Oświadczenie złożone
przez senatora Adama Bodnara
na 58. posiedzeniu Senatu
w dniu 7 maja 2026 r.

Oświadczenie skierowane do ministra sprawiedliwości, prokuratora generalnego Waldemara Żurka, do ministra finansów i gospodarki Andrzeja Domańskiego oraz do sekretarz stanu w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, pełnomocnik rządu do spraw polityki senioralnej Marzeny Okły-Drewnowicz

Moje oświadczenie dotyczy kwestii umowy o dożywocie. Umowa o dożywocie polega na przeniesieniu własności nieruchomości w zamian za zapewnienie dożywotniego utrzymania. Umowa ta, ze względu na charakterystykę, najczęściej zawierana jest przez osoby starsze. Dzięki tej umowie mogą one czerpać zyski, korzyści z nieruchomości, które często stanowią najważniejszy zasób w ich majątku, a dzięki tym dodatkowym pieniądzom mogą wspierać swoje świadczenia emerytalne, zazwyczaj niewysokie.

Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości, które zostały udostępnione w 2024 r. Związkowi Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, wynika, że w Polsce zawiera się rocznie ponad 16 tysięcy umów o dożywocie. W ciągu ostatnich 10 lat to było mniej więcej 150 tysięcy umów. Te umowy zazwyczaj były zawierane w stosunkach prywatnych, w stosunkach rodzinnych, jednak z biegiem czasu umowa o dożywocie zaczęła być wykorzystywana również w celach komercyjnych. Dzięki temu zwiększyła się dostępność rozwiązania, ale jednocześnie stworzyło to pole do rozwoju nieuczciwych praktyk ze względu na brak wystarczającego zabezpieczenia strony słabszej takiej umowy, czyli seniorów. Generalnie w obrocie funkcjonują 2 rozwiązania, które nazywane są powszechnie hipoteką odwróconą, i albo jest to model tzw. odwróconego kredytu hipotecznego oferowanego przez bank, albo, i to jest drugi model, jest to hipoteka odwrócona w modelu sprzedażowym, tzw. renta dożywotnia, która jest oferowana m.in. przez fundusze hipoteczne. Dotychczas w Polsce uregulowany został jedynie pierwszy z tych modeli. W 2014 r. wprowadzono ustawę o odwróconym kredycie hipotecznym, jednak pomimo istniejących podstaw prawnych dotychczas żaden bank nie wprowadził tego rodzaju kredytu do swojej oferty. Nieuregulowana pozostaje odwrócona hipoteka w modelu sprzedażowym, która z kolei powszechnie występuje na rynku. W 2008 r. powstał pierwszy fundusz hipoteczny, który oferuje taką usługę, ale nie ma systemowego uregulowania, w jaki sposób tego typu umowa powinna być regulowana czy nadzorowana. Różne instytucje apelowały o to, aby tak się stało. Były to: Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Komisja Nadzoru Finansowego oraz Związek Banków Polskich. Co ważne, w 2013 r. Ministerstwo Gospodarki podjęło prace i nawet przygotowało projekt ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym. Wtedy odpowiadał za to pan minister Mariusz Haładyj. To było poprzedzone wielomiesięcznymi konsultacjami społecznymi oraz międzyresortowymi. Ostatecznie nie udało się osiągnąć porozumienia, które pozwoliłoby na to, aby przed upływem kadencji uchwalić odpowiednią ustawę. Od tego czasu tej ustawy nie mamy. Przedstawiciele funduszy hipotecznych zrzeszeni w Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce apelują o to, aby tego typu ustawa została przygotowana. I wreszcie ten apel trafił częściowo na podatny grunt, ponieważ tym tematem zainteresowała się instytucja Rzecznika Praw Obywatelskich. Pełniąc jeszcze funkcję rzecznika, występowałem o uregulowanie tej kwestii, niedawno bardzo duże kompleksowe wystąpienie w tym zakresie miał również pan prof. Marcin Wiącek, obecny rzecznik praw obywatelskich.

Najważniejsza kwestia jest taka, że 9 czerwca 2025 r. odbył się okrągły stół do spraw polityki senioralnej, w czasie którego zadeklarowano przyjęcie rozwiązań w ramach tzw. pakietu „Tarcza seniora". Jednym z tzw. podstolików, jednym z zespołów, które wtedy zostały powołane, miał być zespół, który miał się zająć właśnie uregulowaniem, przygotowaniem umów w relacji instytucja finansowa – senior.

W związku z omówionymi kwestiami chciałbym zapytać, na jakim etapie są obecnie prace dotyczące systemowego uregulowania działalności gospodarczej polegającej na oferowaniu dożywotnich świadczeń pieniężnych w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. Drugie pytanie: jaki organ jest rozważany jako organ nadzoru i czy brana jest pod tym względem pod uwagę Komisja Nadzoru Finansowego? I wreszcie trzecie pytanie: czy jest szansa, aby projekt ustawy został przedstawiony w rocznicę okrągłego stołu do spraw polityki senioralnej, czyli do 9 czerwca 2026 r.?

Adam Bodnar