Minister
Finansów i Gospodarki

Warszawa, 9 czerwca 2026 roku

Sprawa: Oświadczenie Senatora A. Bodnara w sprawie potrzeby uregulowania umów o dożywocie oraz działalności funduszy hipotecznych
Znak sprawy: FN1.054.4.2026
Kontakt: Kancelaria MF
tel.: +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu RP

Szanowna Pani Marszałek,

w nawiązaniu do oświadczenia Senatora Adama Bodnara złożonego podczas 58. posiedzenia Senatu RP w sprawie potrzeby uregulowania umów o dożywocie oraz działalności funduszy hipotecznych (pismo nr BPS/043-58-1499-MF/26 z dnia 12 maja 2026 r.), uprzejmie przedstawiam poniższe stanowisko.

Ministerstwo Finansów już ponad 10 lat temu zwróciło uwagę na postępujące zmiany demograficzne oraz wzrost liczby seniorów, którzy pragnąc poprawić swoją sytuację finansową decydowali się zawrzeć umowy o dożywocie z instytucjami finansowymi. Wychodząc naprzeciw tym tendencjom zostały opracowane przepisy ustawowe regulujące model kredytowy usługi w postaci odwróconego kredytu hipotecznego.

Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. z 2025 r. poz. 573) wprowadziła do polskiego porządku prawnego nową usługę finansową, pozwalającą osobom posiadającym nieruchomości[1] uzyskiwać dodatkowe środki pieniężne, które czerpane są z majątku zgromadzonego w nieruchomości. Ze względu na specyfikę usługi rozwiązania zaproponowane w ustawie skierowane są w szczególności do osób starszych, często samotnych, zdeterminowanych potrzebą uzyskania dodatkowych dochodów. Należy zauważyć, że ustawa nie stanowi dla

[1] tj. osobom, które są właścicielami/współwłaścicielami nieruchomości lub osobom, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo/udział w tym prawie do lokalu lub prawo/udział w prawie użytkowania wieczystego

instytucji uprawnionych do oferowania tego typu usług zobowiązania do podjęcia działalności w tym zakresie, a jedynie wprowadza taką możliwość.

W zakresie regulacji ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym do oferowania odwróconego kredytu hipotecznego uprawnione są podmioty podlegające, co do zasady, nadzorowi sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego lub przez organy nadzoru w kraju macierzystym, tj. banki, oddziały banków zagranicznych, instytucje kredytowe prowadzące działalność transgraniczną w Polsce, a także oddziały instytucji kredytowych. Udzielanie odwróconego kredytu hipotecznego podlega restrykcyjnym regulacjom i wymogom kalkulacji ryzyka kredytowego, do czego banki zobowiązane są w prowadzonej działalności bankowej.

Wejście w życie tej ustawy wprowadziło mechanizmy umożliwiające bankom działającym na polskim rynku oferowanie szczególnego rodzaju produktów kredytowych, jakimi są odwrócone kredyty hipoteczne. Specyfika odwróconego kredytu hipotecznego polega na tym, że kredytobiorca będący właścicielem nieruchomości zawiera z bankiem umowę, na mocy której uzyskuje comiesięczną wypłatę środków lub jednorazową kwotę pieniędzy, w zamian za ustanowienie hipoteki na nieruchomości na rzecz banku. Spłata kredytu następuje po śmierci kredytobiorcy, aczkolwiek spadkobiercy nie tracą prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, bowiem mają możliwość dokonania spłaty zadłużenia. W przypadku gdy nie wyrażą takiej woli, będą zobowiązani do przeniesienia własności nieruchomości na bank, który zaspokoi swoje roszczenie z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości.

Należy podkreślić, że tak zaproponowana konstrukcja umowy odwróconego kredytu hipotecznego zapewnia odpowiednie zabezpieczenie zarówno dla kredytobiorcy, jak również jego spadkobierców, którzy nie zostają pozbawieni prawa decydowania o losach nieruchomości oraz uczestniczą w rozliczeniu zobowiązania. Jednocześnie należy zaznaczyć, że osoba korzystająca z takiego kredytu pozostaje do końca swojego życia właścicielem nieruchomości, co wypełnia podstawowe założenie regulacji, którym jest jak najpełniejsze zabezpieczenie interesów osób starszych będących z założenia adresatami tego produktu.

Dodatkowo, w ramach rozwiązań regulacyjnych ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym zostało wprowadzonych szereg obowiązków informacyjnych dla banków, które mają przyczynić się do tego, aby kredytobiorcy, w szczególności osoby starsze, były świadome zasad działania tego produktu oraz miały zagwarantowaną możliwość zrezygnowania z niego - tj. przysługiwało im prawo do odstąpienia od umowy o odwrócony kredyt hipoteczny.

Nawiązując do oświadczenia Pana Senatora w kwestii prac legislacyjnych prowadzonych w 2014 r. przez Ministerstwo Gospodarki, warto wspomnieć, że powierzenie wówczas przygotowania projektu ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym Ministrowi Gospodarki wynikało z decyzji poprzedniego rządu, a nie z jego wyłącznej właściwości w tej sprawie. Aktualnie zagadnienia te należą do kompetencji Ministerstwa Sprawiedliwości.

Na obecnym etapie trwają przygotowania do systemowego uregulowania działalności polegającej na oferowaniu dożywotnich świadczeń pieniężnych w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. W związku z tym planowane jest powołanie –

na wniosek Pełnomocnika Rządu ds. Polityki Senioralnej – przez Ministra Sprawiedliwości zespołu roboczego, który zajmie się wypracowaniem założeń projektu ustawy oraz opracowaniem docelowego modelu nadzoru nad tego rodzaju działalnością, z uwzględnieniem ewentualnej roli Komisji Nadzoru Finansowego.

Ponadto, należy podkreślić, że działania na rzecz zwiększenia bezpieczeństwa osób starszych są prowadzone w sposób wielotorowy. Jednym z elementów takich działań jest np. ogólnopolski program edukacji prawnej „Świadomy Senior – Bezpieczny Senior". Program ten ma na celu wzmacnianie świadomości prawnej osób w wieku 60+, w szczególności w zakresie rozpoznawania zagrożeń, takich jak nieuczciwe praktyki rynkowe, oszustwa czy ryzyka związane z zawieraniem umów dotyczących majątku. W ramach programu seniorzy uzyskują praktyczną wiedzę dotyczącą m.in. zarządzania majątkiem, praw konsumenckich oraz bezpieczeństwa w relacjach z podmiotami oferującymi usługi finansowe, co bezpośrednio wpisuje się w problematykę podniesioną w oświadczeniu.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów i Gospodarki

Jurand Drop
podsekretarz stanu

w Ministerstwie Finansów