

Wyżej wskazane banki zmuszają konsumentów do zakupu operatów szacunkowych i ekspertyz bankowo – hipotecznych we wskazanych firmach:

Acons Sp. Z o.o.,
Emmerson Evaluation Sp. z o.o.,
Home Financial Service Sp. z o.o.,
Integro Group Sp. Z o.o.,
Partner CRLS Sp. z o.o.
Estim Rudniccy sp. z o.o.

Dyrektywa UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi:

art.19.2. Państwa członkowskie zapewniają, by wewnątrzni i zewnątrzni rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny byli odpowiednio wykwalifikowani i **wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt**, co oznacza, że przepis art. 21.9 przesądza, że uzgodnienie polega na tym, że rzeczoznawca majątkowy występuje po za procesem zawierania umów o kredyt, a nie, że bank może odmówić przyjęcia operatu szacunkowego dostarczonego przez konsumenta, bo ustawa nie wskazuje kredytobiorcy, tylko każdego konsumenta, który ma prawo wyboru zakupu usługi za własne pieniądze:

art. 21.9 Wycena nieruchomości jest dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazanego w drodze porozumienia między kredytodawcą i konsumentem.

Czynem nieuczciwej konkurencji jest (ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów):

Art. 24. Zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów
3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji;

A czynem nieuczciwej konkurencji jest (zgodnie z ustawą o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji):

Art.15.1. Czynem nieuczciwej konkurencji jest utrudnianie innym przedsiębiorcom dostępu do rynku, w szczególności przez:

2) nakłanianie osób trzecich do odmowy sprzedaży innym przedsiębiorcom albo

niedokonywania zakupu towarów lub usług od innych przedsiębiorców,

Na pewno art.21.9 nie upoważnia banków do łamania art.15.2) ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, bo ustawodawca wpisałby odpowiednią klauzulę, że do przepisu art.21.9 nie stosuje się art.15.2) o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

W artykule tym sekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa Tomasz Żochowki stwierdza, że :” Żadne listy tworzone przez banki nie mogą służyć ograniczaniu możliwości wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych poprzez wymóg uzyskania wpisu na bankową listę” . Taki jest stan prawny na 20.11.2017 roku. (artykuły w Rzeczpospolitej w załączniku).

Wnoszę o niezwłoczną odpowiedź, czy KNF podjął działania w celu zapewnienia przestrzegania przepisów art. 19 Dyrektywy UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi przez banki, które zostały wskazane w skargach obywatelskich od sierpnia 2017 roku?

Wnoszę, by KNF wydał rekomendację nakazującą bankom tradycyjnym i hipotecznym udostępnienia konsumentowi rejestru rzeczoznawców majątkowych celem wybrania rzeczoznawcy majątkowego, co zapewni niezależność rzeczoznawcy od procesu zawierania umowy kredytowej.

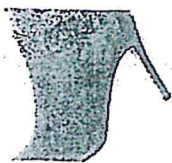
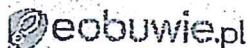
W załączeniu dowody łamania przepisów art.. 21.9 ustawy o kredycie hipotecznym... przez (mail, który wysyła bank do firm pośrednictwa kredytowego) i przez pkobp (nagranie rozmowy rzeczoznawcy majątkoweg z pracowników banku

Z poważaniem

Załączniki:

1. Rzeczpospolita, artykuł „ To nie bank zdecyduje kto wyceni nieruchomość”; 20.11.2017 r.
2. Rzeczpospolita, artykuł „ Spór o bankowe listy rzeczoznawców majątkowych”; 24.11.2017 r.
3. Mail wysyłany przez _____ do firm pośrednictwa kredytowego.
4. Płyta cd z nagraniem rozmowy pracownicy _____ z rzeczoznawcą majątkowym.

SPONSOR DNIA



BLACK FRIDAY

OSTATNIA SZANSA

do 30%



Szukaj listów



NAPISZ WIADOMOŚĆ



ODPOWIEDZ



WSZYSTKIM



PRZEŚLIJ DALEJ



WIĘCEJ



Odebrane 3923

16 sierpnia 14:24

3

Społeczności

Pokaż historię do mnie Odebrane

4

5

Powiadomienia 3

rozwiń szczegóły

6

Oferty 42

Informujemy, iż istnieje możliwość akceptacji przez banki i operatorów zewnętrznych, sporządzonych przez rzeczoznawców na zlecenie poniższych firm:

1. Współpracujących z bankami na polskim rynku w zakresie sporządzania operatów szacunkowych i zapewniających wysokie standardy realizacji wycen:

- Integro (Integro Group sp. z o.o. Sp. K.)
- Estim (ESTIM CONSULTING – RUDNICCY SPÓŁKA JAWNA)
- PZN (Przedsiębiorstwo Zarządzania Nieruchomościami Sp. z o.o.)
- Eudeco (EUDECO Sp. z o.o. Sp. k.)
- HFS (Home Financial Services Sp. z o.o.)
- Partner (Partner CRLS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)
- Amron (Centrum AMRON)
- Acons (ACONS Sp. z o.o. Sp. k.)

2. wpisanych na TOP listę Banku:

- CB Richard Ellis Polska Sp. z o.o.
- Colliers International Poland Sp. z o.o.
- Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.
- Emmerson Evaluation Sp. z o.o.
- Ernst&Young Corporate Finance Sp. z o.o.
- Jones Lang LaSalle Sp. z o.o.
- Knight Frank Sp. z o.o.
- PriceWaterhouseCoopers Sp. z o.o.
- Savills Sp. z o.o.
- Reas Consulting Sp. z o.o.

Operat, poza podpisem rzeczoznawcy majątkowego, który go sporządził, powinien zawierać wyraźną informację, że został wykonany na zlecenie jednej z w/w firm,

bądź powinien zostać sporządzony na formularzu z logo firmy.

Operat powinien być przesłany do weryfikacji w wersji kolorowej -jest to istotne w celu weryfikacji dokumentacji zdjęciowej – budynki, mapy.

Foldery

Załączniki

Wysłane 31

Szkice 10

SPAM

Kosz 5

REKLAMA

Podziel się opinią

EWIDENCJA

Sprzedaż wysyłkowa bez kasy fiskalnej

Fiskus rozklewa wątpliwości - D1

dobra Firma CODZIENNE PORADY DLA MAŁYCH I ŚREDNICH PRZEDSIĘBIORSTW

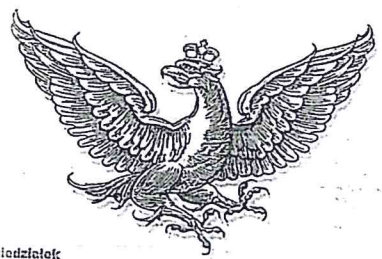


PONIEDZIAŁEK
Pieniądze dla firm
Stary pracownik w nowej roli

WTOREK
Kadry i place
Przelew składek w ostatnim dniu terminu

Prosty generator umów i pism prawnych online

SPRAWDŹ NA kancelarierp.pl



Prawo co dnia



Poniedziałek
20 LISTOPADA 2017

Wysoka grzywna za głupie telefoniczne żarty | Opieka naprzemienna a 500 +

AKTUALNOŚCI

ROZMOWA
Prezesa - najnudniejsza praca dla sędziego. W ustawach są ustępy. Awansujących po marcu 1968 r. na uczelnich nazywali „docentami z ustępu”. Czy teraz będą „prezesi z ustępu”? - pyta prof. dr hab. Adam Zieliński, były prezes Naczelnego Sądu Administracyjnego, wiceminister sprawiedliwości i rzecznik praw obywatelskich. - C4

To nie bank zdecyduje, kto wyceni nieruchomość

PRAWO CYWILNE | Jest szansa na honorowanie operatów szacunkowych od rzeczoznawców spoza listy kredytodawcy.

ANNA KRZYŻANOWSKA

Zanim bank zdecyduje się sfinansować kupno czy remont nieruchomości, wymaga jej wyceny. Robi ją rzeczoznawca majątkowy. I tu pojawia się problem. Znają go ci, którzy starali się o taki kredyt.

Powszechną praktyką banków jest naklanianie klientów, by zlecić sporzędzenie i oraz dołączyć do wniosku kredytowego wycenę obciążanej nieruchomości, wykonaną przez rzeczoznawcę z listy osób akceptowanych przez bank - wskazuje radca prawny Jowita Kanla-Stachura, wspólnik w krakowskiej kancelarii Kanla Stachura Toś. Taka praktyka obowiązuje w większości polskich banków.

Kryteria wpisu rzeczoznawców na listę wynikają wyłącznie z ich wewnętrznych regulacji, co w praktyce oznacza całkowitą dowolność - dodaje mec. Kanla-Stachura.

Bank dyktuje warunki

To niekomfortowa sytuacja dla rzeczoznawców i klientów banków. Ci drudzy nie mogą skorzystać z usług eksperta, „z zewnątrz”, u którego można choćby negocjować cenę i czas sporządzenia operatu.

Bank dyktuje warunki. Kto się sprzeciwi, nie dostanie kredytu - puentuje mecenas. Sąd Okręgowy w Eodli w wyroku, do którego dotarłszy, zaznaczył, że bank nie może narzucić klientowi wyboru rzeczoznawcy, nawet jeśli może być dokonany spośród wielu rzeczoznawców akceptowanych przez bank. Takie działanie ingeruje w zasadę swobody umów i wolnego rynku. Klient banku może zlecić sporządzenie operatu szacunkowego dowolnej osobie, a jedynym warunkiem

jest, aby osoba taka posiadała uprawnienia rzeczoznawcy - czytamy w jego uzasadnieniu.

Wyrok, wydany w procesie przeciw PKO BP, jest nieprawomocny. Bank apeluje, licząc na zmianę orzeczenia. Korzystamy z usług czterech firm wylonionych w przetargu, oferujących wycenę nieruchomości - wskazuje Iwona Radomska z PKO BP.

Niezależny od wszystkich

Pozew wniosł rzeczoznawca Bogusław Wieczorek. Zawarł umowę wyceny hotelu, który miał być rozbudowany z kredytu. Gdy jego klient poinformował bank, że chce powierzyć operat Wieczorkowi, pracownik wskazał na listę rzeczoznawców współpracujących z PKO BP. Powoda na niej nie było, więc stracił zlecenie. Zdaniem sądu bank działał „sprzecenie z prawem i dobrymi obyczajami”, popełnił czyn nieuczciwej konkurencji. Do podobnych wniosków dochodzą prawnicy.

OPINIA

Tomasz Żuchowski, sekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa, pełnomocnik rządu ds. budowy mieszkań w zakresie Krajowego Zespołu Nieruchomości



Zadane listy tworzone przez banki nie mogą służyć ograniczeniu możliwości wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych poprzez wymóg uzyskania wpisu na bankową listę. Odrzucamy pojawiające się czasami wyjaśnienia, że listy prowadzone przez banki służą do weryfikacji jakości pracy danego rzeczoznawcy majątkowego. Przedstawienie bankowi przez klienta operatu szacunkowego powinno bowiem skutkować analizą możliwości wykorzystania tego operatu, a nie odrzuceniem go tylko z takiego powodu, że jego autorem jest nieakceptowany przez bank rzeczoznawca. Uprawnienie do dokonywania wyceny nieruchomości wynika z posiadania uprawnień do szacowania nieruchomości potwierdzonego wpisem w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych.

DLA „RZECZOSPOLITEJ”

Bank nie ma prawa oceniać prawidłowości sporządzonych operatów, bo jest to wyłączna domena organizacji zawodowej rzeczoznawców, wynikająca z mocy ustawy. Co więcej, działania banku miały charakter dyskryminujący, doprowadziły bowiem do wymuszenia na kliencie wyboru innego rzeczoznawcy, wskazanego przez bank. W tej decyzji banku był rygor odmowy udzielenia kredytu. Taka postawa winna budzić sprzeciw, nie tylko tego konkretnego

rzeczoznawcy, ale całego środowiska, aby wpłynąć na zmianę bezprawnych praktyk bankowych - podkreśla adwokat Grzegorz Prigan z kancelarii LAURIFER. eo

Nieruchomości

Więcej na ten temat czytaj w dodatku „Nieruchomości” w piątek 24 listopada 2017 r.

@maszpytanie, wyślij e-mail do autorów
anna.krzyzanowska@rp.pl

Wdowa odziedziczy podatkowe długi, ale już nie ulgi

PIT
Spadkobierczyni nie skorzysta z ulgi mieszkaniowej, której nie zdążył rozliczyć jej zmarły mąż. Musi zapłacić za niego podatek od sprzedaży nieruchomości.

Na spadkobierców przechodzi obowiązek zapłaty PIT od sprzedaży lokalu. Nie są jednak podatnikami, jedynie osobami odpowiedzialnymi za długi spadkowe. Nie mogą więc skorzystać z ulgi mieszkaniowej. Uznala tak skarbowka w naj-

nowszej interpretacji. Sprawa dotyczyła kobiety, której mąż w 2015 r. nabył w spadku nieruchomość do swego majątku odrębnego. W tym samym roku ją sprzedał. W zeznaniu PIT-39 zadeklarował, że pieniądze chce przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe, by nie płacić podatku. Zgodnie z przepisami miał na to czas do końca 2017 r., ale nie zdążył skorzystać z ulgi, bo zmarł przed upływem ostatecznego terminu na dokonanie inwestycji. Kobieta wystąpiła o interpretację, by potwierdzić, że

ona może skorzystać z ulgi jako spadkobierczyni. Odpowiedź była jednak negatywna. Dyrektor KIS uznał, że jeśli sprzedaż nieruchomości nastąpiła przed upływem pięciu lat od jej nabycia, uzyskany dochód podlega 19 proc. PIT. Podatku można uniknąć, jeśli przeznaczy się pieniądze na własne cele mieszkaniowe, ale wydatki uprawniające do zwolnienia z podatku mogli ponieść tylko spadkodawca. To oznacza, że kobieta nie może przejąć ulgi mieszkaniowej, do której prawa uzyskał jej mąż. Jako spad-

kobierczyni zostaje natomiast obciążona zapłatą PIT od sprzedaży nieruchomości.

Według Grzegorza Grochowiny, menedżera w KPMG w Polsce, stanowisko fiskusa jest niesprawiedliwe wobec tych osób, które muszą zapłacić podatkowe długi spadkodawcy. - To przecież spore obciążenie finansowe. Organy podatkowe twierdzą, że tylko prawa majątkowe, np. do zwrotu podatku, podlegają dziedziczeniu. Inaczej traktowane są prawa o charakterze osobistym, np. ulga mieszkaniowa.

Warto, aby resort finansów rozważył zmianę przepisów lub interpretację ogólną, by dać spadkobiercom możliwość kontynuacji ulgi - ocenia.

Zaznacza, że byłoby to dobre rozwiązanie także dlatego, że obecnie w lepszej sytuacji są osoby, które przejmują firmę i mogą zaliczyć do podatkowej kontynuacji ulgi - ocenia.

Monika Pogorzelska
numer: 0113-KD/PIT2-2-40
interpretacji: 11.220.2017.2-KK

NAPISZ DO NAS

Prawo co dnia



Wojciech Tumidalski
redaktor prowadzący
Wojciech.Tumidalski@rp.pl



NIERUCHOMOŚCI

Prawo | Sąd uznał, że kredytobiorca musi mieć wybór, komu powierzy zrobienie operatu

Spór o bankowe listy rzeczoznawców majątkowych

ANNA KRZYŻANOWSKA

Gdy bank odmawia honorowania wycen nieruchomości sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych spoza swoich list, działa nieuczciwie – uznał Sąd Okręgowy w Łodzi. Sprawa, która do niego trafiła, dotyczyła prób znalezienia środków na remont hotelu.

Jak wiadomo, zanim bank zdecyduje się sfinansować zakup, remont czy przebudowę obiektu, na którym zamierza wypieścić się hipotecznie, w pierwszej kolejności ocenia jego wartość. Tak też było w przypadku sprawy,

która trafiła na wokandę. Gdy właściciel hotelu uznał, że wycenę jego obiektu mogłyby sporządzić rzeczoznawcy, z którym stale współpracuje i z którym nawet zawarł już umowę – od pracownika PKO BP usłyszał, że eksperta nie ma na liście osób współpracujących z tym bankiem, więc placówka jego operatu nie uwzględni. Hotelarz z usług swojego specja od szacowania wartości nieruchomości więc zrezygnował.



Rzeczoznawca majątkowy wycenia obiekt, zanim bank zdecyduje się sfinansować zakup, remont lub przebudowę

spokrewniony z tą stroną. „Niespornym jest, że pozwany uregulował przepisami wewnętrznymi zasady dotyczące wycen nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia czynności bankowych. Klient banku, występując o kredyt, winien okazać wycenę nieruchomości, przy czym operat szacunkowy musi być sporządzony przez jedną z osób wymienioną na liście rzeczoznawców akceptowanych przez pozwanego – czytamy w uzasadnieniu orzeczenia.

Brak w wykazie – brak zleceń

Takie podejście banku nie spodobało się łódzkiemu sądowi, gdy pozew złożył rzecz-

oznawca, który stracił zlecenie. Sąd działania banku określił jako sprzeczne z prawem i z dobrymi obyczajami. Przypomniał również, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulują kwestie wyłączenia rzeczoznawcy od udziału w szacowaniu. Takie wyłączenie zgodnie z art. 176 ustawy następuje natomiast, jeżeli zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 kodeksu postępowania administracyjnego. Chodzi o sytuację, gdy rzeczoznawca pozostaje w określonych relacjach ze stroną zlecającą wycenę albo na potrzeby której wycena jest wykonywana, np. jest

nia z usług określonych rzeczoznawców stanowią czyn nieuczciwej konkurencji polegający na utrudnieniu dostępu do rynku poprzez nakładanie do bojkotu – wskazuje radca prawny Jowita Kania-Stachura, wspólnik w krakowskiej Kancelarii Radców Prawnych Kania Stachura Toś.

Resort: nie ograniczać

PKO BP to niejedyny podmiot, który posiada listy rzeczoznawców czy też firm, które współpracują z rzeczoznawcami.

– Bank Zachodni WBK sporządził wykaz przedsiębior-

2603

złote zasądził Sąd Okręgowy w Łodzi dla rzeczoznawcy, któremu bank nie umożliwił wykonanie operatu

szczególnymi pytaniami naszych klientów dotyczącymi zasad sporządzania operatów – wskazuje Monika Nowakowska.

Przedstawicielka banku zaznacza, że zgodnie z art. 21 ust. 9 ustawy o kredycie hipotecznym wycena nieruchomości jest dokonywana przez rzeczoznawcę majątko-

RZECZPOSPOLITA

PISALISMY O TYM: Jest szansa na koniec bojkotu operatów rzeczoznawców spoza list

Tę tematykę poruszaliśmy w artykule „Nieruchomości”, 23 listopada 2017 r.

nieruchomosci.rp.pl

zanie kredytu podczas składania wniosku o kredyt hipoteczny. Dla banku ważne jest, aby taka wycena została sporządzona przez niezależnego rzeczoznawcę posiadającego uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego. Bank współpracuje również z firmami zewnętrznymi w zakresie wyceny nieruchomości,

Przypomina, że rola niezależnej wyceny nieruchomości na potrzeby udzielania kredytów hipotecznych została w ostatnim czasie podkreślona w unijnej dyrektywie i ustawie o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

– Przepisy tej ustawy zastrzegają wycenę nieruchomości na potrzeby procedury oceny zdolności kredytowej wyłącznie dla rzeczoznawców majątkowych, wskazując, że wybór rzeczoznawcy majątkowego następuje w drodze porozumienia między kredytodawcą i konsumentem – zaznacza Zuchowski.

W ocenie ministerstwa wszelkie listy tworzone przez banki nie mogą służyć ograniczeniu możliwości wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych poprzez wyeliminowanie ich z bankowym wykazie.

Druuga instancja

Orzeczenie łódzkiego sądu nie jest prawomocne. PKO BP złożył apelację. Dowodzi w niej, że nie dopuścił się czynu nieuczciwej konkurencji i nie nakłaniał do bojkotu. W apelacji podnosi, że w doktrynie uznaje się, że bojkot to działania mające na celu zwiększenie własnej pozycji rynkowej naruszczenia, prowadzącej w efekcie do osiągnięcia większych zysków kosztem konkurencji. Wzywający do bojkotu nie musi natomiast pozostawać w bezpośredniej konkurencji z bojkotowanymi.

„Z ustaleń faktycznych zaskarżonego wyroku nie wynika, by rzekome utrudnienie powodowi dostępu do rynku mogło (...) w jakikolwiek sposób wpłynąć na pozycję pozwanego, zwłaszcza zwiększyć wolumen sprzedaży. (...) Przeciwnie, wszelkie ograniczenia i bariery stawiane potencjalnym kredytobiorcom prowadzą z zasady do zmniejszenia ilości udzielanych kredytów, negatywnie oddziałując na zyski kredytodawców” – akcentuje pełnomocnik banku w piśmie procesowym. Tłumaczy też, że jego klient nie prowadzi z powodzeniem rywalizacji rynkowej w żadnej płaszczyźnie.

ale to klient decyduje, czy dostarczy własny operat szacunkowy, czy zleci jego wykonanie za pośrednictwem banku – informuje Joanna Majer-Skorupa z biura prasowego ING Banku Śląskiego.

O skomentowanie problemu, którym żyje środowisko rzeczoznawców, poprosiliśmy resort infrastruktury, który sprawuje pieczę nad tą profesją.

– Pojawiające się czasami wyjaśnienia, że listy prowadzone przez banki służą do weryfikacji jakości pracy danego rzeczoznawcy majątkowego, należy zdecydowanie odrzucić – podkreśla Tomasz Zuchowski, sekretarz stanu w ministerstwie.

owego, wskazanego w drodze porozumienia między kredytodawcą i konsumentem. W jej ocenie z tego przepisu wynika, że bank nie ma obowiązku akceptowania każdego operatu dostarczonego przez klienta. Kwestia ta musi być przedmiotem porozumienia między bankiem a klientem.

– Czyli klient najpierw powinien uzgodnić z bankiem, kto ma wykonać operat, a dopiero potem zlecić jego wykonanie – podkreśla Nowakowska.

Jasne reguły postępowania wypracował ING Bank Śląski. – ING daje klientom możliwość dostarczenia własnej wyceny nieruchomości, która będzie stanowiła zabezpie-

