

Alicja Brand  
Marta Przybysz  
Agnieszka Sakowska  
Joanna Świderska

**KNF**

KOMISJA  
NADZORU  
FINANSOWEGO

# Pośrednicy kredytu hipotecznego i ich agenci - formalne i praktyczne aspekty rejestracji

Poradnik dla przedsiębiorcy i konsumenta



**KNF**

KOMISJA  
NADZORU  
FINANSOWEGO

Alicja Brand  
Marta Przybysz  
Agnieszka Sakowska  
Joanna Świdorska

**POŚREDNICY KREDYTU  
HIPOTECZNEGO  
I ICH AGENCI  
– FORMALNE I PRAKTYCZNE  
ASPEKTY REJESTRACJI**

**Poradnik dla przedsiębiorcy i konsumenta**

Warszawa 2022

Publikacja została wydana nakładem Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego

© Urząd Komisji Nadzoru Finansowego  
ul. Piękna 20  
00-549 Warszawa  
www.knf.gov.pl

Warszawa 2022  
Wydanie I

ISBN 978-83-66322-10-3 (wersja papierowa)  
ISBN 978-83-66322-11-0 (wersja elektroniczna)  
Nakład: 1500 szt.  
Stan prawny na dzień: 12 sierpnia 2022 r.

Przygotowanie do druku i druk:  
Drukarnia Biały Kruk Milewscy sp. j.

Publikacja wydana została w celach edukacyjnych w ramach projektu Centrum Edukacji dla Uczestników Rynku – CEDUR. Autorskie prawa majątkowe do publikacji są własnością Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego (UKNF). Rozpowszechnianie, kopiowanie, utrwalanie, publiczne wykorzystywanie całości lub części dozwolone jest wyłącznie w granicach określonych przez przepisy prawa, w szczególności ustawę z dn. 4 lutego 1994 r. o prawach autorskich i prawach pokrewnych. Publikacja ma charakter ogólny i wyłącznie informacyjny, a informacje w niej zawarte nie stanowią porady prawnej oraz inwestycyjnej. UKNF nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje podjęte przez czytelnika na rynku finansowym, na podstawie informacji zawartych w tej publikacji, ponieważ decyzje te powinny być każdorazowo przeanalizowane w ramach konkretnego stanu faktycznego, który w zależności od okoliczności, podmiotu, który decyzje podejmuje, potrzeb, założonych celów oraz posiadanych środków będzie uzasadniał zastosowanie adekwatnych działań, w tym przyjęcie konkretnego ryzyka, w celu osiągnięcia oczekiwanych skutków, które decyzja ma wywołać.

# SPIS TREŚCI

<b>Wykaz skrótów aktów prawnych</b> . . . . .	6
<b>Wykaz skrótów stosowanych w związku z rejestracją pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów w dziale I rejestru pośredników kredytowych</b> . . . . .	7
<b>Słownik pojęć</b> . . . . .	8
<b>Wstęp</b> . . . . .	14
<b>Rozdział I. Istota rejestru pośredników kredytowych prowadzonego i udostępnianego przez KNF</b> . . . . .	16
<b>Rozdział II. Rejestracja pośrednika kredytu hipotecznego w dziale I rejestru pośredników kredytowych</b> . . . . .	19
2.1. Rejestracja pośrednika kredytu hipotecznego na podstawie zezwolenia . . . . .	19
2.1.1 Warunki uzyskania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego . . . . .	19
2.1.2 Wniosek o wydanie zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego . . . . .	24
2.1.3 Wydanie zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego i dokonanie wpisu . . . . .	27
2.1.4 Odmowa wydania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego . . . . .	29
2.2. Zmiana wpisu pośrednika kredytu hipotecznego działającego na podstawie zezwolenia . . . . .	31
2.3. Wykreślenie pośrednika kredytu hipotecznego działającego na podstawie zezwolenia . . . . .	33
2.4. Rejestracja powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego na podstawie wniosku kredytodawcy . . . . .	34
2.4.1 Warunki uzyskania wpisu przez powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego . . . . .	35
2.4.2 Wniosek o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego . . . . .	38
2.4.3 Dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego . . . . .	39

2.5. Zmiana wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego . . . . .	40
2.6. Wykreślenie powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego . . . . .	41
2.7. Powiadomienia paszportowe pośredników kredytu hipotecznego . . . . .	41
2.7.1 Krajowi pośrednicy kredytu hipotecznego świadczący usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w państwach członkowskich UE transgranicznie lub przez oddział . . . . .	41
2.7.2 Pośrednicy kredytu hipotecznego z innych państw członkowskich UE świadczący usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w RP transgranicznie lub przez oddział . . . . .	42
<b>Rozdział III. Rejestracja agenta w dziale I rejestru pośredników kredytowych . . . . .</b>	<b>44</b>
3.1. Wpis agenta na podstawie wniosku pośrednika kredytu hipotecznego . . . . .	44
3.1.1 Warunki uzyskania wpisu przez agenta pośrednika kredytu hipotecznego . . . . .	44
3.1.2 Wniosek o dokonanie wpisu agenta . . . . .	46
3.1.3 Dokonanie wpisu agenta . . . . .	48
3.1.4 Odmowa wpisu agenta . . . . .	50
3.2. Zmiana wpisu agenta . . . . .	51
3.3. Wykreślenie agenta . . . . .	53
3.4. Powiadomienia paszportowe agentów pośredników kredytu hipotecznego .54	
3.4.1 Agenci krajowych pośredników kredytu hipotecznego świadczący usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w państwach członkowskich UE transgranicznie lub przez oddział . . . . .	54
3.4.2 Agenci pośredników kredytu hipotecznego z innych państw członkowskich UE świadczący usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w RP transgranicznie lub przez oddział . . . . .	55

<b>Rozdział IV. Przejściowe i tymczasowe aspekty rejestracji podmiotów w dziale I rejestru pośredników kredytowych . . . . .</b>	<b>56</b>
<b>Rozdział V. Sposoby i formy wystąpienia do KNF w sprawie rejestracji w dziale I rejestru pośredników kredytowych . . . . .</b>	<b>60</b>
5.1. Sposób wystąpienia i papierowa forma wystąpienia w sprawie wydania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego . . . . .	60
5.2. Sposób wystąpienia i papierowa forma wystąpienia w sprawie dokonania wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego . . . . .	62
5.3. Sposób wystąpienia i papierowa forma wystąpienia w sprawie dokonania wpisu agenta . . . . .	63
5.4. Elektroniczna forma wystąpień w sprawie rejestracji pośrednika kredytu hipotecznego, powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego oraz agenta w dziale I rejestru pośredników kredytowych . . . . .	64
<b>Rozdział VI. Konstrukcja rejestru i struktura wpisu. Korzystanie z działu I rejestru pośredników kredytowych . . . . .</b>	<b>66</b>
6.1. Konstrukcja działu I rejestru pośredników kredytowych . . . . .	66
6.1.1 Struktura wpisu pośrednika kredytu hipotecznego i powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego . . . . .	66
6.1.2 Struktura wpisu agenta . . . . .	68
6.2. Korzystanie z działu I rejestru pośredników kredytowych . . . . .	69
<b>Wykaz schematów i tabel . . . . .</b>	<b>72</b>

# WYKAZ SKRÓTÓW AKTÓW PRAWNYCH

- Dyrektywa MCD** – dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. Urz. UE z dnia 28 lutego 2014 r. L60/34, ze zm.); skrót MCD pochodzi od powszechnie używanej nazwy dyrektywy – Mortgage Credit Directive
- Rozporządzenie 575/2013** – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. UE z dnia 27 czerwca 2013 r. L176/1, ze zm.)
- UoKH** – ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1027, ze zm.)
- UoKK** – ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2022 r. poz. 246, ze zm.)
- UoN** – ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 660, ze zm.)
- KC** – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, ze zm.)
- KK** – ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1138)
- KPA** – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, ze zm.)
- UoOS** – ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1923, ze zm.)
- UoR** – ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217, ze zm.)
- KKS** – ustawa z dnia 10 września 1999 r. Kodeks karny skarbowy (Dz. U. z 2022 r. poz. 859, ze zm.)
- UoIDP** – ustawa z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2070, ze zm.)
- UPB** – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2021 r. poz. 2439, ze zm.)
- UPO** – ustawa z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz. U. z 2021 r. poz. 1082, ze zm.)
- UoPPSA** – ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2022 r. poz. 329, ze zm.)
- Rozporządzenie MRiF w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia OC** – Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 19 lipca 2017 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika kredytu hipotecznego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1403)



**Rozporządzenie MRiF w sprawie Komisji Egzaminacyjnej** – Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 2 sierpnia 2017 r. ws. Komisji Egzaminacyjnej dla Pośredników Kredytu Hipotecznego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1535)

**Rozporządzenie MRiF w sprawie egzaminu na pośrednika** – Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 9 sierpnia 2017 r. w sprawie egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1519)

## **WYKAZ SKRÓTÓW STOSOWANYCH W ZWIĄZKU Z REJESTRACJĄ POŚREDNIKÓW KREDYTU HIPOTECZNEGO ORAZ AGENTÓW W DZIALE I REJESTRU POŚREDNIKÓW KREDYTOWYCH**

- UE** – Unia Europejska
- RP** – Rzeczpospolita Polska
- RPH** – literowa część numeru porządkowego, pod którym wpisany jest pośrednik kredytu hipotecznego
- RHA** – literowa część numeru porządkowego, pod którym wpisany jest agent pośrednika kredytu hipotecznego
- CEIDG** – Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej, elektroniczny rejestr przedsiębiorców będących osobami fizycznymi
- KRS** – Krajowy Rejestr Sądowy, elektroniczny system ewidencji przedsiębiorców niebędących osobami fizycznymi
- NIP** – Numer Identyfikacji Podatkowej
- KRK** – Krajowy Rejestr Karny
- PKD** – Polska Klasyfikacja Działalności
- PESEL** – Powszechny Elektroniczny System Ewidencji Ludności
- ePUAP** – elektroniczna Platforma Usług Administracji Publicznej

**Urząd Komisji Nadzoru Finansowego (dalej: UKNF)** – państwowa osoba prawna<sup>1</sup>, nadzorowana przez Prezesa Rady Ministrów<sup>2</sup>. Organami UKNF są: Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) oraz Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego<sup>3</sup>, a ustawowym zadaniem UKNF jest zapewnienie obsługi Komisji Nadzoru Finansowego i Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego. W szczególności UKNF obsługuje KNF w zakresie dotyczącym rejestracji pośredników kredytu hipotecznego i ich agentów w rejestrze pośredników kredytowych (dział I) oraz w zakresie dotyczącym wykonywania przez KNF funkcji nadzorczych wobec tej grupy podmiotów.

**Komisja Nadzoru Finansowego (dalej: KNF)** – organ UKNF będący organem administracji publicznej powołanym do sprawowania nadzoru nad rynkiem finansowym<sup>4</sup>. W skład Komisji Nadzoru Finansowego wchodzi:

- Przewodniczący i Zastępcy Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego;
- minister właściwy do spraw instytucji finansowych albo jego przedstawiciel;
- minister właściwy do spraw gospodarki albo jego przedstawiciel;
- minister właściwy do spraw zabezpieczenia społecznego albo jego przedstawiciel;
- Prezes Narodowego Banku Polskiego albo delegowany przez niego członek zarządu Narodowego Banku Polskiego;
- przedstawiciel Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej;
- przedstawiciel Prezesa Rady Ministrów;
- przedstawiciel Bankowego Funduszu Gwarancyjnego;
- przedstawiciel Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;
- przedstawiciel ministra – członka Rady Ministrów właściwego do spraw koordynowania działalności służb specjalnych, a jeżeli nie został wyznaczony – przedstawiciel Prezesa Rady Ministrów<sup>5</sup>.

Sprawowanie nadzoru przez KNF wobec określonej grupy podmiotów ma swoje umocowanie w początkowych przepisach UoN, gdzie ustawodawca sformułował obszary nadzoru nad rynkiem finansowym i wskazał właściwe każdemu obszarowi ustawy szczególne<sup>6</sup>. Ograniczając się w tej definicji do zadań KNF wobec pośredników kredytu hipotecznego i ich agentów, zaznaczyć należy, że są to podmioty, wobec których KNF sprawuje nadzór, a także wykonuje wobec nich zadania ewidencyjne. Zarówno zasady i tryb rejestracji pośredników kredytu hipotecznego i ich agentów, jak też zasady i tryb sprawowania przez KNF nadzoru nad tymi podmiotami zostały określone w odpowiednich przepisach UoKH<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> Por. art. 3 ust. 1 UoN.

<sup>2</sup> Por. art. 3 ust. 3 UoN.

<sup>3</sup> Por. art. 3 ust. 4 UoN.

<sup>4</sup> Por. art. 3 ust. 4 pkt 1 UoN.

<sup>5</sup> Por. art. 5 ust. 1 oraz ust. 2 UoN.

<sup>6</sup> Por. art. 1 ust. 2 pkt 1-12 UoN.

<sup>7</sup> Por. art. 1 pkt 4 UoKH.

**Rejestr pośredników kredytowych** – rejestr wdrożony odpowiednimi przepisami UoKH, prowadzony przez KNF<sup>8</sup>, do którego wpisywani są pośrednicy kredytu hipotecznego i ich agenci (dział I)<sup>9</sup> oraz pośrednicy kredytu konsumenckiego (dział II)<sup>10</sup>. Rejestr jest prowadzony w systemie teleinformatycznym<sup>11</sup> i udostępniany na stronie internetowej KNF<sup>12</sup> ([www.knf.gov.pl](http://www.knf.gov.pl)).

**Dział I rejestru pośredników kredytowych** – dział rejestru pośredników kredytowych prowadzony i udostępniany przez KNF na stronie internetowej ([www.knf.gov.pl](http://www.knf.gov.pl)), właściwy dla rejestracji pośredników kredytu hipotecznego i ich agentów<sup>13</sup>. Procedura dokonania wpisu lub wykreślenia wpisu) przebiega zgodnie z odpowiednimi przepisami UoKH.

**Umowa o kredyt hipoteczny** – umowa, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczoną na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego nabycia lub utrzymania:

- prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także ich budowy lub przebudowy;
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części;
- udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej<sup>14</sup>.

Ustawodawca wprowadził otwarty katalog umów o kredyt hipoteczny, zaznaczając przy tym, że umową o kredyt hipoteczny jest w szczególności: umowa pożyczki, umowa kredytu w rozumieniu właściwych przepisów UPB, umowa o odroczeniu konsumentowi terminu spełnienia świadczenia pieniężnego, umowa o kredyt, w której kredytodawca zaciąga zobowiązanie wobec osoby trzeciej, a konsument zobowiązuje się do zwrotu kredytodawcy spełnionego świadczenia oraz umowa o kredyt odnawialny, o ile umowy te spełniają warunki wskazane na wstępie tej definicji.

**Konsument** – osoba fizyczna dokonująca z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową<sup>15</sup>. W kontekście tego opracowania, konsument to osoba, która korzysta z usług pośrednictwa kredytu hipotecznego świadczonych przez pośredników kredytu hipotecznego oraz ich agentów.

**Kredytodawca** – bank krajowy (bank mający siedzibę na terytorium RP<sup>16</sup>), oddział banku zagranicznego (jednostka organizacyjna banku zagranicznego wykonująca w jego imieniu i na jego rzecz wszystkie lub niektóre czynności wynikające z zezwolenia udzielonego temu bankowi, przy czym wszystkie jednostki organizacyjne danego banku zagranicznego odpowiadające powyższym

<sup>8</sup> Por. art. 62 ust. 1 UoKH.

<sup>9</sup> Por. art. 62 ust. 4 pkt 1 UoKH.

<sup>10</sup> Por. art. 62 ust. 4 pkt 2 UoKH.

<sup>11</sup> Por. art. 62 ust. 2 UoKH.

<sup>12</sup> Por. art. 62 ust. 3 UoKH.

<sup>13</sup> Por. art. 62 ust. 4 pkt 1 UoKH.

<sup>14</sup> Por. art. 3 ust. 1 UoKH.

<sup>15</sup> Por. art. 4 pkt 7 UoKH w związku z art. 22<sup>1</sup> KC.

<sup>16</sup> Por. art. 4 ust. 1 pkt 1 UPB.

cechom, utworzone na terytorium RP, uważa się za jeden oddział<sup>17</sup>), instytucja kredytowa (instytucja, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia nr 575/2013), mająca siedzibę na terytorium innego niż RP państwa członkowskiego<sup>18</sup>) prowadząca działalność transgraniczną (działalność polegającą na wykonywaniu na terytorium RP wszystkich lub niektórych czynności w zakresie wynikającym z udzielonego zezwolenia, bez uczestnictwa oddziału tej instytucji<sup>19</sup>), oddział instytucji kredytowej (oddział instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia nr 575/2013, mającej siedzibę na terytorium innego niż RP państwa członkowskiego, niebędący oddziałem banku krajowego ani oddziałem banku zagranicznego<sup>20</sup>), a także spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa, które w zakresie swojej działalności gospodarczej udzielają lub dają przyrzeczenie udzielenia konsumentowi kredytu hipotecznego. Działalność gospodarcza, której przedmiotem jest udzielanie lub dawanie przyrzeczenia udzielenia konsumentowi kredytu hipotecznego, może być wykonywana wyłącznie przez kredytodawców<sup>21</sup>.

**Pośrednik kredytu hipotecznego** – to przedsiębiorca (osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną<sup>22</sup>), niebędący kredytodawcą, który w ramach wykonywanej działalności gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej:

- przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt hipoteczny, lub
- udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne, inne niż przedstawianie lub oferowanie umowy o kredyt hipoteczny, polegające na obsłudze dokumentów w związku z umowami o kredyt hipoteczny, lub
- zawiera z konsumentami umowy o kredyt hipoteczny w imieniu kredytodawcy<sup>23</sup>.

Pośrednik kredytu hipotecznego działa na podstawie zezwolenia udzielonego przez KNF i podlega rejestracji w dziale I rejestru pośredników kredytowych pod numerem RPH. W tej publikacji kategoria „pośrednik kredytu hipotecznego” oznacza przedsiębiorcę wykonującego czynności pośrednictwa kredytowego w zakresie kredytu hipotecznego na podstawie zezwolenia udzielonego przez KNF.

**Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego** – pośrednik kredytu hipotecznego, który działa w imieniu i na rzecz:

- wyłącznie jednego kredytodawcy;
- wyłącznie jednej grupy kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji do celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych<sup>24</sup>;
- określonej liczby kredytodawców lub grup kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji dla celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, która nie stanowi co najmniej

<sup>17</sup> Por. art. 4 ust. 1 pkt 20 UPB.

<sup>18</sup> Por. art. 4 ust. 1 pkt 17 UPB.

<sup>19</sup> Por. art. 4 ust. 1 pkt 21 UPB.

<sup>20</sup> Por. art. 4 ust. 1 pkt 18 w związku z pkt 17 UPB.

<sup>21</sup> Por. art. 5 UoKH.

<sup>22</sup> Por. art. 43<sup>1</sup> KC w związku z art. 33<sup>1</sup> § KC.

<sup>23</sup> Por. art. 4 pkt 15 UoKH.

<sup>24</sup> Zgodnie z odpowiednimi przepisami Rozdziału 6 UoR konsolidacja sprawozdań finansowych dotyczy grupy kapitałowej, w której skład wchodzi jednostka dominująca i jednostki od niej zależne.

połowy liczby kredytodawców funkcjonujących na rynku usług świadczonych w zakresie udzielania kredytów hipotecznych<sup>25</sup>).

Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego podlega rejestracji w dziale I rejestru pośredników kredytowych pod numerem RPH. W tej publikacji kategoria: „powiązany pośrednik kredytu hipotecznego” oznacza tego pośrednika kredytu hipotecznego, który działa bez zezwolenia, na podstawie wpisu dokonanego na wniosek kredytodawcy, a jego działanie w sferze pośrednictwa kredytu hipotecznego ogranicza się do tego kredytodawcy, który wnioskuje o jego wpis.

**Agent** – przedsiębiorca wykonujący czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego, występujący w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu hipotecznego<sup>26</sup>. Agent podlega rejestracji w dziale I rejestru pośredników kredytowych pod numerem RHA. W tej publikacji kategoria agent oznacza tego przedsiębiorcę, którego rejestracja w dziale I rejestru pośredników kredytowych dokonywana jest na wniosek pośrednika kredytu hipotecznego.

**Personel pośrednika kredytu hipotecznego** – osoby zatrudnione przez pośrednika kredytu hipotecznego, które uczestniczą w czynnościach pośrednictwa kredytu hipotecznego. Personelem pośrednika kredytu hipotecznego jest:

- pracownik pośrednika kredytu hipotecznego (zatrudniony na podstawie umowy o pracę) bezpośrednio zaangażowany w czynności objęte UoKH lub uczestniczący w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych UoKH<sup>27</sup>;
- osoba fizyczna, która bezpośrednio zarządza pracownikami pośrednika kredytu hipotecznego lub sprawuje bezpośredni nadzór nad tymi osobami<sup>28</sup>;
- osoba fizyczna, która świadczy usługi na rzecz pośrednika kredytu hipotecznego wykonując czynności polegające na bezpośrednim zaangażowaniu w czynności objęte UoKH lub uczestnicząca w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych UoKH zatrudniona na podstawie umowy cywilnoprawnej<sup>29</sup>.

**Personel agenta** – osoby zatrudnione przez agenta, które uczestniczą w czynnościach pośrednictwa kredytu hipotecznego. Personelem agenta jest:

- pracownik agenta pośrednika kredytu hipotecznego (zatrudniony na podstawie umowy o pracę) bezpośrednio zaangażowany w czynności objęte UoKH lub uczestniczący w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych UoKH<sup>30</sup>;
- osoba fizyczna, która bezpośrednio zarządza pracownikami agenta lub sprawuje bezpośredni nadzór nad tymi osobami<sup>31</sup>;
- osoba fizyczna, która świadczy usługi na rzecz agenta wykonując czynności związane z bezpośrednim zaangażowaniem w czynności objęte UoKH lub uczestnicząca w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych UoKH, zatrudniona na podstawie umowy cywilnoprawnej<sup>32</sup>.

<sup>25</sup> Por. art. 4 pkt 16 UoKH.

<sup>26</sup> Por. art. 4 pkt 1 UoKH.

<sup>27</sup> Por. art. 4 pkt 13 lit. a UoKH.

<sup>28</sup> Por. art. 4 pkt 13 lit. c UoKH.

<sup>29</sup> Por. art. 4 pkt 13 lit. d UoKH.

<sup>30</sup> Por. art. 4 pkt 13 lit. b UoKH.

<sup>31</sup> Por. art. 4 pkt 13 lit. c UoKH.

<sup>32</sup> Por. art. 4 pkt 13 lit. d UoKH.

**Personel kredytodawcy** – osoby zatrudnione przez kredytodawcę, które uczestniczą w czynnościach pośrednictwa kredytu hipotecznego. Personelem kredytodawcy jest:

- pracownik kredytodawcy (zatrudniony na podstawie umowy o pracę) bezpośrednio zaangażowany w czynności objęte UoKH lub uczestniczący w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych UoKH<sup>33</sup>;
- osoba fizyczna, która bezpośrednio zarządza pracownikami kredytodawcy lub sprawuje bezpośredni nadzór nad tymi osobami<sup>34</sup>;
- osoba fizyczna, która świadczy usługi na rzecz kredytodawcy wykonując czynności związane z bezpośrednim zaangażowaniem w czynności objęte UoKH lub uczestnicząca w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych UoKH, zatrudniona na podstawie umowy cywilnoprawnej<sup>35</sup>.

**Komisja Egzaminacyjna dla Pośredników Kredytu Hipotecznego** – jest obsługiwana przez UKNF<sup>36</sup>, a do jej zadań należy:

- przygotowanie testów egzaminacyjnych;
- przeprowadzanie egzaminów na pośrednika kredytu hipotecznego;
- rozpatrywanie odwołań od wyników egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego, składanych przez jego uczestników<sup>37</sup>. Regulamin Komisji Egzaminacyjnej dla Pośredników Kredytu Hipotecznego oraz wysokość wynagradzania osób wchodzących w skład Komisji określa Rozporządzenie MRIF w sprawie Komisji Egzaminacyjnej<sup>38</sup>.

**Egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego** – egzamin przeprowadzany przez Komisję Egzaminacyjną dla Pośredników Kredytu Hipotecznego. Złożenie egzaminu z wynikiem pozytywnym jest jednym z warunków wymaganych dla uzyskania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego<sup>39</sup>. Egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego obejmuje zagadnienia z zakresu: kredytów hipotecznych oraz usług dodatkowych oferowanych zwykle wraz z kredytami, przepisów związanych z umowami o kredyt zawieranymi z konsumentami, w szczególności przepisów z zakresu ochrony konkurencji i konsumentów oraz przepisów UoKH, zawierania umów sprzedaży nieruchomości, wyceny zabezpieczeń wierzytelności, organizacji i funkcjonowania ksiąg wieczystych, funkcjonowania rynku państwa członkowskiego, w którym pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym, standardów etyki biznesu, procesu oceny zdolności kredytowej konsumenta, zagadnień finansowych i ekonomicznych<sup>40</sup>. Egzamin ten, w odpowiednich przypadkach, może obejmować sprawdzenie umiejętności dokonania oceny zdolności kredytowej<sup>41</sup>.

---

<sup>33</sup> Por. art. 4 pkt 13 lit. a UoKH.

<sup>34</sup> Por. art. 4 pkt 13 lit. c UoKH.

<sup>35</sup> Por. art. 4 pkt 13 lit. d UoKH.

<sup>36</sup> Por. art. 52 ust. 6 UoKH.

<sup>37</sup> Por. art. 52 ust. 4 UoKH.

<sup>38</sup> Por. art. 52 ust. 7 UoKH.

<sup>39</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d, art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. a, art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. a UoKH.

<sup>40</sup> Por. art. 53 ust. 3 UoKH.

<sup>41</sup> Por. art. 53 ust. 4 UoKH.

Wysokość opłaty egzaminacyjnej dla osób składających egzaminy na pośrednika kredytu hipotecznego i sposób jej uiszczania określa Rozporządzenie MRiF w sprawie egzaminu na pośrednika<sup>42</sup>. Szczegółowy sposób i tryb oraz terminy przeprowadzania egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego, a także sposób kontroli przeprowadzania egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego, uwzględniając konieczność sprawdzenia wiedzy, umiejętności i kompetencji kandydatów na pośredników kredytu hipotecznego, sprawnego przeprowadzenia egzaminów oraz działania Komisji w sposób sprawny i skuteczny określa Rozporządzenie MRiF w sprawie egzaminu na pośrednika<sup>43</sup>.

**Usługi doradcze** – usługi polegające na przedstawieniu rekomendacji konsumentowi przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta w odniesieniu do co najmniej jednej umowy o kredyt hipoteczny, stanowiące usługę odrębną od udzielania kredytu hipotecznego i od czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego<sup>44</sup>.

---

<sup>42</sup> Por. art. 53 ust. 10 pkt 1 UoKH.

<sup>43</sup> Por. art. 53 ust. 10 pkt 2 UoKH.

<sup>44</sup> Por. art. 4 pkt 26 UoKH.

## WSTĘP

W tej publikacji zaprezentowano formalne i praktyczne aspekty rejestracji pośredników kredytu hipotecznego oraz ich agentów w dziale I rejestru pośredników kredytowych, prowadzonym i udostępnianym przez KNF na stronie internetowej [www.knf.gov.pl](http://www.knf.gov.pl).

Opracowanie, które przedstawia wymogi regulacyjne i rejestracyjne dotyczące działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, skierowane jest głównie do przedsiębiorców zainteresowanych działalnością w charakterze pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta. Mając także na uwadze poszerzający się segment pośrednictwa kredytu hipotecznego mamy nadzieję, że opracowanie to zainteresuje także konsumentów rozważających możliwość skorzystania z usług pośredników kredytowych. Zwracając uwagę na wymogi reputacyjne (rozumiane jako posiadanie nieposzlakowanej opinii w życiu prywatnym i zawodowym) i kompetencyjne (rozumiane jako posiadanie kierunkowego wykształcenia lub wiedzy i doświadczenia), jakie spełnić muszą pośrednicy kredytu hipotecznego i ich agenci, publikacja powinna uświadomić konsumentom znaczenie informacji o podmiotach świadczących usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego oraz wskazać sposoby weryfikacji danych ewidencyjnych dotyczących podmiotów, które pośredniczą w sprzedaży kredytów hipotecznych pomiędzy konsumentem a kredytodawcą.

Regulująca rynek pośredników kredytowych UoKH, która weszła w życie 22 lipca 2017 r., stanowi implementację Dyrektywy MCD. Celem tego aktu prawnego UE jest stworzenie warunków dla rozwoju transparentnego, efektywnego i jednocześnie konkurencyjnego rynku wewnętrznego, wspieranie rozwoju działalności transgranicznej, wprowadzenie standardów jakości w odniesieniu do dystrybucji i udzielania kredytów przez kredytodawców i pośredników kredytowych oraz promowanie dobrych praktyk, a także zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów zawierających umowy o kredyt związany z nieruchomościami. Ważnymi kwestiami poruszonymi w Dyrektywie MCD było wprowadzenie rejestru publicznego i określenie zakresu informacji ujawnianych w rejestrze, wprowadzenie wymogów reputacyjnych oraz wymogów w zakresie wiedzy i kompetencji w odniesieniu do podmiotów świadczących usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego oraz określenie zasad dopuszczania pośredników i agentów do świadczenia usług w innych państwach członkowskich UE.

Taki sam cel ma także UoKH. Ten akt prawa krajowego ma wzmacniać i chronić rynek usług pośrednictwa kredytu hipotecznego zapewniając konsumentom możliwość zawierania uczciwych i transparentnych umów kredytowych. UoKH uwzględni także kwestię wypełniania przez pośredników i agentów obowiązków informacyjnych wobec konsumentów zarówno na etapie przedkontraktowym (pełne informacje o pośredniku/agencie i jego statusie), jak i w trakcie procesu udzielania kredytu hipotecznego (terminowość dostarczania informacji, klarowność informacji, prawidłowa ocena zdolności kredytowej konsumenta).

Opracowanie koncentruje się na formalnych i praktycznych aspektach rejestracji podmiotów prowadzących działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego, czyli pośredników kredytu hipotecznego i działających na ich rzecz agentów.



W ramach aspektów formalnych w publikacji zaprezentowano:

- tryb udzielania przez KNF zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego oraz dokonania wpisu przedsiębiorcy do działu I rejestru pośredników kredytowych;
- procedurę wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego działającego wyłącznie na rzecz jednego kredytodawcy do działu I rejestru pośredników kredytowych;
- procedurę wpisu agenta działającego na rzecz pośrednika kredytu hipotecznego;
- procedury obowiązujące w przypadku zmiany wpisu lub w przypadku wykreślenia podmiotu z działu I rejestru pośredników kredytowych.

W ramach aspektów praktycznych opracowanie ukazuje istotę wymogów rejestracyjnych oraz konstrukcję rejestru pośredników kredytowych, ze szczególnym uwzględnieniem zakresu danych rejestrowych udostępnianych przez KNF w ramach działu I rejestru pośredników kredytowych.

Celem opracowania jest wyjaśnienie wymogów regulacyjnych i rejestracyjnych dotyczących pośrednictwa kredytu hipotecznego oraz wskazanie sposobu weryfikowania podmiotów świadczących usługi w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego.

Inspiracją dla zamieszczenia w treści publikacji odniesień do praktyk związanych z rejestracją, w tym także końcowych uwag praktycznych była korespondencja mailowa i rozmowy telefoniczne pracowników UKNF z podmiotami ubiegającymi się o rejestrację w dziale I rejestru pośredników kredytowych, a także podmiotami/osobami zainteresowanymi regulacją rynku pośredników kredytowych i warunkami rejestracji. Publikacja ta jest kierowana zarówno do profesjonalnych uczestników rynku finansowego, jak i do konsumentów, którzy korzystają z usług pośrednictwa kredytu hipotecznego albo są zainteresowani regulacją wprowadzoną przez UoKH. Zrozumieniu tekstu będzie sprzyjać znajomość podstawowych pojęć prawniczych oraz zagadnień ekonomiczno-finansowych.

## ROZDZIAŁ I

# Istota rejestru pośredników kredytowych prowadzonego i udostępnianego przez KNF

Pośród zadań przypisanych ustawowo KNF wskazuje się m.in. sprawowanie nadzoru nad rynkiem finansowym, w tym nad podmiotami działającymi na tym rynku, podejmowanie działań służących jego prawidłowemu funkcjonowaniu oraz mających na celu rozwój rynku finansowego i jego konkurencyjności, podejmowanie działań edukacyjnych i informacyjnych, a także wykonywanie innych zadań określonych ustawami<sup>45</sup>.

Jednym z zadań KNF, określonych UoKH, jest prowadzenie rejestru pośredników kredytowych. Jest on publicznie dostępny na stronie internetowej KNF<sup>46</sup>. Składa się z dwóch odrębnych działów: – działu I – właściwego dla pośredników kredytu hipotecznego i ich agentów; – działu II – właściwego dla pośredników kredytu konsumenckiego<sup>47</sup>.

Charakteryzując podmioty, których dotyczy obowiązek uzyskania wpisu w rejestrze pośredników kredytowych wskazać należy, że:

- dział I rejestru jest właściwy dla ewidencji przedsiębiorców prowadzących działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego<sup>48</sup>, czyli działalność wykonywaną za wynagrodzeniem, polegającą na:
  - przedstawieniu lub oferowaniu konsumentom umowy o kredyt hipoteczny, lub
  - udzielaniu konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne (inne niż przedstawianie lub oferowanie konsumentom umowy o kredyt hipoteczny), polegające na obsłudze dokumentów, w związku z umowami o kredyt hipoteczny, lub
  - zawieraniu z konsumentami umowy o kredyt hipoteczny w imieniu kredytodawcy<sup>49</sup>;
- dział II rejestru jest właściwy dla ewidencji przedsiębiorców prowadzących działalność pośrednictwa kredytu konsumenckiego<sup>50</sup>, czyli działalność wykonywaną za wynagrodzeniem, polegającą na dokonywaniu czynności faktycznych lub prawnych związanych z przygotowaniem, oferowaniem lub zawieraniem umowy o kredyt konsumencki w rozumieniu UoKK<sup>51</sup>.

<sup>45</sup> Por. art. 4 ust. 1 UoN.

<sup>46</sup> Por. art. 62 ust. 3 UoKH.

<sup>47</sup> Por. art. 62 ust. 4 UoKH.

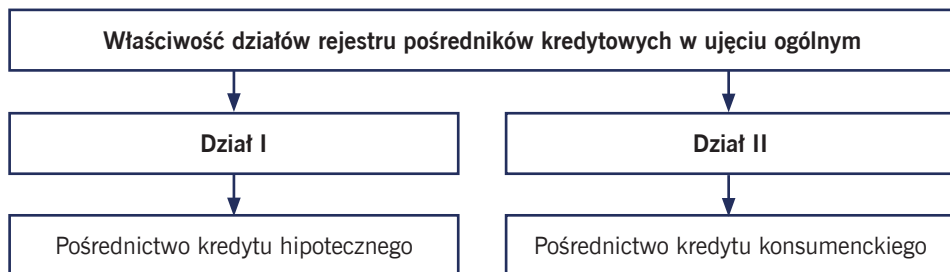
<sup>48</sup> Zgodnie z art. 47 UoKH, działalność polegająca na świadczeniu usług pośrednictwa kredytu hipotecznego może być wykonywana wyłącznie przez pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów.

<sup>49</sup> Por. art. 4 pkt 14 w związku z pkt 15 UoKH.

<sup>50</sup> Przepisy UoKK nie definiują pojęcia „pośrednictwa kredytu konsumenckiego”, ale definicję tej kategorii można wyprowadzić z definicji pośrednika kredytowego, ujętej w art. 5 pkt 3 UoKK.

<sup>51</sup> Por. art. 5 pkt 3 UoKK.

**Schemat 1. Właściwość działań rejestru pośredników kredytowych w ujęciu ogólnym**  
(Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiednich przepisów UoKH oraz UoKK)



Pomimo iż struktura rejestru pośredników kredytowych, obejmującego pośredników kredytu hipotecznego i ich agentów oraz pośredników kredytu konsumenckiego, została uszczegółowiona w tej samej ustawie, czyli w UoKH, to jak wskazano powyżej, zadania KNF odnoszące się do pośredników kredytu hipotecznego i pośredników kredytu konsumenckiego nie mają identycznego charakteru.

Wyjaśniając tę kwestię, w oparciu o właściwe akty prawne, wskazać należy, iż:

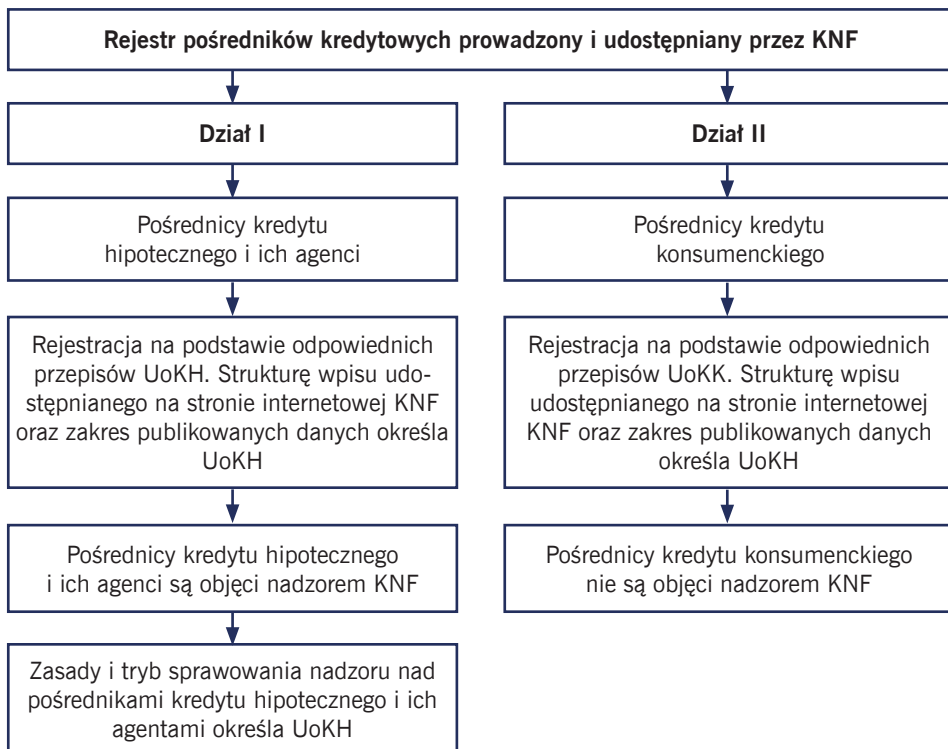
- pośrednicy kredytu hipotecznego i ich agenci, zgodnie z UoN, są podmiotami nadzorowanymi przez KNF<sup>52</sup>, zgodnie z UoKH podlegają obowiązkowi rejestracji w dziale I rejestru pośredników kredytowych, a odpowiednie przepisy UoKH określają zasady oraz tryb sprawowania przez KNF nadzoru nad tymi podmiotami<sup>53</sup>;
- **pośrednicy kredytu konsumenckiego nie są objęci nadzorem KNF**, a podlegają jedynie obowiązkowi rejestracji w dziale II rejestru pośredników kredytowych i zadania KNF wobec tej kategorii podmiotów sprowadzają się wyłącznie do obowiązków ewidencyjnych, uszczegółowionych w odpowiednich przepisach UoKK.

<sup>52</sup> Por. art. 1 ust. 2 pkt 8 UoN.

<sup>53</sup> Por. art. 1 pkt 4 UoKH.

## Schemat 2. Konstrukcja rejestru pośredników kredytowych z zaznaczeniem właściwości ustawowej oraz zadań KNF wobec zarejestrowanych podmiotów prowadzących działalność pośrednictwa kredytowego

(Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiednich przepisów UoN, UoKH, UoKK)



Wprowadzony przez ustawodawcę podział rejestru pośredników kredytowych nie skutkuje ograniczeniami praktycznymi dla zaewidencjonowanych przedsiębiorców prowadzących działalność pośrednictwa kredytowego. Przedsiębiorcy mogą bowiem równoległe prowadzić działalność pośrednictwa kredytowego zarówno w zakresie kredytu hipotecznego, jak i kredytu konsumenckiego, co wiąże się z obowiązkiem rejestracji w obydwu działach rejestru.

Od strony ewidencji urzędowej zaznaczyć należy, że uzyskanie wpisu do każdego z działów rejestru pośredników kredytowych wymaga oddzielnego wystąpienia, co wiąże się z odmiennym trybem postępowania i charakteryzuje się odmiennymi wymogami wobec podmiotów.

Przedsiębiorcy mogą samodzielnie ograniczyć swoją działalność do pośrednictwa w zawieraniu jednego rodzaju umów kredytowych (hipotecznych lub konsumenckich) i w konsekwencji spoczywający na nich obowiązek rejestracyjny będzie dotyczył jednego z działów rejestru pośredników kredytowych, właściwego dla przedmiotu prowadzonej działalności.

## ROZDZIAŁ II

# Rejestracja pośrednika kredytu hipotecznego w dziale I rejestru pośredników kredytowych

### 2.1. REJESTRACJA POŚREDNIKA KREDYTU HIPOTECZNEGO NA PODSTAWIE ZEZWOLENIA

Zgodnie z UoKH pośrednik kredytu hipotecznego<sup>54</sup> może prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez KNF i dokonaniu wpisu do rejestru pośredników kredytowych (dział I)<sup>55</sup>.

Zaznaczyć należy, że przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego powinien posiadać w opisie przedmiotu działalności gospodarczej (zależnie od przyjętej formy organizacyjno-prawnej w CEIDG lub w KRS) odpowiedni kod (kody) PKD, odzwierciedlający przedmiot prowadzonej działalności, czyli: 64.19.Z lub 64.99.Z lub 66.19.Z.

#### 2.1.1 Warunki uzyskania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego

Zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego jest wydawane na wniosek przedsiębiorcy, który spełnia omówione poniżej warunki, wynikające z odpowiednich przepisów UoKH<sup>56</sup>.

**Przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego musi spełniać warunek posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych, tj. zdolności do dokonywania we własnym imieniu czynności prawnych, czyli do przyjmowania i składania oświadczeń woli mających na celu wywołanie powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego, czyli zdolności do samodzielnego nabywania praw i zaciągania zobowiązań.**

Zależnie od formy organizacyjno-prawnej przyjętej przez przedsiębiorcę ubiegającego się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego, warunek posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych dotyczy odpowiednio:

- osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą<sup>57</sup>;
- członków zarządu przedsiębiorcy będącego osobą prawną<sup>58</sup>;
- wspólników przedsiębiorcy będącego spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną<sup>59</sup>.

<sup>54</sup> Definicja dotyczy pośrednika kredytu hipotecznego, który nie jest powiązany pośrednikiem kredytu hipotecznego w rozumieniu art. 57 ust. 1 UoKH, mogący prowadzić działalność bez zezwolenia, jeżeli działa na rzecz wyłącznie jednego kredytodawcy, po uzyskaniu wpisu do rejestru pośredników kredytowych.

<sup>55</sup> Por. art. 48 ust. 1 UoKH.

<sup>56</sup> Por. art. 49 i n. UoKH.

<sup>57</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a UoKH.

<sup>58</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. a w związku z art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a UoKH.

<sup>59</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. a w związku z art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a UoKH.

**Przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego obowiązany jest spełniać warunek co do niekaralności.** Od strony przedmiotowej zakres warunku niekaralności dotyczy przestępstw przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniądzu i papierami wartościowymi oraz przestępstwa skarbowego<sup>60</sup>. Przestępstwa te są ujęte w odpowiednich rozdziałach KK oraz KKS, ale ich kodeksowy katalog nie ma charakteru zamkniętego. Zakres warunku niekaralności może wynikać także z ustaw szczególnych<sup>61</sup>. Zależnie od formy organizacyjno-prawnej przyjętej przez przedsiębiorcę ubiegającego się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego warunek niekaralności dotyczy odpowiednio:

- osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą<sup>62</sup>;
- członków zarządu przedsiębiorcy będącego osobą prawną<sup>63</sup>;
- wspólników przedsiębiorcy będącego spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną<sup>64</sup>.

Zaznaczyć należy, że wymóg ten nie dotyczy podmiotu zbiorowego.

**Przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego obowiązany jest posiadać co najmniej wykształcenie średnie lub średnie branżowe<sup>65</sup>.** Zależnie od formy organizacyjno-prawnej przyjętej przez przedsiębiorcę ubiegającego się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego warunek posiadania co najmniej wykształcenia średniego lub średniego branżowego dotyczy odpowiednio:

- osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą<sup>66</sup>;
- członków zarządu przedsiębiorcy będącego osobą prawną<sup>67</sup>;
- wspólników przedsiębiorcy będącego spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną<sup>68</sup>.

W tym miejscu warto zaznaczyć, że udokumentowanie posiadania wykształcenia wyższego (niekoniernie ekonomicznego lub prawniczego) jest jednoznaczne ze spełnieniem warunku posiadania wykształcenia średniego przez wnioskodawcę.

**Przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego obowiązany jest złożyć z wynikiem pozytywnym egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego, nie później niż 2 lata przed dniem złożenia wniosku<sup>69</sup>.** Warunek dotyczący złożenia egzaminu nie dotyczy tych osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały

<sup>60</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. b UoKH.

<sup>61</sup> Przykładem tego może być prawomocne skazanie za niezłożenie sprawozdania finansowego do ogłoszenia, o którym mowa w art. 79 pkt 3 UoR. Czyn ten wypełnia znamiona przestępstwa przeciwko obrotowi gospodarczemu.

<sup>62</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. b UoKH.

<sup>63</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. a w związku z art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. b UoKH.

<sup>64</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. a w związku z art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. b UoKH.

<sup>65</sup> Zgodnie z art. 20 ust. 3 UPO, wykształcenie średnie branżowe posiada osoba, która ukończyła dwuletnią branżową szkołę II stopnia. Absolwent takiej szkoły, po zdaniu egzaminu zawodowego uzyskuje dyplom potwierdzający kwalifikacje zawodowe na poziomie technika. Może on również przystąpić do egzaminu maturalnego, a po uzyskaniu świadectwa dojrzałości kontynuować kształcenie na studiach wyższych.

<sup>66</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. c UoKH.

<sup>67</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. a w związku z art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. c UoKH.

<sup>68</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. a w związku z art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. c UoKH.

<sup>69</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d UoKH.

tytuł magistra<sup>70</sup>. Ustawodawca przyjął tu domniemanie, że posiadanie kierunkowego wykształcenia zapewnia wiedzę i umiejętności niezbędne do prowadzenia działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego. Przystąpienie do egzaminu jest warunkowane złożeniem w UKNF stosownego wniosku oraz wniesieniem opłaty egzaminacyjnej<sup>71</sup>. Egzamin przeprowadza Komisja Egzaminacyjna dla Pośredników Kredytu Hipotecznego<sup>72</sup>.

Egzamin ten obejmuje zagadnienia z zakresu: kredytów hipotecznych oraz usług dodatkowych oferowanych zwykle wraz z kredytami, przepisów związanych z umowami o kredyt zawieranymi z konsumentami, w szczególności przepisów z zakresu ochrony konkurencji i konsumentów oraz przepisów UoKH, zawierania umów sprzedaży nieruchomości, wyceny zabezpieczeń wierzytelności, organizacji i funkcjonowania ksiąg wieczystych, funkcjonowania rynku państwa członkowskiego, w którym pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym, standardów etyki biznesu, procesu oceny zdolności kredytowej konsumenta, zagadnień finansowych i ekonomicznych<sup>73</sup>. Egzamin, w odpowiednich przypadkach, może obejmować sprawdzenie umiejętności dokonania oceny zdolności kredytowej<sup>74</sup>.

Egzamin składa się z 50 pytań jednokrotnego wyboru<sup>75</sup>, a warunkiem jego zaliczenia jest udzielenie poprawnych odpowiedzi na co najmniej 35 z nich<sup>76</sup>. Po przeprowadzeniu egzaminu i ustaleniu wyników, Komisja Egzaminacyjna dla Pośredników Kredytu Hipotecznego doręcza każdemu uczestnikowi odpis uchwały w sprawie wyniku egzaminu<sup>77</sup>.

Zależnie od formy organizacyjno-prawnej przyjętej przez przedsiębiorcę ubiegającego się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego, warunek złożenia z wynikiem pozytywnym egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego dotyczy odpowiednio:

- osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą<sup>78</sup>;
- członków zarządu przedsiębiorcy będącego osobą prawną<sup>79</sup>;
- wspólników przedsiębiorcy będącego spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną<sup>80</sup>.

---

<sup>70</sup> Por. art. 49 ust. 2 UoKH.

<sup>71</sup> Por. art. 53 ust. 1 UoKH.

<sup>72</sup> Por. art. 52 ust. 4 pkt 2 UoKH.

<sup>73</sup> Por. art. 53 ust. 3 UoKH.

<sup>74</sup> Por. art. 53 ust. 4 UoKH.

<sup>75</sup> Por. art. 53 ust. 2 UoKH.

<sup>76</sup> Por. art. 53 ust. 5 UoKH.

<sup>77</sup> Por. art. 53 ust. 6 UoKH.

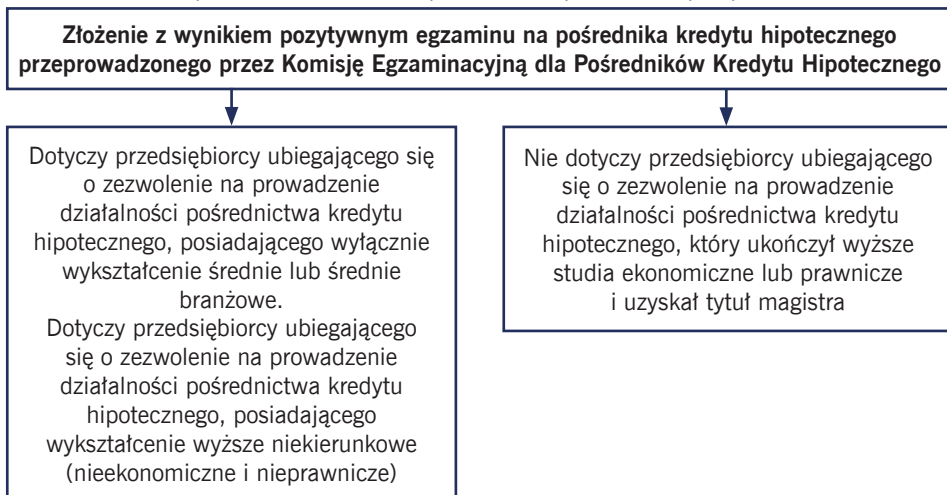
<sup>78</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d UoKH.

<sup>79</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. a w związku z art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d UoKH.

<sup>80</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. a w związku z art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d UoKH.

### Schemat 3. Zakres obowiązku egzaminacyjnego w kontekście wykształcenia posiadanego przez przedsiębiorcę ubiegającego się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego

(Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiednich przepisów UoKH)



**Przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej<sup>81</sup>.**

Na etapie ubiegania się o zezwolenie, spełnienie warunku dotyczącego zobowiązania się do zawarcia wzmiankowanej umowy jest wystarczające. Na tym etapie nie jest bowiem znana data uzyskania zezwolenia (i dokonania wpisu do rejestru), od której podmiot będzie uprawniony do wykonywania działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego. A zatem, brak wymagań co do posiadania faktycznej ochrony ubezpieczeniowej w okresie, w którym podmiot dopiero ubiega się o zezwolenie na prowadzenie działalności i jeszcze tej działalności nie prowadzi, ma oczywiście uzasadnienie praktyczne. Zgodnie z UoKH pośrednik kredytu hipotecznego jest obowiązany zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaną działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego (lub umowę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej) na wypadek niedochowania należytej staranności w związku z wykonywaniem działalności<sup>82</sup>. Zakres ubezpieczenia obowiązkowego, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną określa Rozporządzenie MRiF w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia OC<sup>83</sup>. Spoczywający na pośrednikach kredytu hipotecznego obowiązek zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej powstaje nie później, niż w dniu poprzedzającym rozpoczęcie wykonywania tej działalności<sup>84</sup>.

<sup>81</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. e, art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. b, art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. b UoKH.

<sup>82</sup> Por. art. 55 ust. 1 UoKH.

<sup>83</sup> Por. art. 55 ust. 3 UoKH.

<sup>84</sup> Por. § 3 Rozporządzenia MRiF w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia OC.



Personel zatrudniany przez przedsiębiorcę ubiegającego się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego obowiązany jest spełniać wymagania w zakresie posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych oraz niekaralności w zakresie przestępstw przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi oraz w zakresie przestępstwa skarbowego<sup>85</sup>, a przedsiębiorca ten jest obowiązany zapewnić KNF o spełnieniu tych wymagań. Personelem pośrednika w rozumieniu UoKH jest osoba przez niego zatrudniona, niezależnie od formy zatrudnienia, która bezpośrednio uczestniczy w świadczeniu usług pośrednictwa kredytu hipotecznego. Osoby zatrudnione u przedsiębiorcy, które nie uczestniczą w procesie świadczenia usług z zakresu pośrednictwa kredytu hipotecznego (np. zatrudnieni w komórce organizacyjnej zajmującej się zasobami ludzkimi albo w komórce zapewniającej obsługę IT) nie stanowią personelu w rozumieniu UoKH. Zaznaczyć jednak należy, że zatrudnianie personelu przez przedsiębiorcę ubiegającego się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego nie jest ustawowym obowiązkiem. W przypadku gdy przedsiębiorca nie zatrudnia osób kwalifikowanych według UoKH jako personel, warunek ten nie ma zastosowania.

Dodatkowy warunek dotyczący przedsiębiorcy ubiegającego się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego wynika z przepisów UoKH dotyczących zawartości wniosku o wydanie zezwolenia. Odnosi się do **braku orzeczenia upadłości wobec przedsiębiorcy i osób pełniących u przedsiębiorcy funkcje zarządcze oraz braku toczącego się postępowania upadłościowego wobec nich**<sup>86</sup>. Zależnie od formy organizacyjno-prawnej przyjętej przez przedsiębiorcę ubiegającego się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego wyżej wymienione warunki dotyczą odpowiednio:

- osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą;
- członków zarządu przedsiębiorcy będącego osobą prawną;
- wspólników przedsiębiorcy będącego spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną.

Zaznaczyć należy, że zastosowane tutaj kategorie: „upadłość” i „toczące się postępowanie upadłościowe”, dotyczą upadłości w ramach działalności gospodarczej prowadzonej przez te osoby i nie dotyczą upadłości konsumenckiej tych osób.

Odpowiednie przepisy prawa wprowadzają ograniczenia co do firmy (nazwy) pośrednika, pod którą pośrednik prowadzi działalność. Zgodnie z przepisami UPB w firmie (nazwie) pośrednika, nie mogą występować wyrazy „bank” lub „kasa”<sup>87</sup>.

Z kolei UoKH:

- wprowadza ograniczenie dla używania w firmie (nazwie) pośrednika kredytu hipotecznego, który oferuje konsumentowi usługi doradcze, określeń „doradca” lub „doradztwo”<sup>88</sup>;

<sup>85</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. f, art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. c, art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. c UoKH.

<sup>86</sup> Por. art. 50 ust. 3 UoKH.

<sup>87</sup> Por. art. 3 UPB.

<sup>88</sup> Por. art. 25 ust. 2 UoKH.

- dopuszcza możliwość używania w firmie (nazwie) określenia „niezależny doradca” przez niezależnego pośrednika kredytu hipotecznego (niebędącego powiązaniem pośrednikiem kredytu hipotecznego), który nie otrzymuje od kredytodawcy prowizji lub innych wynagrodzeń w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej, a oferuje konsumentowi usługi doradcze<sup>89</sup>.

## 2.1.2 Wniosek o wydanie zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego

Przepisy UoKH określają kolejne elementy wniosku o wydanie zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego.

**W przypadku gdy przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, wniosek powinien zawierać:**

- imię i nazwisko przedsiębiorcy;
- firmę (nazwę), pod którą przedsiębiorca prowadzi działalność;
- adres miejsca prowadzenia działalności gospodarczej przez przedsiębiorcę;
- NIP przedsiębiorcy;
- numer wpisu przedsiębiorcy w ewidencji działalności gospodarczej<sup>90</sup>;
- informację, czy ubiegający się o zezwolenie przedsiębiorca jest powiązaniem pośrednikiem kredytu hipotecznego oraz firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa<sup>91</sup>, a w przypadku braku umów z kredytodawcami – zobowiązanie się przedsiębiorcy, że po zawarciu umów z kredytodawcami dostarczy do UKNF ich firmy (nazwy);
- numer PESEL osoby fizycznej, której wniosek dotyczy<sup>92</sup>;
- oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych;
- zaświadczenie z KRK o niekaralności osoby, której wniosek dotyczy w zakresie przestępstw przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi oraz w zakresie przestępstwa skarbowego;
- oświadczenie o tym, że nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy oraz nie toczy się wobec niego postępowanie upadłościowe<sup>93</sup>;
- dokumenty potwierdzające spełnienie warunków dla uzyskania zezwolenia<sup>94</sup>, czyli odpowiednio:
  - dokument potwierdzający posiadanie przez osobę, której wniosek dotyczy co najmniej wykształcenia średniego lub średniego branżowego oraz dokument potwierdzający złożenie z wynikiem pozytywnym egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego albo dokument potwierdzający posiadanie wykształcenia wyższego kierunkowego, który zwalnia z obowiązku złożenia z wynikiem pozytywnym egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego<sup>95</sup>;

<sup>89</sup> Por. art. 25 ust. 3 UoKH.

<sup>90</sup> Por. art. 50 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 63 ust. 1 pkt 2 UoKH.

<sup>91</sup> Por. art. 50 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 63 ust. 1 pkt 3 UoKH.

<sup>92</sup> Por. art. 50 ust. 2 UoKH.

<sup>93</sup> Por. art. 50 ust. 3 UoKH.

<sup>94</sup> Por. art. 50 ust. 3 UoKH.

<sup>95</sup> Por. art. 49 ust. 2 UoKH.

- oświadczenie o spełnieniu przez zatrudniony przez przedsiębiorcę personel wymagań z zakresu posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych i niekaralności w zakresie przestępstw przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi oraz w zakresie przestępstwa skarbowego<sup>96</sup>. W przypadku gdy przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie nie zatrudnia personelu w rozumieniu UoKH, wniosek powinien zawierać oświadczenie o niezatrudnianiu personelu;
- ze względu na to, że wydanie zezwolenia podlega opłacie skarbowej<sup>97</sup>, do wniosku załącza się także potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej od zezwolenia na rachunek bankowy Centrum Obsługi Podatnika Urzędu m.st. Warszawy<sup>98</sup>.

Wskazać należy, że w przypadku gdy przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział, we wniosku zamieszcza nazwę państwa członkowskiego, w którym świadczy te usługi.

**W przypadku gdy przedsiębiorca nie jest osobą fizyczną, czyli jest osobą prawną lub spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, wniosek powinien zawierać:**

- firmę (nazwę) przedsiębiorcy;
- siedzibę i adres przedsiębiorcy;
- numer przedsiębiorcy w rejestrze przedsiębiorców (KRS);
- NIP przedsiębiorcy;
- wykaz członków zarządu lub wspólników zawierający imiona i nazwiska osób oraz ich indywidualne numery NIP<sup>99</sup>;
- numery PESEL członków zarządu lub wspólników<sup>100</sup>;
- informację, czy ubiegający się o zezwolenie przedsiębiorca jest powiązany pośrednikiem kredytu hipotecznego oraz firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa<sup>101</sup>, a w przypadku braku umów z kredytodawcami – zobowiązanie się przedsiębiorcy, że po zawarciu umów z kredytodawcami dostarczy do UKNF ich firmy (nazwy);
- oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych przez członków zarządu lub wspólników;
- zaświadczenie z KRK o niekaralności członków zarządu lub wspólników w zakresie przestępstw przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi oraz w zakresie przestępstwa skarbowego;

<sup>96</sup> Zaznaczyć należy, że do wniosku nie załącza się dokumentacji potwierdzającej posiadanie przez osoby stanowiące personel przyszłego pośrednika pełnej zdolności do czynności prawnych i niekaralności, a jedynie oświadczenie wnioskodawcy o spełnieniu tych wymogów. Po uzyskaniu zezwolenia pośrednik obowiązany jest przechowywać dokumentację dotyczącą personelu w swojej siedzibie.

<sup>97</sup> Por. art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. c UoOS.

<sup>98</sup> Zgodnie z art. 12 ust. 1 UoOS, organem podatkowym właściwym w sprawach opłaty skarbowej jest wójt, burmistrz, prezydent miasta. Zaś art. 12 ust. 2 pkt 2 UoOS precyzuje, że organem podatkowym właściwym miejscowo w sprawach opłaty skarbowej od wydania zezwolenia jest organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce złożenia dokumentu. W związku z tym, że siedziba UKNF jest zlokalizowana w m.st. Warszawa, organem podatkowym właściwym w zakresie opłaty skarbowej od zezwolenia jest Centrum Obsługi Podatnika Urzędu m.st. Warszawy.

<sup>99</sup> Por. art. 50 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 63 ust. 2 pkt 2 UoKH.

<sup>100</sup> Por. art. 50 ust. 2 UoKH.

<sup>101</sup> Por. art. 50 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 63 ust. 2 pkt 3 UoKH.

- oświadczenie o tym, że nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy oraz osób pełniących funkcje zarządcze (członkowie zarządu lub wspólnicy) oraz nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe;
- dokumenty potwierdzające spełnienie warunków dla uzyskania zezwolenia<sup>102</sup>, czyli odpowiednio:
  - dokument potwierdzający posiadanie przez członków zarządu lub wspólników co najmniej wykształcenia średniego lub średniego branżowego oraz dokument potwierdzający złożenie przez nich z wynikiem pozytywnym egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego albo dokument potwierdzający posiadanie przez członków zarządu lub wspólników wykształcenia wyższego kierunkowego, które zwalnia z obowiązku złożenia z wynikiem pozytywnym egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego;
  - oświadczenie o spełnieniu przez zatrudniany przez przedsiębiorcę personel wymagań z zakresu pełnej zdolności do czynności prawnych i niekaralności w zakresie przestępstw przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi oraz w zakresie przestępstwa skarbowego<sup>103</sup>. W przypadku gdy przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie nie zatrudnia personelu w rozumieniu UoKH, wniosek powinien zawierać oświadczenie o niezatrudnianiu personelu;
  - ze względu na to, że wydanie zezwolenia podlega opłacie skarbowej<sup>104</sup>, do wniosku załącza się także potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej od zezwolenia na rachunek bankowy Centrum Obsługi Podatnika Urzędu m.st. Warszawy<sup>105</sup>.

Wskazać należy, że w przypadku gdy przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział, we wniosku zamieszcza się nazwę państwa członkowskiego, w którym przedsiębiorca świadczy te usługi.

Uzyskując zaświadczenie z KRK należy mieć na względzie instytucję „zatarcia skazania” określoną w KK<sup>106</sup>, zgodnie z którą przestępstwo uznaje się za niebyłe po upływie określonego czasu. Przed złożeniem ww. zaświadczenia osoby, w przypadku których doszło do zatarcia skazania, powinny wystąpić do KRK o usunięcie wzmianki o skazaniu. KNF jest organem wydającym zezwolenie i dokonującym wpisu do rejestru pośredników kredytowych (dział I) według procedury nakreślonej przez właściwe przepisy ustawowe. W ramach procedury weryfikacyjnej wniosku do zadań KNF i UKNF nie należy ustalanie, czy uległo zatarciu skazanie wnioskodawcy ujawnione w przedstawionym przez niego zaświadczeniu z KRK.

<sup>102</sup> Por. art. 50 ust. 3 UoKH.

<sup>103</sup> Zaznaczyć należy, że do wniosku nie załącza się dokumentacji potwierdzającej posiadanie przez osoby stanowiące personel przyszłego pośrednika pełnej zdolności do czynności prawnych i niekaralności, a jedynie oświadczenie wnioskodawcy o spełnieniu tych wymogów. Po uzyskaniu zezwolenia pośrednik obowiązany jest przechowywać tę dokumentację dotyczącą personelu w swojej siedzibie.

<sup>104</sup> Por. art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. c UoOS

<sup>105</sup> Zgodnie z art. 12 ust. 1 UoOS, organem podatkowym właściwym w sprawach opłaty skarbowej jest wójt, burmistrz, prezydent miasta. Zaś art. 12 ust. 2 pkt 2 UoOS precyzuje, że organem podatkowym właściwym miejscowo w sprawach opłaty skarbowej od wydania zezwolenia jest organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce złożenia dokumentu. Z tego względu, że siedziba UKNF jest zlokalizowana w m.st. Warszawa, organem podatkowym właściwym w zakresie opłaty skarbowej od zezwolenia jest Centrum Obsługi Podatnika Urzędu m.st. Warszawy.

<sup>106</sup> Por. art. 106 i n. KK.

Przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego może skorzystać z formularza wniosku zamieszczonego na stronie internetowej KNF, w którym wskazano wszystkie wymagane przez UoKH elementy wniosku oraz załączniki albo może samodzielnie opracować treść wniosku. Istotnym jest, aby we wniosku „autorskim” przygotowanym przez przedsiębiorcę (wnioskodawcę) został zamieszczony cel wystąpienia, czyli sprecyzowanie, że jest to wniosek o wydanie zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego oraz aby wniosek zawierał wszystkie elementy i załączniki wykazane w UoKH.

W przypadku gdy wniosek nie zawiera wszystkich wymaganych danych i załączników, KNF występuje pisemnie do wnioskodawcy o uzupełnienie jego braków formalnych. Dopiero po uzupełnieniu wniosku, wszczynane jest postępowanie administracyjne w sprawie wydania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego.

### **2.1.3 Wydanie zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego i dokonanie wpisu**

KNF wydaje zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego w drodze decyzji administracyjnej<sup>107</sup>. Zezwolenie zostaje wydane w sytuacji, gdy wszystkie warunki wymagane przez UoKH zostały spełnione, a do wniosku zostały załączone wszystkie wymagane załączniki<sup>108</sup>. Nakreślony przez ustawodawcę 30-dniowy termin na decyzję w sprawie wydania zezwolenia (albo odmowy jego wydania)<sup>109</sup> dotyczy wyłącznie kompletnego wniosku.

W przypadku złożenia do UKNF kompletnego wniosku, przedsiębiorca (wnioskodawca) jest informowany przez KNF pisemnie o tym, że przed wydaniem decyzji administracyjnej w sprawie, ma możliwość ostatecznego wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów, materiałów oraz zgłoszonych żądań<sup>110</sup>, a także przysługuje mu prawo do przeglądania akt sprawy oraz sporządzania z nich notatek, kopii i odpisów. Zakres dostępu strony (przedsiębiorcy/wnioskodawcy) do akt sprawy reguluje odpowiedni przepis KPA<sup>111</sup>.

W przypadku spełnienia przez przedsiębiorcę warunków wskazanych w UoKH i dostarczenia do UKNF kompletnego wniosku, postępowanie administracyjne kończy się decyzją administracyjną w sprawie wydania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego. Wpis pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych (dział I) jest dokonywany przez KNF z urzędu z dniem wydania zezwolenia<sup>112</sup>.

Wskazać należy, że numer RPH, pod którym pośrednik kredytu hipotecznego zostaje wpisany do rejestru pośredników kredytowych (dział I) jest elementem decyzji w sprawie wydania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego.

Zaznaczyć należy, że dzień dokonania wpisu jest dniem rozpoczęcia działalności przez pośrednika kredytu hipotecznego<sup>113</sup>.

<sup>107</sup> Por. art. 51 ust. 1 UoKH.

<sup>108</sup> Por. art. 51 ust. 2 UoKH.

<sup>109</sup> Por. art. 51 ust. 4 UoKH.

<sup>110</sup> Por. art. 10 § 1 KPA.

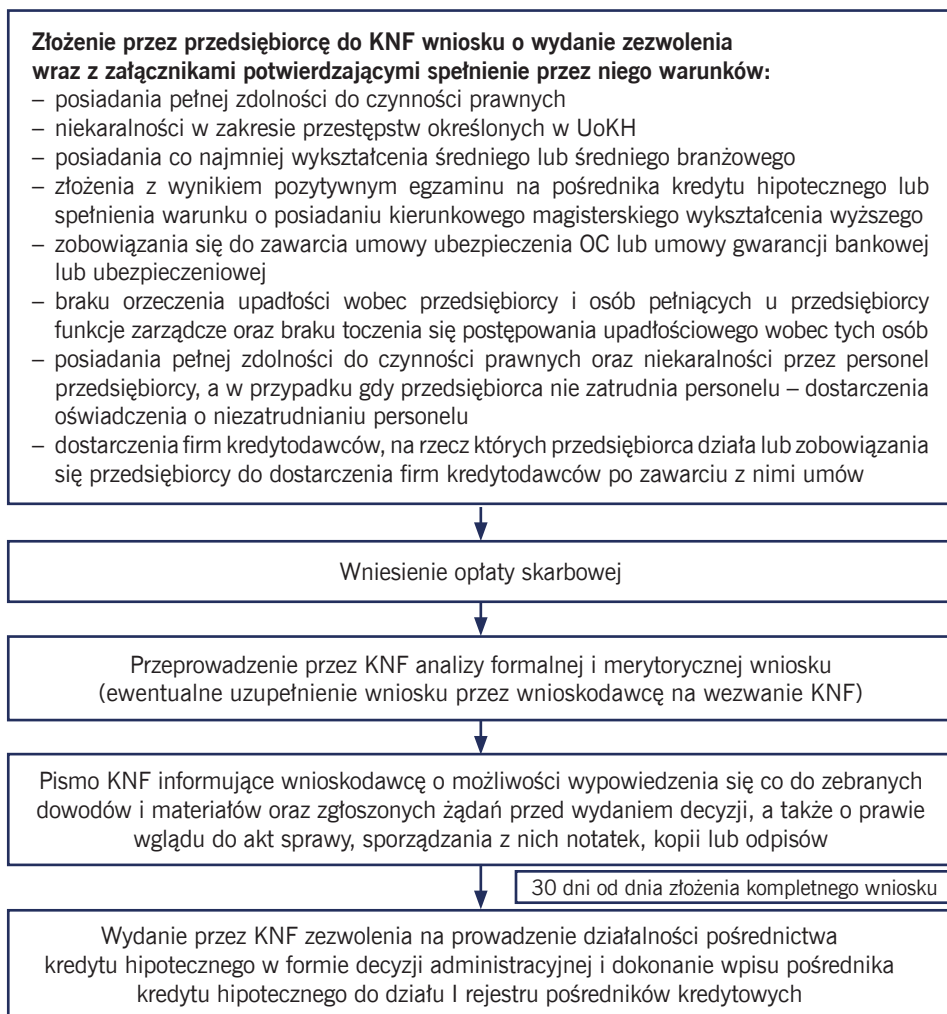
<sup>111</sup> Por. art. 73 KPA.

<sup>112</sup> Por. art. 51 ust. 5 UoKH.

<sup>113</sup> Por. art. 48 ust. 2 UoKH.

#### Schemat 4. Przebieg postępowania administracyjnego w sprawie wydania przez KNF zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego przedsiębiorcy spełniającemu warunki ustawowe, który dostarczył kompletny wniosek

(Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiednich przepisów UoKH i KPA)



Zgodnie ze złożonym zobowiązaniem, pośrednik kredytu hipotecznego, który uzyskał zezwolenie i wpis obowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej) i dostarczenia do UKNF numeru polisy oraz terminu obowiązywania umowy. W przypadku, gdyby w toku wszczętego przez KNF postępowania administracyjnego w sprawie wydania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego wnioskodawca wycofał wniosek o wydanie zezwolenia, decyzją KNF postępowanie zostaje umorzone<sup>114</sup>.

<sup>114</sup> Por. art. 105 § 1 KPA.

Jeżeli dotyczy to przypadku, w którym wnioskodawca wniósł opłatę od wydania zezwolenia, to na tej podstawie, że postępowanie w sprawie wydania zezwolenia zostało umorzone, może on wystąpić do właściwego organu podatkowego o zwrot tej opłaty.

W przypadku, gdyby wniosek o wydanie zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego wykazywał braki formalne, a wnioskodawca wezwany do ich uzupełnienia nie dopełnił tej czynności w określonym terminie – wniosek zostaje pozostawiony bez rozpoznania<sup>115</sup>. Jeżeli dotyczy to przypadku, w którym wnioskodawca wniósł opłatę od wydania zezwolenia, to na tej podstawie, że wniosek został pozostawiony bez rozpoznania, może on wystąpić do właściwego organu podatkowego o zwrot tej opłaty.

### **2.1.4 Odmowa wydania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego**

Odmowa wydania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego następuje w sytuacji, kiedy przedsiębiorca (wnioskodawca) nie spełnia przynajmniej jednego z warunków wskazanych w UoKH, czyli:

- posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych;
- niekaralności w zakresie przestępstw przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniężnemu i papierami wartościowymi oraz w zakresie przestępstwa branżowego;
- posiadania co najmniej wykształcenia średniego lub średniego branżowego;
- złożenia z wynikiem pozytywnym egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego;
- zobowiązania się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej;
- posiadania przez personel wnioskodawcy pełnej zdolności do czynności prawnych i niekaralności w zakresie przestępstw określonych w UoKH;
- braku orzeczenia upadłości wobec wnioskodawcy lub osób pełniących u niego funkcje zarządcze lub braku toczenia się wobec nich postępowania upadłościowego<sup>116</sup>.

Jeżeli zatem wnioskodawca nie spełnia przynajmniej jednego z ww. warunków ustawowych, jest informowany przez KNF pisemnie o tym, że przed wydaniem decyzji administracyjnej w sprawie, ma możliwość ostatecznego wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów, materiałów oraz zgłoszonych żądań<sup>117</sup>, a także przysługuje mu prawo do przeglądania akt sprawy oraz sporządzania z nich notatek, kopii i odpisów<sup>118</sup>, jak również wskazuje wnioskodawcy zależne od niego przesłanki, które nie zostały na dzień wysłania informacji spełnione lub wykazane, co może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony<sup>119</sup>.

Odmowa wydania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego ma formę decyzji administracyjnej<sup>120</sup>, a zatem zastosowanie mają do tej czynności urzędowej odpowiednie przepisy KPA dotyczące decyzji<sup>121</sup>.

<sup>115</sup> Por. art. 64 § 2 KPA.

<sup>116</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a-f, art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. a-c, art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. a-c UoKH, art. 50 ust. 3 UoKH.

<sup>117</sup> Por. art. 10 § 1 KPA.

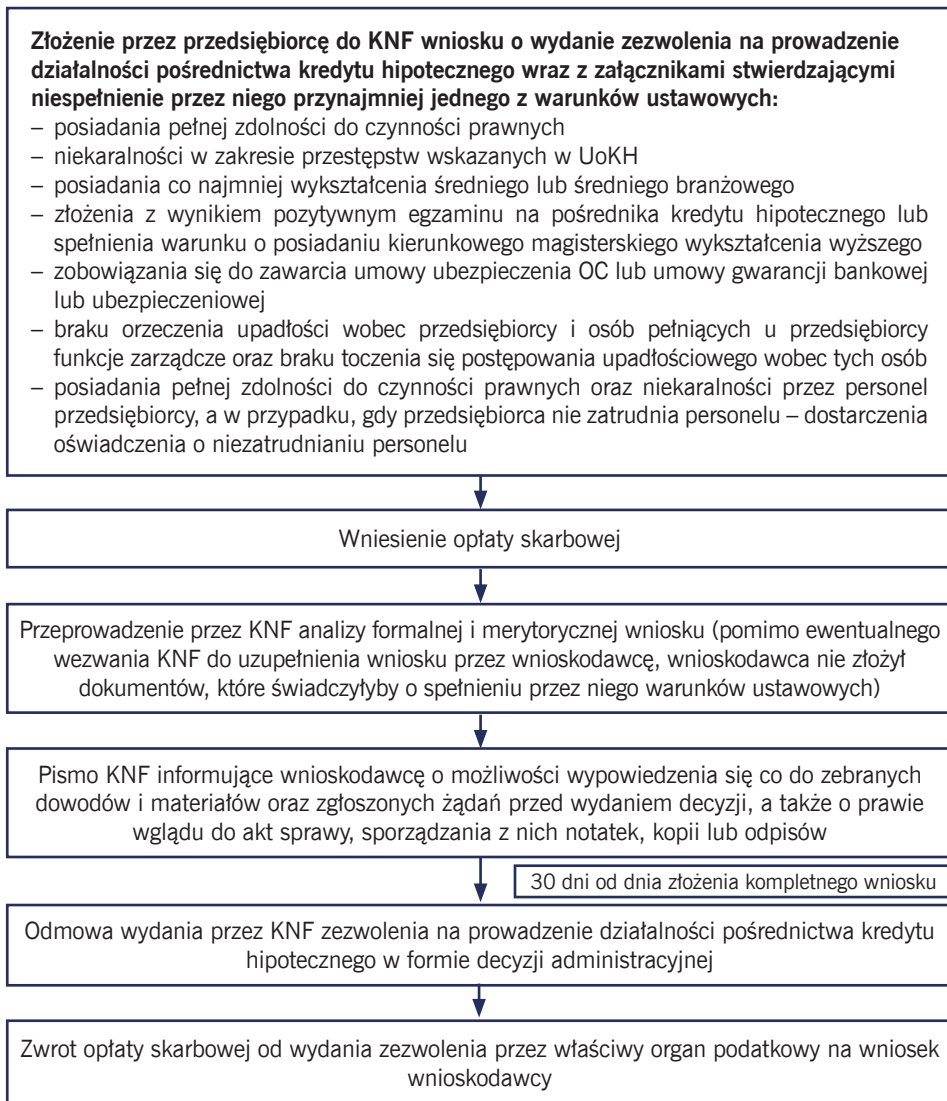
<sup>118</sup> Por. art. 73 KPA.

<sup>119</sup> Por. art. 79a KPA.

<sup>120</sup> Por. art. 51 ust. 3 UoKH.

<sup>121</sup> Por. art. 104 § 1 i n. KPA.

**Schemat 5. Przebieg postępowania administracyjnego w sprawie wydania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego zakończonego odmową w związku z niespełnieniem przez wnioskodawcę przynajmniej jednego z warunków ustawowych**  
(Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiednich przepisów UoKH i KPA)





Decyzja odmowna podlega odwołaniu w formie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy wniesionego bezpośrednio do KNF. Strona może także wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, bez uprzedniego skorzystania z prawa do zwrócenia się do KNF z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy<sup>122</sup>.

Przedsiębiorca, którego wniosek o wydanie zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego spotkał się z odmową, nie zostaje wpisany do rejestru pośredników kredytowych (dział I). Na podstawie decyzji odmownej przedsiębiorca może wystąpić do właściwego organu skarbowego, na którego rachunek wnieść opłatę skarbową od zezwolenia, z wnioskiem o jej zwrot<sup>123</sup>. Podstawą zwrotu jest fakt, że mimo wniesienia opłaty skarbowej zezwolenie nie zostało wydane<sup>124</sup>.

## **2.2. ZMIANA WPISU POŚREDNIKA KREDYTU HIPOTECZNEGO DZIAŁAJĄCEGO NA PODSTAWIE ZEZWOLENIA**

Na podstawie odpowiedniego przepisu UoKH pośrednik kredytu hipotecznego jest zobowiązany do poinformowania UKNF o zmianie danych objętych wpisem do rejestru pośredników kredytowych, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tej zmiany<sup>125</sup>. Zmiana danych objętych wpisem może dotyczyć:

- firmy (nazwy) pośrednika;
- adresu siedziby pośrednika;
- firm (nazw) kredytodawców, na rzecz których pośrednik wykonuje czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego;
- danych dotyczących numeru polisy i terminu obowiązywania umowy ubezpieczenia;
- członków zarządu lub wspólników pośrednika.

W przypadku wystąpienia zmiany danych objętych wpisem pośrednik kredytu hipotecznego składający informacje o zmianie powinien przedłożyć dokumenty potwierdzające zmianę, czyli wydruk odpowiednio z CEIDG lub z KRS.

Dodatkowo wskazać należy, że jeżeli zmiana danych objętych wpisem dotyczy pośrednika niebędącego osobą fizyczną (czyli będącego osobą prawną lub spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną) i obejmuje zmiany w składzie organów statutowych, pośrednik obowiązany jest wskazać we wniosku osobę, która podlega ewentualnemu wykreśleniu z rejestru pośredników kredytowych (dział I) oraz wskazać osobę, która podlega wpisowi do rejestru pośredników kredytowych oraz dostarczyć wszystkie dokumenty potwierdzające, że nowo powołana osoba spełnia warunki przewidziane odpowiednimi przepisami UoKH. W tym zakresie pośrednik informujący o zmianie wpisu powinien dostarczyć dokumenty potwierdzające, że nowo powołana osoba:

---

<sup>122</sup> Por. art. 52 § 3 UoPPSA.

<sup>123</sup> Por. art. 9 ust. 2 UoOS.

<sup>124</sup> Por. art. 9 ust. 1 pkt 2 UoOS.

<sup>125</sup> Por. art. 64 ust. 1 UoKH.

- posiada pełną zdolność do czynności prawnych<sup>126</sup>;
- nie była prawomocnie skazana w zakresie przestępstw przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi oraz w zakresie przestępstwa skarbowego<sup>127</sup>;
- posiada co najmniej wykształcenie średnie lub średnie branżowe<sup>128</sup>;
- złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego<sup>129</sup> (albo posiada wykształcenie kierunkowe magisterskie zwalniające z egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego<sup>130</sup>);
- nie orzeczono wobec niej upadłości, ani nie toczy się wobec niej postępowanie upadłościowe<sup>131</sup>, a także, zgodnie z wymogami dotyczącymi struktury wpisu, dostarczyć numer PESEL<sup>132</sup> tej osoby i jej indywidualny numer NIP<sup>133</sup>.

Treść informacji o zmianie danych objętych wpisem pośrednik opracowuje samodzielnie. Na stronie internetowej KNF nie udostępniono formularza informacji/wniosku w tym przedmiocie. Dokonanie przez KNF zmiany wpisu pośrednika kredytu hipotecznego działającego na podstawie zezwolenia jest zwolnione od opłat.

W kontekście zmiany wpisu pośrednika kredytu hipotecznego dokonywanej na podstawie otrzymanej od niego informacji wskazać należy, że:

- w przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego, którego dotyczy zmiana wpisu jest równolegle wpisany do działu I rejestru pośredników jako agent pośrednika kredytu hipotecznego, wówczas zmiana wpisu tego podmiotu jako agenta powinna być dokonana na podstawie informacji od pośrednika, który wnioskował o jego wpis;
- w przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego, którego dotyczy zmiana wpisu jest równolegle wpisany do działu II rejestru pośredników kredytowych jako pośrednik kredytu konsumenckiego, wówczas zmiana wpisu tego podmiotu jako pośrednika kredytu konsumenckiego wymaga samodzielnego wystąpienia tego pośrednika kredytu konsumenckiego do KNF (wniosek) o zmianę danych objętych wpisem w dziale II rejestru pośredników kredytowych, z zachowaniem wymogów wynikających z odpowiednich przepisów UoKK w tym przedmiocie<sup>134</sup>.

<sup>126</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. a lub art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. a w związku z art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a UoKH.

<sup>127</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. a lub art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. a w związku z art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. b UoKH.

<sup>128</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. a lub art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. a w związku z art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. c UoKH.

<sup>129</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. a lub art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. a w związku z art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d UoKH.

<sup>130</sup> Por. art. 49 ust. 2 UoKH.

<sup>131</sup> Por. art. 50 ust. 3 UoKH.

<sup>132</sup> Por. art. 50 ust. 2 UoKH.

<sup>133</sup> Por. art. 63 ust. 2 pkt 2 lit. e UoKH.

<sup>134</sup> Por. art. 59dc ust. 2 UoKK.

## 2.3. WYKREŚLENIE POŚREDNIKA KREDYTU HIPOTECZNEGO DZIAŁAJĄCEGO NA PODSTAWIE ZEZWOLENIA

Podstawą do wykreślenia pośrednika kredytu hipotecznego z rejestru pośredników kredytowych (dział I) jest cofnięcie zezwolenia. UoKH wskazuje na następujące podstawy cofnięcia zezwolenia przez KNF:

- zrzeczenie się zezwolenia;
- nieprowadzenie/niewykonywanie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego przez okres co najmniej 6 miesięcy;
- uzyskanie zezwolenia na podstawie fałszywych oświadczeń czy dokumentów lub w inny sposób niezgodny z przepisami ustawy;
- niespełnienie wymogów, na podstawie których zezwolenie zostało udzielone;
- rażące lub uporczywe naruszanie przepisów UoKH<sup>135</sup>.

Rozwijając powyższe podstawy do cofnięcia zezwolenia i przekładając je na praktykę rejestracyjną, zaznaczyć należy, że:

- pośrednik kredytu hipotecznego może złożyć do KNF wniosek o cofnięcie zezwolenia i wykreślenie z działu I rejestru pośredników kredytowych,
- nieprowadzenie/niewykonywanie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego przez okres co najmniej 6 miesięcy jest identyfikowane z niezawarciem przez pośrednika umowy z przynajmniej jednym kredytodawcą, której przedmiotem byłoby wykonywanie usług pośrednictwa kredytu hipotecznego na jego rzecz;
- niespełnienie warunków, na podstawie których zezwolenie zostało udzielone, może polegać na utracie przez pośrednika atrybutu niekaralności w zakresie przestępstw wskazanych w UoKH, czy na utracie przez pośrednika atrybutu posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych.

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z podstaw do cofnięcia zezwolenia, pośrednik kredytu hipotecznego, któremu wydano zezwolenie i uzyskał wpis do rejestru pośredników kredytowych (dział I), jest informowany przez KNF pisemnie o tym, że wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie cofnięcia zezwolenia<sup>136</sup>. KNF przekazuje również informacje o możliwości wypowiedzenia się przez pośrednika co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań<sup>137</sup>, a także, że przysługuje mu prawo do przeglądania akt sprawy oraz sporządzania z nich notatek, kopii i odpisów<sup>138</sup>.

Postępowanie administracyjne kończy się wydaniem decyzji administracyjnej w sprawie cofnięcia zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego. Skutkiem tej decyzji jest niezwłoczne wykreślenie podmiotu z rejestru pośredników kredytowych (dział I).

W przypadku ustania przesłanek, na podstawie których wszczęte zostało postępowanie o cofnięcie zezwolenia na działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, nastąpić może umorzenie postępowania i wydanie decyzji umarzającej wszczęte postępowanie w sprawie cofnięcia zezwolenia jako bezprzedmiotowe<sup>139</sup>.

<sup>135</sup> Por. art. 74 ust. 1 UoKH.

<sup>136</sup> Por. art. 61 § 1 i § 4 KPA.

<sup>137</sup> Por. art. 10 § 1 KPA.

<sup>138</sup> Por. art. 73 KPA.

<sup>139</sup> Por. art. 105 § 1 KPA.

W przypadku gdy na rzecz pośrednika kredytu hipotecznego, którego dotyczy wykreślenie, działali agenci, wykreślenie z rejestru pośredników kredytowych (dział I) obejmuje także wszystkich agentów tego pośrednika<sup>140</sup>.

## **2.4. REJESTRACJA POWIĄZANEGO POŚREDNIKA KREDYTU HIPOTECZNEGO NA PODSTAWIE WNIOSKU KREDYTODAWCY**

Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego prowadzi działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego bez zezwolenia, jeżeli działa na rzecz wyłącznie jednego kredytodawcy<sup>141</sup>, na podstawie wpisu do działu I rejestru pośredników kredytowych dokonanej przez KNF na wniosek kredytodawcy<sup>142</sup>.

W praktyce oznacza to, że wykonywanie czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego przez powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego ogranicza się do działania na rzecz kredytodawcy, który wnioskował o jego wpis.

Rejestracja pośrednika kredytu hipotecznego w rejestrze pośredników kredytowych (dział I) bez obowiązku uzyskania zezwolenia dotyczy powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, działającego:

- wyłącznie na rzecz jednego kredytodawcy;
- wyłącznie na rzecz jednej grupy kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji w celu sporządzenia skonsolidowanych sprawozdań finansowych (zgodnie z UoR);
- na rzecz określonej liczby kredytodawców lub grup kredytodawców podlegających konsolidacji dla celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, która nie stanowi co najmniej połowy liczby kredytodawców funkcjonujących na rynku usług świadczonych w zakresie udzielania kredytów hipotecznych<sup>143</sup>.

---

<sup>140</sup> Por. art. 63 ust. 1 pkt 4 oraz art. 63 ust. 2 pkt 4 UoKH.

<sup>141</sup> Por. art. 57 ust.1 UoKH.

<sup>142</sup> Por. art. 57 ust. 7 UoKH.

<sup>143</sup> Por. art. 4 pkt 16 UoKH.

## 2.4.1 Warunki uzyskania wpisu przez powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego

W ramach ustawowych warunków dotyczących powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego wskazać należy:

- posiadanie pełnej zdolności do czynności prawnych<sup>144</sup>;
- niekaralność w zakresie przestępstw przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi oraz w zakresie przestępstwa skarbowego<sup>145</sup>;
- posiadanie co najmniej wykształcenia średniego lub średniego branżowego<sup>146</sup>;
- złożenie pisemnego oświadczenia o zobowiązaniu się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej<sup>147</sup>;
- spełnienie wymogu co do posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych oraz niekaralności w zakresie przestępstw przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi oraz w zakresie przestępstwa skarbowego przez personel tego pośrednika<sup>148</sup>;
- odbycie zorganizowanego przez kredytodawcę szkolenia, obejmującego zagadnienia z zakresu: kredytów hipotecznych oraz usług dodatkowych oferowanych zwykle wraz z kredytami, przepisów związanych z umowami o kredyt, zawieranymi z konsumentami, w szczególności przepisów z zakresu ochrony konkurencji i konsumentów oraz przepisów UoKH, zawierania umów sprzedaży nieruchomości, wyceny zabezpieczeń wierzytelności, organizacji i funkcjonowania ksiąg wieczystych, funkcjonowania rynku państwa członkowskiego, w którym pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym, standardów etyki biznesu, procesu oceny zdolności kredytowej konsumenta, zagadnień finansowych i ekonomicznych<sup>149</sup>, a także, w odpowiednich przypadkach, sprawdzenie umiejętności dokonania oceny zdolności kredytowej<sup>150</sup> i zakończenie go pozytywnym wynikiem egzaminu. Warunku tego nie stosuje się wobec osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra<sup>151</sup>.

<sup>144</sup> Por. art. 57 ust. 4 w związku z: art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a, art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. a, art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. a UoKH.

<sup>145</sup> Por. art. 57 ust. 4 w związku z: art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. b, art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. a, art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. a UoKH.

<sup>146</sup> Por. art. 57 ust. 4 w związku z: art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. c, art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. a, art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. a UoKH.

<sup>147</sup> Por. art. 57 ust. 4 w związku z: art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. e, art. 49 ust. 1 pkt 2 lit. b, art. 49 ust. 1 pkt 3 lit. b UoKH.

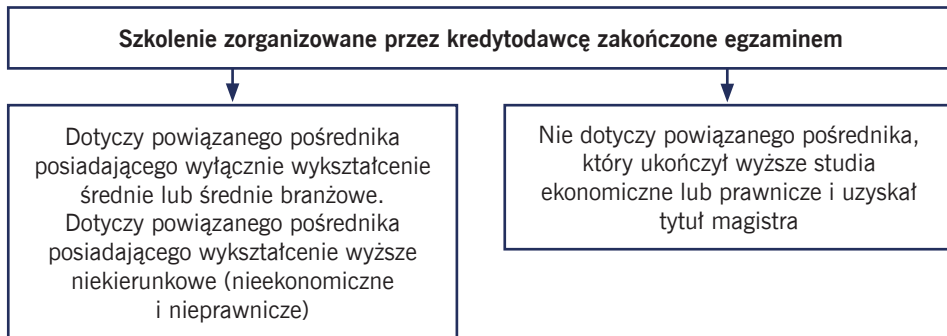
<sup>148</sup> Por. art. 57 ust. 6 pkt 2 UoKH.

<sup>149</sup> Por. art. 53 ust. 3 UoKH.

<sup>150</sup> Por. art. 53 ust. 4 UoKH.

<sup>151</sup> Por. art. 57 ust. 5 zdanie drugie UoKH.

**Schemat 6. Zakres obowiązku odbycia szkolenia zorganizowanego przez kredytodawcę w kontekście wykształcenia posiadanego przez powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego**  
(Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiednich przepisów UoKH)



Uwzględniając różnorodność form organizacyjno-prawnych przedsiębiorców wskazać należy, że powyższe warunki dotyczą odpowiednio:

- osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą;
- członków zarządu przedsiębiorcy będącego osobą prawną;
- wspólników przedsiębiorcy będącego spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną<sup>152</sup>.

**Zaznaczyć należy, że wszystkie powyższe warunki ustawowe dla powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego dokumentowane są przed kredytodawcą i to na nim spoczywa obowiązek zapewnienia, że powiązany pośrednik kredytu hipotecznego je spełnia<sup>153</sup>.**

<sup>152</sup> Por. art. 57 ust. 4 UoKH w związku z: art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a-c, e, pkt 2 i 3 UoKH, art. 57 ust. 5 UoKH.

<sup>153</sup> Por. art. 57 ust. 4 UoKH.

## Schemat 7. Zadania kredytodawcy w zakresie spełniania warunków ustawowych przez powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego

(Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiednich przepisów UoKH)

### Zadania kredytodawcy związane z weryfikacją spełniania przez powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego warunków ustawowych

Weryfikacja spełniania przez powiązanego pośrednika wymagań odnośnie do:

- posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych
- niekaralności
- wykształcenia
- zobowiązania się do zawarcia umowy ubezpieczenia OC lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej
- posiadania przez zatrudniany przez niego personel pełnej zdolności do czynności prawnych i spełnienia warunku co do niekaralności

Zorganizowanie dla powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego szkolenia zakończonego egzaminem, obejmującego zagadnienia wskazane w odpowiednich przepisach UoKH (dotyczy osób posiadających tylko wykształcenie średnie lub średnie branżowe oraz osób posiadających wykształcenie wyższe niekierunkowe (nieekonomiczne i nieprawnicze)

Ustawowe warunki dla wykonywania działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego przez powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego mają charakter trwały. Na kredytodawcy, na którego rzecz działa powiązany pośrednik, spoczywa obowiązek monitorowania, czy wpisany na jego wniosek powiązany pośrednik kredytu hipotecznego i zatrudniony przez niego personel spełniają warunki nałożone odpowiednimi przepisami UoKH<sup>154</sup>.

Odpowiednie przepisy prawa wprowadzają ograniczenia odnośnie do firmy (nazwy) powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, pod którą pośrednik prowadzi działalność. Zgodnie z przepisami UPB w firmie (nazwie) pośrednika, nie mogą występować wyrazy „bank” lub „kasa”<sup>155</sup>.

Z kolei UoKH wprowadza ograniczenie dla używania w firmie (nazwie) powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, który oferuje konsumentowi usługi doradcze, określeń „doradca” lub „doradztwo”<sup>156</sup>.

<sup>154</sup> Por. art. 57 ust. 6 UoKH.

<sup>155</sup> Por. art. 3 UPB.

<sup>156</sup> Por. art. 25 ust. 2 UoKH.

## 2.4.2 Wniosek o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego

Zgodnie z odpowiednim przepisem UoKH, wniosek o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego obejmuje następujące dane:

- firmę (nazwę) pośrednika;
- numer w rejestrze przedsiębiorców (CEIDG lub KRS) lub numer identyfikacji podatkowej (NIP);
- siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres<sup>157</sup>.

Przepisy UoKH nie wprowadzają obowiązku zamieszczania w tym wniosku innych danych niż wskazane powyżej.

Złożenie przez kredytodawcę wniosku o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, obejmującego trzy powyższe dane, jest zatem, od strony formalnej, wystarczające dla dokonania wpisu.

**Wobec treści przepisów UoKH nakładających na kredytodawcę obowiązek zapewnienia, że wnioskowany przez niego powiązany pośrednik kredytu hipotecznego spełnia warunki ustawowe, akceptowalnym jest ujęcie oświadczenia o zapewnieniu w treści wniosku o dokonanie wpisu. Zamieszczenie tego oświadczenia nie jest jednak wskazane w UoKH jako wymagany element wniosku.**

UoKH nie wprowadza wymagań w zakresie załączników do wniosku o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego.

Zaznaczyć należy, że w ramach sprawowanego nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego, KNF może żądać udzielenia pisemnych lub ustnych informacji oraz przekazania danych umożliwiających zapewnienie zgodności prowadzenia działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego z przepisami UoKH<sup>158</sup>. W tym trybie KNF może wystąpić do kredytodawcy o udostępnienie dokumentów, które potwierdzą, że powiązany pośrednik kredytu hipotecznego spełnia wymagania ustawowe.

Opracowanie treści wniosku o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego spoczywa na kredytodawcy. Na stronie internetowej KNF nie udostępniono formularza wniosku o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych (dział I). Opracowany przez kredytodawcę dokument w tej sprawie powinien określać cel jego złożenia, czyli dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego na wniosek kredytodawcy. Ów cel zamieszcza się w tytule lub w pierwszym akapicie wniosku kierowanego przez kredytodawcę do KNF.

<sup>157</sup> Por. art. 57 ust. 7 UoKH.

<sup>158</sup> Por. art. 69 ust. 3 pkt 2 UoKH.

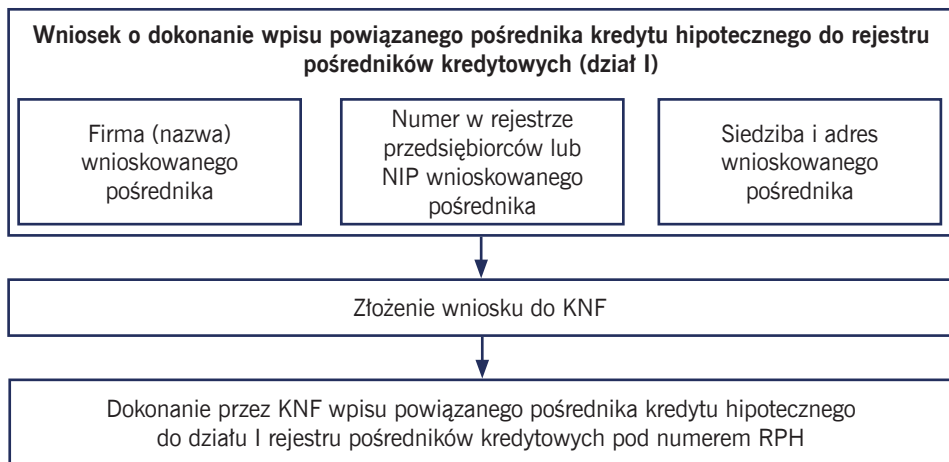


### 2.4.3 Dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego

Wpis powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego dokonywany jest na niewykazujący braków formalnych wniosek kredytodawcy dostarczony do UKNF<sup>159</sup>.

#### Schemat 8. Procedura dokonania przez KNF wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do działu I rejestru pośredników kredytowych

(Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiednich przepisów UoKH)



W związku z tym, że UoKH nie wprowadza terminu na dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych (dział I), w tej kwestii stosuje się wynikającą z KPA zasadę dokonywania czynności przez organ administracji publicznej bez zbędnej zwłoki<sup>160</sup>. Zaznaczyć należy, że dzień dokonania wpisu jest dniem rozpoczęcia działalności przez pośrednika kredytu hipotecznego<sup>161</sup>. Dokonanie przez KNF wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych (dział I) jest zwolnione od opłat.

W przypadku gdyby wniosek kredytodawcy o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego wykazywał braki formalne, wniosek nie zostanie rozpatrzony, a wpis nie zostanie dokonany do czasu uzupełnienia wniosku przez kredytodawcę.

Wpis powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego w rejestrze obejmuje dane dotyczące numeru polisy oraz okresu obowiązywania tej umowy<sup>162</sup>. Koszt związany z zawarciem umowy ubezpieczenia ponosi powiązany pośrednik kredytu hipotecznego.

<sup>159</sup> Por. art. 57 ust. 7 UoKH.

<sup>160</sup> Por. art. 35 § 1 KPA.

<sup>161</sup> Por. art. 48 ust. 2 UoKH.

<sup>162</sup> Por. art. 63 ust. 1 pkt 5 UoKH.

W kontekście wpisu pośrednika kredytu hipotecznego do działu I rejestru pośredników kredytowych zaznaczyć należy, że przepisy UoKH nie wykluczają możliwości, by jeden kredytodawca pośredniczył w sprzedaży kredytów hipotecznych innemu kredytodawcy. W takiej sytuacji kredytodawca pośredniczący nie podlega obowiązкови wpisu do rejestru pośredników kredytowych (dział I) w charakterze pośrednika kredytu hipotecznego<sup>163</sup>.

## 2.5. ZMIANA WPISU POWIĄZANEGO POŚREDNIKA KREDYTU HIPOTECZNEGO

**W przypadku zmiany danych dotyczących powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, kredytodawca informuje KNF o tej zmianie nie później niż w terminie 7 dni od dnia jej zaistnienia<sup>164</sup>.**

Zmiana wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego dotyczy danych objętych wpisem, czyli może dotyczyć:

- firmy (nazwy) powiązanego pośrednika;
- adresu jego siedziby.

Odnośnie do umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej), zmiana wpisu może dotyczyć numeru polisy i terminu obowiązywania umowy.

Kredytodawca opracowuje samodzielnie treść informacji o zmianie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego. Informacja ta może być sporządzona w formie wniosku o zmianę wpisu. Zaznaczyć należy, że tak jak dla wniosku o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, tak i dla informacji o zmianie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego UoKH nie wprowadza obowiązku dostarczania załączników do wniosku (np. dokumentów potwierdzających zmianę danych objętych wpisem).

**Dokonanie przez KNF zmiany wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego jest zwolnione od opłat.**

W kontekście zmiany wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, dokonywanej na podstawie informacji/wniosku kredytodawcy wskazać należy, że:

- w przypadku gdy powiązany pośrednik kredytu hipotecznego, którego dotyczy zmiana wpisu jest równolegle wpisany do działu I rejestru pośredników kredytowych jako agent pośrednika kredytu hipotecznego, wówczas dokonanie zmiany wpisu tego powiązanego pośrednika jako agenta powinno być dokonywane na podstawie informacji od pośrednika, który wnioskował o jego wpis;
- w przypadku gdy powiązany pośrednik kredytu hipotecznego, którego dotyczy zmiana wpisu jest równolegle wpisany do działu II rejestru pośredników kredytowych jako pośrednik kredytu konsumenckiego, wówczas zmiana wpisu tego podmiotu jako pośrednika kredytu konsumenckiego wymaga samodzielnego wystąpienia tego przedsiębiorcy do KNF z wnioskiem o zmianę

<sup>163</sup> Por. art. 61 UoKH.

<sup>164</sup> Por. art. 64 ust. 2 UoKH.

danych objętych wpisem w dziale II rejestru pośredników kredytowych, z zachowaniem wymogów wynikających z odpowiednich przepisów UoKK w tym przedmiocie<sup>165</sup>.

## 2.6. WYKREŚLENIE POWIĄZANEGO POŚREDNIKA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Podstawą do dokonania wykreślenia powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego z rejestru pośredników kredytowych (dział I) jest to, że pośrednik przestał spełniać warunek działania wyłącznie na rzecz jednego kredytodawcy<sup>166</sup>. W takiej sytuacji **jest on obowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, wystąpić do KNF o wykreślenie go z rejestru**<sup>167</sup>.

Wykreślenie z rejestru skutkuje trwałym usunięciem powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego z udostępnionego na stronie internetowej KNF rejestru pośredników kredytowych (dział I) jako działającego na rzecz tego kredytodawcy, który wnioskuje o jego wpis. Występujący o wykreślenie opracowuje samodzielnie treść takiego wystąpienia. Dokonanie przez KNF wykreślenia wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego z rejestru pośredników kredytowych (dział I) jest zwolnione od opłat.

## 2.7. POWIADOMIENIA PASZPORTOWE POŚREDNIKÓW KREDYTU HIPOTECZNEGO

### 2.7.1 Krajowi pośrednicy kredytu hipotecznego świadczący usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w państwach członkowskich UE transgranicznie lub przez oddział

Pośrednik kredytu hipotecznego (również powiązany pośrednik kredytu hipotecznego), który uzyskał dopuszczenie do działalności przez organ nadzoru macierzystego państwa członkowskiego UE, może prowadzić działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego na terenie innych państw członkowskich UE, bez wymogu uzyskiwania kolejnego dopuszczenia do działalności wydawanego przez organy nadzoru przyjmujących państw członkowskich<sup>168</sup>. Zatem krajowi pośrednicy kredytu hipotecznego (również powiązani pośrednicy kredytu hipotecznego) zarejestrowani w dziale I rejestru pośredników kredytowych, mogą skorzystać z tzw. „jednego paszportu europejskiego”, aby prowadzić działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego i świadczyć usługi z nim związane w innych państwach członkowskich UE. Przepisy UoKH umożliwiają pośrednikom kredytu hipotecznego (również powiązanym pośrednikom kredytu hipotecznego) prowadzenie działalności w dwóch formach: przez oddział lub transgranicznie<sup>169</sup>.

<sup>165</sup> Por. art. 59dc ust. 2 UoKK.

<sup>166</sup> Por. art. 65 ust. 3 UoKH.

<sup>167</sup> Por. art. 65 ust. 3 UoKH.

<sup>168</sup> Por. art. 32 ust. 1 Dyrektywa MCD.

<sup>169</sup> Por. art. 67 ust. 1 UoKH.

Decyzja pośrednika o podjęciu działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego w innym państwie członkowskim, nakłada zarówno na pośrednika, jak i organ nadzoru obowiązki informacyjne i nadzorcze. Pośrednik kredytu hipotecznego, który ma zamiar prowadzić działalność na terytorium goszczącego państwa członkowskiego UE przez oddział lub transgranicznie, zawiadamia o tym zamiarze KNF w formie pisemnej<sup>170</sup>. W zawiadomieniu zamieszcza się następujące informacje:

- nazwę państwa członkowskiego UE, na którego terytorium pośrednik kredytu hipotecznego zamierza utworzyć oddział lub prowadzić działalność transgranicznie;
- firmę (nazwę), siedzibę i adres oddziału, a także siedzibę i adres głównego miejsca wykonywania działalności;
- firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa pośrednik kredytu hipotecznego<sup>171</sup>.

KNF przesyła powyższe zawiadomienie właściwym organom nadzorczym goszczącego państwa członkowskiego UE w terminie miesiąca od dnia jego otrzymania i jednocześnie powiadamia o tym zainteresowany podmiot<sup>172</sup>. Pośrednik kredytu hipotecznego jest obowiązany informować o zmianach w zakresie powyższych danych<sup>173</sup>. Przepisy UoKH nie wymagają, aby do zawiadomienia były dołączone jakiegokolwiek dokumenty. Zawiadomienie paszportowe jest zwolnione od opłat.

## **2.7.2 Pośrednicy kredytu hipotecznego z innych państw członkowskich UE świadczący usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w RP transgranicznie lub przez oddział**

Zgodnie z odpowiednimi przepisami Dyrektywy MCD oraz UoKH, pośrednik kredytu hipotecznego, mający siedzibę lub miejsce zamieszkania w innym niż RP państwie członkowskim UE, może podjąć na terytorium RP działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział, jeżeli jest dopuszczony do wykonywania tej działalności i wpisany do właściwego rejestru w macierzystym państwie członkowskim<sup>174</sup>.

Pośrednik kredytu hipotecznego może rozpocząć wykonywanie na terytorium RP działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego transgranicznie lub przez oddział po upływie miesiąca od otrzymania przez KNF od właściwych organów nadzoru macierzystego państwa członkowskiego UE następujących informacji:

- firmy (nazwy) pośrednika, a także adresu na terytorium RP, pod którym będzie możliwe uzyskanie dokumentów dotyczących jego działalności;
- firmy (nazwy) oraz adresu głównego miejsca wykonywania działalności przez pośrednika w macierzystym państwie członkowskim UE;
- firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa pośrednik kredytu hipotecznego<sup>175</sup>.

---

<sup>170</sup> Por. art. 67 ust. 1 UoKH.

<sup>171</sup> Por. art. 67 ust. 2 UoKH.

<sup>172</sup> Por. art. 67 ust. 3 UoKH.

<sup>173</sup> Por. art. 67 ust. 4 UoKH.

<sup>174</sup> Por. art. 32 ust. 1 Dyrektywy MCD i art. 68 ust. 1 UoKH.

<sup>175</sup> Por. art. 68 ust. 2 UoKH.

Przed rozpoczęciem działalności na terytorium RP przez pośrednika kredytu hipotecznego przez oddział w terminie dwóch miesięcy od dnia otrzymania informacji od organu nadzoru w jego państwie macierzystym, KNF przekazuje temu pośrednikowi informacje dotyczące dodatkowych warunków prowadzenia działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego na terytorium RP<sup>176</sup>.

Pośrednik kredytu hipotecznego wykonujący działalność przez oddział jest obowiązany zapewnić, że personel oddziału tego pośrednika odbył szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w UoKH, uwzględniającym przepisy prawa polskiego w tym zakresie<sup>177</sup>.

---

<sup>176</sup> Por. art. 68 ust. 3 UoKH.

<sup>177</sup> Por. art. 68 ust. 4 UoKH w związku z art. 53 ust. 3 i 4 UoKH.

## ROZDZIAŁ III

# Rejestracja agenta w dziale I rejestru pośredników kredytowych

### 3.1. WPIS AGENTA NA PODSTAWIE WNIOSKU POŚREDNIKA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Pośrednicy kredytu hipotecznego (również powiązani pośrednicy kredytu hipotecznego) mogą prowadzić działalność pośrednictwa na podstawie umów o współpracy z agentami (umowa agencyjna).

Zaznaczyć należy, że przedsiębiorca, który ma być agentem pośrednika, powinien posiadać w opisie przedmiotu działalności gospodarczej (zależnie od przyjętej formy organizacyjno-prawnej w CEIDG lub w KRS) odpowiedni kod (kody) PKD, odzwierciedlający przedmiot prowadzonej działalności, czyli: 64.19.Z, 64.99.Z, 66.19.Z.

#### 3.1.1 Warunki uzyskania wpisu przez agenta pośrednika kredytu hipotecznego

Odpowiednie przepisy UoKH wprowadzają następujące warunki dla agenta:

- spełnianie warunku w zakresie posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych<sup>178</sup>;
- niekaralność w zakresie przestępstw przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi oraz w zakresie przestępstwa skarbowego<sup>179</sup>;
- posiadanie co najmniej wykształcenia średniego lub średniego branżowego<sup>180</sup>;
- odbycie organizowanego przez pośrednika kredytu hipotecznego szkolenia i złożenie z wynikiem pozytywnym przeprowadzonego przez niego egzaminu, obejmującego następujące zagadnienia: kredyty hipoteczne oraz usługi dodatkowe oferowane zwykle z tymi kredytami, przepisy związane z umowami o kredyt zawieranymi z konsumentami, w szczególności przepisy z zakresu ochrony konsumentów i przepisy UoKH, zawieranie umów sprzedaży nieruchomości, wycenę zabezpieczeń wierzytelności, organizację i funkcjonowanie ksiąg wieczystych, funkcjonowanie rynku państwa członkowskiego, w którym pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym, standardy etyki i biznesu, proces oceny zdolności kredytowej konsumenta, zagadnienia finansowe i ekonomiczne, a także w odpowiednich przypadkach, może obejmować sprawdzenie umiejętności dokonania oceny zdolności kredytowej<sup>181</sup>. Warunku tego nie stosuje się wobec osób, które ukończyły wyższe studia prawnicze lub ekonomiczne i uzyskały tytuł magistra<sup>182</sup>.

<sup>178</sup> Por. art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. a UoKH oraz art. 54 ust. 4 pkt 2, pkt 3 UoKH.

<sup>179</sup> Por. art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. b UoKH.

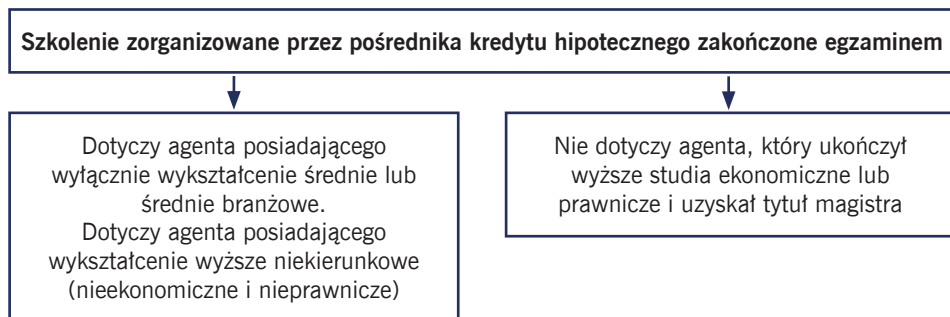
<sup>180</sup> Por. art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. c UoKH oraz art. 54 ust. 4 pkt 2, pkt 3 UoKH.

<sup>181</sup> Por. art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. d UoKH w związku z art. 53 ust. 3 i 4 UoKH.

<sup>182</sup> Por. art. 54 ust. 5 UoKH.

## Schemat 9. Zakres obowiązku odbycia szkolenia przez agenta w kontekście posiadanego przez niego wykształcenia

(Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiednich przepisów UoKH)



Uwzględniając różnorodność form organizacyjno-prawnych przedsiębiorców wskazać należy, że powyższe wymagania dotyczą odpowiednio:

- osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą;
- członków zarządu przedsiębiorcy będącego osobą prawną;
- wspólników przedsiębiorcy będącego spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną.

Dodatkowy warunek dotyczący przedsiębiorcy, o którego wpis w charakterze agenta ubiega się pośrednik kredytu hipotecznego (również powiązany pośrednik kredytu hipotecznego) wynika z przepisów UoKH dotyczących zawartości wniosku o dokonanie wpisu agenta. Odnosi się do braku orzeczenia upadłości wobec agenta i osób pełniących u niego funkcje zarządcze oraz braku toczenia się postępowania upadłościowego wobec nich<sup>183</sup>. Zaznaczyć należy, że użyte w ramach warunków dla agenta kategorie: „upadłość” i „toczące się postępowanie upadłościowe” dotyczą upadłości w ramach działalności gospodarczej prowadzonej przez te osoby i nie dotyczą upadłości konsumenckiej tych osób.

Odpowiednie przepisy prawa wprowadzają ograniczenia odnośnie do firmy (nazwy) agenta, pod którą agent prowadzi działalność.

Zgodnie z przepisami UPB w firmie (nazwie) agenta nie mogą występować wyrazy „bank” lub „kasa”<sup>184</sup>.

Z kolei UoKH:

- wprowadza ograniczenie dla używania w firmie (nazwie) przez agenta powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, który oferuje konsumentowi usługi doradcze określeń „doradca” lub „doradztwo”<sup>185</sup>,

<sup>183</sup> Por. art. 56 ust. 3 UoKH.

<sup>184</sup> Por. art. 3 UPB.

<sup>185</sup> Por. art. 25 ust. 2 UoKH.

- dopuszcza możliwość używania w nazwie określenia „niezależny doradca” przez agenta niezależnego pośrednika kredytu hipotecznego (niebędącego powiązanyim pośrednikiem kredytu hipotecznego), który nie otrzymuje od kredytodawcy prowizji lub innych wynagrodzeń w formie pieniężnej lub w innej uzgodnionej formie korzyści finansowej, a oferuje konsumentowi usługi doradcze<sup>186</sup>.

### 3.1.2 Wniosek o dokonanie wpisu agenta

Wpis agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I) dokonywany jest na wniosek pośrednika kredytu hipotecznego (również powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego)<sup>187</sup>, czyli przedsiębiorcy uprzednio zarejestrowanego w dziale I rejestru pośredników kredytowych pod numerem RPH. Dokonanie wpisu agenta ma zatem następczy charakter względem dokonania wpisu pośrednika. Z takiej regulacji należy wyprowadzić wniosek, że agent nie jest uprawniony do samodzielnego występowania do KNF o dokonanie wpisu do rejestru pośredników kredytowych (dział I).

Od strony praktycznej, zgodnie z odpowiednią regulacją zawartą w UoKH, dotyczącą konstrukcji rejestru i struktury wpisu do rejestru pośredników kredytowych (dział I), wpis agenta pośrednika kredytu hipotecznego stanowi element wpisu pośrednika kredytu hipotecznego<sup>188</sup>.

W przypadku gdy agent, którego dotyczy wniosek o wpis jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą wniosek zawiera następujące dane:

- imię i nazwisko agenta;
- firmę (nazwę), pod którą agent prowadzi działalność;
- adres miejsca prowadzenia działalności przez agenta;
- NIP agenta;
- numer wpisu agenta w ewidencji działalności gospodarczej (CEIDG);
- w przypadku gdy agent świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział, we wniosku zamieszcza się nazwę państwa członkowskiego, w którym agent świadczy te usługi<sup>189</sup>.

W przypadku gdy agent, którego dotyczy wniosek o wpis, nie jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą (czyli jest osobą prawną lub spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną) wniosek zawiera następujące dane:

- firmę (nazwę) agenta;
- wykaz członków zarządu lub wspólników zawierający imiona i nazwiska członków zarządu lub wspólników oraz ich indywidualne numery NIP;
- siedzibę i adres agenta;
- NIP agenta;
- numer agenta w rejestrze przedsiębiorców (KRS);

<sup>186</sup> Por. art. 25 ust. 3 UoKH.

<sup>187</sup> Por. art. 56 ust. 1 UoKH.

<sup>188</sup> Por. art. 63 ust. 1 pkt 4 lit. a-b oraz art. 63 ust. 2 pkt 4 UoKH.

<sup>189</sup> Por. art. 56 ust. 2 zdanie pierwsze w związku z art. 63 ust. 1 pkt 4 lit. a UoKH.



- w przypadku gdy agent świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział, we wniosku zamieszcza się nazwę państwa członkowskiego, w którym agent świadczy te usługi<sup>190</sup>.

UoKH wymaga także, żeby we wniosku zamieścić numery PESEL tych osób, których wniosek dotyczy<sup>191</sup>. Oznacza to, że w każdym z ww. przypadków, czyli zarówno, jeśli agent jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, jak i osobą prawną lub spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, we wniosku zamieszcza się także numery PESEL odpowiednio:

- agenta będącego osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą;
- członków zarządu agenta będącego osobą prawną;
- wspólników agenta będącego spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną.

UoKH wprowadza obowiązek załączenia do wniosku następujących dokumentów:

- oświadczenia o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych;
- zaświadczenia z KRK o niekaralności w zakresie przestępstw przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi oraz w zakresie przestępstwa skarbowego;
- oświadczenia o tym, że nie orzeczono upadłości wobec agenta (agenta i osób pełniących w strukturze agenta funkcje zarządcze) i że nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe;
- dokumentu potwierdzającego posiadanie co najmniej wykształcenia średniego lub średniego branżowego;
- dokumentu potwierdzającego odbycie przez agenta szkolenia organizowanego przez pośrednika kredytu hipotecznego i złożenie z wynikiem pozytywnym egzaminu przeprowadzonego przez pośrednika kredytu hipotecznego, obejmującego zagadnienia wskazane w UoKH<sup>192</sup>. Załączniki dotyczą odpowiednio: agenta będącego osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, członków zarządu agenta będącego osobą prawną, wspólników agenta będącego spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną.

Uzyskując zaświadczenie z KRK należy mieć na względzie instytucję „zatarcia skazania” określoną w KK<sup>193</sup>. Osoby w przypadku których doszło do zatarcia skazania powinny, przed przedstawieniem zaświadczenia z KRK, wystąpić do KRK o usunięcie wzmianki o skazaniu. KNF jest organem dokonującym wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I) zgodnie z procedurą nakreśloną przez właściwe przepisy ustawowe. A zatem, w ramach procedury weryfikacyjnej wniosku, do zadań KNF ani obsługującego ją UKNF, nie należy ustalanie, czy uległo zatarciu skazanie agenta ujawnione w zaświadczeniu z KRK przedstawionym przez pośrednika ubiegającego się o jego wpis.

Pośrednik kredytu hipotecznego (także powiązany pośrednik kredytu hipotecznego) składający wniosek o dokonanie wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I) może skorzystać z formularza

<sup>190</sup> Por. art. 56 ust. 2 zdanie pierwsze w związku z art. 63 ust. 1 pkt 4 lit. b UoKH.

<sup>191</sup> Por. art. 56 ust. 2 zdanie drugie UoKH.

<sup>192</sup> Por. art. 56 ust. 3 UoKH.

<sup>193</sup> Por. art. 106 i n. KK.

wniosku udostępnionego na stronie internetowej KNF, wskazującego na wszystkie wymagane przez UoKH dane i załączniki do wniosku. UoKH nie wprowadza jednak obowiązku korzystania z formularza udostępnionego przez KNF. Wnioskodawca może zatem opracować „autorski” wniosek o dokonanie wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I), w którym zamieści wszystkie wymagane przez UoKH dane i do którego załączy wymagane przez UoKH załączniki. W takich okolicznościach pośrednik kredytu hipotecznego powinien pamiętać, żeby na wstępie określić cel wniosku (wniosek o dokonanie wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych) oraz zamieścić swoje dane identyfikacyjne, w tym także numer RPH, pod którym został wpisany do działu I rejestru pośredników kredytowych jako pośrednik kredytu hipotecznego.

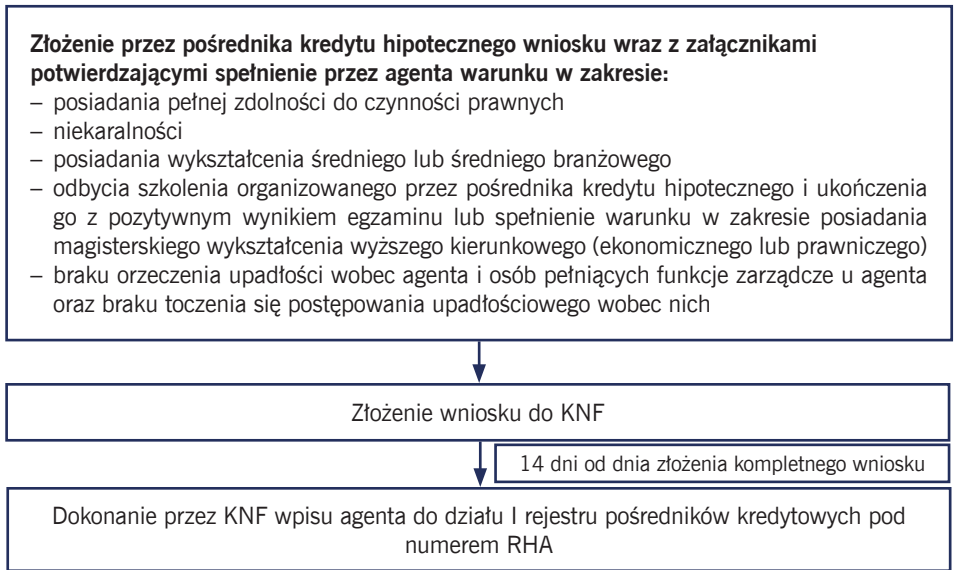
### 3.1.3 Dokonanie wpisu agenta

Wpis agenta jest dokonywany na podstawie kompletnego wniosku, czyli zawierającego wszystkie dane i załączniki wymagane odpowiednimi przepisami UoKH. **KNF dokonuje wpisu agenta pośrednika kredytu hipotecznego do działu I rejestru pośredników kredytowych w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku**<sup>194</sup>. W przypadku niekompletnego wniosku, wykazującego braki formalne, wpis nie może zostać dokonany i KNF kieruje wystąpienie do pośrednika kredytu hipotecznego (również powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego) w celu uzupełnienia braków formalnych wniosku. Dopiero po uzupełnieniu braków formalnych wniosku, jest on kompletny i wskazany w UoKH 14-dniowy termin na dokonanie wpisu agenta biegnie na nowo. KNF nie dokona wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych, jeżeli wniosek dotyczący jego wpisu wykazuje braki formalne, a wnioskodawca ich nie uzupełni. Dokonanie przez KNF wpisu agenta na wniosek pośrednika kredytu hipotecznego jest zwolnione od opłat. Agent jest wpisywany pod numerem RHA, a jego wpis zawiera także informację o pośredniku kredytu hipotecznego, na rzecz którego działa (numer RPH pośrednika kredytu hipotecznego).

---

<sup>194</sup> Por. art. 56 ust. 4 UoKH.

**Schemat 10. Procedura dokonania wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I)**  
(Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiednich przepisów UoKH)



Agent wpisany do rejestru pośredników kredytowych (dział I) jest objęty ubezpieczeniem OC pośrednika kredytu hipotecznego (również powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego), który wnioskuje o jego wpis.

### 3.1.4 Odmowa wpisu agenta

Odmowa wpisu agenta następuje w sytuacji, kiedy wnioskowany agent nie spełnia warunków ustawowych, czyli:

- warunku w zakresie posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych<sup>195</sup>;
- warunku w zakresie niekaralności dotyczącej przestępstw przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi oraz w zakresie przestępstwa skarbowego<sup>196</sup>;
- warunku w zakresie posiadania co najmniej wykształcenia średniego lub średniego branżowego<sup>197</sup>;
- warunku odbycia organizowanego przez pośrednika szkolenia i złożenia z wynikiem pozytywnym przeprowadzonego przez niego egzaminu obejmującego zagadnienia określone w przepisach UoKH<sup>198</sup>;
- warunku w zakresie braku orzeczenia upadłości wobec wnioskowanego agenta lub osób pełniących u niego funkcje zarządcze i braku toczenia się wobec nich postępowania upadłościowego<sup>199</sup>.

Niespełnienie przez agenta jednego z powyższych warunków stanowi wystarczającą podstawę do odmowy dokonania wpisu agenta do działu I rejestru pośredników kredytowych.

Jeżeli zatem agent nie spełnia przynajmniej jednego z ww. warunków ustawowych, pośrednik, który wystąpił z wnioskiem o jego wpis, jest pisemnie informowany przez KNF, że przed wydaniem decyzji administracyjnej w sprawie, ma możliwość ostatecznego wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów, materiałów oraz zgłoszonych żądań<sup>200</sup>, że przysługuje mu prawo do przeglądania akt sprawy oraz sporządzania z nich notatek, kopii i odpisów<sup>201</sup>, a także które przesłanki zależne od wnioskodawcy nie zostały na dzień wystąpienia informacji spełnione lub wykazane<sup>202</sup>. Odmowa dokonania wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych ma formę decyzji administracyjnej<sup>203</sup>, a zatem zastosowanie mają do tej czynności urzędowej odpowiednie przepisy KPA dotyczące decyzji<sup>204</sup>. Postępowanie administracyjne kończy się wydaniem decyzji administracyjnej w sprawie odmowy dokonania wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych. Postępowanie administracyjne może również zakończyć się umorzeniem w przypadku stwierdzenia jego bezprzedmiotowości (np. wskutek odpadnięcia podstawy odmowy wpisu, wycofania wniosku) albo na wniosek pośrednika/wnioskodawcy<sup>205</sup>.

<sup>195</sup> Por. art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. a UoKH.

<sup>196</sup> Por. art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. b UoKH.

<sup>197</sup> Por. art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. c UoKH.

<sup>198</sup> Por. art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. d UoKH.

<sup>199</sup> Por. art. 56 ust. 5 w związku z art. 56 ust. 1 UoKH.

<sup>200</sup> Por. art. 10 § 1 KPA.

<sup>201</sup> Por. art. 73 KPA.

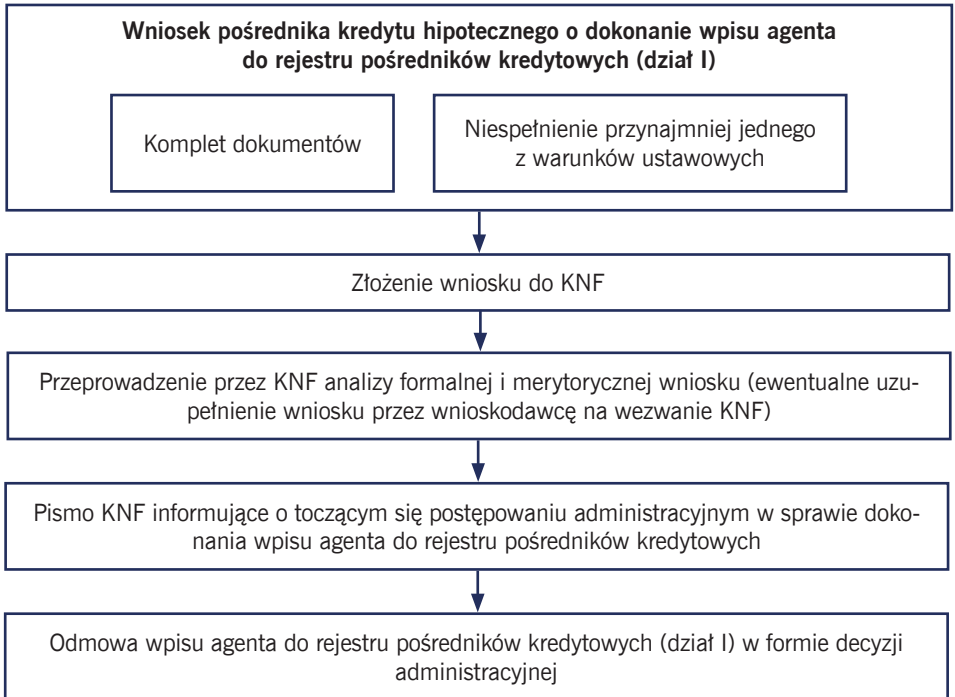
<sup>202</sup> Por. art. 79a KPA.

<sup>203</sup> Por. art. 56 ust. 5 UoKH.

<sup>204</sup> Por. art. 104 § 1 i n. KPA.

<sup>205</sup> Por. art. 105 § 1 KPA.

**Schemat 11. Procedura przebiegu postępowania administracyjnego w sprawie wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I) zakończonego odmową wpisu w związku z niespełnieniem przez agenta przynajmniej jednego z warunków ustawowych**  
(Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiednich przepisów UoKH i KPA)



Niespełnienie przynajmniej jednego warunku ustawowego przez agenta będzie zawsze stanowić podstawę do wszczęcia postępowania administracyjnego zakończonego odmową wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I).

### 3.2. ZMIANA WPISU AGENTA

Zgodnie z UoKH pośrednik kredytu hipotecznego informuje KNF o zmianie danych objętych wpisem do rejestru pośredników kredytowych<sup>206</sup>. UoKH nie precyzuje, czy ten obowiązek obejmuje wpisane do rejestru dane dotyczące indywidualnie pośrednika kredytu hipotecznego, czy dane dotyczące wpisu agenta działającego na rzecz pośrednika. Z takiego rozwiązania ustawowego należy wywnioskować, że informowanie KNF o zmianach wpisu dotyczy wszystkich danych objętych wpisem do rejestru pośredników kredytowych wprowadzonych z inicjatywy pośrednika kredytu hipotecznego, a zatem także danych dotyczących agenta. Takie podejście potwierdza regulacja

<sup>206</sup> Por. art. 64 ust. 1 UoKH.

dotycząca struktury wpisu pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych (dział I), zgodnie z którą wpis agenta stanowi element wpisu pośrednika<sup>207</sup>.

Zgodnie z UoKH o zmianie danych objętych wpisem do rejestru pośredników kredytowych, KNF powinna być poinformowana niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tych zmian<sup>208</sup>.

Zmiana danych objętych wpisem dotyczących agenta może obejmować np.:

- firmę (nazwę) agenta;
- adres siedziby agenta;
- członków zarządu lub wspólników agenta.

W przypadku ww. zmian, pośrednik kredytu hipotecznego informujący o zmianie danych objętych wpisem winien załączyć do informacji także dokumenty potwierdzające zmianę, czyli wydruk odpowiednio z CEIDG lub z KRS. Jeżeli zmiana dotyczy agenta niebędącego osobą fizyczną (czyli będącego osobą prawną lub spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną) i obejmuje zmiany w składzie organów statutowych, pośrednik obowiązany jest wskazać we wniosku osobę, która podlega ewentualnemu wykreśleniu z rejestru pośredników kredytowych (dział I) oraz wskazać osobę, która podlega wpisowi do rejestru pośredników kredytowych oraz dostarczyć wszystkie dokumenty potwierdzające, że nowo powołana osoba spełnia warunki przewidziane odpowiednimi przepisami UoKH. W tym zakresie pośrednik informujący o zmianie wpisu agenta, winien dostarczyć dokumenty potwierdzające, że nowo powołana osoba:

- posiada pełną zdolność do czynności prawnych<sup>209</sup>;
- nie była prawomocnie skazana w zakresie przestępstw przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi oraz w zakresie przestępstwa skarbowego<sup>210</sup>;
- posiada co najmniej wykształcenie średnie lub średnie branżowe<sup>211</sup>;
- odbyła organizowane przez pośrednika kredytu hipotecznego szkolenie i złożyła egzamin z wynikiem pozytywnym<sup>212</sup> (lub dokumenty potwierdzające posiadanie przez tę osobę magisterskiego wykształcenia wyższego ekonomicznego lub prawniczego<sup>213</sup>);
- nie orzeczono wobec niej upadłości i nie toczy się wobec niej postępowanie upadłościowe<sup>214</sup>.

Dokonanie przez KNF zmiany wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I) jest zwolnione od opłat.

Zmiana wpisu agenta w dziale I rejestru pośredników kredytowych nie wpływa na ewentualny wpis tego przedsiębiorcy jako pośrednika kredytu hipotecznego (lub powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego) w dziale I rejestru pośredników kredytowych albo na ewentualny wpis tego

<sup>207</sup> Por. art. 63 ust. 1 pkt 4 oraz art. 63 ust. 2 pkt 4 UoKH.

<sup>208</sup> Por. art. 64 ust. 1 UoKH.

<sup>209</sup> Por. art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. a UoKH.

<sup>210</sup> Por. art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. b UoKH.

<sup>211</sup> Por. art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. c UoKH.

<sup>212</sup> Por. art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. d UoKH.

<sup>213</sup> Por. art. 54 ust. 5 UoKH.

<sup>214</sup> Por. art. 56 ust. 3 UoKH.

przedsiębiorcy w dziale II rejestru pośredników kredytowych w charakterze pośrednika kredytu konsumenckiego.

W przypadku gdy zmiana danych objętych wpisem dotyczy agenta pośrednika kredytu hipotecznego, który równolegle jest wpisany do rejestru pośredników jako pośrednik kredytu hipotecznego, wówczas podmiot ten powinien poinformować KNF samodzielnie, jako pośrednik kredytu hipotecznego o tej zmianie (a gdy jest powiązany z pośrednikiem kredytu hipotecznego, to zmiana jego wpisu wymaga wystąpienia kredytodawcy).

W przypadku gdy zmiana danych objętych wpisem dotyczy agenta pośrednika kredytu hipotecznego, który równolegle jest wpisany do rejestru pośredników jako pośrednik kredytu konsumenckiego, wówczas podmiot ten powinien poinformować KNF samodzielnie jako pośrednik kredytu konsumenckiego, o tej zmianie i skierować wniosek o zmianę danych objętych wpisem w dziale II rejestru pośredników kredytowych, z zachowaniem wymogów wynikających z odpowiednich przepisów UoKK w tym przedmiocie.

### 3.3. WYKREŚLENIE AGENTA

Występowanie przez agenta w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu hipotecznego opiera się na umowie agencyjnej. Rozwiązanie umowy agencyjnej stanowi podstawę do wykreślenia agenta z rejestru pośredników kredytowych<sup>215</sup>. Wykreślenie agenta z działu I rejestru pośredników kredytowych jest dokonywane na podstawie wystąpienia pośrednika kredytu hipotecznego do KNF. **Ustawowy termin na skierowanie do KNF wystąpienia w sprawie wykreślenia agenta z rejestru pośredników kredytowych (dział I) wynosi 7 dni od dnia rozwiązania umowy agencyjnej**<sup>216</sup>.

W sytuacji gdy pośrednik kredytu hipotecznego został wykreślony z rejestru, zaznaczyć należy, że jego wykreślenie skutkuje także wykreśleniem z działu I rejestru wszystkich agentów działających na jego rzecz. Podstawą tego jest fakt, że wpis agenta stanowi element wpisu pośrednika kredytu hipotecznego<sup>217</sup>.

Wykreślenie agenta z działu I rejestru pośredników kredytowych nie wpływa na ewentualny wpis tego przedsiębiorcy jako pośrednika kredytu hipotecznego (lub powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego) w dziale I rejestru pośredników kredytowych, ani na ewentualny wpis tego przedsiębiorcy w dziale II rejestru pośredników kredytowych w charakterze pośrednika kredytu konsumenckiego.

<sup>215</sup> Por. art. 65 ust. 2 UoKH.

<sup>216</sup> Por. art. 65 ust. 2 UoKH.

<sup>217</sup> Por. art. 63 ust. 1 pkt 4 oraz art. 63 ust. 2 pkt 4 UoKH.

## 3.4. POWIADOMIENIA PASZPORTOWE AGENTÓW POŚREDNIKÓW KREDYTU HIPOTECZNEGO

### 3.4.1 Agenci krajowych pośredników kredytu hipotecznego świadczący usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w państwach członkowskich UE transgranicznie lub przez oddział

Agenci zarejestrowani w dziale I rejestru pośredników kredytowych mogą podjąć działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego przez oddział lub transgranicznie<sup>218</sup> jedynie w tych państwach członkowskich UE, w których obowiązują regulacje odnoszące się do działalności wyznaczonych przedstawicieli<sup>219</sup>, czyli agentów.

Zatem krajowi agenci pośredników kredytu hipotecznego (również powiązanych pośredników kredytu hipotecznego) zarejestrowani w dziale I rejestru pośredników kredytowych, mogą na zasadzie „jednego paszportu europejskiego” prowadzić działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego w imieniu i na rzecz swoich pośredników kredytu hipotecznego tylko w tych państwach członkowskich UE, w których działalność agentów jest prawnie uregulowana.

Przepisy UoKH umożliwiają agentom prowadzenie działalności w dwóch formach: przez oddział lub transgranicznie<sup>220</sup>.

Decyzja o podjęciu działalności w innym państwie członkowskim UE nakłada zarówno na agenta, jak i na macierzysty organ nadzoru, obowiązki informacyjne i nadzorcze. Zgodnie z odpowiednimi przepisami UoKH agent, który ma zamiar prowadzić działalność na terytorium goszczącego państwa członkowskiego UE przez oddział lub transgranicznie zawiadamia, w formie pisemnej, o tym zamiarze KNF<sup>221</sup>. Zawiadomienie zawiera:

- nazwę państwa członkowskiego UE, na którego terytorium agent zamierza utworzyć oddział lub prowadzić działalność transgranicznie;
- firmę (nazwę), siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres agenta;
- firmę (nazwę), siedzibę i adres oddziału, a także siedzibę i adres głównego miejsca wykonywania działalności;
- firmy (nazwy) kredytodawców, na rzecz których działa pośrednik kredytu hipotecznego, z którym współpracuje agent<sup>222</sup>.

<sup>218</sup> Por. art. 67 ust. 1 UoKH.

<sup>219</sup> Por. art. 32 ust. 2 Dyrektywa MCD.

<sup>220</sup> Por. art. 67 ust. 1 UoKH.

<sup>221</sup> Por. art. 67 ust. 1 UoKH.

<sup>222</sup> Por. art. 67 ust. 2 UoKH.



**KNF przesyła powyższe zawiadomienie właściwym organom nadzorczym goszczącego państwa członkowskiego UE w terminie miesiąca od dnia jego otrzymania i jednocześnie powiadamia o tym zainteresowany podmiot<sup>223</sup>. Agent jest obowiązany informować KNF o zmianach w zakresie powyższych danych<sup>224</sup>. Przepisy UoKH nie wymagają, aby do zawiadomienia były dołączone jakiegokolwiek dokumenty. Zawiadomienie paszportowe jest zwolnione od opłat.**

### **3.4.2 Agenci pośredników kredytu hipotecznego z innych państw członkowskich UE świadczący usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w RP transgranicznie lub przez oddział**

Zgodnie z odpowiednimi przepisami Dyrektywy MCD oraz UoKH, agent mający siedzibę lub miejsce zamieszkania w innym niż RP państwie członkowskim UE, może podjąć na terytorium RP działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział, jeżeli jest dopuszczony do wykonywania tej działalności i wpisany do właściwego rejestru w macierzystym państwie członkowskim<sup>225</sup>.

Agent może rozpocząć wykonywanie na terytorium RP działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział po upływie miesiąca od dnia otrzymania przez KNF od właściwych organów nadzoru macierzystego państwa członkowskiego następujących informacji:

- firmy (nazwy) agenta, a także adresu na terytorium RP, pod którym będzie możliwe uzyskanie dokumentów dotyczących jego działalności;
- firmy (nazwy) oraz adresu głównego miejsca wykonywania działalności agenta w macierzystym państwie członkowskim UE;
- firm (nazw) kredytodawców, na rzecz których działa pośrednik kredytu hipotecznego, na rzecz którego działa agent<sup>226</sup>.

<sup>223</sup> Por. art. 67 ust. 3 UoKH.

<sup>224</sup> Por. art. 67 ust. 4 UoKH.

<sup>225</sup> Por. art. 32 Dyrektywy MCD oraz art. 68 ust. 1 UoKH.

<sup>226</sup> Por. art. 68 ust. 2 UoKH.

## ROZDZIAŁ IV

# Przejściowe i tymczasowe aspekty rejestracji podmiotów w dziale I rejestru pośredników kredytowych

Ze względu na konieczność zapewnienia ciągłości funkcjonowania rynku pośrednictwa kredytu hipotecznego, ustawodawca zobowiązany był nakreślić ustawowo zasady dla prowadzenia tej działalności po wejściu w życie obowiązku rejestracji. W tym celu, od dnia wejścia w życie UoKH, co nastąpiło z dniem 22 lipca 2017 r., wprowadzono 6-miesięczny okres przejściowy, który upływał z dniem 22 stycznia 2018 r.

W okresie przejściowym rynek pośrednictwa kredytu hipotecznego obejmował trzy grupy przedsiębiorców:

- pośredników kredytu hipotecznego oraz ich agentów, którzy zamierzali kontynuować tę działalność po upływie okresu przejściowego;
- pośredników kredytu hipotecznego oraz ich agentów, którzy nie zamierzali kontynuować tej działalności po upływie okresu przejściowego;
- przedsiębiorców oraz ich agentów, którzy zamierzali dopiero rozpocząć wykonywanie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego.

Rozwiązania mające zastosowanie do poszczególnych ww. przypadków wprowadzone odpowiednimi przepisami UoKH zaprezentowano w Tabeli 1.

**Tabela 1. Rynek pośrednictwa kredytu hipotecznego wobec obowiązku rejestracji w okresie od 22 lipca 2017 r. do 22 stycznia 2018 r.**

(Źródło: opracowanie własne na podstawie odpowiednich przepisów UoKH)

Rynek pośrednictwa kredytu hipotecznego wobec obowiązku rejestracji w okresie przejściowym	
<b>Przedsiębiorcy prowadzący działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego, którzy zamierzali kontynuować działalność po upływie okresu przejściowego</b>	Mogli kontynuować tę działalność na terytorium RP bez uzyskania zezwolenia albo wpisu do rejestru pośredników kredytowych (dział I) przez okres 6 miesięcy od wejścia w życie ustawy (czyli od 22 lipca 2017 r. do 22 stycznia 2018 r.), ale w tym okresie obowiązani byli wystąpić do KNF z wnioskiem o wydanie zezwolenia lub wnioskiem o wpis do rejestru. Po 22 stycznia 2018 r. kontynuowanie przez nich działalności (bez zezwolenia, bez wpisu) było możliwe odpowiednio do dnia, w którym decyzja w sprawie zezwolenia stała się ostateczna lub do dnia rozpatrzenia wniosku o wpis do rejestru <sup>227</sup> . Wnioski w sprawie zezwolenia lub wpisu były rozpatrywane w terminie 6 miesięcy od dnia ich złożenia lub uzupełnienia <sup>228</sup> .

<sup>227</sup> Por. art. 88 ust. 2 UoKH.

<sup>228</sup> Por. art. 88 ust. 3 UoKH.

<b>Przedsiębiorcy prowadzący działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego, którzy nie zamierzali kontynuować działalności po upływie okresu przejściowego</b>	Mogli kontynuować działalność na terytorium RP bez uzyskania zezwolenia lub wpisu do rejestru pośredników kredytowych przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (czyli do 22 stycznia 2018 r.) <sup>229</sup> .
<b>Przedsiębiorcy zamierzający podjąć działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego po wejściu w życie ustawy (czyli od 22 lipca 2017 r.)</b>	Mogli prowadzić działalność po uzyskaniu zezwolenia lub wpisu do rejestru pośredników kredytowych. W ich przypadku zastosowanie miały przepisy UoKH dotyczące terminów na rozpatrzenie wniosku o udzielenie zezwolenia lub dokonanie wpisu do rejestru pośredników kredytowych (dział I).

Pomimo że ze względu na upływ okresu przejściowego, omówiona powyżej kwestia nie ma aktualnie znaczenia praktycznego, zasadnym wydaje się jej zaprezentowanie ze względu na liczne wątpliwości dotyczące m.in. legalności prowadzenia działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego w następujących dniach po wejściu w życie UoKH.

UoKH wprowadziła odpowiedzialność karną w postaci kary grzywny do 100 000 zł i dwóch lat pozbawienia wolności dla:

- pośredników kredytu hipotecznego prowadzących działalność bez zezwolenia<sup>230</sup>;
- dla członka zarządu lub osoby uprawnionej do reprezentacji podmiotu, który dopuszcza się prowadzenia działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego bez zezwolenia<sup>231</sup>.

Nawiązując do treści zawartych w Tabeli 1, zaznaczyć należy, że w okresie przejściowym ww. zagrożenie karą nie miało zastosowania do:

- pośredników kredytu hipotecznego i ich agentów, którzy zamierzali kontynuować działalność pośrednictwa po 22 stycznia 2018 r., a którzy w okresie przejściowym (od 22 lipca 2017 r. do 22 stycznia 2018 r.) złożyli do KNF wnioski o udzielenie zezwolenia lub dokonanie wpisu i wniosek podlegał procedowaniu przez KNF;
- pośredników kredytu hipotecznego i ich agentów, którzy wykonywali działalność pośrednictwa w okresie przejściowym i nie kontynuowali jej wykonywania po jego upływie.

Natomiast ww. zagrożenie karą dotyczyło w okresie przejściowym tylko tych przedsiębiorców, którzy w dniu wejścia w życie ustawy (22 lipca 2017 r.) lub później, podjęli wykonywanie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego bez zezwolenia lub wpisu do rejestru.

Aktualnie, po upływie okresu przejściowego, zagrożenie karą grzywny oraz pozbawienia wolności wskazane powyżej dotyczy wszystkich przedsiębiorców, którzy podjęliby wykonywanie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego bez wymaganego zezwolenia lub wpisu do rejestru pośredników kredytowych (dział I).

W kontekście okresu przejściowego należy wyjaśnić również kwestię spełnienia wymogów w zakresie szkoleń i egzaminów obejmujących zagadnienia wskazane w UoKH, czyli: kredyty hipoteczne oraz usługi dodatkowe oferowane zwykle z tymi kredytami, przepisy związane z umowami o kredyt zawieranymi z konsumentami, w szczególności przepisy z zakresu ochrony konsumentów i przepisy UoKH, zawieranie umów sprzedaży nieruchomości, wycenę zabezpieczeń

<sup>229</sup> Por. art. 88 ust. 1 UoKH.

<sup>230</sup> Por. art. 77 ust. 1 UoKH.

<sup>231</sup> Por. art. 77 ust. 2 UoKH.

wierzytelności, organizację i funkcjonowanie ksiąg wieczystych, funkcjonowanie rynku państwa członkowskiego, w którym pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym, standardy etyki i biznesu, proces oceny zdolności kredytowej konsumenta, zagadnienia finansowe i ekonomiczne<sup>232</sup>, a także, w odpowiednich przypadkach, sprawdzenie umiejętności dokonania oceny zdolności kredytowej<sup>233</sup>.

Osoby, które w dniu wejścia w życie UoKH (22 lipca 2017 r.) wykonywały czynności związane z działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, mogły kontynuować tę działalność bez spełnienia warunku:

- złożenia z wynikiem pozytywnym egzaminu na pośrednika kredytu hipotecznego (dotyczy pośredników)<sup>234</sup>;
  - odbycia organizowanego przez pośrednika kredytu hipotecznego szkolenia i złożenia z wynikiem pozytywnym egzaminu przeprowadzonego przez pośrednika kredytu hipotecznego (dotyczy agentów)<sup>235</sup>;
  - odbycia organizowanego przez kredytodawcę szkolenia zakończonego egzaminem (dotyczy powiązanych pośredników kredytu hipotecznego i ich agentów)<sup>236</sup>;
  - odbycia szkolenia organizowanego przez pośrednika kredytu hipotecznego lub kredytodawcę, zakończonego egzaminem (dotyczy personelu pośrednika, kredytodawcy, agenta)<sup>237</sup>;
- nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Dla przedsiębiorców posiadających udokumentowane doświadczenie zawodowe w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego ustawodawca wprowadził tymczasowe uznanie wymogów w zakresie egzaminów i szkoleń. Uznaniem tym zostali objęci: pośrednicy kredytu hipotecznego, powiązani pośrednicy kredytu hipotecznego, agenci oraz personel kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i personel agenta. Zgodnie z tymczasowym uznaniem, do 21 marca 2019 r. wymagania w zakresie szkoleń i egzaminów dla pośrednika kredytu hipotecznego, powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, agenta, personelu kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego, agenta uznano za spełnione w przypadku posiadania przez tych przedsiębiorców (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą osobiście, członków zarządu osób prawnych, wspólników spółek nieposiadających osobowości prawnej) przynajmniej 5-letniego udokumentowanego doświadczenia w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny, ich dystrybucji oraz pośrednictwa kredytu hipotecznego<sup>238</sup>. Osoby korzystające z tego tymczasowego uznania, o ile spełniały inne wymogi ustawowe przewidziane przez odpowiednie przepisy UoKH, mogły zatem uzyskać zezwolenie lub wpis do rejestru pośredników kredytowych (dział I), ale do 21 marca 2019 r. zobowiązane były dopełnić wymogów ustawowych w zakresie wymaganych egzaminów i szkoleń.

<sup>232</sup> Por. art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d UoKH, art. 57 ust. 5 UoKH w związku z art. 53 ust. 3 UoKH.

<sup>233</sup> Por. art. 53 ust. 4 UoKH.

<sup>234</sup> Por. art. 87 UoKH.

<sup>235</sup> Por. art. 87 UoKH.

<sup>236</sup> Por. art. 87 w związku z art. 57 ust. 5 UoKH.

<sup>237</sup> Por. art. 87 w związku z art. 58 UoKH.

<sup>238</sup> Por. art. 86 UoKH.

A zatem, pośrednicy kredytu hipotecznego działający na podstawie zezwolenia, którzy je uzyskali na podstawie tymczasowego uznania 5-letniego udokumentowanego doświadczenia w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny, ich dystrybucji oraz pośrednictwa kredytu hipotecznego, obowiązani byli do 21 marca 2019 r. złożyć z wynikiem pozytywnym egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego przeprowadzony przez Komisję Egzaminacyjną dla Pośredników Kredytu Hipotecznego. Jeżeli do tej daty egzamin ten nie został przez nich złożony z wynikiem pozytywnym, to począwszy od 22 marca 2019 r. przestali spełniać warunki, na podstawie których zezwolenie zostało im udzielone. To z kolei, zgodnie z UoKH, stanowiło podstawę do cofnięcia zezwolenia tym pośrednikom<sup>239</sup>.

---

<sup>239</sup> Por. art. 74 ust. 1 pkt 3 UoKH.

## ROZDZIAŁ V

# Sposoby i formy wystąpienia do KNF w sprawie rejestracji w dziale I rejestru pośredników kredytowych

### 5.1. SPOSÓB WYSTĄPIENIA I PAPIEROWA FORMA WYSTĄPIENIA W SPRAWIE WYDANIA ZEZWOLENIA NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI POŚREDNICTWA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Wniosek przedsiębiorcy w sprawie wydania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego jest składany przez przedsiębiorcę osobiście. W takiej sytuacji pod wnioskiem podpisany jest przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie, czyli odpowiednio:

- osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą;
- osoba prawna zgodnie z zasadami reprezentacji ujawnionymi w rejestrze przedsiębiorców;
- spółka nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, zgodnie z zasadami reprezentacji ujawnionymi w rejestrze przedsiębiorców.

Przedsiębiorca występujący z wnioskiem o wydanie zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego załącza do wniosku wymagane dokumenty (załączniki do wniosku) w oryginale lub w formie odpisu uwierzytelnionego przez notariusza<sup>240</sup>. Zaznaczyć należy, że przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego, działający we własnym imieniu, nie jest upoważniony do samodzielnego uwierzytelniania odpisów dokumentów załączonych do wniosku.

Wniosek o wydanie zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego może być złożony przez pełnomocnika umocowanego przez pośrednika kredytu hipotecznego. Umożliwiają to odpowiednie przepisy KPA<sup>241</sup>. Pełnomocnikiem pośrednika kredytu hipotecznego (wnioskodawcy) może być osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych (także pełnomocnik profesjonalny), pisemnie umocowana do działania w imieniu wnioskodawcy<sup>242</sup>. Umocowanie może mieć charakter pełnomocnictwa ogólnego (do występowania w imieniu wnioskodawcy przed organami administracji publicznej lub konkretnie przed KNF) lub charakter pełnomocnictwa szczególnego (do występowania w imieniu kredytodawcy przed KNF w sprawie wpisu powiązanych pośredników kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych).

Do wniosku w sprawie wydania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego złożonego przez umocowanego pełnomocnika załącza się dokumenty w oryginale lub w formie odpisu uwierzytelnionego przez notariusza. Jeżeli pełnomocnik jest pełnomocnikiem

<sup>240</sup> Por. art. 76a § 2 KPA.

<sup>241</sup> Por. art. 32 KPA.

<sup>242</sup> Por. art. 33 § 1 i 2 KPA.

profesjonalnym (adwokatem lub radcą prawnym) może on dokonać uwierzytelnienia odpisów dokumentów załączonych do wniosku<sup>243</sup>.

W przypadku gdy przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego jest reprezentowany przed KNF przez pełnomocnika, wtedy do wniosku załącza się także dokument pełnomocnictwa (w oryginale lub formie uwierzytelnionego odpisu). Ze względu na to, że złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury<sup>244</sup> albo jego odpisu, wypisu lub kopii – w sprawie z zakresu administracji publicznej podlega opłacie skarbowej<sup>245</sup>, załączony dokument pełnomocnictwa uzupełnia się o potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa na rachunek bankowy Centrum Obsługi Podatnika Urzędu m.st. Warszawy<sup>246</sup>.

Wniosek może być dostarczony w formie papierowej:

- na formularzu udostępnionym na stronie internetowej KNF;
- w innej, opracowanej samodzielnie formie pisemnej, uwzględniającej wymagania dotyczące wniosku wynikające z przepisów UoKH.

Wniosek w formie papierowej powinien być dostarczony do UKNF za pośrednictwem poczty tradycyjnej, przez kuriera lub złożony w Kancelarii Ogólnej UKNF.

Jeżeli do wniosku złożonego w formie papierowej załącza się zaświadczenie z KRK uzyskane w formie elektronicznej, wniosek dostarcza się do UKNF wraz z nośnikiem zawierającym nagrany folder ZIP uzyskany z KRK. Złożenie jedynie wydruku zaświadczenia z folderu ZIP, bez dostarczenia folderu ZIP w formie elektronicznej, nie stanowi honorowanej przez UKNF formy dostarczenia zaświadczenia z KRK uzyskanego w formie elektronicznej.

<sup>243</sup> Por. art. 76a § 2 KPA.

<sup>244</sup> Zgodnie z art. 109<sup>3</sup>KC prokura to udzielany przez przedsiębiorcę szczególnie rodzaj pełnomocnictwa dla osoby fizycznej – prokurenta, upoważniający go do dokonywania czynności (sądowych i pozasądowych) związanych z prowadzeniem przedsiębiorstwa. Prokurent może na podstawie udzielonej prokury prowadzić wewnętrzne sprawy przedsiębiorcy, jak również reprezentować go wobec osób trzecich, w tym np. zawierać i rozwiązywać umowy w jego imieniu (czynność pozasądowa). Prokurent może również wnosić w imieniu przedsiębiorcy pozwy do sądu lub reprezentować go przed sądem (czynność sądowa). Prokury udziela się tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zaś informacja o udzieleniu/wygaśnięciu prokury podlega wpisowi do rejestru przedsiębiorców (CEIDG lub KRS).

<sup>245</sup> Por. art. 1 ust. 1 pkt 2 UoOS.

<sup>246</sup> Zgodnie z art. 12 ust. 1 UoOS organem podatkowym właściwym w sprawach opłaty skarbowej jest wójt, burmistrz, prezydent miasta. Zaś art. 12 ust. 2 pkt 2 UoOS precyzuje, że organem podatkowym właściwym miejscowo w sprawach opłaty skarbowej jest – od złożenia dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa – organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce złożenia dokumentu. Z tego względu, że siedziba UKNF jest zlokalizowana w m.st. Warszawa, organem podatkowym właściwym w zakresie opłaty skarbowej od pełnomocnictwa udzielonego dla dokonania czynności przed UKNF jest Centrum Obsługi Podatnika Urzędu m.st. Warszawy.

## 5.2. SPOSÓB WYSTĄPIENIA I PAPIEROWA FORMA WYSTĄPIENIA W SPRAWIE DOKONANIA WPISU POWIĄZANEGO POŚREDNIKA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Wniosek w sprawie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych (dział I) jest składany przez kredytodawcę. Zgodnie z odpowiednim przepisem UoKH, wniosek ten zawiera jedynie dane dotyczące wnioskowanego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego<sup>247</sup> i nie zawiera załączników. W celu zapewnienia KNF, że wnioskowany przez kredytodawcę powiązany pośrednik kredytu hipotecznego spełnia warunki przewidziane odpowiednimi przepisami UoKH<sup>248</sup>, kredytodawca może w treści wniosku zamieścić oświadczenie o zapewnieniu spełnienia przez wnioskowanego pośrednika tych warunków. Takie zapewnienie nie stanowi jednak obowiązkowego elementu wniosku o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych (dział I).

Wniosek w sprawie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych (dział I) może być złożony przez osobę umocowaną przez kredytodawcę do działania w jego imieniu. Pełnomocnikiem kredytodawcy może być osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych (także pełnomocnik profesjonalny), pisemnie umocowana do działania w imieniu wnioskodawcy<sup>249</sup>. Umocowanie może mieć charakter pełnomocnictwa ogólnego (do występowania przed organami administracji publicznej lub konkretnie przed KNF, w imieniu kredytodawcy) lub charakter pełnomocnictwa szczególnego (do występowania przed KNF w imieniu kredytodawcy w sprawie wpisu powiązanych pośredników kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych).

W przypadku gdy w sprawie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych (dział I) kredytodawca jest reprezentowany przed KNF przez pełnomocnika, do wniosku załącza się dokument pełnomocnictwa (w oryginale lub w formie uwierzytelnionego urzędowo odpisu). Ze względu na to, że złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii – w sprawie z zakresu administracji publicznej podlega opłacie skarbowej<sup>250</sup>, załączony dokument pełnomocnictwa uzupełnia się o potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa na rachunek bankowy Centrum Obsługi Podatnika Urzędu m.st. Warszawy<sup>251</sup>.

Wniosek o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych (dział I) może być dostarczony w formie papierowej. Kredytodawca opracowuje samodzielnie treść takiego wniosku. Wniosek złożony w formie papierowej powinien być dostarczony do UKNF za pośrednictwem poczty tradycyjnej, przez kuriera lub złożony w Kancelarii Ogólnej UKNF.

<sup>247</sup> Por. art. 57 ust. 7 UoKH.

<sup>248</sup> Por. art. 57 ust. 4 i ust. 5 UoKH.

<sup>249</sup> Por. art. 33 §1 i 2 KPA.

<sup>250</sup> Por. art. 1 ust. 1 pkt 2 UoOS.

<sup>251</sup> Zgodnie z art. 12 ust. 1 UoOS organem podatkowym właściwym w sprawach opłaty skarbowej jest wójt, burmistrz, prezydent miasta. Zaś art. 12 ust. 2 pkt 2 UoOS precyzuje, że organem podatkowym właściwym miejscowo w sprawach opłaty skarbowej jest – od złożenia dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa – organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce złożenia dokumentu. Z tego względu, że siedziba UKNF jest zlokalizowana w m.st. Warszawa, organem podatkowym właściwym w zakresie opłaty skarbowej od pełnomocnictwa udzielonego dla dokonania czynności przed UKNF jest Centrum Obsługi Podatnika Urzędu m.st. Warszawy.



### 5.3. SPOSÓB WYSTĄPIENIA I PAPIEROWA FORMA WYSTĄPIENIA W SPRAWIE DOKONANIA WPISU AGENTA

Wniosek o dokonanie wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I) jest składany przez pośrednika kredytu hipotecznego. Pośrednik kredytu hipotecznego wnoszący do KNF o dokonanie wpisu agenta załącza do wniosku wymagane dokumenty w oryginale lub w formie odpisu uwierzytelnionego przez notariusza<sup>252</sup>. Zaznaczyć należy, że pośrednik kredytu hipotecznego nie jest upoważniony do uwierzytelniania odpisów dokumentów załączonych do wniosku.

Wniosek o dokonanie wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I) może być składany przez osobę umocowaną przez pośrednika kredytu hipotecznego do działania w jego imieniu. Pełnomocnikiem pośrednika kredytu hipotecznego (wnioskodawcy) może być osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych (także pełnomocnik profesjonalny), pisemnie umocowana do działania w imieniu wnioskodawcy<sup>253</sup>. Umocowanie może mieć charakter pełnomocnictwa ogólnego (do występowania przed organami administracji publicznej w imieniu pośrednika kredytu hipotecznego albo do występowania przed KNF w imieniu kredytodawcy) lub charakter pełnomocnictwa szczególnego (do występowania przed KNF w imieniu pośrednika kredytu hipotecznego w sprawie wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych).

Jeżeli pełnomocnik jest pełnomocnikiem profesjonalnym (adwokatem lub radcą prawnym) może on dokonać uwierzytelnienia odpisów dokumentów załączonych do wniosku<sup>254</sup>.

W przypadku gdy w sprawie wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I) pośrednik kredytu hipotecznego jest reprezentowany przed KNF przez pełnomocnika, do wniosku załącza się dokument pełnomocnictwa (w oryginale lub w formie uwierzytelnionego odpisu). Ze względu na to, że złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii – w sprawie z zakresu administracji publicznej podlega opłacie skarbowej<sup>255</sup>, załączony dokument pełnomocnictwa uzupełnia się o potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa na dedykowany tej opłacie rachunek bankowy Centrum Obsługi Podatnika Urzędu m.st. Warszawy<sup>256</sup>.

Wniosek o dokonanie wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I) może być dostarczony w formie papierowej:

- na formularzu udostępnionym na stronie internetowej KNF;
- w innej, opracowanej samodzielnie formie pisemnej, uwzględniającej wymagania dotyczące wniosku wynikające z przepisów UoKH.

<sup>252</sup> Por. art. 76a § 2 KPA.

<sup>253</sup> Por. art. 33 § 1 i 2 KPA.

<sup>254</sup> Por. art. 76a § 2 KPA.

<sup>255</sup> Por. art. 1 ust. 1 pkt 2 UoOS.

<sup>256</sup> Zgodnie z art. 12 ust. 1 UoOS, organem podatkowym właściwym w sprawach opłaty skarbowej jest wójt, burmistrz, prezydent miasta. Zaś art. 12 ust. 2 pkt 2 UoOS precyzuje, że organem podatkowym właściwym miejscowo w sprawach opłaty skarbowej jest – od złożenia dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa – organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce złożenia dokumentu. Z tego względu, że siedziba UKNF jest zlokalizowana w m.st. Warszawa, organem podatkowym właściwym w zakresie opłaty skarbowej od pełnomocnictwa udzielonego dla dokonania czynności przed UKNF jest Centrum Obsługi Podatnika Urzędu m.st. Warszawy.

Wniosek w formie papierowej powinien być dostarczony do UKNF za pośrednictwem poczty tradycyjnej, kuriera lub złożony w Kancelarii Ogólnej UKNF.

Jeżeli do wniosku złożonego w formie papierowej załącza się zaświadczenie z KRK uzyskane w formie elektronicznej, wniosek dostarcza się do UKNF wraz z nośnikiem zawierającym nagrany folder ZIP uzyskany z KRK<sup>257</sup>. Złożenie jedynie wydruków dokumentów z folderu ZIP, bez dostarczenia tego folderu w formie elektronicznej, nie stanowi honorowanej przez KNF formy dostarczenia zaświadczenia z KRK uzyskanego w formie elektronicznej.

#### **5.4. ELEKTRONICZNA FORMA WYSTĄPIEŃ W SPRAWIE REJESTRACJI POŚREDNIKA KREDYTU HIPOTECZNEGO, POWIĄZANEGO POŚREDNIKA KREDYTU HIPOTECZNEGO ORAZ AGENTA W DZIALE I REJESTRU POŚREDNIKÓW KREDYTOWYCH**

Wniosek o wydanie zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego, wniosek o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych (dział I) oraz wniosek o dokonanie wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I) mogą być dostarczone w formie elektronicznej.

Wnioski, o których mowa powyżej, utrwalone w postaci elektronicznej, wnosi się na adres do doręczeń elektronicznych.

Podanie (którym może być np. wniosek) wniesione na adres do doręczeń elektronicznych zawiera dane w ustalonym formacie, zawartym we wzorze podania określonym w odrębnych przepisach, jeżeli te przepisy nakazują wnoszenie podań według określonego wzoru<sup>258</sup>.

Identyfikacja osoby składającej podanie następuje poprzez:

- tzw. kwalifikowany podpis elektroniczny (co ma miejsce obecnie);
- podpis potwierdzony profilem zaufanym ePUAP;
- inną technologię identyfikacji użytkownika.

Skierowanie wniosku w ww. formie oznacza, że został on podpisany przez wnioskodawcę (lub przez umocowanego pełnomocnika). W przypadku gdy odpis dokumentu załączonego do wniosku o udzielenie zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego lub do wniosku o dokonanie wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych został sporządzony na piśmie utrwalonym w postaci elektronicznej, poświadczenia jego zgodności z oryginałem, dokonuje się przy użyciu kwalifikowanego podpisu elektronicznego, zaufanego lub osobistego<sup>259</sup>.

W przypadku gdy wnioskodawca dostarcza wniosek w formie dokumentu elektronicznego, ale nie dysponuje elektronicznym odpisem załączników do wniosku, np.: elektronicznym odpisem zaświadczenia z KRK albo elektronicznym odpisem dokumentu potwierdzającego wykształcenie, dokument w formie papierowej lub uwierzytelniony w sposób określony w KPA, należy dostarczyć na adres siedziby UKNF.

<sup>257</sup> Por. art. 76a § 2a KPA.

<sup>258</sup> Por. art. 63 § 3a KPA.

<sup>259</sup> Por. art. 76a § 2a KPA.

W kontekście elektronicznej formy wniosku zaznaczyć należy, że wniosek o wydanie zezwolenia (wraz z załącznikami), czy wniosek o dokonanie wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych, czy wniosek o dokonanie wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (wraz z załącznikami) załączone w formie skanów do e-maila skierowanego do UKNF, nie jest dostarczony (złożony) skutecznie. Taki wniosek wniesiony na adres poczty elektronicznej UKNF pozostawia się bez rozpoznania.

## ROZDZIAŁ VI

# Konstrukcja rejestru i struktura wpisu. Korzystanie z działu I rejestru pośredników kredytowych

### 6.1. KONSTRUKCJA DZIAŁU I REJESTRU POŚREDNIKÓW KREDYTOWYCH

Rejestr pośredników kredytowych jest prowadzony przez KNF w systemie teleinformatycznym<sup>260</sup> i udostępniony na stronie internetowej KNF<sup>261</sup>. Dział I rejestru pośredników kredytowych dotyczy pośredników kredytu hipotecznego i ich agentów<sup>262</sup>.

W dziale I rejestru pośredników kredytowych wpisane są podmioty, które prowadzą działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego. Wpis danego podmiotu obejmuje jego dane identyfikacyjne wymagane przez odpowiednie przepisy UoKH<sup>263</sup>.

Stosowany w dziale I rejestru pośredników kredytowych numer RPH dotyczy:

- pośredników kredytu hipotecznego działających na podstawie zezwolenia;
- powiązanych pośredników kredytu hipotecznego wpisanych na wniosek kredytodawcy.

Numer RPH jest nadawany przez KNF.

Stosowany w dziale I rejestru pośredników kredytowych numer RHA dotyczy agentów pośrednika kredytu hipotecznego. Numer RHA jest nadawany przez KNF.

#### 6.1.1 Struktura wpisu pośrednika kredytu hipotecznego i powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego

Wpis w dziale I rejestru pośredników kredytowych dotyczący pośrednika kredytu hipotecznego (również powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego) będącego osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą obejmuje następujące dane:

- numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych (czyli nadany przez KNF numer RPH)<sup>264</sup>;
- imię i nazwisko pośrednika;
- firmę (nazwę), pod którą pośrednik prowadzi działalność;
- adres miejsca prowadzenia działalności przez pośrednika;
- NIP pośrednika;
- numer wpisu pośrednika (przedsiębiorcy) w ewidencji działalności gospodarczej<sup>265</sup>;
- informację, czy wpisany pośrednik jest powiązany pośrednikiem kredytu hipotecznego;
- firmę (nazwę) kredytodawcy, na którego rzecz działa pośrednik<sup>266</sup>;

<sup>260</sup> Por. art. 62 ust. 2 UoKH.

<sup>261</sup> Por. art. 62 ust. 3 UoKH.

<sup>262</sup> Por. art. 62 ust. 4 pkt 1 UoKH.

<sup>263</sup> Por. art. 63 UoKH.

<sup>264</sup> Por. art. 63 ust. 1 pkt 1 UoKH.

<sup>265</sup> Por. art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a-e UoKH.

<sup>266</sup> Por. art. 63 ust. 1 pkt 3 UoKH.

- numer polisy potwierdzającej zawarcie umowy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej) oraz okres obowiązywania tej umowy<sup>267</sup>;
- w przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział – wpis tego pośrednika obejmuje także nazwę państwa członkowskiego, w którym pośrednik świadczy te usługi<sup>268</sup>.

Wpis w dziale I rejestru pośredników kredytowych dotyczący pośrednika kredytu hipotecznego (również powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego) niebędącego osobą fizyczną (czyli będącego osobą prawną lub spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną) obejmuje następujące dane:

- numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych (czyli nadany przez KNF numer RPH)<sup>269</sup>;
- firmę (nazwę), pod którą pośrednik prowadzi działalność;
- siedzibę i adres pośrednika;
- NIP;
- numer pośrednika (przedsiębiorcy) w rejestrze przedsiębiorców;
- wykaz członków zarządu lub wspólników<sup>270</sup>, zawierający imiona i nazwiska tych osób oraz ich indywidualne numery NIP<sup>271</sup>;
- informację, czy wpisany pośrednik jest powiązany pośrednikiem kredytu hipotecznego;
- firmę kredytodawcy, na którego rzecz działa pośrednik<sup>272</sup>;
- numer polisy potwierdzającej zawarcie umowy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej) oraz okres obowiązywania tej umowy<sup>273</sup>;
- w przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział – wpis tego pośrednika obejmuje także nazwę państwa członkowskiego, w którym pośrednik świadczy te usługi<sup>274</sup>.

W kwestii firmy (nazwy) kredytodawcy, na którego rzecz działa pośrednik zaznaczyć należy, że:

- wpis pośrednika kredytu hipotecznego działającego na podstawie zezwolenia obejmuje jednego lub wielu kredytodawców i zależy to od liczby kredytodawców, którzy zawarli z pośrednikiem umowy pośrednictwa w zakresie kredytu hipotecznego;
- wpis powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, czyli pośrednika działającego na podstawie wpisu dokonanego na wniosek kredytodawcy, obejmuje zawsze tylko jednego kredytodawcę, na którego rzecz działa pośrednik.

<sup>267</sup> Por. art. 63 ust. 1 pkt 5 UoKH.

<sup>268</sup> Por. art. 63 ust. 1 pkt 6 UoKH.

<sup>269</sup> Por. art. 63 ust. 2 pkt 1 UoKH.

<sup>270</sup> Zastosowana alternatywa „członków zarządu lub wspólników” nie pozostawia swobody wyboru, ale wynika z odmiennych zasad reprezentacji w przypadku osób prawnych i spółek nieposiadających osobowości prawnej. W przypadku osób prawnych wpis będzie obejmował wszystkich członków zarządu, zaś w przypadku spółek nieposiadających osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną wpis będzie obejmował wszystkich wspólników.

<sup>271</sup> Por. art. 63 ust. 2 pkt 2 lit. a-e UoKH.

<sup>272</sup> Por. art. 63 ust. 2 pkt 3 UoKH.

<sup>273</sup> Por. art. 63 ust. 2 pkt 5 UoKH.

<sup>274</sup> Por. art. 63 ust. 2 pkt 6 UoKH.

W kwestii personelu pośrednika kredytu hipotecznego (również powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego), zaznaczyć należy, że wpis pośrednika kredytu hipotecznego (również powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego) nie obejmuje personelu pośrednika.

Zatrudnianie personelu przez pośrednika może, ale nie musi mieć miejsca. Zależy to od potrzeb organizacyjnych tego przedsiębiorcy i rozmiaru prowadzonej przez niego działalności w obszarze pośrednictwa kredytu hipotecznego. Wymogi dla osób stanowiących personel pośrednika formułują odpowiednie przepisy UoKH. Weryfikacja spełniania przez personel pośrednika kredytu hipotecznego wymogów ustawowych dokonuje się na etapie rejestracji (dla pośrednika, który wystąpił o wydanie zezwolenia) lub zgłoszenia (dla pośrednika wnioskowanego przez kredytodawcę).

Zaznaczyć należy, że agent pośrednika nie jest jego personelem. Personel pośrednika i agent nie stanowią kategorii tożsamyh. A zatem, rozpatrując tę kwestię od strony struktury wpisu, wskazać należy, że wpis pośrednika nie zawiera informacji o jego personelu, o ile pośrednik zatrudnia personel, ale zawiera informację o agencji działającym na jego rzecz.

Zgodnie z odpowiednimi przepisami UoKH, w ramach struktury wpisu do działu I rejestru pośredników kredytowych, nie jest udostępniana informacja m.in. o dacie:

- wpływu wniosku;
- dokonania wpisu;
- wykreślenia pośrednika z rejestru;
- aktualizacji danych.

Na skutek wykreślenia pośrednika z rejestru przestaje być on widoczny w rejestrze udostępnionym na stronie internetowej KNF.

### 6.1.2 Struktura wpisu agenta

Pośrednik kredytu hipotecznego (też powiązany pośrednik kredytu hipotecznego) może działać przez agenta (agentów), jednakże na gruncie UoKH nie jest do tego obowiązany. Jeżeli pośrednik kredytu hipotecznego (również powiązany pośrednik kredytu hipotecznego) prowadzi działalność za pośrednictwem agenta (lub agentów), wpis tego agenta (agentów) stanowi element wpisu danego pośrednika kredytu hipotecznego<sup>275</sup>.

Prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego za pośrednictwem agenta (lub agentów) nie jest zależne od formy organizacyjno-prawnej przyjętej przez pośrednika.

Wpis w dziale I rejestru pośredników kredytowych, dotyczący agenta będącego osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, obejmuje:

- numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych (czyli nadany przez KNF numer RHA);
- informację, na rzecz którego pośrednika kredytu hipotecznego działa agent (numer RPH pośrednika);
- imię i nazwisko agenta;

<sup>275</sup> Por. art. 63 ust. 1 pkt 4 UoKH oraz art. 63 ust. 2 pkt 4 UoKH.

- firmę (nazwę), pod którą agent prowadzi działalność;
- adres miejsca prowadzenia działalności przez agenta;
- NIP agenta;
- numer wpisu agenta w ewidencji działalności gospodarczej (CEIDG);
- w przypadku gdy agent świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział – wpis tego agenta obejmuje także nazwę państwa członkowskiego, w którym agent świadczy te usługi<sup>276</sup>.

Wpis w dziale I rejestru pośredników kredytowych dotyczący agenta niebędącego osobą fizyczną (czyli osobą prawną lub spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną), obejmuje następujące dane:

- numer wpisu do rejestru pośredników kredytowych (czyli nadany przez KNF numer RHA);
- informację, na rzecz którego pośrednika kredytu hipotecznego działa agent (numer RPH pośrednika);
- firmę (nazwę), pod którą agent prowadzi działalność;
- siedzibę i adres agenta;
- NIP agenta;
- numer agenta w rejestrze przedsiębiorców (KRS);
- wykaz członków zarządu lub wspólników<sup>277</sup> zawierający imiona i nazwiska tych osób oraz ich indywidualne numery NIP<sup>278</sup>;
- w przypadku gdy agent świadczy usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego w ramach działalności transgranicznej lub przez oddział – wpis tego agenta obejmuje także nazwę państwa członkowskiego, w którym agent świadczy te usługi<sup>279</sup>.

Zgodnie z odpowiednimi przepisami UoKH, w ramach struktury wpisu do działu I rejestru pośredników kredytowych, nie jest udostępniana informacja m.in. o dacie:

- wpływu wniosku;
- dokonania wpisu;
- wykreślenia agenta z rejestru;
- aktualizacji danych.

Na skutek wykreślenia pośrednika z rejestru, wykreślony podmiot przestaje być widoczny w rejestrze udostępnionym na stronie internetowej KNF.

## 6.2. KORZYSTANIE Z DZIAŁU I REJESTRU POŚREDNIKÓW KREDYTOWYCH

W przypadku korzystania z usług pośrednictwa kredytu hipotecznego świadczonych przez pośredników kredytu hipotecznego, powiązanych pośredników kredytu hipotecznego lub agentów należy pamiętać o poniższych kwestiach.

<sup>276</sup> Por. art. 63 ust. 1 pkt 4 lit. a UoKH.

<sup>277</sup> Zastosowana alternatywa „członków zarządu lub wspólników” nie pozostawia swobody wyboru, ale wynika z odmiennych zasad reprezentacji w przypadku osób prawnych i spółek nieposiadających osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. W przypadku osób prawnych wpis będzie obejmował wszystkich członków zarządu, a w przypadku spółek nieposiadających osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną – wpis będzie obejmował wszystkich wspólników.

<sup>278</sup> Por. art. 63 ust. 1 pkt 4 lit. b UoKH.

<sup>279</sup> Por. art. 63 ust. 2 pkt 4 w związku z art. 63 ust. 1 pkt 4 UoKH.

- Kredytodawcy mogą oferować kredyty hipoteczne konsumentom bezpośrednio lub za pośrednictwem pośredników kredytu hipotecznego, powiązanych pośredników kredytu hipotecznego i ich agentów.
- W przypadku gdy kredytodawca oferuje kredyty hipoteczne konsumentom za pośrednictwem pośredników kredytu hipotecznego, powiązanych pośredników kredytu hipotecznego wówczas podmiot/podmioty świadczące usługi pośrednictwa na rzecz kredytodawców są wpisane do działu I rejestru pośredników kredytowych.
- Wpisy podmiotów do działu I rejestru pośredników kredytowych są dokonywane przez KNF.
- Rejestr pośredników kredytowych jest dostępny na stronie internetowej KNF ([www.knf.gov.pl](http://www.knf.gov.pl)).
- Podział rejestru pośredników kredytowych na dwa odrębne działy charakteryzuje właściwość przedmiotowa, albowiem dział I rejestru przeznaczony jest dla podmiotów świadczących usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego, a dział II rejestru przeznaczony jest dla podmiotów świadczących usługi pośrednictwa kredytu konsumenckiego.
- Przedsiębiorca posiadający wpis do jednego z tych działów może prowadzić działalność pośrednictwa kredytowego tylko w zakresie tego rodzaju kredytu, dla którego przeznaczony jest dany dział rejestru. Przedsiębiorca wpisany do działu I rejestru pośredników kredytowych jest uprawniony do prowadzenia działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego. Nie jest uprawniony do wykonywania działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego przedsiębiorca wpisany tylko do działu II rejestru pośredników kredytowych.
- Przedsiębiorca wpisany do obydwu działów rejestru może prowadzić działalność pośrednictwa kredytowego w zakresie obydwu rodzajów kredytu (hipotecznego i konsumenckiego).
- Jawność rejestru pośredników kredytowych pozwala osobom korzystającym z usług pośrednictwa kredytu hipotecznego uzyskać w każdej chwili informację dotyczącą wpisu danego podmiotu do rejestru pośredników kredytowych.
- Podmiot wpisany do działu I rejestru pośredników kredytowych może występować jako: pośrednik kredytu hipotecznego (wpisany jest wówczas pod numerem RPH) lub powiązany pośrednik kredytu hipotecznego (wpisany jest wówczas pod numerem RPH) lub jako agent pośrednika kredytu hipotecznego (również powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego) (wpisany jest wówczas pod numerem RHA).
- Przedsiębiorca ubiegający się o zezwolenie na prowadzenie działalności w charakterze pośrednika kredytu hipotecznego zobowiązany jest do złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na prowadzenie tej działalności wraz z kompletem załączników oraz spełnienia wymogów UoKH niezależnie od tego, czy podejmie współpracę z jednym, czy z wieloma kredytodawcami. Pośrednik kredytu hipotecznego posiadający zezwolenie może rozpocząć działalność współpracując początkowo z jednym kredytodawcą, a następnie podpisywać umowy z kolejnymi kredytodawcami. Firmy kredytodawców, na których rzecz działa pośrednik są uwzględnione w dziale I rejestru pośredników kredytowych.
- Powiązany pośrednik zgłoszony do działu I rejestru pośredników kredytowych przez kredytodawcę nie posiada zezwolenia KNF i może działać w imieniu i na rzecz wyłącznie tego kredytodawcy, który złożył wniosek o jego wpis do rejestru.
- Pośrednicy kredytu hipotecznego (również powiązani pośrednicy kredytu hipotecznego) mogą prowadzić działalność samodzielnie, ale mogą też zatrudniać agentów.
- Agent może wykonywać czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu hipotecznego, a jego działalność ogranicza się do tych kredytodawców, z którymi umowę zawarł ten pośrednik.



- Podmiot wpisany w charakterze pośrednika kredytu hipotecznego (także powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego), może również występować w charakterze agenta innego pośrednika. Przepisy UoKH nie wykluczają takiej możliwości. Z pozycji konsumenta istotnym jest ustalenie, w jakim charakterze dany przedsiębiorca przedstawił mu ofertę dotyczącą kredytu hipotecznego i czy rzeczywiście, na gruncie danych zawartych w dziale I rejestru pośredników kredytowych, dany przedsiębiorca jest uprawniony do wykonywania pośrednictwa w zakresie kredytów hipotecznych oferowanych przez danego kredytodawcę.
- Konsument korzystający z usług pośrednictwa kredytu hipotecznego może dokonać weryfikacji podmiotu, z którego usług korzysta, według kryteriów:
  - posiadania przez ten podmiot wpisu do działu I rejestru pośredników kredytowych;
  - statusu (charakteru), w jakim dany podmiot w tym rejestrze występuje (wpis pod odpowiednim numerem RPH lub/i RHA);
  - kredytodawców, na których rzecz działa ten podmiot.
- Pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent, przed rozpoczęciem świadczenia usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, jest obowiązany przekazać konsumentowi, na trwałym nośniku, m.in. informacje dotyczące:
  - firmy oraz siedziby i adresu pośrednika kredytu hipotecznego;
  - numeru wpisu pośrednika kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych wraz z adresem strony internetowej, na której dostępny jest rejestr.  
Obowiązany jest wyjaśnić, czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązaniem pośrednikiem kredytu hipotecznego, a także udostępnić firmy (nazwy) kredytodawców w imieniu i na rzecz których działa<sup>280</sup>.
- Przed rozpoczęciem świadczenia usług na rzecz konsumenta, pośrednik kredytu hipotecznego zapewnia, aby jego agent poinformował konsumenta, jaką pełni funkcję i którego pośrednika kredytu hipotecznego reprezentuje<sup>281</sup>.
- Działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego prowadzona przez podmiot uwzględniony w dziale I rejestru pośredników kredytowych jest objęta ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej (lub gwarancją bankową lub ubezpieczeniową). Informacja z tego zakresu stanowi element wpisu pośrednika kredytu hipotecznego (również powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego).
- Działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego prowadzona przez agenta jest objęta ubezpieczeniem pośrednika, na którego rzecz działa agent.
- Prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego bez zezwolenia wiąże się z odpowiedzialnością karną w postaci kary grzywny do 100 000 zł i kary pozbawienia wolności do lat 2<sup>282</sup> dla:
  - przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną;
  - członka zarządu lub wspólnika przedsiębiorcy niebędącego osobą fizyczną (będącego osobą prawną lub spółką nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną).

<sup>280</sup> Por. art. 17 ust. 1 pkt 1-3 UoKH.

<sup>281</sup> Por. art. 17 ust. 3 UoKH.

<sup>282</sup> Por. art. 77 ust. 1 UoKH.

# WYKAZ SCHEMATÓW I TABEL

Schemat 1. Właściwość działów rejestru pośredników kredytowych w ujęciu ogólnym

Schemat 2. Konstrukcja rejestru pośredników kredytowych z zaznaczeniem właściwości ustawowej oraz zadań KNF wobec zarejestrowanych podmiotów prowadzących działalność pośrednictwa kredytowego

Schemat 3. Zakres obowiązku egzaminacyjnego w kontekście wykształcenia posiadanego przez przedsiębiorcę, ubiegającego się o zezwolenie na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego

Schemat 4. Przebieg postępowania administracyjnego w sprawie wydania przez KNF zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego przedsiębiorcy spełniającemu warunki ustawowe, który dostarczył kompletny wniosek

Schemat 5. Przebieg postępowania administracyjnego w sprawie wydania zezwolenia na prowadzenie działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego zakończony odmową w związku z niespełnieniem przez wnioskodawcę przynajmniej jednego z warunków ustawowych

Schemat 6. Zakres obowiązku odbycia szkolenia zorganizowanego przez kredytodawcę w kontekście wykształcenia posiadanego przez powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego.

Schemat 7. Zadania kredytodawcy w zakresie spełniania warunków ustawowych przez powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego

Schemat 8. Procedura dokonania przez KNF wpisu powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego do działu I rejestru pośredników kredytowych

Schemat 9. Zakres obowiązku odbycia szkolenia przez agenta w kontekście posiadanego przez niego wykształcenia

Schemat 10. Procedura dokonania wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I).

Schemat 11. Procedura przebiegu postępowania administracyjnego w sprawie wpisu agenta do rejestru pośredników kredytowych (dział I) zakończony odmową wpisu w związku z niespełnieniem przez agenta przynajmniej jednego z warunków ustawowych

Tabela 1. Rynek pośrednictwa kredytu hipotecznego wobec obowiązku rejestracji w okresie od 22 lipca 2017 r. do 22 stycznia 2018 r.



# KNF

**CEDUR**  
Centrum Edukacji dla  
Uczestników Rynku

ISBN 978-83-66322-10-3 (wersja papierowa)  
ISBN 978-83-66322-11-0 (wersja elektroniczna)  
Urząd Komisji Nadzoru Finansowego  
ul. Piękna 20  
00-549 Warszawa  
tel. (+48) 22 262 50 00, fax (+48) 22 262 51 11  
knf@knf.gov.pl  
www.knf.gov.pl

