawcom **całkowitą i nieograniczoną dowolność w kształtowaniu klauzul** umożliwiających automatyczne podwyższanie stosowanej marży kredytu. Może się to wiązać z ryzykiem, iż kredytodawcy będą wyznaczać czynniki uzasadniające podwyższenie marży kredytu w sposób nieweryfikowalny, dowolny oraz zapewniający im nieuzasadnione zyski kosztem interesów kredytobiorców.
- 37 Nieuczciwe praktyki stosowane przez banki w tym zakresie zostały zresztą dostrzeżone w orzecznictwie. W wyroku z dnia 6 sierpnia 2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC 512/09), oceniając klauzulę stosowaną przez Getin Bank S.A., umożliwiającą mu podwyższanie oprocentowania kredytu w związku z brakiem ustanowienia zabezpieczenia spłaty kredytu, zwrócił uwagę: *„Kwestionowane przez powoda postanowienie naraża więc konsumenta na koszty, które w żaden sposób nie znajdują uzasadnienia w treści stosunku prawnego łączącego strony, a prowadzą jedynie do uzyskiwania przez pozwanego nadmiernego zysku względem konsumenta. Z uwagi na powyższe, przedmiotowe postanowienie wzorca umowy nie tylko stoi w sprzeczności z dobrymi obyczajami, lecz w sposób rażący narusza interes ekonomiczny konsumenta. Nie zachodzi bowiem ekwiwalentność i proporcjonalność pomiędzy ponoszonym przez kredytobiorcę kosztem, a celem dla którego konsument koszt taki ponosi”*.

38 Kluczowe znaczenie ma również okoliczności, iż analizowane klauzule przewidują **automatyczne podwyższenie marży kredytu**, a więc już z samego założenia zabezpieczają wyłącznie interesy finansowe kredytodawców. Tym bardziej więc, przyznanie kredytodawcom możliwości wprowadzenia do umowy oferowanej konsumentowi dowolnych i niczym nieograniczonych „*postanowień komercyjnych*”, na podstawie których mogą oni automatycznie podwyższyć marżę kredytu, pozostaje działaniem naruszającym interesy kredytobiorców.

39 Takie ukształtowanie umowy prowadzi do sytuacji, w której jako „korzystna” zostanie przedstawiona konsumentom oferta, w jakiej kredyt hipoteczny połączony zostanie z usługą dodatkową (a najlepiej wieloma usługami dodatkowymi!), tak aby długofalowo bank zarabiał nie tylko na kredycie, odsetkach od kredytowanych kosztów, ale właśnie samych kosztach **dodatkowych usług dodatkowych i wiązań kredytobiorców wieloma umowami, z których każda z nich może stanowić dodatkowe (a często nieuzasadnione) obciążenie finansowe** po stronie nieprofesjonalnych uczestników rynku. Rezygnacja z takich umów, zgodnie ze wskazanym pkt 4.1. pkt 3) umowy będzie wiązała się ze wzrostem marży (będzie więc ukrytą karą umowną). Co istotne, sam wzrost marży (której podstawą jest kwota kredytu, zatem zazwyczaj będzie to wysoka wartość) będzie niejednokrotnie dolegliwością finansową nieadekwatną i niezasadną dla konsumenta (jeśli ten nie będzie widział potrzeby i celu w korzystaniu z usług dodatkowych).

40 Dodatkowo, **otwarty katalog, jaki uprawnia kredytodawców do podwyższania marży kredytu** (jak wskazano powyżej) budzi również w kontekście przyjętego w umowie postanowienia, zgodnie z którym „*Zmiana Marży Kredytu na zasadach opisanych w punkcie 4 Umowy nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga podpisania aneksu*” (pkt 3.7. umowy)..

### III. Zastrzeżenia co do ustalania oprocentowania w oparciu o wskaźnik referencyjny

41 Stosownie do pkt 3.11. modelowej umowy kredytu: „*Jeśli dojdzie do istotnej zmiany Wskaźnika Referencyjnego, Wskaźnik Referencyjny przestanie być publikowany lub wystąpi zdarzenie, które uniemożliwi ustalenie Zmiennej Stopy Procentowej Twojego Kredytu na podstawie Wskaźnika Referencyjnego, zastosujemy zasady opisane w załączniku 1 do Umowy*”. Jednocześnie **załącznik nr 1** (Zasady oprocentowania twojego kredytu w przypadku istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego, braku publikacji wskaźnika referencyjnego lub wystąpienia zdarzenia, które uniemożliwi ustalenie zmiennej stopy procentowej twojego kredytu na podstawie wskaźnika referencyjnego [klauzul awaryjna]) **pozostaje „do uzupełnienia o postanowienia wynikające z planu awaryjnego banku”**.

42 Aktualnie powszechnie stosowanym wskaźnikiem referencyjnym w przypadku umów kredytów hipotecznych o zmiennym oprocentowaniu jest WIBOR. Jednocześnie uczestnicy

rynku i przedstawiciele doktryny już wiele lat temu wskazywali, iż **wskaźnik WIBOR nie odzwierciedla faktycznych transakcji na rynku bankowym oraz pozostaje podatny na manipulacje i dowolność ze strony uczestników Fixingu.**

- 43 Przykładowo przytoczyć w tym zakresie można artykuł autorstwa prof. Leszka Pawłowicza<sup>16</sup>, opublikowany w marcu 2010 r., w którym autor wskazał: „Od dwóch lat toczą się dyskusje na temat kryzysu zaufania na rynku międzybankowym – rozumianym przede wszystkim jako źródło płynności oraz finansowania działalności banków. Znacznie ważniejszy jest jednak problem fałszywej wyceny pieniądza, braku rynkowej stopy referencyjnej dla kredytów hipotecznych i korporacyjnych. Dlatego **warto zastanowić się nad zastąpieniem nierynkowej stawki WIBOR przez inną stopę referencyjną.** W Polsce praktycznie wszystkie kredyty długoterminowe (dotyczy to głównie kredytów mieszkaniowych i korporacyjnych) udzielane są w oparciu o zmienną stopę procentową. **Istotą kredytu opartego na zmiennej stopie procentowej jest redukcja ryzyka rynkowego (ryzyka stopy procentowej) dla kredytodawcy.** Podstawę do określenia rynkowej ceny kredytu w PLN stanowi WIBOR, który z założenia jest stawką transakcyjną, wyznaczaną codziennie na podstawie kwotowań piętnastu największych polskich banków. (...) Niestety, po upadku Lehman Brothers rynek międzybankowy dla transakcji powyżej jednego tygodnia praktycznie przestał istnieć, a **WIBOR 3M, na którym bazuje większość umów kredytowych, stał się fikcją.** Współczynnik Pearsona między WIBOR 3M a średnim oprocentowaniem depozytów dla gospodarstw domowych obliczony dla okresu po upadku Lehman Brothers (01.10.2008 – 31.01.2010) wynosi 0,2, co oznacza praktycznie brak korelacji między kosztem pozyskania pieniądza depozytowego a stawką referencyjną, służącą do określania ceny kredytu. Co więcej, **WIBOR 3M od III kwartału 2008 r. jest niższy od średniego oprocentowania depozytów, co mogłoby sugerować, że banki sprzedają pieniądź na rynku międzybankowym taniej niż go pozyskują.** Z takimi irracjonalnościami można było spotkać się tylko w gospodarce centralnie planowanej, gdy rynek nie istniał, a ceny ustalane były urzędowo. Czy teraz jest podobnie? Rynek po prostu sobie nie ufa i banki nie chcą pożyczać sobie pieniędzy. Transakcyjność stawki jest czysto iluzoryczna, skoro żaden bank nie posiada linii kredytowej na inny bank. W trzecim kwartale 2008 roku na rynkach pieniężnych nastąpiło oderwanie się ceny pieniądza na rynku międzybankowym zarówno od stopy referencyjnej NBP, jak i od realnego rynkowego kosztu pozyskania pieniądza przez banki. Sytuacja ta trwa do dzisiaj (marzec 2010). Spowodowało to, że: (i) stopy procentowe NBP przestały być skutecznym instrumentem polityki pieniężnej, ponieważ cena pieniądza międzybankowego, stanowiąca stawkę referencyjną dla kredytów

<sup>16</sup> Pawłowicz L., *Zastąpmy WIBOR realną stopą*, Obserwator Finansowy, <https://www.obserwatorfinansowy.pl/tematyka/rynki-finansowe/bankowosc/zastapmy-wibor-realna-stop/>.

*długoterminowych nie reagowała i nie reaguje na zmiany stóp procentowych NBP, (i) stawka WIBOR 3M przestała odzwierciedlać realny koszt pozyskania pieniądza przez banki i stanowi błędną podstawę dla szacowania ryzyka kredytowego”.*

- 44 W kolejnych latach powyższy problem zaczęły dostrzegać również organy administracji publicznej, w tym państwowe organy nadzoru. I tak, w opracowanej w 2012 r. przez **Najwyższą Izbę Kontroli** „Analizie wykonania w 2011 roku budżetu państwa i założeń polityki pieniężnej” wskazano, że „w IV kwartale 2011 r. kwotowane stawki referencyjne WIBOR 3M po jakich banki skłonne były przeprowadzać transakcje wzrosły o 0,23 punktu procentowego, przy nie zmienionych stopach procentowych NBP. Diagnoza tego zjawiska w badaniach przeprowadzonych przez NBP wykazała, że **cztery banki zawyżały istotnie kwotowane stawki WIBOR 3M, ponad poziom nie wynikający z ogólnej zmienności stawek na rynku bankowym**”<sup>17</sup>. Konsekwencją publikacji raportu było również pismo Prezesa NIK z dnia 30 października 2012 r. skierowane do Marszałka Senatu RP, w którym to wskazano ponadto, że „z ustaleń kontroli wynika, że NBP przeprowadził badania w których stwierdził przypadki zawyżenia kwotowania przez niektóre banki stawek WIBOR 3M znacznie ponad poziom akceptowany na rynku. (...) Bank Centralny wystąpił do banków o przekazywanie od kwietnia 2012 r., w ramach zleceń płatniczych dotyczących niezabezpieczonych lokat międzybankowych kierowanych do systemu SORBNET, dodatkowych informacji o rzeczywistej stopie procentowej składanych lokat w podziale na 12 różnych terminów zapadalności. W założeniu ma to umożliwić weryfikację w jakim stopniu stawki WIBOR odbiegają od rzeczywistego oprocentowania transakcji na rynku międzybankowym na danych dzień i wyjaśnienie z bankami przyczyny tych odchyleń”.
- 45 Powyższe wynika także ze sprawozdania z działalności **Komisji Nadzoru Finansowego** w 2013 r.<sup>18</sup>, gdzie w odniesieniu do najczęstszych nieprawidłowości stwierdzonych podczas czynności kontrolnych w bankach w 2013 r., w obszarze zarządzania ryzykiem rynkowym, wskazano: „W procesie ustalania i przekazywania stawek referencyjnych do fixingu WIBOR i WIBID: brak lub nierzetelne przeprowadzanie procesu backtestingu, brak przeprowadzania cyklicznego audytu wewnętrznego procesu kwotowania stawek referencyjnych, niewystarczający zakres i częstotliwość informacji zarządczej, brak zdefiniowania roli i odpowiedzialności poszczególnych osób uczestniczących w procesie, brak lub nieskuteczna kontrola wewnętrzna, brak pełnomocnictw dealerów w zakresie uprawnień do ustalania i przekazywania stawek do fixingu WIBOR i WIBID”.

<sup>17</sup> Analiza wykonania w 2011 r. budżetu państwa i założeń polityki pieniężnej, Najwyższa Izba Kontroli, <https://www.nik.gov.pl/plik/id,3961.pdf>.

<sup>18</sup> Sprawozdanie z działalności Komisji Nadzoru Finansowego w 2013 r., Komisja Nadzoru Finansowego, [https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/2013\\_37265.pdf](https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/2013_37265.pdf).

- 46 Uzasadnione wątpliwości dotyczące wskaźnika referencyjnego WIBOR, w szczególności w zakresie potencjalnej możliwości manipulowania przez banki jego wysokością, doprowadziły do rozpoczęcia prac związanych z reformą stosowanych przez kredytodawców wskaźników referencyjnych.
- 47 W lipcu 2022 r. prace rozpoczęła narodowa grupa robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR). W pracach NGR udział biorą przedstawiciele Ministerstwa Finansów, Narodowego Banku Polskiego, Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, Polskiego Funduszu Rozwoju, Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, Banku Gospodarstwa Krajowego, GPW Benchmark, a także „wiodących banków komercyjnych, banków zrzeszających banki spółdzielcze, towarzystw funduszy inwestycyjnych oraz zakładów ubezpieczeń, jak również organizacje branżowe zrzeszające podmioty rynku finansowego”<sup>19</sup>.
- 48 Jak wskazano w komunikacie UKNF z 6 grudnia 2022 r.: „Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej podjął decyzję o wyborze indeksu WIRON jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight)”<sup>20</sup>.
- 49 Mimo powyższego, w dniu 29. marca 2024 r., na wniosek Ministerstwa Finansów, Komitet Sterujący Narodowej NGR podjął decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu i analizy wskaźników alternatywnych dla WIBOR typu Risk Free Rate (RFR). Jak wskazano w komunikacie prasowym: „Prace nad reformą są cały czas prowadzone i będą kontynuowane aż do pełnego, najbardziej efektywnego i bezpiecznego zakończenia procesu zastąpienia wskaźników WIBOR i WIBID przez nowy wskaźnik referencyjny typu RFR”<sup>21</sup>.
- 50 W konsekwencji, w czerwcu 2025 r. NGR podjął decyzję o wyborze POLSTR jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który rzekomo ma zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR w sytuacji zaprzestania jego opracowywania<sup>22</sup>.
- 51 Powyższe jasno obrazuje pokazuje, że **reformy wskaźników nieustannie trwają i brak jest dotychczas wypracowanego jednolitego, ostatecznego rozwiązania w tym zakresie**. Kolejno przedstawiane propozycje zmian wskaźników nie zapewniają wymogów rynkowości, przejrzystości, obiektywizmu wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów

<sup>19</sup> [https://www.knf.gov.pl/dla\\_rynku/Wskazniki\\_referencyjne/prace\\_grupy](https://www.knf.gov.pl/dla_rynku/Wskazniki_referencyjne/prace_grupy).

<sup>20</sup> [https://www.knf.gov.pl/komunikacja/komunikaty?articleId=80486&p\\_id=18](https://www.knf.gov.pl/komunikacja/komunikaty?articleId=80486&p_id=18)

<sup>21</sup> [https://www.knf.gov.pl/dla\\_rynku/Wskazniki\\_referencyjne?articleId=88663&p\\_id=18](https://www.knf.gov.pl/dla_rynku/Wskazniki_referencyjne?articleId=88663&p_id=18).

<sup>22</sup> [https://www.knf.gov.pl/dla\\_rynku/Wskazniki\\_referencyjne?articleId=94015&p\\_id=18](https://www.knf.gov.pl/dla_rynku/Wskazniki_referencyjne?articleId=94015&p_id=18).

stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014<sup>23</sup>.

- 52 W tym kontekście szczególnie istotna pozostaje konieczność zabezpieczenia i zagwarantowania ochrony interesów kredytobiorców. Na aspekt zwraca uwagę już sama preambuła (motyw 37) Rozporządzenia BMR: *„Zaprzestanie administrowania kluczowym wskaźnikiem referencyjnym przez administratora może spowodować nieważność umów finansowych lub instrumentów finansowych, narazić konsumentów i inwestorów na straty oraz wpłynąć na stabilność finansową”*. Postanowienia zaproponowane w modelowej umowie kredytu w żadnym zakresie nie zabezpieczają interesów kredytobiorców wynikających z potencjalnej zmiany i zaprzestania opracowywania wskaźników.
- 53 Podnieść należy również, że skoro stawka WIBOR nie odzwierciedla rzeczywistego kosztu finansowania kredytu, to **zysk banku wynikający z umowy kredytu może pozostawać znacznie wyższy niż wynika to z wysokości marży** oprocentowania kredytu (bank może pozyskać środki po koszcie niższym niż stawka WIBOR). Marża banku jest tym elementem odsetek, który pełni kluczową funkcję wynagrodzenia i stanowi zysk banku z udzielonego kredytu. W sytuacji, gdy bank informuje o marży (wynagrodzeniu) w wysokości np. X%, a w rzeczywistości otrzymuje tę wartość (wynagrodzenie) w podwójnej wysokości, z pewnością nie spełnia wymogu rzetelnego, transparentnego i nie wprowadzającego w błąd przekazania konsumentom informacji o głównym świadczeniu.
- 54 Ponadto należy zwrócić uwagę, iż „*zdarzenie, które uniemożliwi ustalenie zmiennej stopy procentowej*”, do którego odwołuje się 3.11. modelowej umowy kredytu jest pojęciem lakonicznym i budzącym zasadnicze wątpliwości interpretacyjne, w szczególności co do jego zgodności z postanowieniami Rozporządzenia BMR.
- 55 Rozporządzenie BMR w przepisie art. 28 odwołuje się jedynie do „*Zmiany i zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego*”. Sformułowanie przyjęte w modelowej umowie kredytu o treści: „*Zdarzenie, które uniemożliwi ustalenie Zmiennej Stopy Procentowej Twojego Kredytu*” pozostawia dowolność interpretacyjną, rodząc ryzyko jego dowolnego wykorzystania przez bank.
- 56 Co nie mniej istotne, zdarzeniem takim hipotetycznie może być prawomocny wyrok sądu, ustalający, iż umowa kredytu o oprocentowaniu dotychczas zmiennym przekształca się w umowę kredytu o oprocentowaniu w stałej wysokości. W takim przypadku brak jest jakichkolwiek podstaw, aby kredytodawcy stosowali wewnętrznie i jednostronnie przyjęte

---

<sup>23</sup> Dalej jako: „Rozporządzenie BMR”.



zasady „opisane w załączniku 1 do Umowy” do ustalenia dalszej wysokości zobowiązania kredytobiorcy, jak aktualnie przewiduje modelowa umowa kredytu.

#### IV. Zaniechanie doręczania kredytobiorcom kluczowych informacji

57 Autorzy modelowej umowy wydają się nie dostrzegać, że powszechnie obowiązujące przepisy przewidują obowiązek „doręczenia” konsumentowi wzorca umowy przed zawarciem umowy. W stosunkach konsumenckich istotne pozostaje również doręczenie informacji, z którymi dla drugiej strony kontraktu wiążą się określone skutki prawne. Mając na uwadze, że stroną umowy modelowej mają być konsumenci, **projektowana regulacja nie spełnia minimalnego standardu ani w zakresie sposobu przekazania informacji (doręczenie), ani nośnika, na jakim te informacje są przekazywane (trwały nośnik).**

58 Przykładowo przy definiowaniu „Wskaźnika Referencyjnego” (pkt 1 umowy) przyjęto, że zarówno informacje o wskaźniku, jak i Regulamin ustalania tego wskaźnika są przekazywane konsumentom przez **odwołanie do strony internetowej Administratora**. Zatem, na mocy takiej regulacji, kluczowe dla umowy kredytu hipotecznego **informacje będą przekazywane stronie umowy przez nieokreślony podmiot trzeci**, bez gwarancji i odpowiedzialności w zakresie, czy ww. informacje na wskazanej stronie faktycznie zostają zamieszczone, czy ulegają one modyfikacji (czy są dostępne dla konsumenta przez cały okres kredytowania w postaci niezmienionej), czy są przejrzyste i niewprowadzające w błąd. Dodatkowo w pkt 3.2 umowy, kredytodawca w odniesieniu do tych informacji zapewnia, że „w każdej chwili możesz się z nimi zapoznać”, chociaż nie jest właścicielem tej strony i nie ma wpływu na to, czy i o jakiej treści informacje zostaną na niej zamieszczone.

59 Należy podzielić pogląd doktryny, że *„wzorzec powinien być doręczony przed zawarciem umowy w taki sposób, aby adresat miał realną możliwość zapoznania się z jego treścią. Powyższa przesłanka nie jest spełniona, jeśli adresat został zaledwie poinformowany o istnieniu wzorca lub otrzymał tylko wyciąg z jego treści. W razie odesłania we wzorcu do innych wzorców (co jest częstą praktyką w wypadku usług bankowych), konieczne jest doręczenie także tych wszystkich wzorców, do których następuje odesłanie”<sup>24</sup>*. Przywołać również należy wyrok Sądu Najwyższego z dnia z 17 grudnia 2015 r., sygn. akt V CSK 234/15, w której podkreślono, że *„Obowiązek doręczenia wzorca przed zawarciem umowy obejmuje całość wzorca określającego treść stosunku prawnego, łącznie z załącznikami, tabelami i dokumentami, do których wzorzec się odwołuje. Nie czyni zadość temu obowiązkowi podaniem ustnej informacji o jego treści”*. **Tak określony wymóg doręczenia konsumentowi wzorców umowy i wymaganych prawem informacji powinien zostać każdorazowo uwzględniony w ramach projektowanych rozwiązań.**

<sup>24</sup> W. Borysiak (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 33, Warszawa 2024.

- 60 Należy również wskazać, że modelowa umowa przywiduje „otrzymanie” przez kredytobiorcę np. „formularza informacyjnego”, a jednocześnie nie wskazuje, w jakiej formie ten wymóg zostanie spełniony (w szczególności nie wyjaśniono, że przekazanie informacji nastąpi przy wykorzystaniu trwałego nośnika).
- 61 Ponadto w pkt 3.8. wskazano, bank zapewnia, że kredytobiorca „otrzyma” informację o zmianie wartości Zmiennej Stopy Procentowej, jednak nie zobowiązuje się do doręczenia tej informacji. Co ważne i na co uwagę zwraca sam bank, *„wzrost Wskaźnika Referencyjnego lub Marży powoduje podwyższenie Zmiennej Stopy Procentowej i w konsekwencji Twojej miesięcznej raty Kredytu”*. Jednocześnie, **brak doręczenia kredytobiorcy informacji o nowej, podwyższonej wysokości raty miesięcznej uniemożliwi konsumentowi uregulowanie jego zobowiązań w terminie i w odpowiedniej wysokości**. Jak bowiem wskazano w umowie modelowej (pkt 10.2), *„W Dniu Płatności Raty masz obowiązek zapewnić na Rachunku Spłaty Kredytu środki w wysokości, która wynika z Harmonogramu spłat”*.
- 62 Co więcej, brak terminowej spłaty będzie się wiązał z naliczaniem od niespłaconej w terminie kwoty odsetek od zadłużenia przeterminowanego (co przewidziane zostało w postanowieniu pkt 11.1. umowy). Zatem **ewentualne zaniechania banku w doręczeniu informacji o zmianie wysokości oprocentowania będą obciążać tylko i wyłącznie kredytobiorcę**.
- 63 Nierównowagę w zakresie praw i obowiązków stron umowy na tle doręczania informacji obrazuje również postanowienie pkt 10.4. umowy, zgodnie z treścią którego: *„Pierwszy Harmonogram spłat prześlemy Ci niezwłocznie po dniu wypłaty [Kredytu]/[pierwszej transzy Kredytu]”*. Wskazane „niezwłoczne przekazanie harmonogramu”, po pierwsze nie realizuje wymogu doręczenia (a zatem nie daje pewności konsumentowi, że taka informację faktycznie uzyska), jak również nie zapewnia, że informacje te zostaną konsumentowi przekazane we właściwym czasie przed terminem wymagalności raty. Posługiwanie się otwartymi, **niedookreślonymi pojęciami przy formułowaniu podstawowych obowiązków, jakie ciążą na bankach względem konsumentów**, nie tylko nie spełnia minimalnego standardu ochrony przewidzianego przez prawo konsumenckie, lecz także nie pozostaje zgodne z dobrymi obyczajami, które projektodawcy przywołują w preambule projektu.
- 64 Banki jako profesjonalni uczestnicy rynku powinny mieć świadomość, że konieczność udostępnienia konsumentowi przez przedsiębiorcę wszelkich niezbędnych informacji mających znaczenie dla ochrony jego praw przez cały okres kredytowania na trwałym nośniku ma kluczowe znaczenie dla prawidłowego wykonywania umowy, o czym również wielokrotnie wypowiadał się Prezes UOKiK.

**V. Zastrzeżenia do procedury wprowadzenia Nowej Stałej Stopy Procentowej oraz pozorność „uzgodnienia” jej wysokości**

- 65 W pkt 3.4. projektu umowy wskazano, że *„Nie później niż na [3 miesiące] przed zakończeniem pierwszego Okresu Oprocentowania Stałego, przekazemy Ci informację o dostępnej w Banku Nowej Stałej Stopie Procentowej i okresie jej obowiązywania. Następnie, nie później niż na [wskazać termin] dni przed zakończeniem Okresu Oprocentowania Stałego, przekazemy Ci wiążącą dla Banku ofertę Nowej Stałej Stopy Procentowej i okresu jej obowiązywania, która nie będzie mniej korzystna niż oferta rynkowa”*. **Postanowienie to budzi liczne zastrzeżenia.**
- 66 W pierwszej kolejności należy wskazać, że „Nowa Stała Stopa Procentowa” została zdefiniowana w umowie (definicje) jako *„Okresowo Stała Stopa Procentowa, uzgodniona z Tobą na kolejne Okresy Oprocentowania Stałego”*. Zatem zgodnie z przyjętą w słowniczku definicją, o Nowej Stałej Stopie Procentowej możemy mówić tylko wówczas gdy strony już uzgodniły wysokość stałego oprocentowania na dalszy okres umowny. Z kolei ww. postanowienie tym samym terminem wydaje się posługiwać w odniesieniu do ogólnej oferty banku, która przedstawiana jest wszystkim kredytobiorcom, a nie kierowana do konsumenta – strony już zawartej umowy.
- 67 Po wtóre, przedmiotowe postanowienie pozostawia **po stronie banków dowolność co do okresu, w jakim bank będzie zobligowany do przedstawienia „wiążącej oferty”**, a zatem generuje ryzyko, że **okres ten nie będzie wystarczający na podjęcie przez konsumentów stosownej decyzji co do dalszego sposobu wykonywania umowy (ew. jej rozwiązania)**. Wątpliwość budzi również zobligowanie banku do „przekazania” a nie doręczenia oferty.
- 68 Dodatkowo powstaje pytanie, jaki walor ma przedstawienie oferty ogólnej, nie adresowanej do konkretnego kredytobiorcy, skoro dopiero propozycja złożona na „X dni” przed zakończeniem Okresu Oprocentowania Stałego, będzie dla banków wiążąca. Oferta ogólna przedstawiona na 3 miesiące przed i ta przedstawiana na „X dni” przed ww. dniem mogą istotnie się różnić (do umowy modelowej nie wpisano np. że „wiążąca” oferta banku nie będzie mniej korzystna niż oferta ogólnie dostępna przedstawiona 3 miesiące wcześniej), nie uwzględniać indywidualnych okoliczności wykonania umowy i sytuacji finansowej kredytobiorcy, a w efekcie wprowadzać w błąd co do poziomu przyszłego oprocentowania faktycznie „zaoferowanego” przez bank. Takie działanie może spowodować, że w okresie oczekiwania na „wiązącą ofertę” banku, kredytobiorca nie będzie poszukiwał nowych, atrakcyjniejszych źródeł kredytowania.

- 69 Ponadto, zamieszczony w postanowieniu ostatnie zdanie mająca zagwarantować konsumentom, że ich oferta nie będzie mniej korzystna niż „oferta rynkowa banku” będzie jedynie pozorna, jeśli bank nie będzie informował w sposób ciągły o jednej, stale obowiązującej w banku „ofercie rynkowej”. Praktyka sprzedażowa produktów bankowych pokazuje, że dostępne są różne warianty cenowe usług oferowanych konsumentom, ich „cena” zależy od okoliczności danego przypadku, a oprocentowanie zazwyczaj oferowane jest jako „od X %”.
- 70 I finalnie, w postanowieniu w pkt 2.6. umowy bank sugeruje, że pomiędzy stronami umowy dojdzie do „uzgodnienia” oprocentowania, podczas gdy w **rzeczywistości jakiegokolwiek „uzgodnienia” pomiędzy bankiem a konsumentem sprowadzają się jedynie do decyzji po stronie konsumenta o przyjęciu lub odrzuceniu oferty banku**, co wynika również wprost z postanowienia pkt 3.4. (bank przedstawia „wiązącą ofertę”).

## VI. Pozostałe uwagi

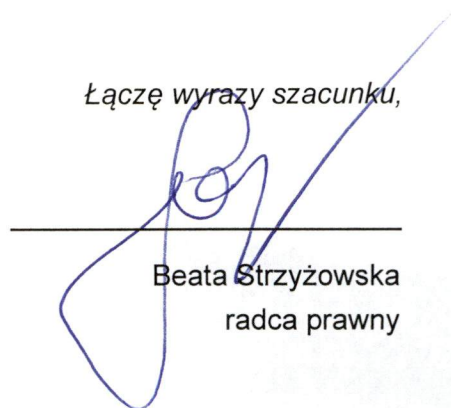
- 71 Braku równowagi kontraktowej w ukształtowaniu postanowień umowy dowodzą również te postanowienia, które **okres realizacji zobowiązania dla banku wyznaczają w oparciu o otwarty termin „niezwłocznie”, a kredytobiorcę obligują do realizacji obowiązku w ściśle określonym terminie**. Tytułem przykładu należy wskazać na postanowienia: pkt 6.1., 8.9, 8.11., 10.4., 10.5., 11.6., 14.3., 26.2. umowy, które uprawniają bank do „niezwłocznego” działania (informowania). Jednocześnie termin na wykonanie zobowiązań przez kredytobiorcę oznaczony został upływem konkretnej liczby dni od daty zdarzenia, np. pkt 9.1. pkt 5), 6), 8), 11.6., 12.3., 12.4. umowy.
- 72 Postanowienie pkt 3.1. regulujące sposób naliczania odsetek od kredytu w stosunku rocznym poprzez **pozostawienie dowolności bankom co określenia do liczby dni w roku**, stwarza możliwość przyjęcia rozwiązania, które będzie powodować **zawyżenie kwoty odsetek należnych kredytodawcy**. Jedynym dopuszczalnym rozwiązaniem pozostaje wyliczenie oprocentowania w oparciu o rzeczywistą liczbę dni, a jakiegokolwiek inny sposób przyjęty przez bank (wskazanie mniejszej liczby dni, np. 360 dni co często ma miejsce) będzie prowadził do nieprawidłowości w naliczeniu wysokości odsetek od kwoty kredytu i obciążeniu konsumentów **nienależnymi kwotami tak ustalonych odsetek** (co w efekcie spowoduje również wprowadzenie w błąd m.in. co do całkowitej kwoty kredytu i całkowitej kwoty do zapłaty).
- 73 Dodatkowo, do umowy **nie dołączono Tabeli Opłat i Prowizji (załącznik nr 2), która stanowi o podstawowych finansowych obciążeniach kredytobiorców i wpływa na koszt kredytu**. Nie jest zatem wiadome, jakie, jak często i w jakiej wysokości opłaty związane z kredytem może naliczać bank, co potencjalnie rodzi możliwość istotnych



nadużyć po stronie kredytodawców. Obawy te są szczególnie uzasadnione w sytuacji, gdy Rejestr niedozwolonych postanowień wzorców umowy prowadzony przez Prezesa UOKiK zawiera liczne postanowienia w tym zakresie.

- 74 Wobec powyższego, działając w interesie publicznym, postuluję podjęcie przez Państwa działań, na które wskazałam we wstępie niniejszego pisma. W mojej ocenie proponowana modelowa umowa kredytu hipotecznego i sposób prowadzenia prac mających na celu jej wypracowanie, pozostają dalekie od modelu i standardu ochrony konsumenckiej na krajowym rynku kredytów hipotecznych, do którego powinniśmy dążyć.

Łączę wyrazy szacunku,



---

Beata Strzyżowska  
radca prawny

*Wyrażam zgodę na ujawnienie na stronie internetowej podmiotu rozpatrującego petycję lub urzędu go obsługującego moich danych osobowych.*

Otrzymują do wiadomości:

- 1) **Stowarzyszenie Na Rzecz Obrony Praw Konsumenta i Obywatela „Pro Futuris”**  
ul. Opatowicka 65; 52-028 Wrocław
- 2) **Pan Arkadiusz Szczęśniak**  
*Prezes Stowarzyszenia*  
*Stowarzyszenie „Stop Bankowemu Bezprawiu”*  
ul. Madalińskiego 20 m. 6; 02-513 Warszawa
- 3) **Irena Pichola**  
*Prezeska Zarządu*  
*Forum Odpowiedzialnego Biznesu*  
ul. Szpitalna 5/20; 00-031 Warszawa
- 4) **Pan Marek Górski**  
*Prezydent Konfederacji Lewiatan*  
ul. Zbyszka Cybulskiego 5; 00-727 Warszawa
- 5) **Pan Andrzej Reich**  
*Koordynator Klubu Odpowiedzialnych Finansów*

*Fundacja "Centrum Myśli Strategicznych"*

ul. Powstańców Warszawy 19; 81-718 Sopot

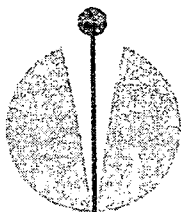
6) **Pan Tadeusz Białek**

*Prezes Zarządu*

*Związek Banków Polskich*

ul. Kruczkowskiego 8; 00-380 Warszawa





**Kancelaria Radcy Prawnego  
Beata Strzyżowska**

ul. Matejki 32/33 lok. 2, 60-768 Poznań  
tel: +48 61 679 11 11  
kancelaria@strzyzowska.com  
NIP: 779-199-42-64 | REGON: 300308059

**OPŁATA POBRANA**

**TAXE PERÇUE – POLOGNE**

Umowa z Poczta Polską S.A. ID nr 389104/P

R

(00)759007734262460547



(00)759007734262460547

(00)759007734262460547



Poczta Polska

Opłata pobrana \_\_\_\_\_ zł \_\_\_\_\_ gr

2025



Szanowny Pan

Maciej Szczęsny

Prezes Bankowego Funduszu Gwarancyjnego

Członek Komitetu Stabilności Finansowej

ul. Ks. Ignacego J. Skorupki 4,

00-546 Warszawa

